POLITECNICO DI TORINO

Corso di Laurea Magistrale in Pianificazione Urbanistica e Territoriale

Pianificare la città e il territorio per la transizione ecologica

TESI DI LAUREA MAGISTRALE

TRASFORMAZIONI E PERSISTENZE DELLA MATRICE INSEDIATIVA DELLA COLLINA DI TORINO

VIGNE E VILLE STORICHE IN RELAZIONE AI PROCESSI DI LOTTIZZAZIONE DEL SECONDO NOVECENTO

Relatrice

CHIARA DEVOTI

Correlatore

GIOSUÈ PIER CARLO BRONZINO

Candidata

ALICE MILAN

Sessione di laurea, Settembre 2026

Anno accademico 2025/2026

Abstract

Il paesaggio della collina di Torino si configura, nel panorama della storia della pianificazione urbanistica cittadina come un palinsesto complesso di memorie storiche e stratificazioni antropiche, in cui l'interazione tra ambiente e processi di lunga durata ha generato una specifica matrice insediativa. La presente ricerca indaga tale struttura non come una sommatoria di oggetti architettonici isolati, ma come un organismo unitario. La componente agricola e produttiva della «vigna», articolata nella dualità funzionale tra il corpo civile di rappresentanza e il rustico destinato ai servizi e all'alloggio del vignolante associati alla funzione residenziale e simbolica della «villa». Questo equilibrio, innescato dalla costruzione delle grandi vigne ducali tra la fine del Cinquecento e i primi decenni del Seicento e consolidatosi fino all'Ottocento sotto l'influenza della corte sabauda, ha generato un assetto fondiario peculiare, caratterizzato da grandi proprietà che hanno agito a lungo come presidio morfologico del versante, sorrette da una rete viaria di cresta e di fondovalle ampiamente sviluppata.

La dissoluzione di questo sistema è il prodotto di molteplici fratture. Una prima erosione si consuma tra la seconda metà dell'Ottocento e i primi decenni del secolo successivo, quando la diffusione del parco sostituisce il giardino formale di età moderna, il villino borghese si afferma come nuova tipologia residenziale svincolata dal fondo produttivo, e la crisi fillosserica, colpendo una viticoltura già priva di vocazione commerciale, sigilla biologicamente un abbandono della conduzione agraria che aveva radici strutturali precedenti. Una rottura definitiva si produce poi nel secondo dopoguerra, quando i meccanismi della lottizzazione scompongono l'unità poderale storica in una sommatoria di lotti residenziali autonomi, cancellando la coerenza territoriale che aveva retto il sistema vigna-villa.

L'analisi metodologicamente si fonda sull'impiego dei Sistemi Informativi Geografici, utilizzati per georeferenziare i beni riconosciuti dalla ricerca sui *Beni culturali ambientali del Comune di Torino*, avviata nei primi anni Ottanta, per sovrapporre, in ambiente GIS, il Catasto Napoleonico, il *Catasto Gatti* (1820-1829), il *Catasto Rabbini* (1866), la Pianta di Torino con l'indicazione dei due piani regolatori e di ampliamento del 1945 e il catasto vigente. L'indagine si concentra su tre casi come esito di una verifica sistematica condotta sulla totalità del patrimonio. La finalità della ricerca è dunque quella di restituire, attraverso questo strumento analitico e conoscitivo, una visione unitaria degli interventi di trasformazione, interpretando la collina di Torino come un territorio di estrema complessità stratigrafica e definendo le cause e gli effetti della lottizzazione del secondo Novecento.

Indice

Introduzione **1**

Capitolo primo **5**

Gli strumenti per una lettura a scala territoriale della collina di Torino **5**

1.1 Sistemi insediativi e assetti fondiari, una forma di lettura della struttura del territorio 5

1.1.1 La "matrice insediativa" nel contesto collinare 8

1.1.2 Ville e vigne: non solo una questione terminologica 13

1.2 L'impiego dei Sistemi Informativi Geografici a supporto dell'analisi diacronica: uno strumento interpretativo per la rilettura della documentazione storica 17

1.2.1 Principali riferimenti cartografici storici 18

1.2.2 La trasformazione del territorio letta attraverso le particelle del catasto vigente 28

Capitolo secondo **31**

Le trasformazioni storiche della matrice insediativa **31**

2.1 Il supporto fisico della matrice insediativa: morfologia e copertura vegetazionale 31

2.1.1 L'assetto geomorfologico: versanti, dorsali e successione terrazzata 32

2.1.2 La copertura vegetazionale: i regimi colturali e la loro successione 34

2.2 Il sistema delle vigne e delle ville della collina di Torino: stratificazioni e permanenze dell'impianto insediativo 39

2.2.1 Dinamiche di trasformazione delle ville della collina di Torino tra il XVI e il XIX secolo 42

2.2.2 Dinamiche di trasformazione delle vigne della collina di Torino tra il XVI e il XIX secolo 44

2.3 Dalla rete storica dei percorsi al piano di ampliamento collinare Quaglia-Marescotti (1913-1915) 49

2.4 Meccanismi di parcellizzazione e lottizzazione, lo sviluppo nel secondo Novecento 58

2.5 Segni e tracce della matrice storica nelle persistenze e nelle trasformazioni dell'assetto insediativo contemporaneo 69

Capitolo terzo **81**

I casi studio **81**
Criteri di selezione dei casi studio 81
3.1 Villa Righini, già Vigna Nuz 83
3.2 Il Valsania, già Vigna Gallo 99
3.3 Villa Coggiola, già Vigna Pagliani 113

Conclusioni **127**

La perdita di un'immagine storicizzata e l'affermarsi di una nuova identità **127**

Apparati **135**

Bibliografia e fonti **135**
Bibliografia 135
Fonti archivistiche e cartografiche 135
Fonti normative e di pianificazione 140
Sitografia 140

Introduzione

Il territorio collinare torinese si pone verso l'indagine urbanistica come un territorio stratificato, dove l'orografia naturale non è un limite, ma il supporto fisico su cui si è strutturata una civiltà insediativa secolare che basava la propria natura sulla produttività agricola. La ricerca nasce con l'obiettivo di decodificare la complessa forma del paesaggio della «Montagna di Torino», interpretandola non come un'estensione puramente ornamentale e naturalistica della città di piano, bensì come un organismo territoriale retto da una propria, specifica matrice. L'area di analisi si concentra dunque nella fascia collinare propria della città di Torino, storicamente con ruolo di *otium* ma principalmente di produzione per l'aristocrazia e la borghesia sabauda. È necessario sottolineare però che la collina non è l'estensione ornamentale della città di piano né il suo sfondo naturalistico, ma un organismo territoriale retto da una matrice propria, di cui la ricerca si propone di riconoscerne la struttura e di misurare le persistenze e le trasformazioni.

Il sistema delle «vigne» e delle «ville» non costituisce una semplice distinzione terminologica, ma si configura come una complessa matrice insediativa che riflette la duplice natura del suolo e del rapporto storico tra l'uomo e il territorio. Questa dualità risiede nel coordinamento tra la «vigna», intesa come unità poderale-architettonica produttiva e componente agricola, e la «villa», espressione del *loisir*, della residenza aulica e della rappresentanza aristocratica. Al centro di questo sistema si colloca un insieme di elementi morfologici, assetti fondiari e tracciati infrastrutturali che hanno regolato per secoli il rapporto tra produzione agricola e funzione residenziale. Tale equilibrio, consolidatosi tra l'epoca barocca e la fine dell'Ottocento, ha generato un assetto fondiario peculiare caratterizzato da grandi proprietà che hanno agito come un vero e proprio presidio del versante. Grazie a questa stabilità morfologica, il sistema ha garantito per lungo tempo la salvaguardia del territorio, definendo l'immagine di una collina coltivata e abitata che ha mantenuto diverse caratteristiche fino alla soglia della modernità.

La catalogazione settecentesca di Amedeo Grossi e la riorganizzazione amministrativa dello Stato sabaudo consolidano un assetto fondiario di grandi proprietà che agiscono, per la durata di almeno due secoli, come presidio morfologico del versante, gli elementi principali sono i muri di sostruzione, i terrazzamenti e i percorsi di crinale e di valle a tenere insieme sul piano fisico ciò che l'assetto proprietario tiene insieme sul piano giuridico.

La lettura del versante come paesaggio agrario, documentabile attraverso le fonti che ne registrano le colture e le divisioni particellari, si incrocia infine con gli strumenti attraverso cui la letteratura urbanistica ha descritto la dispersione insediativa della seconda metà del Novecento e con l'identificazione della rendita fondiaria come fattore di trasformazioni.

L'analisi si propone di indagare proprio il momento della frattura, riconosciuto nel secondo Novecento. I processi di lottizzazione e parcellizzazione che hanno investito la collina a partire dal secondo dopoguerra non hanno rappresentato una semplice espansione edilizia, ma un vero e proprio attacco alla logica strutturante del territorio. Attraverso la frammentazione delle proprietà storiche, il paesaggio è stato ridotto a una sommatoria di particelle diverse, portando alla perdita di quella visione unitaria che legava l'edificio civile al suo fondo produttivo e ai segni infrastrutturali «minori» come muri di contenimento, sentieri, sistemi idrici.

Da qui la domanda essenziale che la ricerca formula: in che misura i processi di lottizzazione e parcellizzazione del secondo Novecento incidono sulla matrice insediativa storica della collina di Torino, e quali elementi di quella matrice risultano oggi ancora riconoscibili sul terreno.

Il seguente elaborato di tesi si articola seguendo un percorso che si muove dalla scala territoriale al dettaglio del caso studio, supportato da uno studio che vede nell'impiego dei Sistemi Informativi Geografici (GIS) come strumento principale di analisi inteso come strumento critico e di rappresentazione formale.

Nella prima parte, vengono definiti gli strumenti interpretativi necessari per una lettura diacronica, approfondendo il significato delle matrici e il ruolo della documentazione cartografica storica come base per la rilettura del presente.

La georeferenziazione delle basi storiche e il loro ancoraggio al sistema di coordinate del catasto vigente collocano nello stesso spazio virtuale rilievi separati da due secoli, in questo modo si rendono leggibili le variazioni del sedime, la progressiva frammentazione delle particelle e la mutazione dei sistemi di connessione infrastrutturale.

Il secondo capitolo affronta la dinamica storica delle trasformazioni, mettendo in tensione la persistenza della copertura vegetazionale e dei sedimi storici con i meccanismi della lottizzazione contemporanea. Infine, l'ultima sezione analizza specifici casi studio scelti come campioni rappresentativi di diversi gradi di

compromissione della matrice originaria. L'oggetto della verifica empirica non è dunque un campione costruito a priori ma è frutto di una selezione mirata a seguito dell'analisi del *Catalogo dei Beni culturali ambientali nella Città Torino.* I complessi selezionati sono Villa Righini, già Vigna Nuz, in strada Comunale Val San Martino; il Valsania, già Vigna Gallo; Villa Coggiola, già Vigna Pagliani, in strada del Nobile. L'analisi di tali casi consente di restituire una narrazione analitica del territorio che tenta di superare la dimensione del passato per comprendere criticamente i meccanismi che hanno portato alla perdita di un'immagine storicizzata e all'affermazione di una nuova identità insediativa.

CAPITOLO PRIMO

Gli strumenti per una lettura a scala territoriale della collina di Torino

Il territorio collinare della città di Torino rappresenta un vero e proprio palinsesto di memorie storiche, sociali e paesaggistiche che si sono stratificate in modo articolato nel corso dei secoli. Come evidenziato dalla storiografia locale, questo territorio è stato percepito per un lungo tempo come un'estensione naturale della città, un luogo dove la dimensione produttiva e quella dello svago si sono fuse in un'identità paesaggistica unica.[1] L'area in analisi non può però essere considerata una semplice appendice verde della città di piano, ma va interpretato come un complesso territorio in cui l'orografia naturale e l'azione antropica si sono fuse in un sistema inscindibile.

1.1 Sistemi insediativi e assetti fondiari, una forma di lettura della struttura del territorio

L'analisi della struttura storica della collina di Torino necessita, inizialmente di una riflessione circa la scala d'indagine. Non è possibile, infatti, comprendere le dinamiche di trasformazione di questo particolare caso territoriale limitando lo sguardo alla singola emergenza architettonica; al contrario, è necessario adottare una prospettiva di visione d'insieme che consideri l'area della collina di Torino come una realtà complessa, autonoma ma interdipendente rispetto alla pianura urbana.[2] Analizzare la collina a scala territoriale significa riconoscere che il suo assetto non è un sistema indifferenziato, bensì il risultato complesso di trasformazioni e sedimentazioni successive in cui il rapporto tra insediato,

[1] GRIBAUDI ROSSI 1983, 7.

[2] DEFABIANI, ROGGERO BARDELLI 1987, 455.

infrastrutture e paesaggio dovrebbero costituire la chiave di volta per la comprensione della sua identità.[3]

L'organizzazione del territorio collinare riflette un esempio di proprietà che affonda le radici in un passato in cui il controllo del territorio era strettamente legato alla visibilità e alla difesa. I primi insediamenti, spesso sorti su preesistenze fortificate o punti di avvistamento, hanno dettato le linee guida per lo sviluppo dei successivi assetti fondiari.[4] In questo contesto, la collina si configura come un vero e proprio *paesaggio culturale*: un territorio in cui l'opera di antropizzazione secolare ha raggiunto livelli di integrazione tale da rendere inestricabile il legame tra i caratteri naturali e quelli antropici.[5] Tale integrazione sta nella capacità di leggere i beni culturali non come oggetti straordinari isolati, ma come prodotto di una vicenda storica stratificata, dove il territorio non è l'esito di un complesso processo di acculturazione antropica[6]. La collina, storicamente denominata «*Montagne de Turin*» per sottolinearne la diversità morfologica rispetto alla piana[7], è stata oggetto di una classificazione pionieristica già nel 1980, quando vengono identificate aree diversificate per tipi nelle fasce fluviali ed entro l'ecosistema collinare ai fini della salvaguardia[8]. La *montagna di Torino*, non è solo un fondale verde, ma un prodotto storico in continuo divenire, dove l'organizzazione fisica e funzionale del suolo riflette anche i mutamenti sociali ed economici della città. [9]

Questa complessità, come precedentemente esplicitato, può essere letta attraverso il concetto di palinsesto. La collina è una superficie su cui generazioni diverse hanno scritto, cancellato e sovrapposto i propri segni: dalle tracce degli assetti agricoli medievali alle raffinate geometrie barocche, fino alle lottizzazioni contemporanee.[10] Ogni fase storica ha lasciato una «matrice» di diversa tipologia: viaria, fondiaria o edilizia; che condiziona le trasformazioni successive. La lettura e l'analisi di questo palinsesto permette di individuare le persistenze che ancora oggi strutturano il territorio, come le direttrici di cresta o di valle che, ricalcando antichi sentieri di collegamento tra le vigne, e con i comuni contermini di Chieri e Pecetto, coordinano la sequenza delle ville e dei parchi.[11] Per comprendere appieno la struttura di questo territorio collinare è inoltre necessario il superamento della

[3] Viglino Davico 1987, 735.

[4] Gribaudi Rossi 1983.

[5] Viglino Davico 1987, 736.

[6] Montanari 2018, 188-189.

[7] Pinna 1997-1998, 13.

[8] Viglino Davico 2018, 174.

[9] Gribaudi Rossi 1981, 8; Vinardi 1987, 469.

[10] Viglino Davico 1987, 735.

[11] Defabiani, Roggero Bardelli 1987, 456; Cassini 2010-2011, 11.

visione puramente paesaggistica e naturalistica dell'area, è fondamentale quindi indagare il legame tra i sistemi insediativi, ciò che l'uomo ha costruito, e gli assetti fondiari, il modo in cui l'uomo ha posseduto e diviso la terra.

La trasformazione della collina è parte integrante della strategia sabauda di affermazione della capitale: a partire dal XVII secolo, con il trasferimento della corte a Torino, la collina subisce un processo di nobilitazione: da territorio puramente produttivo, votato al pascolo e al bosco, diventa luogo di *loisir* e rappresentazione.[12] La costruzione delle vigne reali, come la Vigna del Cardinal Maurizio o la Vigna di Madama Reale a San Vito, funge da promotore per l'aristocrazia e l'alta borghesia, che iniziano a colonizzare i poggi e le conche pedecollinari[13]. La collina viene così integrata nel sistema della «Corona di Delizie», diventando una sorta di proiezione speculare della città oltre il Po, dove la funzione di villeggiatura aulica si sposa con la conduzione del fondo agricolo, definendo un modello insediativo unico nel panorama europeo.

La struttura portante di tale sistema è costituita dall'assetto viario. Come evidenziato da Defabiani e Roggero Bardelli, i tracciati infrastrutturali, che spesso ricalcano percorsi di matrice antica, rappresentano il «sostegno storico» su cui si è incardinata l'aggregazione delle vigne. L'analisi del territorio attraverso gli assetti fondiari rivela un'organizzazione «a pettine» o «a collana» lungo le dorsali solive, dove la sequenza abitativa segue linee di cresta o di pendio, partendo dai poggi terminali sul Po per risalire verso i boschi sommitali. La distribuzione della proprietà, storicamente documentata dalle cartografie analizzate (*Plan Géométrique* del catasto francese del 1805, il catasto geometrico particellare di Andrea Gatti (1820-1829), la mappa originale del catasto Rabbini del 1866) mostra come il valore dell'edificio sia subordinato al disegno globale dell'area, dove il paesaggio antropico dei terrazzamenti e dei parchi di pertinenza delle ville costituisce l'elemento di vera identità territoriale.

Analizzare gli assetti fondiari oggi significa dunque decodificare queste logiche di occupazione del territorio, dove la proprietà terriera non era solo un bene economico, ma lo strumento attraverso cui la società torinese ha modellato l'orografia, creando quegli «artefatti piani» (terrazzamenti e giardini) che ancora oggi caratterizzano il profilo della collina.[14]

[12] VINARDI 1987, 469-470.

[13] DEFABIANI, ROGGERO BARDELLI 1987, 459.

[14] VINARDI 1987, 473, 475; CASSINI 2010-2011, 16.

1.1.1 La "matrice insediativa" nel contesto collinare

L'identità della matrice insediativa frutto di trasformazioni dell'ecosistema naturale e dell'azione antropica, trova la sua prima definizione tra la fine del Cinquecento e l'inizio del Seicento, periodo in cui il ruolo di Torino come Capitale del Ducato sabaudo innesca un processo di polarizzazione funzionale che trasforma la «montagna», termine originario con cui i documenti seicenteschi identificavano la collina, da territorio preminentemente rurale a luogo di «delizia».[15] Lo sviluppo settecentesco deve la sua intensità alla riorganizzazione amministrativa dello Stato sabaudo operata da Vittorio Amedeo II, che attraverso l'editto di avocazione dei feudi del 1720 favorisse l'emergere di una «nobiltà di servizio» e di una nuova nobiltà titolata. Questa classe sociale, dotata di titoli acquistati in modo oneroso, individua nella collina il luogo d'elezione per affermare il proprio rango, incrementando drasticamente l'edificazione di vigne nobiliari[16].

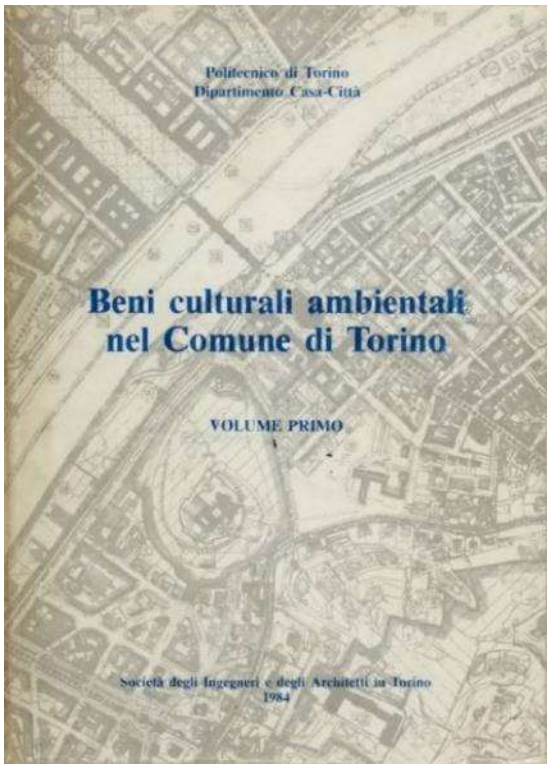


fig. 1 – Copertina del primo volume di Beni culturali ambientali nel Comune di Torino (POLITECNICO DI TORINO 1984).

L'approccio metodologico promosso dagli studi di Vera Comoli e dal gruppo di ricerca del Politecnico di Torino potrebbe aver contribuito a trasformare la percezione del territorio comunale, sottraendo la collina torinese a una visione di mero sfondo paesaggistico e naturalistico per elevarla a componente strutturante e inscindibile del grande gruppo dei beni culturali ambientali (fig. 1). In questa prospettiva, analizzando la collina dapprima a scala territoriale, la collina viene interpretata come un sistema complesso di valli e dorsali la cui identità storica è definita da una precisa tripartizione funzionale e morfologica: si distinguono infatti la «corona verde» di poggi e piccole conche dominanti sul Po, dove l'integrazione tra parchi, giardini e ville di elevato

[15] DEFABIANI, ROGGERO BARDELLI 1987, 455.

[16] PINNA 1997-1998, 10-14.

decoro esprime il prestigio della residenza sabauda e borghese, i «versanti solivi» esposti a sud, storicamente strutturati dalla fitta trama di vigne e vigneti di Mongreno e Fenestrelle, e i «pianori e conche» di testata, storicamente vocati a prati e pascoli, in antitesi ai «versanti bacii» settentrionali dominati dalle aree boscate. La matrice insediativa collinare si è storicamente modellata in risposta alle condizioni microclimatiche dettate dall'esposizione dei versanti, generando una specifica distribuzione delle colture e dei corpi di fabbrica. I versanti solivi esposti a sud sono stati oggetto di una sistematica antropizzazione finalizzata alla viticoltura, caratterizzata da una densa maglia di vigne e complessi sistemi di terrazzamenti, mentre i versanti bacii a nord sono rimasti dominati dalle aree boscate e dai pascoli non essendo favorevoli alla coltivazione[17]. Questa specializzazione funzionale prevedeva dunque che la vigna occupasse i declivi soleggiati, relegando il bosco per la produzione di legname e la protezione dei suoli alle zone più elevate o in ombra.

Tale sistema collinare dialoga con il tessuto urbano di pianura sottostante attraverso una rete di connessioni storiche che include gli assi rettori della composizione urbana e le direttrici di sviluppo, come gli attuali via Cibrario o corso Giulio Cesare, oltre ai tracciati fluviali intesi come affacci strategici e ambientali della città[18]. All'interno di questo scenario, la distinzione tra i nuclei è essenziale per tentare di comprendere la stratificazione del territorio: mentre i «borghi» rappresentano insediamenti extramuranei di antico impianto, le «borgate» si configurano come espansioni ottocentesche nate in corrispondenza delle porte della cinta daziaria del 1853, trovando un ulteriore riscontro nei piccoli nuclei rurali sparsi definiti «tetti», come Tetti Lencia o Tetti Grella, intesi come piccole parti dell'insediamento spontaneo pluri-familiare[19].

Sebbene la matrice originaria sia di tipo produttivo-rurale, legata a un'economia autosufficiente e a un insediato strettamente connesso alla conduzione dei fondi, la costruzione delle grandi vigne ducali per il cardinale Maurizio e per Madama Reale tra il 1615 e il 1622 agisce come motore per la nobiltà torinese (fig. 2).

Il modello dei *loisirs* di corte si impone così sul territorio, portando il complesso a trasformarsi da centro agricolo a elemento di rappresentanza che sfrutta i siti panoramici, le grandi aree vegetate e la salubrità generale dell'aria[20].

[17] SCARZELLA 1984, 183-186; MONTANARI 2018, 190; VIGLINO DAVICO 1984.

[18] VIGLINO DAVICO 1984, 177; SCARZELLA 1984, 187.

[19] VIGLINO DAVICO 1984, 176-180; SCARZELLA 1984, 183.

[20] VINARDI 1987, 469-470.

Questa determinata matrice tipologica si consolida in schemi che variano dal blocco compatto alla più rara manica lineare su fronte la strada, spesso caratterizzati da volte a crociera e impianti a due piani fuori terra[21]. La distribuzione sul territorio privilegia le valli baricentriche, come Val Piana, Val San Martino e Val Salice, dove l'addensamento delle unità abitative crea un equilibrio morfologico unico tra il costruito e la componente vegetale e paesaggistica.



fig. 2 – Antiporta allegorica del volume Le Delizie della Vigna di Madama Reale (SAN MARTINO D'AGLIÈ 1667).

[21] *ibid.*, 2.

Il modello prevalente è quello della «vigna», l'unità fondiaria e architettonica fondamentale tra il XVII e il XVIII secolo, organismo duale capace di integrare la funzione di rappresentanza del «civile» con quella produttiva del «rustico» attraverso scaloni monumentali, logge e sistemi di servizio come cantine e cappelle[22]. La vigna è dunque un'unità poderale complessa che integra la residenza padronale e l'abitazione del vignolante con stalle e fienili[23]. La distribuzione, come detto precedentemente, non segue quasi mai l'allineamento stradale urbano: gli edifici sono spesso assorbiti nel verde, protetti da muraglioni o schermati da masse arboree, privilegiando l'esposizione soliva e la vista panoramica[24]. Si distinguono diverse classi: dalle vigne auliche, le «delizie» ducali, a edifici civili meno grandiosi, fino ai «tetti», aggregati rurali nati dalla colonizzazione agricola e dalla «roncatura» dei boschi[25].



A questo modello si affianca, dalla seconda metà dell'Ottocento, la tipologia del «villino» borghese, oggetto isolato nel lotto orientato verso il panorama e caratterizzato da linguaggi eclettici, torrette e pergolati (fig. 3)[26].

fig. 3 – Torino, villino in via Mancini 15, progetto di Romeo Burzio, 1915 (POLITECNICO DI TORINO 1984).

[22] COMOLI MANDRACCI 1983; VIGLINO DAVICO 1984, 176.

[23] DEFABIANI, ROGGERO BARDELLI 1987, 455.

[24] CASSINI 2010-2011, 11.

[25] VINARDI 1987, 473; CASSINI 2010-2011, 9.

[26] MAGNAGHI, MONGE, RE 1995; MONTANARI 2018, 190.

Il quadro è completato dalle cosiddette architetture «documentarie», opere essenziali per la tenuta del sistema ambientale come i muri di contenimento («ciabaudi»), le infrastrutture idrauliche e i primi opifici proto-industriali che testimoniano la persistenza e la trasformazione del territorio produttivo[27]

L'organizzazione idraulica costituisce uno dei sistemi più importanti della matrice insediativa collinare, agendo come fattore determinante sia per la produttività agricola sia per la salubrità della residenza civile. La disponibilità dell'elemento idrico rappresenta il primo fattore di scelta della localizzazione dell'insediamento, con la presenza di pozzi di «acqua viva» e «tinaggi» necessari sia alla conduzione del fondo sia alla vita civile[28]; con il passare del tempo, il sistema idrico supera la funzione puramente agricola e vitivinicola per diventare elemento estetico nei giardini barocchi attraverso fontane e ninfei che sfruttano le naturali pendenze[29]. La morfologia delle valli, segnata da valloncelli e rii (come il rio della Val di Superga o il rio del Fioccardo), ha determinato l'orientamento dei lotti e la necessità di convogliare le acque per evitare lo smottamento dei terreni sabbiosi e tufacei[30].

Un altro elemento fondamentale per la collina di Torino è la rete viaria. Questa funge da sostegno storico per l'insediamento, strutturandosi secondo un'organizzazione «a pettine» incardinata sull'asse pedecollinare lungo il corso del fiume Po, l'attuale percorso di corso Moncalieri, da cui si dipartono percorsi radiali lungo le direttrici di fondovalle o di cresta[31].

Le strade di fondovalle ricalcano gli antichi collegamenti necessari al trasporto dei prodotti derivati dall'agricoltura verso la città, mentre le vie di cresta seguono le dorsali solive collegando le vigne in ritmica sequenza e offrendo punti panoramici che hanno influenzato l'orientamento delle facciate nobiliari[32]. Percorsi di connessione, sentieri e carrarecce trasversali che uniscono le valli, spesso nati per esigenze di confine o per il passaggio dei mezzi agricoli[33]. La viabilità storica, infatti, non segue quasi mai i fondivalle ma si attesta al contrario sulle dorsali.

La geometria del lotto collinare è dettata dalla necessità di rendere coltivabili pendenze elevate. Elemento cardine è l'«artefatto piano»: una porzione di terreno

[27] VIGLINO DAVICO 1984, 177; MAGNAGHI, MONGE, RE 1995, 202.

[28] VINARDI 1987, 471.

[29] *ibid.*, 7.

[30] GRIBAUDI ROSSI 1983, 8-15.

[31] DEFABIANI, ROGGERO BARDELLI 1987, 459.

[32] CASSINI 2010-2011, 12; DEFABIANI, ROGGERO BARDELLI 1987, 465; VINARDI 1987, 478.

[33] GRIBAUDI ROSSI 1983, 15.

spianata artificialmente, spesso antistante la villa, che funge da cerniera tra l'architettura e il declivio agricolo[34].

I terrazzamenti, realizzati storicamente per la coltivazione della vite, sono sostenuti da una fitta rete di muri di sostegno e muretti a secco[35] che, oltre a contrastare il dissesto idrogeologico, definiscono i confini della proprietà privata e dividono lo spazio del giardino nobile da quello della produzione agricola[36]. I lotti fondiari tendono dunque a svilupparsi perpendicolarmente alle curve di livello, questa configurazione garantiva a ogni proprietà l'accesso a diverse fasce altimetriche, permettendo una differenziazione delle colture: l'orto e il giardino in piano o su terrazzamenti, la vigna nel declivio soleggiato, il bosco nelle zone più alte o in ombra.

La matrice è ulteriormente centralizzata da elementi architettonici che fungono da magneti, come le vigne reali che hanno innescato la nobilitazione delle aree limitrofe, o nodi storici e religiosi come Cavoretto e la Basilica di Superga. Quest'ultima, in particolare, ha agito come polo emergente nel disegno sommitale, qualificando i percorsi di risalita e influenzando la distribuzione delle vigne lungo i versanti solivi[37]. Infine, le cappelle private poste agli ingressi delle proprietà o ai bivi stradali costituiscono micro-polarità sociali, offrendo punti di riferimento pubblico in un territorio altrimenti caratterizzato dalla frammentazione del possesso privato[38]

1.1.2 Ville e vigne: non solo una questione terminologica

La comprensione delle dinamiche insediative della collina di Torino non può prescindere da una riflessione critica sulle ambiguità terminologiche che hanno accompagnato l'evoluzione di questo spazio. In questo senso, i termini «villa» e «vigna» non rappresentano semplici sinonimi né definiscono unicamente una tipologia edilizia unica, ma un complesso sistema di relazioni tra architettura, produzione agricola e rappresentazione sociale che ha plasmato l'identità stessa del territorio, rappresenta quindi una specifica tipologia architettonica e paesaggistica.

Secondo la consolidata tradizione storiografica torinese, la «vigna» non identifica dunque esclusivamente l'appezzamento di terreno coltivato, ma definisce un organismo funzionale: essa è l'unità fondamentale della proprietà

[34] VINARDI 1987, 475.

[35] *ibidem*

[36] GRIBAUDI ROSSI 1983, 15-18.

[37] VINARDI 1987, 473.

[38] *ibid.*, 7-10.

fondiaria collinare, costituita inscindibilmente da un edificio, a sua volta articolato in una parte civile e una rustica, e da un fondo agricolo prevalentemente destinato alla viticoltura[39].

Tale dualismo è riscontrabile fin nel catasto geometrico particellare ottocentesco di Andrea Gatti (1820-1829), probabilmente l'unico strumento inedito per la conoscenza della collina dell'epoca, dove la classificazione edilizia distingueva nettamente tra «Casa Civile»: annotata con iniziale maiuscola per indicarne il pregio e «Casa rustica», in minuscolo, a formare un aggregato unico gestito solitamente attorno a una corte[40].

Tale accezione distanzia profondamente il modello torinese dalla villa di derivazione classica, quest'ultima si biforca storicamente nelle tipologie della *villa rustica*, intesa come fattoria o cascina finalizzata all'allevamento, e della *villa urbana*, concepita come organismo monumentale di *otium*, la vigna subalpina rappresenta invece una sintesi specifica che nasce dalla nobilitazione progressiva di preesistenze rurali nate con funzioni prettamente agricole[41].

Solo nel Settecento, con l'intervento di architetti come Juvarra o Vittone e la catalogazione di Amedeo Grossi (1790-91), il termine vigna inizia a caricarsi di significati aulici, portando alla distinzione tra «Ville»: annesse a palazzi e giardini, «Casini» ed «Edifici civili». Questa evoluzione terminologica riflette il passaggio della collina da «montagna» isolata a sistema dove la componente del giardino e dell'«artefatto piano» prevale sul valore produttivo originario, trasformando definitivamente il palinsesto collinare in un patrimonio da conservare.

Lo studio delle matrici tipologiche precedentemente esplicitato evidenzia infatti una stratificazione continua che, a partire dal XVI secolo, vede le vigne più antiche presentarsi come strutture semplici a manica semplice lineare, a volte addossate alla strada e caratterizzate da volumi compatti e tecnologie costruttive legate al reimpiego di materiali e all'uso di murature in ciottoli[42].

È solo con il consolidamento di Torino come capitale sabauda che si innesca un processo di trasformazione in cui la componente di svago e di villeggiatura inizia a prevalere su quella economica, senza mai cancellarla del tutto. La costruzione di modelli emblematici voluti dalla corte, come ad esempio la Vigna del Cardinale Maurizio o la Vigna di Madama Reale a San Vito, trasforma la collina in un sistema di «delizie» in cui l'edificio assume i caratteri del «Casino».

---

[39] DEFABIANI, ROGGERO BARDELLI 1987, 455.

[40] PINNA 1997-1998, 4, 96-97.

[41] CASSINI 2010-2011, 2.

[42] VINARDI 1987, 470.

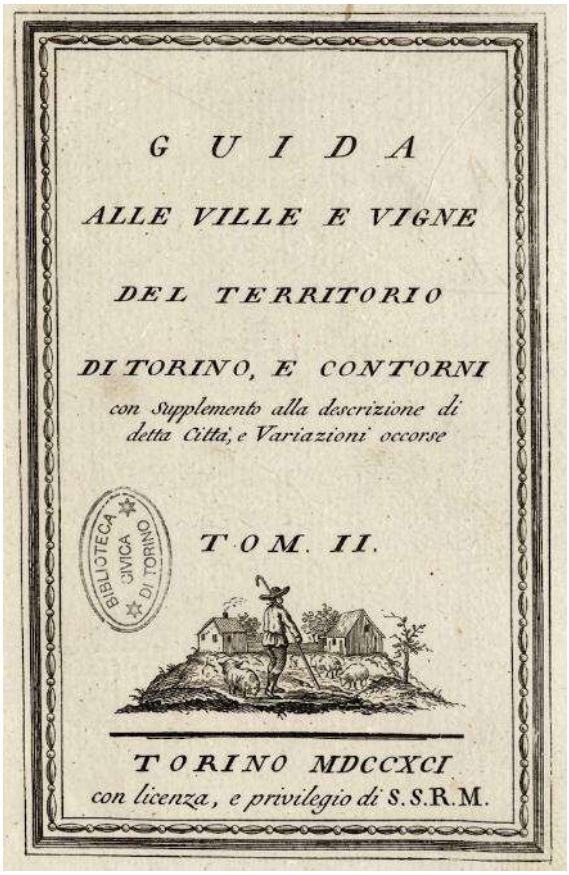


fig. 4 – Frontespizio del secondo tomo della Guida alle ville e vigne del territorio di Torino, e contorni (DEROSSI 1791).

Quest'ultimo, come osservato già dal Grossi alla fine del Settecento, identifica una fabbrica di buon gusto che, pur essendo meno grandiosa della villa, è comunque capace di svolgere funzioni nobili e di rappresentanza sociale[43]. In questo quadro, l'elemento spaziale che più di ogni altro media il rapporto tra la residenza e il pendio agricolo è l'artefatto piano: un sistema di terrazzamenti delimitati da balaustrate e muri di sostegno che non solo garantisce la stabilità del terreno, ma ordina il paesaggio attraverso giardini formali e belvedere rivolti verso la città piana o verso le Alpi[44].

Il giardino diventa così il fulcro dell'intero complesso, determinando la posizione stessa dell'edificio civile che viene orientato per massimizzare la veduta panoramica, intesa come una vera e propria estensione visiva della proprietà[45]. Tuttavia, la vera forza della vigna storica risiede nella capacità di far coesistere i flussi del ciclo produttivo, con i rituali sociali dell'aristocrazia e della borghesia amministrativa, che vedevano nella collina uno *status symbol* e un rifugio dalle epidemie cittadine[46].

La ricerca del panorama non era solo una questione estetica, ma rispondeva a una necessità di prestigio sociale: «andare in vigna» significava, per l'aristocrazia torinese, marcare il proprio rango sociale attraverso la grandezza e la magnificenza delle architetture che emergevano dal verde. La vigna era concepita come un microcosmo autosufficiente, protetto da recinzioni o bastioni che ne delimitavano lo spazio privato rispetto ai sentieri pubblici.[47] In questo contesto, la figura del

[43] *ibid.*, 5.

[44] *ibid.*, 7.

[45] CASSINI 2010-2011, 3.

[46] *ibid.*, 5.

[47] GRIBAUDI ROSSI 1983, 13.

"vignolante", il colono che risiedeva stabilmente sul fondo, era fondamentale per garantire la continuità produttiva. La sua abitazione, spesso integrata o adiacente al corpo padronale, costituiva una parte integrante della matrice insediativa, testimoniando una simbiosi tra classe dominante e ceto sociale rurale che ha tentato di preservare l'integrità del paesaggio fino all'epoca moderna.[48].

Un elemento spesso trascurato in questa transizione è la presenza delle cappelle private o dei piccoli oratori annessi alle vigne più importanti. Questi piccoli edifici religiosi non erano solo luoghi di culto per la famiglia e i lavoratori del fondo, ma costituivano punti di riferimento visivo e nodi della rete sociale collinare, la cui progressiva sconsacrazione o demolizione ha contribuito alla perdita di coerenza del tessuto storico.[49]

È interessante notare come nel linguaggio torinese il termine «vigna» sia rimasto prevalente per secoli, preferito a quello di «villa», più comune nel centro Italia. Questo perché, fino alla metà dell'Ottocento, il legame con la produzione del vino era considerato un vanto anche per le famiglie più facoltose. Solo con l'avvento dei parchi «all'inglese» e la scomparsa dei filari di vite a ridosso delle facciate, il termine «villa» ha iniziato a soppiantare quello tradizionale, indicando una trasformazione non solo lessicale, ma di paradigma nell'uso del suolo.[50] Tale mutamento è visibile nelle annotazioni del *Catasto Gatti*, dove la ricchezza tipologica delle colture, vigne campive, alteni, vivajo di moroni, inizia a cedere il passo a una gestione del territorio dove la «Casa Civile» diviene il polo di riferimento dominante rispetto alla produzione agraria[51]. Questo equilibrio inizia a incrinarsi solo tra la fine dell'Ottocento e l'inizio del Novecento, quando il progressivo abbandono delle colture a vite e la perdita della funzione economica del fondo segnano il passaggio definitivo al concetto moderno di «villa». In questa fase, la componente produttiva viene progressivamente espunta a favore di parchi paesaggistici romantici che occultano le tracce del passato agricolo, trasformando l'edificio in un oggetto isolato dal suo contesto originario[52]

È proprio questa rottura della matrice insediativa originaria, che riduce la vigna a semplice residenza unifamiliare borghese circondata da verde privato, a costituire il presupposto per la successiva frammentazione del suolo e per i processi di lottizzazione che caratterizzeranno la collina nel secondo Novecento, modificandone per sempre l'assetto ambientale e la leggibilità storica.

---

[48] *ibid.*, 15.

[49] *ibid.*, 21.

[50] *ibid.*, 17.

[51] PINNA 1997-1998, 100, 185.

[52] VINARDI 1987, 481.

1.2 L'impiego dei Sistemi Informativi Geografici a supporto dell'analisi diacronica: uno strumento interpretativo per la rilettura della documentazione storica

L'analisi sulla complessità morfologica e sulle trasformazioni dell'area della collina di Torino richiede uno strumento metodologico in grado di operare una sintesi tra la dimensione qualitativa della cartografia storica e la precisione dei dati geografici. I Sistemi Informativi Geografici (GIS) agiscono come strumenti critici fondamentali per l'analisi diacronica del territorio, l'utilizzo del software QGis ha permesso di analizzare il territorio alle diverse scale necessarie e ai diversi livelli di dettaglio che questa determinata analisi richiede. È infatti possibile isolare le persistenze storiche e misurare con precisione le fratture prodotte dai processi di lottizzazione contemporanea.

La prima fase utile al conseguimento dell'obiettivo è stata la georeferenziazione delle ville presenti nel *Catalogo dei beni culturali ambientali* del Comune di Torino, integrata alla georeferenziazione di cartografiche storiche ancorate ai sistemi di coordinate globali per permettere una sovrapposizione tra periodi temporali distanti. Questa operazione di ancoraggio permette una lettura schematica in cui il catasto ottocentesco e le lottizzazioni del secondo Novecento risiedono nello stesso spazio virtuale, questo rende immediatamente leggibile la variazione del sedime delle vigne, la progressiva frammentazione delle particelle fondiarie e la mutazione dei sistemi di connessione infrastrutturale.

L'analisi permette infatti di individuare le permanenze strutturali, ovvero quegli elementi della matrice insediativa che, pur immersi in un tessuto fondiario profondamente mutato, conservano la propria funzione di punto di riferimento morfologico. In questo quadro, il sistema informativo integra la dimensione dell'uso del suolo e della copertura vegetale evitando di guardare solo alla componente architettonica della vigna. La rilettura della documentazione storica attraverso lo strumento digitale diventa dunque il modo in cui la traccia grafica antica e la particella catastale attuale dialogano in modo preciso permettendo la decodifica delle logiche di trasformazione che hanno portato alla perdita di coerenza del sistema collinare.

La scelta dell'utilizzo dei Sistemi Informativi Geografici in questa ricerca, oltre a rispondere ad esigenze tecniche, vede nella cartografia storica una «fonte documentale complessa» per la ricostruzione dei processi territoriali[53], la cartografia storica ricopre dunque un ruolo fondamentale come strumento attivo

[53] GUARDUCCI, ROSSI 2018, 3.

nell'analisi spaziale[54]. In questo contesto, il GIS permette di trasformare il documento d'archivio in un *layer* informativo interrogabile, capace di rivelare la natura dei rilievi storici, utilizzati anche come strumenti di conoscenza finalizzati al governo del territorio[55].

1.2.1 Principali riferimenti cartografici storici

Il percorso metodologico di questa ricerca ha avuto inizio con una fase preliminare di strutturazione dei dati spaziali. In un primo momento è stato fondamentale consultare il *Catalogo dei beni culturali ambientali* del Comune di Torino, strumento indispensabile per l'identificazione del patrimonio architettonico e paesaggistico locale, per poi effettuare una georeferenziazione delle ville censite nel catalogo.

Tale operazione non ha dato come risultato una semplice traduzione cartografica ma ha contribuito alla prima fase di analisi critica volta a trasformare un elenco testuale e documentale in un database spaziale interrogabile. Attraverso l'attribuzione di coordinate geografiche precise a ciascun bene, è stato possibile collocare ogni villa all'interno del tessuto collinare e pedecollinare permettendo di visualizzarne la distribuzione territoriale, le reciproche relazioni spaziali e alcune informazioni essenziali:

Denominazione dell'edificio: il nome identificativo del bene storico o della villa.

Link MuseoTorino: collegamento ipertestuale alla scheda di approfondimento presente sul portale *MuseoTorino*, da cui sono state reperite alcune informazioni.

Riferimento Catalogo BCA: indicazione della pagina corrispondente all'interno del *Catalogo dei Beni Culturali Ambientali della Città di Torino*.

Dettagli sull'ubicazione: informazioni geografiche puntuali che includono l'indirizzo, la circoscrizione e il quartiere di appartenenza.

Epoca di primo impianto: indicazione del periodo storico o del secolo in cui è stata originariamente edificata la struttura.

Relazione con le cinte daziarie: analisi del posizionamento dell'edificio rispetto ai tracciati storici delle cinte daziarie cittadine.

Regime di vincoli: indicazione della presenza e della tipologia di vincoli e prescrizioni

[54] *ibidem*

[55] GUARDUCCI 2018, 33.

La mappatura digitale (fig. 5) costituisce la base su cui si costruiscono le successive riflessioni, fornendo il quadro d'insieme necessario per comprendere come i complessi si rapportino con l'orografia del territorio in analisi e con le trasformazioni delle sue aree verdi collinari.

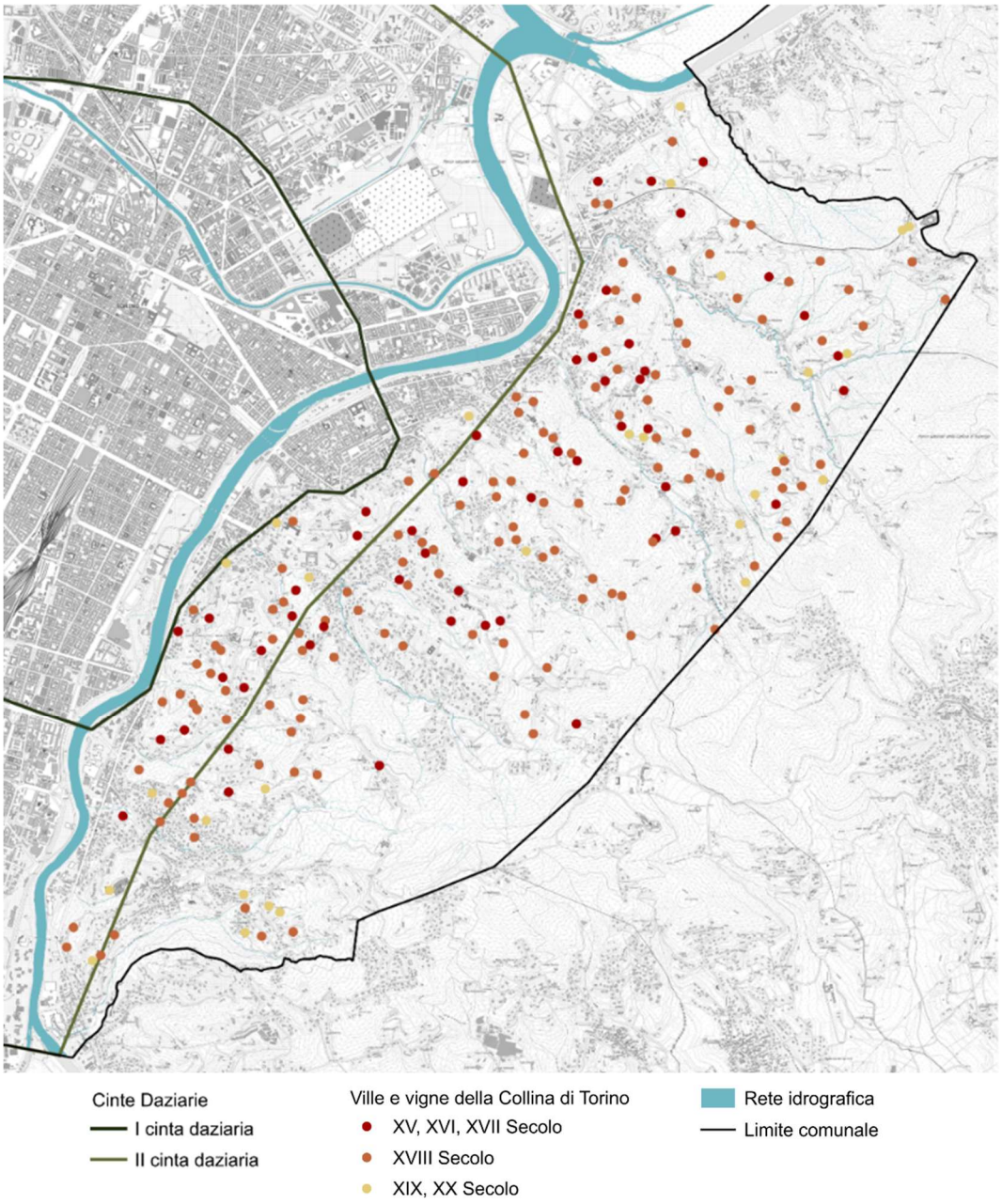


fig. 5 – Localizzazione delle ville e delle vigne storiche nel territorio collinare torinese (elaborazione dell'autrice).

La seconda fase dell'analisi diacronica in ambiente GIS ha richiesto una selezione delle fonti cartografiche storiche: sono stati privilegiati i documenti che, per precisione geometrica e ricchezza di dettagli descrittivi, hanno permesso di

ricostruire l'assetto fondiario della collina e di confrontarlo con lo stato attuale. L'analisi si fonda sulla sovrapposizione tra la cartografia storica e il catasto vigente, inteso come il termine ultimo del processo di trasformazione e frammentazione che ha investito il territorio collinare nel corso del Novecento.

La sovrapposizione tra la cartografia storica, la Carta Tecnica Regionale (CTR) attuale e il catasto vigente non è una mera operazione geometrica, ma un processo critico di «rettifica differenziale». Poiché le mappe ottocentesche venivano redatte su supporti cartacei soggetti a deformazioni igroscopiche e basate su una rete trigonometrica non coincidente con i moderni sistemi di proiezione, come ad esempio l'UTM utilizzato per questa analisi, la scelta dei «Ground Control Points» (GCP) ha privilegiato dunque elementi strutturali immutabili: spigoli di ville storiche, muri di contenimento delle vigne e intersezioni stradali consolidate.

La precisione metrica e la ricchezza iconografica dei catasti particellari di Gatti e Rabbini riflettono una specifica stagione della cartografia preunitaria, in cui il rilievo geometrico diventa «espressione di un linguaggio tecnico normalizzato» necessario alla costruzione dello Stato moderno.[56] Attraverso i sistemi GIS, è possibile decodificare questi linguaggi, interpretando la mappa come un «progetto di territorio» che riflette le intenzioni politiche e le logiche di possesso della nobiltà e della borghesia subalpina tra XVIII e XIX secolo[57].

L'indagine trova il suo primo punto di forza tecnico nel Catasto geometrico particellare dei fratelli Alberto e Andrea Gatti, redatto tra il 1820 e il 1829; completato nel 1820, per quanto riguarda la città, e nel 1829 per i sobborghi e il territorio[58].

Questo catasto nasce a seguito di un bando indetto dalla municipalità. Viene infatti emanato il comunicato per l'affidamento della creazione del catasto in data 12 ventoso dell'anno XII (3 marzo 1804): si presentano quattro candidati, tra cui Alberto Gatti, Lorenzo Panizza, Eusebio Perratone e Giovanni Battista Sappa[59]. Il progetto di rilievo viene affidato ad Alberto Gatti e, con la collaborazione del fratello Andrea, firmano il loro impegno ma: «le operazioni a Torino furono sospese più volte e contorte furono le vicende attraverso le quali fu necessario passare per definire i parametri per l'estimo delle proprietà». Il processo che ha portato alla creazione del catasto resta fermo per quasi un anno in attesa del

[56] GUARDUCCI 2018, 34.

[57] *ibidem*

[58] CUMINO 2006, 140.

[59] BRACCO 1991, citato in RIGHETTI 2019-2020, 103.

contributo comunale per la suddivisione in sezioni della città. Nel 1805 si conclude il rilievo di un terzo del territorio.[60]

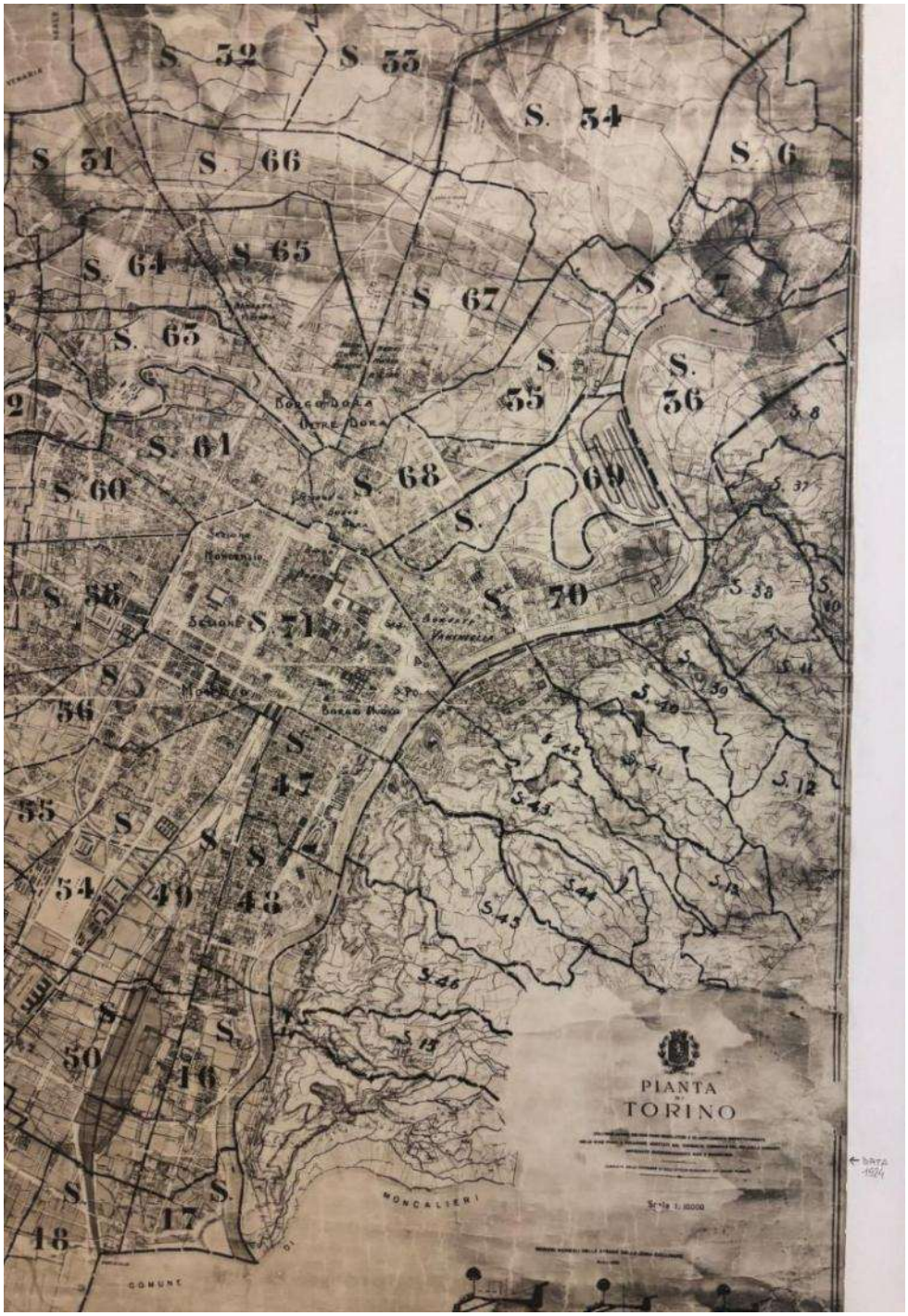


fig. 6 – Quadro d'insieme del Catasto Gatti, 1823 (Archivio di Stato di Torino).[61]

[60] ROSSO 1981, 159.

[61] Riproduzione della pianta generale di Torino utilizzata come quadro d'unione per la consultazione del *Catasto Gatti*. La mappa suddivide il territorio urbano ed extraurbano in sezioni numerate (indicate dal prefisso «S.»), permettendo di individuare rapidamente il foglio cartografico

Questo documento (fig. 6) rappresenta il primo vero sforzo di rappresentazione scientifica e geometrica della «Montagna di Torino», introducendo una precisione metrica fondamentale alle operazioni di georeferenziazione utilizzate in questa indagine.

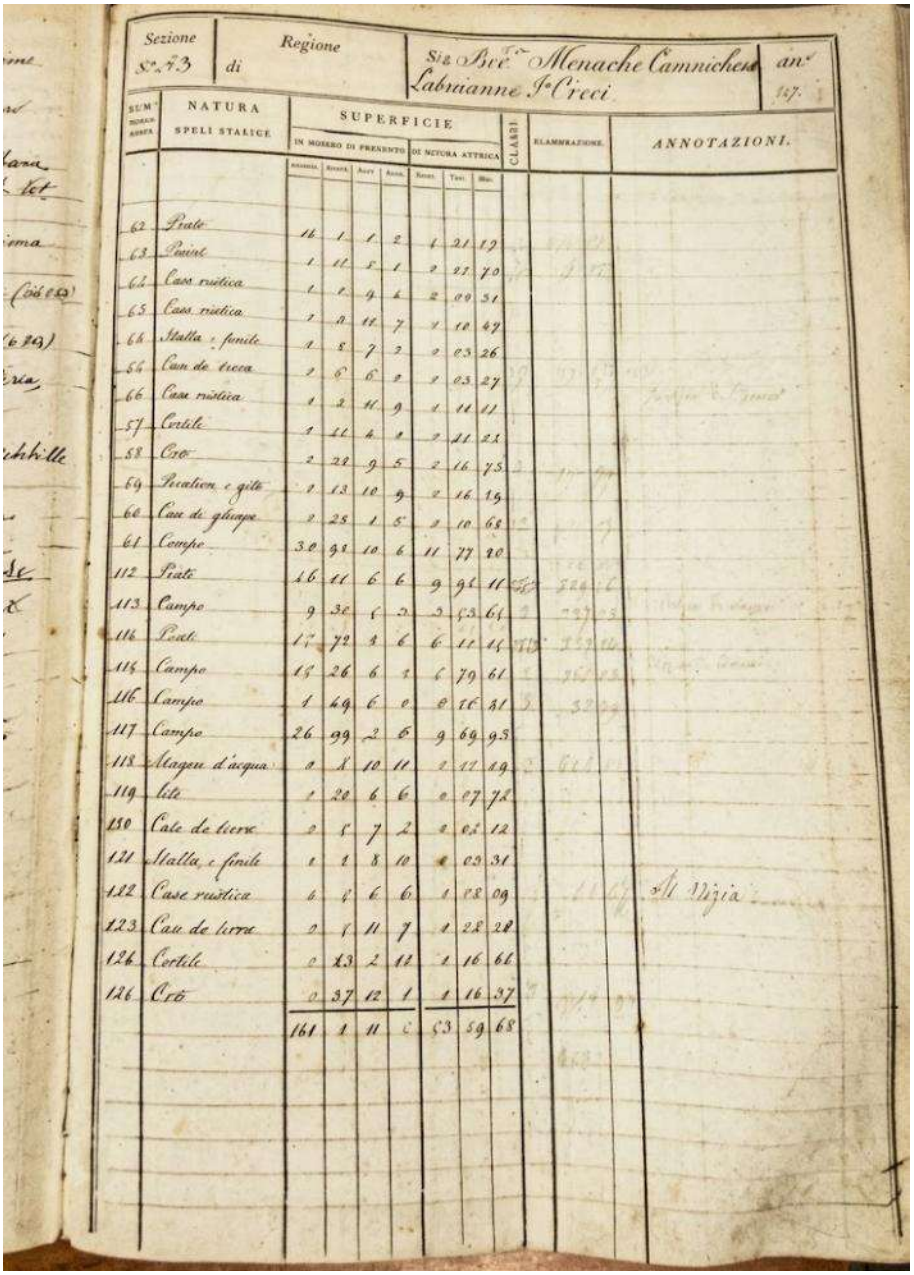


fig. 7 – Estratto del colonnario relativo alla descrizione dei beni della sezione 53 A (Archivio Storico della Città di Torino).

corrispondente a ogni specifica zona della città e della collina. In particolare, si nota la distinzione tra la maglia ortogonale del centro storico e l'andamento morfologico della zona collinare sulla sponda destra del Po.

Le mappe particellari (fig. 8) dialogano costantemente con i colonnari (fig. 7) e i libri delle mutazioni che descrivono lo stato illustrato nelle mappe riportando la dimensione e la tipologia delle singole particelle, raggruppate in articoli sulla base dei proprietari al momento della rilevazione. Per ogni articolo sono poi identificati i dati principali di ogni cambiamento di proprietà avvenuta fino al 1920. [62] I libri delle mutazioni registravano in sintesi i cambiamenti di proprietà, i passaggi di titolarità, le successioni e le modifiche strutturali degli immobili nel corso del tempo.

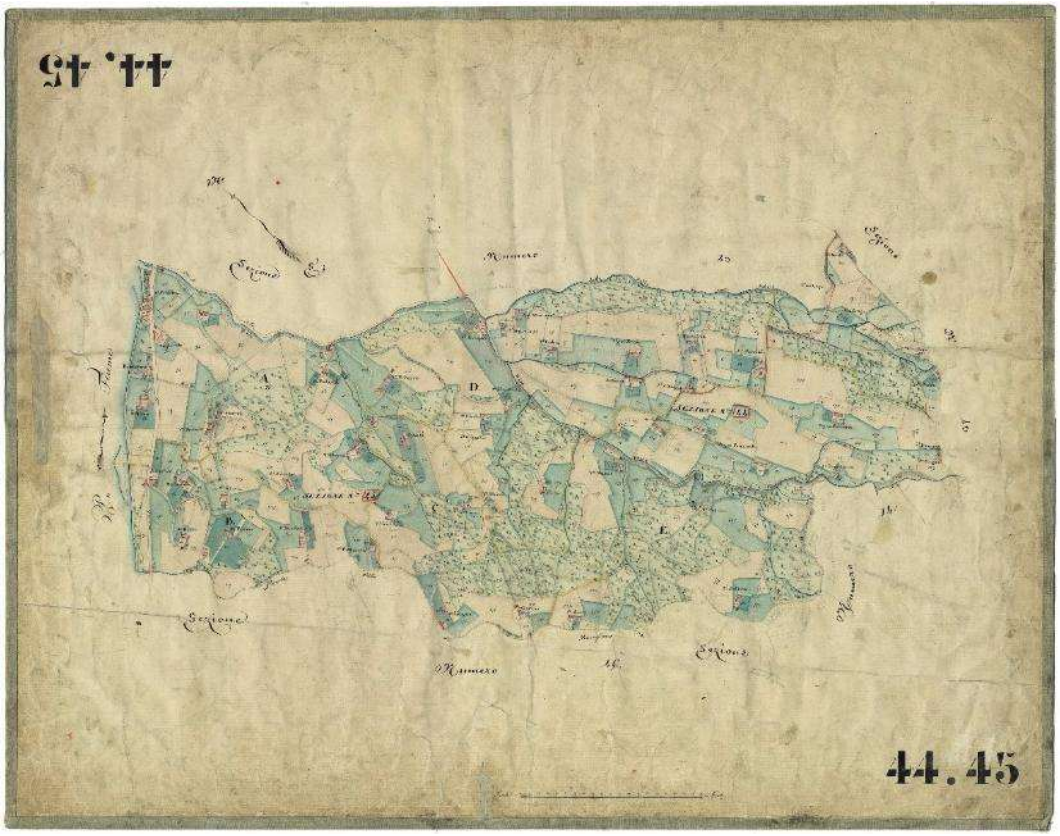


fig. 8 – Estratto del Catasto Gatti, ff. 44 e 45: area della collina di Torino prospiciente il Castello del Valentino (Archivio Storico della Città di Torino).

Nello specifico, le mappe d'insieme in scala 1:4736 utilizzano una rigorosa iconografia cromatica utile a orientare la lettura dell'orografia collinare, viene utilizzato il giallo per le strade, il blu per le acque e il rosso per l'edificato.[63]

L'importanza del *Catasto Gatti* risiede quindi non solo nella definizione dei confini proprietari, ma soprattutto nella classificazione tipologica degli edifici; la distinzione tra «Casa Civile» e «Casa rustica» consente di mappare con esattezza

[62] CUMINO 2006, 140.

[63] PINNA 1997-1998, 29, 31.

la gerarchia insediativa all'interno delle singole vigne, confermando la coesistenza della funzione di rappresentanza con quella produttiva.

A questa apparente rigidità si contrappone varietà tipologica nella descrizione delle aree agricole. Gatti registra con precisione millimetrica la biodiversità agraria della collina, citando «vigne campive», «alteni», «vivajo di moroni» (gelsi per bachi da seta) e «gerbidi»[64] restituendo l'immagine di un territorio dove la produzione agricola non era un semplice fondale, ma la funzione principale dell'insediamento.

La distinzione di questi due elementi architettonici e la meticolosa catalogazione delle colture costituiscono parte di un sistema di pratiche di catalogazione e di semantizzazione del territorio finalizzate alla gestione fiscale e amministrativa.

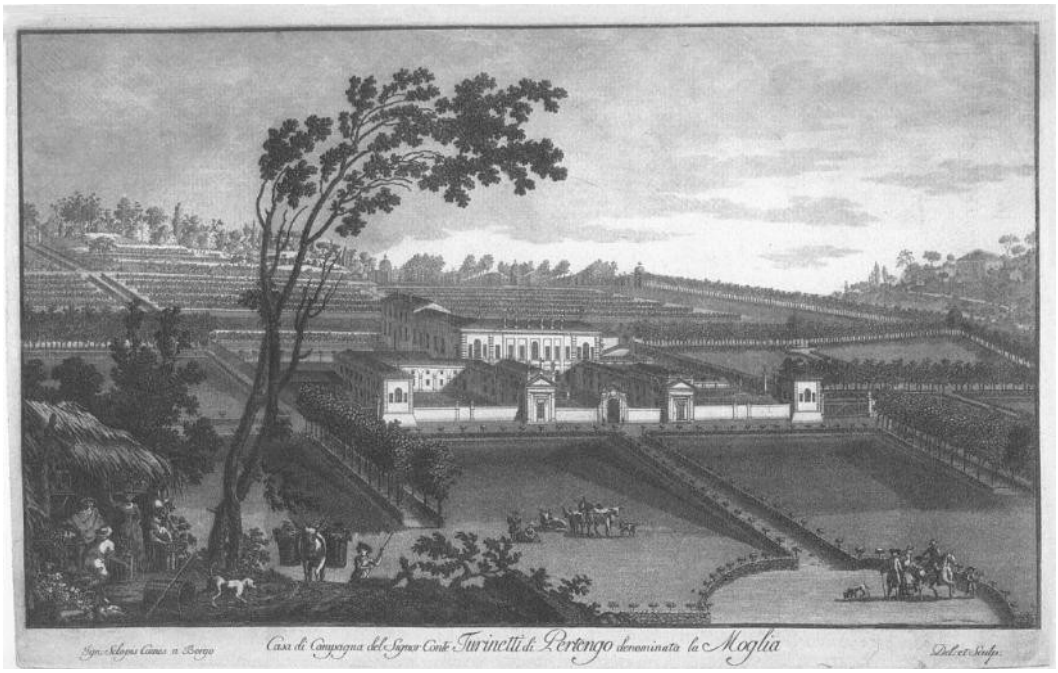


fig. 9 - Ignazio Sclopis del Borgo, *Casa di Campagna del Signor Conte Turinetti di Pertengo denominata la Moglia*, incisione su rame. La veduta restituisce la Moglia come azienda agricola prima ancora che come residenza di loisir: il corpo padronale e le maniche di servizio, serrati entro il recinto murario scandito da portali, occupano una porzione minima della scena, mentre l'intero versante è organizzato in terrazzamenti e filari regolari che risalgono il pendio fino al crinale. In primo piano il lavoro contadino. Le partiture visibili sul versante trovano riscontro nel «vivajo di moroni».

L'analisi del regime di proprietà rivela inoltre la struttura sociale della collina alla Restaurazione. Sebbene dominata dalla nobiltà e dalle grandi istituzioni ecclesiastiche, come ad esempio il Monte dei Cappuccini o il Convitto di vedove e nubili di civil condizione[65], la proprietà collinare appare già nel primo Ottocento

[64] PINNA 1997-1998, 37, 40.

[65] *ibidem*

come un mosaico frazionato in «proprietà medie» gestite dalla nascente borghesia professionale come avvocati, medici e architetti. Questa articolazione fondiaria, mossa dalla ricerca del «decoro» e della «salubrità», ha modellato l'orografia attraverso gli artefatti piani, terrazzamenti e giardini che ancora oggi costituiscono le permanenze più profonde della matrice storica.[66]

Una volta terminato il catasto urbano «il Gatti ricevette l'incarico della catastazione particellare dei sobborghi e del territorio, lavoro che portò avanti fino alla data della sua morte, avvenuta il 5 dicembre del 1831». Continua l'opera di catastazione del resto del territorio piemontese sotto la nuova supervisione del geometra Antonio Rabbini che, infine, aggiorna tutte le mappe catastali della città di Torino.[67]

A completare il quadro delle fonti preunitarie si pone la cartografia di Antonio Rabbini, realizzata verso la metà del XIX secolo, offre un dettaglio particellare estremamente raffinato (fig. 9), fondamentale per osservare lo stato del territorio immediatamente prima della crescita urbana post-unitaria.

La precisione metrica del *Catasto Rabbini* si deve all'impiego di tecniche topografiche molto avanzate per l'epoca, come l'uso della tavoletta pretoriana con stadia, il pantometro e la tavoletta a camminamento. Questi strumenti hanno permesso il tracciamento di poligoni planimetrici ancorati a una rete trigonometrica coerente con quella del Corpo di Stato Maggiore, garantendo una precisione nelle misurazioni superiore a ogni precedente sforzo cartografico nel Regno di Sardegna. Un ulteriore elemento di innovazione metodologica è l'introduzione della fotografia come strumento per la riduzione delle grandi mappe territoriali a scale più elevate, consentendo una riproduzione più rapida e fedele dei rilievi particellari originali. [68]

Il completamento della catastazione del territorio piemontese avvenne nel momento di una significativa trasformazione amministrativa. Con il Decreto Regionale del 3 luglio 1853, viene istituito l'Ufficio del Catasto presso il Ministero delle Finanze, affidato alla direzione di Antonio Rabbini. La formalizzazione legislativa avvenne con la Legge dello Stato Sardo n. 914 del 4 giugno 1855, promulgata da Vittorio Emanuele II e controfirmata dal Presidente del Consiglio Camillo Benso Conte di Cavour, che nomina Rabbini Direttore Generale dell'Amministrazione del Catasto[69].

---

[66] *ibidem*

[67] RIGHETTI 2019-2020, 103.

[68] DEFABIANI 2013, 351-354, citato in GRANERI 2017-2018, 74.

[69] DAVICO, DEVOTI, LUPO, VIGLINO 2014, 39.

La spinta verso un catasto stabile e geometrico trova in Cavour il suo principale promotore politico. Ministro delle Finanze ed esperto delle dinamiche agrarie, individua nel sistema di Rabbini lo strumento per superare l'antico regime fiscale basato sui privilegi, puntando ad una più equa tassazione dei fondi tramite la misura parcellare[70]

Le finalità del sistema erano tuttavia molteplici e non limitate all'ambito fiscale: oltre alla pianificazione tributaria, il catasto serviva alle contrattazioni civili, alla gestione del regime ipotecario, al credito fondiario, alla pianificazione dei lavori pubblici, alla conservazione dei confini delle proprietà, alla statistica agricola e alla definizione della topografia dello Stato, garantendo il costante aggiornamento delle mutazioni di possesso e di consistenza dei beni[71].

l'impresa di catastazione si rivela però anche in questo caso particolarmente complessa dal punto di vista operativo, l'opera viene infatti considerata una delle più problematiche per la sua realizzazione: l'elevata accuratezza tecnica richiesta, unita all'estensione del territorio da rilevare, comporta costi ingenti che ne hanno rallentato l'attuazione. Nonostante ciò, il lavoro di Rabbini rappresenta il completamento e l'ampliamento, su scala più vasta, del precedente *Catasto Gatti*. Entro il 1870, le operazioni di rilievo riescono a coprire i circondari di Torino, Pinerolo, Susa, Novara, Ossola e Pallanza. L'opera, pur non essendo mai entrata pienamente in vigore, assume un valore fondamentale nel processo di unificazione amministrativa italiana, costituendo la base strutturale per il catasto dello Stato unitario istituito con la Legge n. 3682 del 10 marzo 1886.

[70] MATARAZZI 2010-2011, citata in GRANERI 2017-2018, 73.

[71] PANNELLI 1888, citato in RIGHETTI 2019-2020, 106.



fig. 10 – Estratto *del Catasto Rabbini*, 1866, particolare di *Villa della Regina.* [72]

Sotto l'aspetto documentale, l'identificazione della proprietà avveniva attraverso un sistema che univa la cartografia e i testi, ogni particella, individuata in pianta a cui veniva associato un numero, rimandava ai «sommarioni», registri descrittivi che dettagliavano le informazioni relative a ogni immobile: superfici, destinazione d'uso e colture di terreni e fabbricati, organizzato per numero di particella e proprietario, ideato per la perequazione dell'imposta fondiaria nello Stato Sardo, ha fornito le basi per il catasto unitario del 1886.

Oltre alle mappe e ai sommarioni, il corpus documentario Rabbini comprende i «Libri Figurativi», documenti intermedi di valore documentario. Sono rilievi «a mano libera» effettuati dai geometri direttamente sul campo, che precedono la stesura delle mappe definitive. In questi taccuini, le annotazioni grafiche sono più ricche di dettagli rispetto alla mappa finale: sono presenti infatti indicazioni su siepi, alberi isolati di pregio o edifici agricoli minori. Per lo studio della collina di

[72] Dettaglio cartografico del complesso monumentale di Villa della Regina sulla collina di Torino. La mappa evidenzia con estrema precisione l'architettura della villa (particella 379) e il disegno a esedra del giardino all'italiana, con le sue terrazze, le fontane e il padiglione del Solinghi.

Torino, questi documenti rappresentano la testimonianza più diretta del paesaggio vegetale e costruito prima delle grandi trasformazioni industriali[73]

La sovrapposizione di questi documenti: *Catasto Gatti*, *Catasto Rabbini* e il catasto vigente, permette di verificare la stabilità dei sedimi e dei tracciati viari, evidenziando come, fino a quel momento, la matrice insediativa avesse conservato una coerenza organica pressoché intatta. Questi riferimenti, come accennato precedentemente, integrati e messi a sistema con i dati del catasto vigente all'interno del software, non sono dunque trattati come semplici documenti iconografici, ma hanno permesso di analizzare il territorio nella sua trasformazione storica. La scelta di queste basi cartografiche, in costante dialogo con la configurazione particellare contemporanea, garantisce quindi una copertura temporale e un dettaglio geometrico che permettono di identificare le persistenze e le tracce della matrice storica che ancora oggi resistono al di sotto delle trasformazioni e delle lottizzazioni più recenti.

1.2.2 La trasformazione del territorio letta attraverso le particelle del catasto vigente

La cartografia storica precedentemente descritta ha permesso di fissare l'immagine della collina nel passato, il catasto vigente si pone come lo strumento aggiuntivo fondamentale per indagare la frattura contemporanea. L'impiego della base vettoriale della realtà odierna permette di effettuare un'analisi quantitativa e qualitativa della frammentazione fondiaria.

Il confronto diacronico tra le particelle storiche e il catasto vigente permette di far emergere le «persistenze dei confini» come tracce materiali di sistemi passati che resistono alla frammentazione contemporanea[74], e le trasformazioni fondamentali. Il confine, inteso sia come limite amministrativo che, come margine della proprietà privata, è un elemento dotato di una propria «inerzia spaziale». Nella collina di Torino, questa inerzia si manifesta nella capacità dei tracciati viari e dei perimetri delle vigne storiche di condizionare le geometrie future, più precisamente quelle della lottizzazione del secondo Novecento. L'impiego del software GIS consente, attraverso la sua visualizzazione, di identificare queste tracce di confini interni che, anche se in un contesto di profonda mutazione dell'uso del suolo, continuano a strutturare la matrice insediativa, agendo come memoria fossile degli antichi assetti produttivi e residenziali[75]. La «memoria dei

[73] POLETTO 2012, citato in GRANERI 2017-2018, 75.

[74] STURANI, BORIA 2018, 51.

[75] *ibidem*

confini» è fondamentale per la ricerca, poiché permette di ricostruire idealmente l'estensione dei sedimi storici anche laddove l'edificio principale sia stato demolito o pesantemente alterato.

In ambiente GIS, la particella catastale non è più un semplice perimetro di proprietà ma diventa un indicatore morfologico: la sua frammentazione descrive visivamente il passaggio dalla 'vigna' come unità produttiva e architettonica alla sommatoria di lotti residenziali tipica del secondo Novecento.

Mentre nelle mappe ottocentesche una singola particella poteva estendersi per interi ettari, comprendendo il sedime della villa, l'abitazione del vignolante, l'artefatto piano e i filari degradanti verso valle, la realtà attuale, come anticipato precedentemente e come sarà approfondito nei capitoli successivi, mostra una situazione frammentata. Questa scomposizione non è solo numerica, ma strutturale: ogni nuova linea di confine tracciata a partire dal dopoguerra rappresenta una barriera, spesso fisica, composta da recinzioni, siepi o muri di cemento, che interrompe la continuità ecologica e visiva del versante.

È però possibile osservare come, nonostante la lottizzazione del secondo Novecento, alcuni confini particellari attuali continuino a ricalcare con precisione gli antichi muraglioni di contenimento («ciabaudi») o i percorsi di cresta che un tempo delimitavano le vigne nobiliari (figg. 10-11)[76].



fig. 11 – Estratto dell'analisi comparativa: sovrapposizione tra il Catasto Gatti e il Catasto vigente (GIS) (elaborazione dell'autrice).

[76] VIGLINO DAVICO 2018, 176.

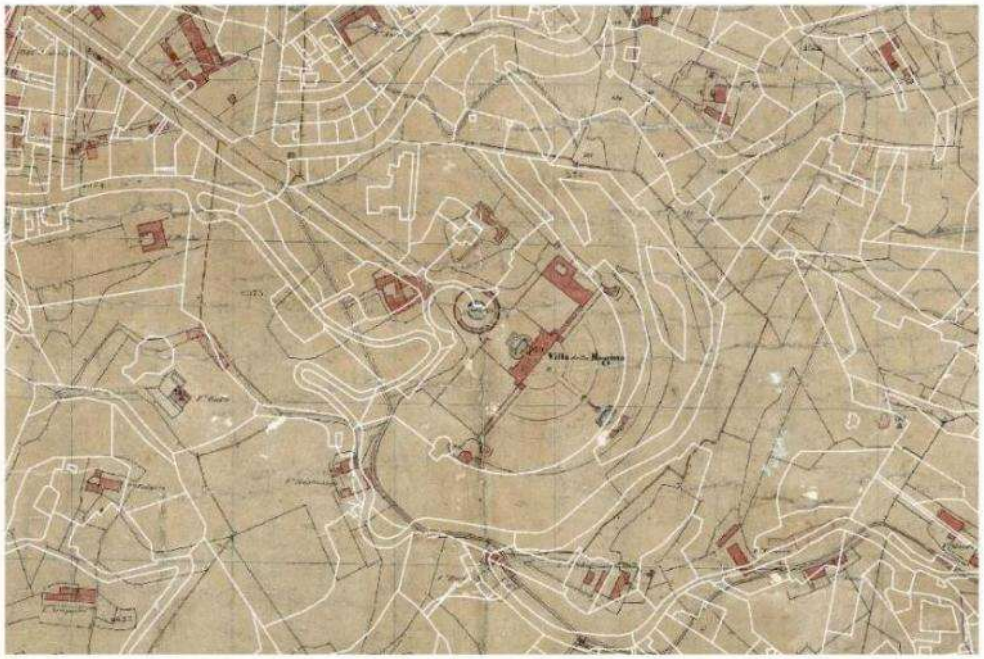


fig. 12 – Estratto dell'analisi comparativa: sovrapposizione tra il Catasto Rabbini e il Catasto vigente (GIS) (elaborazione dell'autrice).

Dal punto di vista metodologico, l'operazione che ha permesso di individuare le persistenze e le trasformazioni è l'overlay che permette la sovrapposizione tra cartografie (fig. 12).

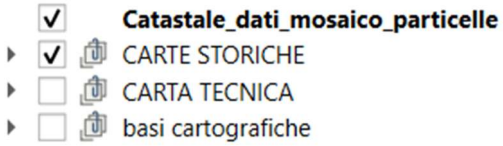


fig. 13 – Processo di decodifica delle permanenze morfologiche tramite stratificazione informativa (elaborazione dell'autrice).

Tuttavia, la trasformazione registrata dal catasto vigente riflette anche una profonda mutazione funzionale. Se nel XIX secolo la particella era definita dalla sua vocazione agricola, che vede come principale destinazione d'uso la vigna, il prato o il bosco, oggi la destinazione d'uso prevalente è quella di «ente urbano» o «area di pertinenza residenziale». Il «verde» residuo, pur presente, ha perso il carattere di matrice produttiva per assumere quello di ornamento privato, spesso piantumato con essenze alloctone che hanno alterato la percezione cromatica e materica della collina[77].

[77] MONTANARI 2018, 191.

CAPITOLO SECONDO

Le trasformazioni storiche della matrice insediativa

Il presente capitolo rilegge le trasformazioni della collina entro una lettura diacronica, come narrazione di un territorio che si trasforma nel tempo, mantenendo o perdendo, a seconda dei casi, la coerenza originaria del suo impianto. La collina di Torino diviene quindi uno dei casi emblematici (nel contesto torinese) della continua tensione tra le logiche della produzione agricola, le ambizioni rappresentative delle classi dominanti, le pressioni dell'urbanizzazione moderna e le inerzie di una matrice fondiaria costruita su secoli di antropizzazione. Ricostruire le fasi di questa trasformazione significa quindi confrontarsi con un palinsesto complesso, in cui le tracce del passato si sovrappongono alle configurazioni del presente senza mai cancellarsi del tutto[78].

Ci si propone dunque di mettere in luce le dinamiche che hanno governato il cambiamento, le forze economiche, sociali e normative che hanno agito sul territorio, la resilienza di alcuni suoi elementi costitutivi, e i punti di rottura in cui la continuità è stata spezzata in modo irreversibile non tralasciando la lettura a più scale, da quella territoriale a quella fondiaria e parcellare, avvalendosi sistematicamente del confronto tra le fonti cartografiche storiche e l'assetto contemporaneo.

2.1 Il supporto fisico della matrice insediativa: morfologia e copertura vegetazionale

Il supporto fisico su cui la matrice insediativa si è depositata va assunto in due tempi: l'assetto morfologico del rilievo, che ne ha condizionato le scelte localizzative, e la copertura vegetale, che ne registra i regimi colturali succedutisi.

[78] CORBOZ 1985.

La vegetazione che riveste i versanti della collina di Torino è il risultato di processi naturali autonomi, in dialogo e più spesso in antitesi con il prodotto stratificato di secoli di intervento umano sul territorio, un palinsesto botanico in cui le scelte colturali delle aristocrazie di *Ancien Régime*, e le dinamiche dell'abbandono si sovrappongono, creando un paesaggio estremamente complesso e di non immediata leggibilità.

2.1.1 L'assetto geomorfologico: versanti, dorsali e successione terrazzata

Il rilievo in analisi supera i 700 metri di quota e si eleva di circa cinquecento metri sulla contigua Pianura Padana occidentale, dalla quale è separato dall'incisione del Po[79], le culminazioni principali sono il Colle della Maddalena, a 715 metri, e Superga, a 669[80]. Gli elementi maggiormente caratterizzanti del versante della collina torinese sono l'esposizione prevalentemente a ponente e a mezzogiorno, l'immediata vicinanza con il corso del fiume Po e con la città piana che lo precede e la forte differenza altimetrica concentrata in una distanza planimetrica ridotta. La somma di questi caratteri produce una condizione territoriale singolare che permette una distanza ridotta dal centro maggiormente urbanizzato.

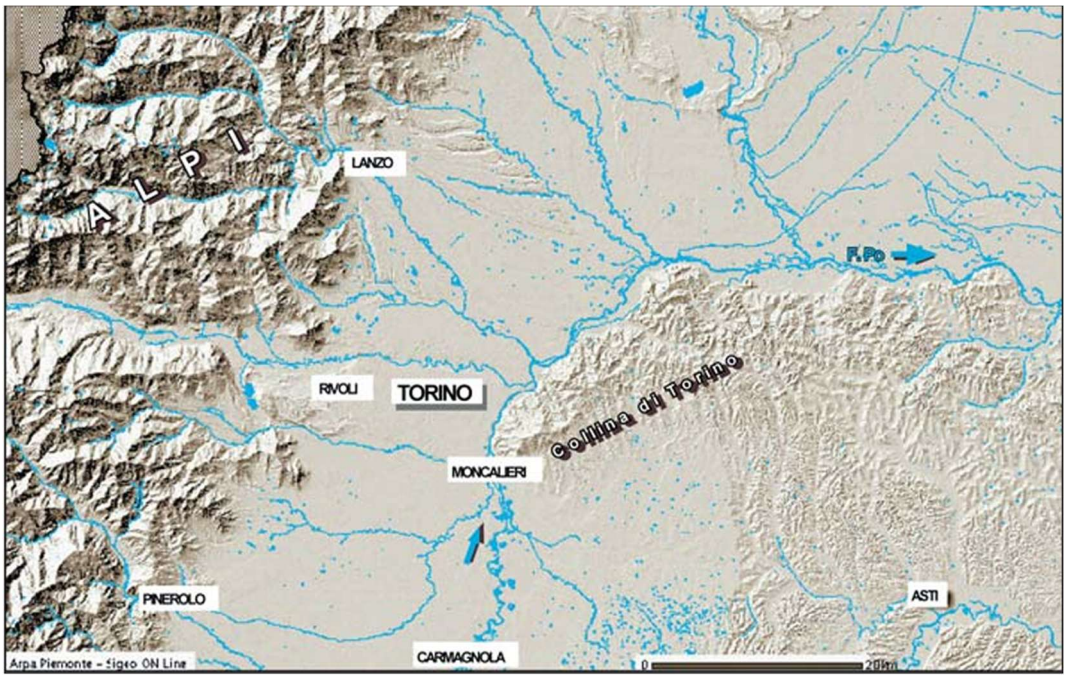


fig. 1 - Modello Digitale del Terreno del Piemonte centrale: la Collina di Torino, incisa al margine settentrionale dall'attuale F. Po, forma un rilievo che si innalza di circa 500 m sulla pianura, costituita dagli estesi conoidi dei corsi d'acqua alpini (modificato da ARPA Piemonte, SigeoOnline, 2004)

[79] FORNO, LUCCHESI 2005, 125.

[80] Foglio «Torino Est» 2009, 95.

I versanti della collina di torinese si distinguono dal punto di vista morfologico, il rilevamento geologico distingue l'area in due settori dotati di distinti stili di modellamento, il primo, modellato nei termini pre-tortoniani, corrisponde alla dorsale ad andamento sud-ovest / nord-est coincidente con i settori assiali delle anticlinali di Superga e di Castagneto Po ed è caratterizzato da un maggiore contrasto altimetrico, con fianchi vallivi contraddistinti da stretti e profondi profili a «V» connessi alla predominanza dei processi erosivi. Il secondo coincide con il versante sud-orientale, modellato nei termini post-serravalliani, dove l'acclività diminuisce gradualmente approssimandosi all'Altopiano di Poirino e i fondovalle raggiungono talvolta ampiezze superiori al chilometro, in ragione della minore resistenza all'erosione offerta dalle unità più recenti[81]. Al fronte torinese, inciso da valli strette e profonde, si contrappone dunque un versante interno a valli ampie e a pendenze distese.



fig. 2 – Superfici terrazzate della dorsale di Superga viste dal monte dei Cappuccini, fotografia di Patrizia Mussa, 2010 (MuseoTorino).

Le linee di spartiacque delle dorsali hanno un andamento a ventaglio verso l'arco del Po e definiscono di conseguenza gli spazi di valle, con orientamento prevalente est ovest nella zona meridionale di Cavoretto e da sud-est a nord-ovest nella zona centro settentrionale tra l'area di San Vito e Superga[82]. Le principali dorsali presenti nella collina di Torino sono, procedendo da sud-ovest verso nord-est: Moncalieri, Boccia d'Oro, Ronchi, Cavoretto, Tetti Rovei, San Vito, Santa Margherita, Villa Rey, Reaglie, Mongreno, Superga e Costa Parigi[83]. Queste presentano un profilo longitudinale articolato e l'inclinazione è interrotta da numerosi territori pianeggianti o debolmente inclinati e da ampie depressioni allungate in contropendenza[84], non degradano infatti con andamento uniforme verso la pianura, ma per gradini successivi separati da rotture di pendenza di origine naturale (fig. 1).

All'interno della medesima incisione i due fianchi si trovano in condizioni termiche e igrometriche opposte, e l'agricoltura storica ha tradotto tale

[81] Foglio «Torino Est» 2009, 95-96.

[82] SCARZELLA 1984, 750.

[83] FORNO, LUCCHESI 2005, 125.

[84] FORNO, LUCCHESI 2005, 125.

opposizione in una rigorosa specializzazione colturale. Il fianco esposto a mezzogiorno accoglie la vite, il fianco opposto è generalmente riservato al bosco ceduo e alle colture di minore esigenza termica.

La cartografia geologica ufficiale raggruppa questi ordini in tre sintemi, distinti per quota e per grado di alterazione pedogenetica: il Sintema di S. Vito, il più antico, tra 510 e 385 metri, il Sintema di Cavoretto, intermedio, tra 380 e 320 metri, il Sintema del Monte dei Cappuccini, il più recente, tra 320 e 240 metri[85]. Le unità che li compongono portano in prevalenza nomi di ville e di cascine storiche: Villa Rey, Villa Gualino, Villa Tabasso, Villa Sambuelli, Cascina Feno, oltre ai toponimi dei Ronchi, di Cavoretto, di Tetti Rovei, del Bellardo e di Madonna del Pilone[86].

Il sistema delle vigne e delle ville non si è disposto sul rilievo secondo una logica esclusivamente colturale o percettiva, ha occupato le superfici pianeggianti che il rilievo già offriva, lasciando all'incolto le superfici di difficile stabilizzazione, il territorio organizzato rigorosamente tramite una logica funzionale e strettamente dipendente dall'orografia, il rapporto tra la successione terrazzata e l'insediamento favorisce infatti la spiccata vocazione residenziale dell'area[87]. La regolarità descritta deve essere però intesa come tendenza generale, osservata alla scala della singola dorsale, la successione altimetrica è il prodotto derivato dall'incrocio tra quota ed esposizione.

2.1.2 La copertura vegetazionale: i regimi colturali e la loro successione

I versanti a mezzogiorno, storicamente i più valorizzati, erano destinati alla viticoltura intensiva, i sommarioni catastali li descrivono con i termini di «vigne campive» e «alteni». Le «vigne campive» indicano una coltivazione della vite condotta direttamente sul terreno mentre gli «alteni» si riferiscono invece alla pratica dell'alteno arborato, in cui la vite è maritata a un albero tutore, generalmente l'olmo (*Ulmus campestris*). Quest'ultima soluzione, diffusissima nella tradizione agraria subalpina aveva molteplici funzioni oltre a quella produttiva: i rami dell'olmo fornivano foraggio, legname e vimini, integrandosi nel ciclo economico della proprietà collinare; la sua presenza radicata nel suolo contribuiva alla resistenza dei versanti argillosi e sabbiosi su cui il sistema della viticoltura era impiantato[88]. La compresenza di vite e olmo definiva dunque una fitocenosi che

[85] Foglio «Torino Est» 2009, 55-57.

[86] Foglio «Torino Est» 2009, 55-57; FORNO, LUCCHESI 2005, 128-132, ove è riportata la descrizione analitica delle singole unità.

[87] VIGLINO DAVICO 2018, 176; DEFABIANI, ROGGERO BARDELLI 1987, 455.

[88] VINARDI 1987, 469; *Frutti dimenticati* 2015, 16.

era al contempo produttiva e strutturante, capace di produrre reddito e di consolidare fisicamente il suolo su cui l'intero sistema insediativo si basava[89].

Nelle aree pedecollinari e nelle zone a minor pendenza, le cartografie storiche documentano la presenza dei «vivai di moroni», ovvero piantagioni di gelso (*Morus alba*) destinate all'allevamento del baco da seta, attività che costituiva una fonte di reddito integrativa di straordinaria importanza per le proprietà collinari tra il XVII e il XIX secolo[90]. I «gerbidi», terreni lasciati incolti o in temporanea sospensione produttiva, segnavano infine le zone di transizione tra l'antropizzato e il bosco ad alto fusto che copriva le sommità e i versanti a nord, riservati alla produzione di legname e alla protezione dei suoli.

Questo mosaico rurale funziona come un sistema chiuso e complesso, ogni sua componente è mantenuta in equilibrio dalla presenza del «vignolante», il colono residente che garantiva la continuità delle operazioni di manutenzione dalle potature alla regimazione delle acque, dalla riparazione dei muri di contenimento alla raccolta delle produzioni. La perdita di questa figura, che accompagna il progressivo abbandono della conduzione diretta dei fondi a partire dalla seconda metà dell'Ottocento, ha avuto conseguenze profondamente morfologiche: senza manutenzione, il territorio è soggetto a mutamenti improvvisi, i terrazzamenti cedono, i sistemi di drenaggio si ostruiscono, i filari di vite arretrano e il bosco spontaneo avanza. Il grande cambio di modello si registra quindi nella seconda metà del XIX secolo, con la diffusione del modello del parco paesaggistico all'inglese. Questo passaggio rappresenta la rivoluzione nella concezione stessa del rapporto tra l'edificio in sé e il suolo su cui giace, quindi, la matrice insediativa entro la quale esso si inserisce.

Il giardino romantico non produce reddito ma richiede investimenti e manutenzione, mentre restituisce per lo più immagine e rappresentazione estetica; in questo senso si colloca all'interno di una più ampia transizione sociale, in cui la collina smette di essere un sistema produttivo e diventa uno «spazio di consumo»[91] legato al sistema residenziale.

Il modello che si afferma sulla collina torinese a partire dal periodo carloalbertino è quello del *landscape garden* di matrice anglosassone, declinato nella letteratura come giardino pittoresco, giardino romantico o appunto giardino

[89] SERENI 1961, 240-245; SERENO 1997

[90] *Catasto Gatti*, 1820-29, Archivio di Stato di Torino.

[91] Il termine è impiegato nell'accezione di Henri Lefebvre, che distingue lo spazio nel quale il consumo ha luogo dallo spazio che diviene esso stesso oggetto di consumo. Nel secondo caso il valore del suolo non deriva più da ciò che vi si produce ma da ciò che vi si può vedere, respirare e mostrare: il paesaggio, l'esposizione e la distanza dalla città costituiscono il bene acquistato, non il supporto di un'attività produttiva. La collina post-fillosserica rientra in questa seconda condizione, dove il giardino sostituisce il vigneto senza sostituirne la funzione economica. LEFEBVRE 1974,

all'inglese. La sua differenza rispetto al giardino formale seicentesco è strutturale dunque non semplicemente estetica. Il giardino all'italiana, che aveva caratterizzato le grandi vigne nobiliari tra il XVII e il XVIII secolo, organizzava lo spazio utilizzando assi prospettici, simmetrie, parterre geometrici e visuali controllate che prolungavano nell'esterno la logica rappresentativa dell'edificio civile.



fig. 3 – Villa Barbaroux, già Vigna San Tommaso, collina torinese, via Principessa Felicita di Savoia 27. Cartolina fotografica, inizio XX secolo (ARTUSIO, BOCCA, GOVERNATO 2003-04, III, p. 162).

Il giardino pittoresco cambia totalmente questi principi: il percorso non è rettilineo ma diventa sinuoso, la vegetazione non è controllata ma è lasciata a masse irregolari, l'emozione ricercata non è quella dell'ordine ma quella della sorpresa e della ricerca del sublime. L'edificio non domina il giardino come centro di una composizione simmetrica, ma vi è immerso, come oggetto tra altri oggetti nel paesaggio. Come ha documentato Vittorio Defabiani studiando i progetti dei fratelli Marcellino e Giuseppe Roda, i paesaggisti piemontesi che a partire dagli anni Quaranta dell'Ottocento traducono in pratica i principi del *landscape garden* nelle ville torinesi e nelle proposte per il parco del Valentino, il modello inglese giungeva in Piemonte attraverso un percorso formativo ben stabilito. Derivava infatti da un viaggio di studio in Germania, Olanda e Inghilterra finanziato dalla Real Casa, durante il quale i Roda visitano i principali parchi europei assorbendo i principi della composizione per *clumps* arborei, *pelouses* e *percées*, ovvero masse di alberi, radure erbose e aperture prospettiche verso elementi lontani del paesaggio. Applicato alla collina torinese, questo si traduce nella progressiva

sostituzione dei filari vitati con masse arboree a grande sviluppo, nell'eliminazione dei muri di terrazzamento visibili e nella creazione di giardini che simulavano la natura spontanea, celando in molti casi il lavoro tecnico[92].

Il complesso di Villa Barbaroux, già Vigna San Tommaso, in via Principessa Felicita di Savoia, consente di seguire questo passaggio su un solo fondo e attraverso tre documenti successivi (figg. 2-4). L'infeudazione di San Tommaso risale al 1619, quando Carlo Emanuele I ne investe Giovanni Carron con il titolo di marchese; la proprietà passa quindi ai Lascaris, ai Cavour, agli Alfieri di Sostegno e ai Visconti Venosta, e nel 1823 a Giuseppe Barbaroux, da cui prende il nome attuale. La *Carta topografica della Caccia* del 1762 ne registra l'impianto a «L», e la descrizione ottocentesca restituisce un organismo che tiene ancora insieme le due funzioni: ventisette locali distribuiti su tre piani fuori terra, e accanto ad essi una stalla, un fienile, una serra e una cappella, quest'ultima di probabile impianto settecentesco e ampliata intorno al 1866. La serra, pertinenza per eccellenza della conversione ornamentale, coesiste dunque con la stalla e il fienile che appartengono al ciclo produttivo: la sostituzione delle funzioni non è un evento ma una sovrapposizione di lunga durata. Il termine di quella coesistenza è per questo fondo databile con precisione: il 13 luglio 1943 una bomba incendiaria distrugge la serra, che risulta ancora danneggiata nel gennaio 1946.[93]

[92] DEFABIANI 1991, 341-348.

[93] *MuseoTorino*, scheda «Villa Barbaroux, già Vigna San Tommaso», via Principessa Felicita di Savoia 27, www.museotorino.it/view/s/f782776ab17a471e8d5d2df0c813a1a7, consultata il 22 agosto 2026; POLITECNICO DI TORINO 1984, I, 631.



fig. 3 – Villa Barbaroux (già Vigna San Tommaso), particolare della mappa catastale del Comune di Torino, 1820-30 ca. (Archivio Storico della Città di Torino, *Catasto Gatti*).



fig. 4 – Villa Barbaroux (già Vigna San Tommaso), particolare della Mappa originale del Comune di Torino, 1866 (Archivio di Stato di Torino, Sezioni Riunite, Catasti, *Catasto Rabbini*, Circondario di Torino).

Un ulteriore fattore che ha accelerato questa transizione è rappresentato dalla crisi della viticoltura, distrutta in tutta Europa alla fine del XIX secolo dall'epidemia di fillossera che verrà esplicitato più avanti nella trattazione, il parassita nordamericano che attacca le radici delle viti europee, distruggendo in pochi anni la maggior parte dei vigneti presenti. In Piemonte, come nel resto d'Italia, la ricostruzione post-fillosserica si concentra sulle aree di pianura e collinari maggiormente dedite alla produzione vinicola di qualità, abbandonando progressivamente i versanti più ripidi e i suoli più poveri della collina torinese.

Ognuna di queste sostituzioni colturali ha depositato sul versante un corredo di specie proprio, e sono oggi quelle specie, più degli edifici, a segnalare dove i fondi storici si estendessero. Poiché tale corredo costituisce il principale indizio superstite di configurazioni altrimenti cancellate, la sua trattazione analitica è svolta successivamente, in sede di lettura delle tracce, dove le tre generazioni di impianto vengono distinte e datate.

La copertura vegetazionale della collina di Torino costituisce il registro materiale e tangibile delle trasformazioni che hanno investito il territorio nel corso di tre secoli. Ogni fase, la viticoltura intensiva delle vigne nobiliari, l'introduzione del parco paesaggistico ottocentesco, la lottizzazione residenziale del secondo Novecento, ha depositato sul versante specie, strutture e logiche colturali che si sovrappongono senza annullarsi del tutto. Gli elementi residui di ciascuna fase costituiscono perciò un materiale documentario complementare alla cartografia storica e all'analisi fondiaria.

2.2 Il sistema delle vigne e delle ville della collina di Torino: stratificazioni e permanenze dell'impianto insediativo

Il sistema delle vigne e delle ville è una struttura territoriale che ha integrato nel corso dei secoli produzione agricola, rappresentazione sociale e controllo morfologico del suolo. Si tratta dunque di comprendere non tanto la forma del singolo edificio o la funzione del singolo lotto, quanto il modo in cui villa e vigna, edificio civile e fondo agricolo, terrazzamento e percorso di cresta, si sono fusi nel tempo per produrre l'organismo territoriale unitario che la lottizzazione del secondo Novecento ha poi frammentato. Questa lettura impone di adottare una prospettiva dinamica piuttosto che statica. Le permanenze della collina vanno lette, in questa prospettiva, come tracce fisiche di logiche insediative dotate di una propria inerzia strutturale e come elementi che resistono alle trasformazioni.

Fino alla metà del XVI secolo, prima che la corte sabauda avvii sul versante la costruzione delle grandi vigne di rappresentanza, l'assetto del versante è

determinato da logiche essenzialmente produttive[94]. Il sistema insediativo si articola attorno alla rete viaria, che segue le dorsali e il fondovalle, adattandosi all'orografia, e alla struttura fondiaria, che ne traduce le vocazioni colturali. In questa fase, il presidio morfologico del versante è garantito dall'integrazione tra la tecnica agricola e la presenza umana stabile garantita dal sistema dei tetti e dei rustici.

Lo strato anteriore non è però privo di documentazione. Il versante conserva, sul registro difensivo e istituzionale, i castelli di Montosolo e di Cavoretto, la punta di Monveglio, il nucleo fortificato di Moncalieri, la torre di Muschie posta a guardia del nodo verso l'Abbadia di Stura e la bastida del monte dei Cappuccini a difesa del ponte sul Po; sul registro produttivo, gli statuti della città di Torino dettano prescrizioni sulla coltivazione della vite e sull'uso dei boschi che attestano una organizzazione della collina in funzione della città e un insediamento di grange. Un episodio databile misura la continuità di questa attenzione municipale sulla rete dei percorsi: il 19 novembre 1401 i sei Sapienti del Comune fanno aprire una strada nuova dal ponte sul Po, presso la chiesa di San Saverio, in direzione di Santa Margherita.[95]

Di quello strato resta oggi poco, e la ragione è essa stessa un dato di metodo. L'insediamento agricolo medievale non è ricostruibile per via diretta: la letteratura lo ipotizza in grange collocate a metà costa, entro i limiti di una conduzione funzionale del fondo, poiché le trasformazioni successive ne hanno assorbito le tracce.[96] Il meccanismo di quell'assorbimento è documentato dal caso più cospicuo: la bastida cinquecentesca del monte dei Cappuccini non viene demolita ma ristrutturata a Sacro Monte, secondo la definizione dell'ingegnere ducale Soldati del 1585 e il progetto di Ascanio Vittozzi concluso in parte nel 1614.[97] La matrice medievale non è dunque assente dal versante ma inglobata nelle configurazioni che le sono succedute, ed è per questa ragione che la ricostruzione tipologica condotta nei paragrafi seguenti muove dal Cinquecento: non perché l'insediamento cominci allora, ma perché è da allora che se ne conservano le forme edilizie.

La svolta avviene con la costruzione delle grandi vigne ducali tra la fine del Cinquecento e i primi decenni del Seicento: La Vigna del Cardinale Maurizio, la cui progettazione risale al 1615, e la Vigna di Madama Reale a San Vito, acquisita

[94] DEFABIANI, ROGGERO BARDELLI 1987, 455.

[95] DEFABIANI 1984, 777-778.

[96] DEFABIANI 1984, 778. La fonte formula l'ipotesi in modo esplicito, in ragione dei pochi resti superstiti.

[97] VINARDI 1984, 761.

nel 1622[98]. Il fondo agricolo in questa fase non scompare ma vede un mutamento da fine a mezzo, la vigna diventa il supporto materiale su cui si costruisce l'immagine nobiliare della proprietà.

Il sistema raggiunge la sua maturità tra il XVIII e il XIX secolo, quando la collina presenta una configurazione relativamente stabile, caratterizzata da un equilibrio tra sfruttamento produttivo del suolo e funzione di rappresentanza della proprietà[99], come esplicitato in precedenza, il sistema vigna villa funziona come un organismo integrato in cui nessun elemento è concepibile indipendentemente dagli altri, il corpo civile non ha vita senza il fondo che lo sostiene; il terrazzamento non esiste senza il muro che lo contiene; il percorso di cresta non ha funzione senza le proprietà che connette.

La crisi inizia nella seconda metà dell'Ottocento, con la progressiva separazione tra la funzione di rappresentanza e quella produttiva[100]. Il parco all'inglese segna il primo passo verso la perdita della visione unitaria e unificata del fondo: l'edificio civile si separa dal ciclo agricolo, il giardino ornamentale sostituisce la vigna campiva e il vignolante lascia il posto al giardiniere. Il sistema inizia a perdere la sua coerenza interna, gli elementi continuano a esistere, ma cessano di funzionare in modo coordinato.

Il secondo dopoguerra rappresenta infine il momento della frattura definitiva[101]. I meccanismi di lottizzazione e parcellizzazione non limitandosi a sostituire gli edifici storici con edifici nuovi, scompongono la logica fondiaria del sistema, frammentando in lotti autonomi quelle che erano unità poderali organiche. La vigna, da complesso rurale, viene ridotta a lotto edificabile, e il suo valore si misura d'ora in poi sulla base della relativa superficie in metri quadri e non nella sua capacità di governare il versante.

La frammentazione non ha investito il versante in modo uniforme, e questa parzialità rende il processo particolarmente significativo per la ricerca: sono rimaste intatte alcune porzioni di territorio, la cui distribuzione non è casuale e le cui ragioni saranno esaminate successivamente. La loro analisi, condotta attraverso i casi studio del capitolo successivo, permetterà di misurare concretamente i gradi di compromissione della matrice e di individuare gli elementi che ancora oggi mantengono una capacità di orientamento nella lettura del territorio.

---

[98] COMOLI MANDRACCI 2002; SAN MARTINO D'AGLIÈ 1667; GRIBAUDI ROSSI 1983, 11.

[99] COMOLI MANDRACCI 2002; POLITECNICO DI TORINO 1984.

[100] COMOLI MANDRACCI 2002.

[101] INDOVINA 1990.

2.2.1 Dinamiche di trasformazione delle ville della collina di Torino tra il XVI e il XIX secolo

La storia della villa torinese è, prima di tutto, la storia di un rapporto mutevole tra una classe sociale dominante e un territorio che essa ha modellato secondo le proprie esigenze produttive, rappresentative e di governo. Seguire le trasformazioni della villa tra il XVI e il XIX secolo significa dunque leggere, attraverso le forme architettoniche e l'organizzazione del fondo, il modo in cui una classe proprietaria modella il versante secondo le proprie esigenze produttive, rappresentative e di governo, questa lettura restituisce però una parte soltanto della struttura sociale collinare, e va integrata con quella della piccola proprietà contadina, di cui i tetti e i nuclei rurali dispersi costituiscono la traccia insediativa[102].

Il blocco compatto cinquecentesco e la prima tipologia della residenza collinare

Le più antiche residenze collinari di tipo signorile documentate dalla letteratura storiografica e dalle fonti d'archivio risalgono alla seconda metà del Cinquecento e si presentano come strutture di impianto semplice: un blocco compatto a pianta rettangolare, articolato generalmente su due piani fuori terra, con copertura a quattro falde e sobria compostezza dei prospetti[103]. Analizzando il piano costruttivo, si può notare come la struttura portante sia in muratura mista di ciottoli e laterizio locale. L'orditura orizzontale non è però uniforme, e va descritta per quello che le fonti attestano: volte a fascioni e a crociera si limitano ad alcune zone del piano terreno, quali conservano le camere terrene di villa Petiti e del «Pulpito», gli usci sono coperti da voltini e la restante orditura è affidata a solai lignei. L'atto di visita del 1643 alla vigna della contessa Madis di Agliè, redatto dopo l'assedio del 1640, registra in cattivo stato tanto i travi quanto i voltini degli usci, e documenta per questa via la compresenza delle due tecniche. Degli impianti anteriori alle ristrutturazioni sette-ottocentesche resta traccia soprattutto nella distribuzione centrale delle scale a due rampe, con anima portante in muratura e volte rampanti.[104] Il quadro costruttivo rivela ancora la stretta connessione di questi edifici con l'edilizia rurale di pianura, pur segnalando l'aspirazione a un linguaggio di qualità superiore.

---

[102] COMOLI MANDRACCI 2002, 431-462.

[103] DEFABIANI, ROGGERO BARDELLI, VINARDI 1990, 8-20.

[104] VINARDI 1984, 762.

La generalizzazione tipologica va però circoscritta, perché l'unità poderale non si risolve in un solo organismo edilizio. Il «civile» che le fonti sei-settecentesche descrivono è di proporzioni modeste: una cucina unita a un tinaggio, una scala centrale e due camere superiori, cui nelle strutture più auliche si aggiunge una galleria. La residenza del vignolante, collegata o attigua al civile, presenta invece cucina, forno, stalla e una camera superiore collegata a una zona aperta destinata a fienile, con il pozzo di «acqua viva» nel cortile e talvolta all'interno della casa.[105] La differenza fra i due organismi non è dunque di scala ma di programma: il civile ordina il soggiorno e la rappresentanza, il rustico il ciclo produttivo e la residenza permanente sul fondo. Attribuire all'uno i caratteri costruttivi e distributivi dell'altro significa perdere la distinzione funzionale su cui l'intera unità poderale è costruita.

In questa prima fase si consolida la tripartizione terminologica tra le tre principali categorie insediative collinari. Le «vigne auliche», dette anche «delizie ducali» nelle fonti più tarde, indicano le residenze della corte sabauda e dell'alta aristocrazia, dotate di apparati decorativi di qualità, giardini formali e cappelle private. Sotto la denominazione di «edifici civili» ricadono invece le residenze della nobiltà minore e della borghesia, di dimensioni più contenute e linguaggio più sobrio. I «tetti», infine, designano le strutture rurali elementari dei contadini e dei vignolanti, prive di qualsiasi pretesa di rappresentanza[106].

L'introduzione del casino barocco

La svolta tipologica più significativa si produce tra la fine del Cinquecento e i primi decenni del Seicento, con l'affermazione del modello del casino barocco. Il termine nella sua accezione seicentesca definisce una residenza suburbana di dimensioni contenute ma di elevata qualità rappresentativa, concepita come luogo di villeggiatura e di *otium* aristocratico. Il casino adotta un impianto a manica lineare sviluppata in larghezza, spesso arricchita da ali laterali o corpi bassi aggiunti, con una facciata principale prospettante su un giardino formale di impianto geometrico[107].

Le due vigne ducali richiamate nel paragrafo precedente costituiscono il riferimento cui il modello si informa: alla funzione tipologica esse uniscono una funzione di governo del territorio, poiché con esse la corte afferma la propria presenza su un versante che sta acquistando valore fondiario e simbolico.

---

[105] VINARDI 1984, 762.

[106] DEFABIANI, ROGGERO BARDELLI 1987, 455-467.

[107] VINARDI 1987; GROSSI 1790-1791.

La residenza eclettica ottocentesca: la borghesia e la trasformazione del modello

Il XIX secolo introduce sulla collina torinese una domanda residenziale profondamente diversa, che riflette la sostituzione della committenza: dalla nobiltà di *Ancien Régime* alla borghesia imprenditoriale e professionale del Risorgimento e poi dell'Italia unita. Questa trasformazione, oltre che prettamente sociale è tipologica, in quanto la borghesia porta con sé un modello insediativo, il *villino*, che si distingue dal palazzo nobiliare non solo per le dimensioni ridotte, ma per il rapporto radicalmente diverso con il paesaggio[108].

Il villino ottocentesco è concepito come un oggetto architettonico isolato immerso nel verde, in cui la relazione tra edificio e giardino è di tipo pittoresco e panoramico piuttosto che assiale e geometrico. Il parco che lo circonda si conforma al modello del *landscape garden* descritto in precedenza; ciò che rileva sul piano tipologico è la conseguenza per l'edificio, che cessa di essere il centro di una composizione simmetrica e diventa un elemento fra gli altri entro il quadro paesistico.

Nella zona di Cavoretto e nei versanti meridionali della collina, questa tipologia conosce una diffusione particolarmente intensa nella seconda metà dell'Ottocento, documentata con precisione dal *Catasto Rabbini* (1866)[109]. La sequenza tipologica avviata nel Cinquecento si compie con la residenza eclettica di fine Ottocento; il villino liberty di primo Novecento vi darà séguito oltre l'arco cronologico qui considerato. Il percorso compiuto è radicale: dalla semplice casa padronale cinquecentesca integrata nel fondo produttivo, passando per il casino barocco che combinava rappresentanza e produzione, si giunge a una residenza che ha reciso definitivamente il legame con la funzione agricola[110].

2.2.2 Dinamiche di trasformazione delle vigne della collina di Torino tra il XVI e il XIX secolo

La vigna come unità poderale complessa: struttura e terminologia

Nella sua accezione storica più piena, la vigna collinare è un'unità poderale complessa in cui convivono funzioni residenziali, produttive, rappresentative e di servizio strettamente integrate tra loro. Il suo nucleo fondamentale è costituito da cinque elementi funzionali: la residenza padronale (il corpo civile), il rustico (con

[108] VINARDI 1987, 469-472. Sulla distribuzione catastale si veda anche CASSINI 2011, 18-30.

[109] GRIBAUDI ROSSI 1983, 55-70. Sul villino come tipo borghese: NICOLETTI 1978, 35-50.

[110] CASSINI 2010-2011, 33-45; POLITECNICO DI TORINO 1984, schede relative al Comune di Torino, sezione collinare.

cantine, stalle, depositi e alloggio del vignolante), la cappella, il giardino e il fondo agricolo (suddiviso in vigneto, orto padronale, prato da taglio e bosco ceduo)[111].

La definizione coeva conferma questa articolazione: le vigne sono i complessi «composti da civile rustico e cappella prospettanti zone di "artefatto piano", facenti parte di una proprietà agricola prevalentemente coltivata a vite».[112] Il riscontro documentario è precoce: un atto del 1577 relativo alla vigna Lupo, poi Harcourt, nella valle di Sassi in regione Fenestrelle, descrive un edificio dotato di torchio e tini, suddiviso in civile, rustico e cappella, circondato da vigneti, alteni, campi, prati e boschi.[113] La cappella non è dunque una aggiunta devozionale sopravvenuta ma una componente costitutiva del complesso, registrata come tale dalle fonti fin dal primo impianto.

Il giardino non costituisce un'appendice ornamentale del corpo civile ma un elemento autonomo dell'unità poderale, e come tale è registrato dalle fonti: la *Carta topografica della Caccia* del 1762 lo censisce come notazione propria, accanto ai muri, agli artefatti piani, alle allee alberate, alle cappelle e alle fontane[114]. La sua autonomia è insieme compositiva e funzionale. Sul piano compositivo, la casa e il giardino formano il nucleo verso cui converge il viale d'accesso, mentre il belvedere si dispone al termine della passeggiata, oltre il giardino, come elemento polare secondario: la posizione dell'edificio civile è determinata dal sistema che il giardino organizza, e non viceversa[115]. Sul piano funzionale il giardino della vigna non è un recinto separato dalla produzione. Il viale che vi conduce è piantato con specie a un tempo utili e decorative, l'artefatto piano che lo sostiene è la medesima opera di terrazzamento che regge il vigneto, e le fontane e i ninfei che lo animano derivano dal sistema di pozzi, tinaggi e cisterne che serve alla conduzione del fondo[116].

Vanno perciò tenuti distinti tre spazi che la documentazione più tarda tende a confondere sotto la voce generica del verde di pertinenza. L'orto padronale è uno spazio produttivo destinato all'autoconsumo della famiglia proprietaria, e come tale figura fra le voci colturali del fondo nei sommarioni catastali. Il giardino formale, di impianto geometrico, è lo spazio della rappresentanza, organizzato secondo gli assi prospettici e i parterre descritti in precedenza. Il parco ornamentale ottocentesco non si aggiunge ai primi due ma li sostituisce, assorbendo l'orto e cancellando la geometria del giardino formale: sul piano dello

[111] COMOLI MANDRACCI 2002, 453-458; SERENO 1997, 7-48.

[112] VINARDI 1984, 761.

[113] VINARDI 1984, 762.

[114] DEFABIANI 1984, 779.

[115] SCARZELLA 1984, 757.

[116] DEFABIANI, ROGGERO BARDELLI 1987, 456.

spazio aperto è il segno della separazione fra funzione produttiva e funzione di rappresentanza. La sovrapposizione dei tre termini nelle fonti tarde è essa stessa un indizio di quella trasformazione, e va sciolta prima di assumere il dato catastale come descrizione dell'assetto originario.

Le fonti catastali settecentesche e ottocentesche analizzate restituiscono questa complessità attraverso una terminologia precisa e stratificata. Il *Catasto Gatti* (1820–1829) distingue tra «Casa Civile», la residenza padronale dotata di caratteri architettonici riconoscibili, e «Casa Rustica», il fabbricato di servizio privo di decoro formale, una distinzione che riflette una precisa gerarchia funzionale e sociale all'interno dell'unità poderale[117]. Le voci catastali documentano inoltre la varietà delle colture presenti nel fondo: «vigna campiva», «alteno arborato», «prato», «bosco ceduo», «orto» e «vivaio di moroni» si combinano in proporzioni variabili a seconda della posizione nel versante, dell'esposizione e delle risorse del proprietario.

L'espansione del sistema tra Sei e Settecento: differenziazione delle proprietà fondiarie e articolazione delle tipologie edilizie

Tra il XVII e il XVIII secolo la crescita economica e demografica di Torino alimenta una domanda consistente di residenze collinari che trasforma profondamente l'assetto del versante. Il numero delle vigne cresce in modo significativo, e la loro organizzazione interna si fa più complessa: ai nuclei originari si aggiungono corpi rustici secondari, cappelle private, pozzi e cisterne, serre per le piante esotiche e strutture di servizio per i lavoratori stagionali. Ciascuna di queste aggiunte risponde a una funzione determinata: la cappella assolve il culto della famiglia e dei lavoratori del fondo senza imporre lo spostamento verso la parrocchia, il pozzo e la cisterna rendono la proprietà autonoma nell'approvvigionamento idrico, la serra consente lo svernamento delle specie esotiche introdotte nel giardino, gli alloggi stagionali coprono i picchi di manodopera che la vendemmia impone. L'accrescimento non è dunque ornamentale ma funzionale, e misura il grado di autosufficienza che la vigna raggiunge nel corso del Settecento. Essa resta un sistema[118] produttivo che richiede una gestione continua e specializzata, affidata al vignolante e alla sua famiglia.

In questa fase si accentua la differenziazione tra le grandi proprietà nobiliari e le vigne di rango inferiore. Le prime, sostenute da rendite fondiarie solide, ampliano i propri fondi incorporando le vigne contigue, creando unità poderali di

[117] Catasto Gatti, 1820-1829, Archivio di Stato di Torino. Sul significato giuridico-fondiario della distinzione: DEFABIANI, ROGGERO BARDELLI 1987, 455-457.

[118] COMOLI MANDRACCI 2002, 453-458; DEFABIANI, ROGGERO BARDELLI 1987, 458-462.

maggiore estensione. Questa differenziazione fondiaria ha conseguenze dirette sulla morfologia del versante, nelle grandi proprietà, la regimazione idraulica è un'operazione sistematica; nelle proprietà minori, la manutenzione è affidata alla capacità individuale del vignolante e tende a essere più sporadica.

L'assetto così descritto tocca la propria massima estensione fra la fine del Settecento e i primi decenni dell'Ottocento. È a partire dalla metà del secolo che i presupposti su cui esso poggiava vengono meno in successione: la conduzione diretta del fondo, la residenza permanente del vignolante e la redditività della viticoltura collinare cessano di sostenersi a vicenda, secondo il processo di separazione fra funzione produttiva e funzione di rappresentanza. Quando alla fine del secolo la fillossera raggiunge il Piemonte, essa interviene dunque su un sistema già indebolito nelle proprie condizioni di esercizio, ed è questa la ragione per cui i suoi effetti sulla collina torinese risultano incomparabilmente più radicali che nelle aree a vocazione vinicola commerciale.

La crisi della fillossera come fattore strutturale *di trasformazione*

La fine del XIX secolo segna una cesura profonda nel sistema delle vigne collinari torinesi, il cui agente principale non è una scelta progettuale ma un agente biologico: l'epidemia di fillossera (*Phylloxera vastatrix*), il parassita nordamericano identificato in Europa a partire dalla seconda metà degli anni Sessanta dell'Ottocento, che raggiunge il Piemonte nell'ultimo quindicennio del secolo, per diffondersi progressivamente nei decenni successivi[119]. La collina di Torino non è risparmiata, i vigneti che per secoli avevano scandito i versanti con i loro filari regolari scompaiono con una rapidità senza precedenti.

Il primo focolaio piemontese è identificato nel 1886 a Leggiuno, sulle sponde del Lago Maggiore, mentre l'insetto era già stato segnalato a Porto Maurizio nel 1882. Nel corso degli anni Novanta l'infezione risale il Novarese, con Omegna, Invorio, Pombia e Oleggio nel 1895, e il Vercellese, con Boca, Ghemme, Gattinara e Grignasco nel 1897, per raggiungere l'Alessandrino nel 1898; nel 1905 l'intera regione contava circa 400.000 ettari di vigneti valutati infestati[120]. La documentazione consultata non registra le date di comparsa nella provincia di Torino: la datazione dell'infezione sul versante collinare non è dunque ricavabile dalla cronologia regionale e resta da desumere dalle fonti locali. La risposta piemontese alla crisi si differenzia nettamente per vocazione territoriale: nelle zone di produzione vinicola di qualità riconosciuta (Langhe, Monferrato, colline di Alba) la ricostruzione con portinnesti americani è avviata con determinazione,

[119] COMBA 1992, in particolare II, 120-145.

[120] *Frutti dimenticati* 2015, 17-18.

favorita dal lavoro pionieristico di Vittorio Di Rovasenda, che già nel 1878 aveva intrapreso gli studi sulle viti americane, proseguiti poi dalla Regia Scuola Enologica di Alba[121]. La collina torinese segue una traiettoria radicalmente diversa. I suoi vigneti non erano orientati alla produzione vinicola commerciale ma alla conduzione agricola integrata della vigna nobiliare, un sistema che, come si è visto, era già in crisi strutturale per ragioni interne ben prima dell'arrivo della fillossera: l'abbandono della mezzadria, la transizione verso il parco ornamentale, il progressivo disimpegno dei proprietari dalla conduzione diretta del fondo. La fillossera non fa che accelerare e rendere irreversibile una dismissione già avviata: sui versanti collinari torinesi, la ricostruzione dei vigneti non è nemmeno tentata, perché le condizioni economiche e sociali che avevano giustificato per secoli il sistema vigna-villa erano nel frattempo venute meno. Il parassita agisce dunque da acceleratore e non da causa, e la distinzione non è nominalistica: se la dismissione fosse dipesa dall'epidemia, la ricostruzione con portinnesti americani avrebbe potuto riaprirla, come accadde nelle aree a vocazione commerciale; poiché invece l'epidemia interviene su un sistema le cui ragioni di esercizio erano già venute meno, sulla collina torinese il suo esito è definitivo.

La risposta al disastro filloserico è differenziata a seconda delle risorse dei proprietari. Molti scelgono la via della riconversione paesaggistica: i vigneti devastati sono sostituiti da giardini all'inglese, prati ornamentali e masse arboree di essenze esotiche, trasformando definitivamente la vigna da unità produttiva a residenza di villeggiatura[122]. I vignolanti, privi a questo punto della loro funzione specifica, abbandonano progressivamente le colline, venuta meno la coltura che ne giustificava la residenza permanente sul fondo, il presidio colonico si allenta, e con esso la manutenzione ordinaria dei muri di sostegno e delle canalizzazioni, che di quel presidio era mansione quotidiana.

Il passaggio terminologico da *vigna* a *villa* che si registra nella documentazione catastale tra fine Ottocento e inizio Novecento risulta il riflesso di una trasformazione reale e profonda dell'assetto funzionale e fondiario del versante[123]. La vigna era un'unità poderale che esisteva essenzialmente a causa della produzione agricola. La villa ottocentesca è invece una residenza con il solo fine abitativo, il parco ornamentale che la circonda è un elemento estetico, non un sistema produttivo integrato.

---

[121] *Frutti dimenticati* 2015, 18-19.

[122] SERENI 1961, 255-270. Sulla riconversione post-fillosserica in Piemonte: COMBA 1992, II, 145-165.

[123] Il passaggio terminologico è analizzato in CASSINI 2010-2011, 50-58. Per la lettura cartografica comparata: Catasto Rabbini, 1866, Archivio di Stato di Torino, Sezioni Riunite; TOSCO 2007, 88-105.

Le vigne della collina non hanno seguito tutte il medesimo percorso di trasformazione. L'analisi sistematica della documentazione storica e dell'assetto contemporaneo permette di distinguere tre traiettorie di trasformazione[124]. Un primo gruppo è costituito dalle vigne che hanno mantenuto una continuità d'uso sostanziale, in cui il fondo agricolo, pur ridotto e parzialmente riconvertito a parco ornamentale, conserva ancora una leggibilità sufficiente per ricostruire la logica originaria del sistema. Un secondo gruppo è costituito dalle vigne che hanno subito una trasformazione tipologica di adattamento: l'edificio civile sopravvive, ma il rapporto con il fondo agricolo è stato profondamente alterato. Un terzo gruppo, infine, è quello delle vigne che hanno subito una rottura radicale della propria matrice: fondi in cui la crisi fillosserica e il successivo abbandono hanno preceduto e facilitato la lottizzazione novecentesca[125]. Questa tipologia delle trasformazioni è uno strumento analitico che permette di graduare operativamente il concetto di permanenza della matrice, distinguendo tra continuità sostanziale, adattamento funzionale e rottura. Ed è su questa gradazione, e sui casi concreti che la rappresentano nella specificità del territorio collinare torinese, che si fonda l'analisi dei casi studio del successivo Capitolo 3.

2.3 Dalla rete storica dei percorsi al piano di ampliamento collinare Quaglia-Marescotti (1913-1915)

Il progetto di ampliamento della zona collinare del 1913-15 non interviene su un versante privo di struttura viaria, ma su una rete di percorsi consolidata da secoli e conformata all'orografia. Ricostruirne i caratteri è la condizione per misurare che cosa il piano assuma da essa e che cosa invece introduca: è per questa ragione che i due oggetti sono qui trattati in successione.

La rete storica dei percorsi: strade di valle, di crinale e di attraversamento

La rete storica della collina si articola secondo quattro tipi che la lettura cartografica distingue in modo nitido: strade di valle, strade di crinale o di cresta, strade di collegamento tra le une e le altre, e percorsi definiti secondo le linee di massima pendenza lungo i declivi più morbidi[126]. Le strade più antiche tendono a seguire il corso dei torrenti di fondovalle, come traccia preminente e

[124] DEFABIANI, ROGGERO BARDELLI 1987, 462-465; VINARDI 1987, 473-476.

[125] COMOLI MANDRACCI 2002, 459-462.

[126] DEFABIANI 1984, 778-779.

memorizzabile, oppure di sfruttare i crinali, quale elemento di riferimento e organizzazione spaziale e difensiva, proprio come la strada antica per Chieri della valle di Reaglie che segue infatti il fondovalle, la strada di Doragrossa, oggi strada di Santa Margherita, segue il crinale[127]. Alla scelta concorre una componente tecnica, poiché un sedime stradale di terra, legato all'uso della corvée per il mantenimento e condizionato dal regime delle piogge, tendeva a sfruttare le sedi di massima adattabilità e conservabilità[128].

Queste due direttrici incarnano in modo paradigmatico le diverse logiche insediative e funzionali della collina torinese. Da un lato, la strada antica per Chieri attraverso la valle di Reaglie, storicamente affine alla direttrice medievale detta «via di Valle Piana», sfruttava il solco del fondovalle e il corso del Rio di Reaglie per guadagnare gradatamente quota fino alla displuviale dell'odierno Pino Torinese. Oltre a garantire l'umidità e la vicinanza all'acqua, utili per il mantenimento del manto stradale in terra, il fondovalle offriva una naturale protezione dai venti freddi settentrionali, descritta infatti come «difesa dall'aria di mezzanotte»[129]nella trattatistica settecentesca. Questa condizione geomorfologica rende il tracciato non solo un fondamentale asse viario, ma anche un corridoio privilegiato per l'insediamento di storiche «vigne» signorili, quali la seicentesca dimora dei conti d'Harcourt o Vigna Brachetti. Tale tracciato mantiene la sua importanza primaria fino alla sua definitiva rifunzionalizzazione ottocentesca.

La strada di Doragrossa, oggi strada di Santa Margherita, rappresenta l'archetipo della viabilità di crinale, contraddistinta da una spiccata vocazione di controllo spaziale e militare. Snodandosi stretta e costretta tra i ripidi versanti, in particolare quelli che dominano la Valsalice[130], e gli alti muri di contenimento delle proprietà nobiliari contigue, come l'antica Vigna Riviera, la strada sfruttava una posizione topografica dominante. Il suo enorme valore strategico-difensivo è storicamente comprovato dal ruolo giocato durante l'assedio di Torino del 1706[131], il percorso assecondava infatti la curva di allacciamento delle fortificazioni piemontesi, fungendo da cerniera tra capisaldi militari fondamentali come Vigna Ricciardi, denominata coerentemente «il Fortino»[132], e Vigna Baldissero, area oggi

[127] *ibidem*

[128] *ibidem*

[129] GROSSI 1791.

[130] *MuseoTorino*, scheda «Villa Momigliano, già Vigna Riviera», strada Comunale S. Margherita 224, www.museotorino.it/view/s/f8429118d9db4414987bbd5d7dbe49ee, consultata il 22 agosto 2026. La scheda rinvia a POLITECNICO DI TORINO 1984, I.

[131] *MuseoTorino*, scheda «Ginnasio ricreativo Genero, già Vigna Porro», strada Comunale S. Margherita 77, www.museotorino.it/view/s/62449606e5c843ba9ce432d8722852f0, consultata il 22 agosto 2026.

[132] POLITECNICO DI TORINO 1984, I, 633.

inglobata nel parco di Villa Genero. Soltanto con la successiva smilitarizzazione del territorio questa arteria di cresta consolida la propria funzione panoramica e residenziale a uso dell'aristocrazia.

La cartografia consente di assegnare ciascun tracciato al proprio registro. Al fondovalle appartengono i percorsi di val de Sasse, di val de Mongrano, de Riay, di val de Saber e i due di val de Sales; si tengono a mezza costa, pur restando vincolati all'andamento dei rivi, quelli di val Pian, di val de San Martin, di val de la Crave, di val Pattonera e di val de Cavourette; occupano la cresta i tracciati di Sopergo, di Mongrano e di Fenestrelle, quelli superiori di val Salice, di val Pattonera e di Cavoretto, e la strada di Doragrossa, che di lì si collega all'Eremo dei Camaldolesi e a Pecetto. Una medesima valle può dunque essere percorsa su registri diversi, il che indica che la scelta del sedime non discende dalla valle ma dalla funzione assegnata al tracciato.

A queste si aggiungono le grandi trasversali a mezza costa di strada delle Traverse e della val Salice e le quattro trasversali che dal Po salgono a San Vito[133]. I percorsi sommitali nei boschi costituiscono infine, per la minore incidenza dei solchi vallivi, una rete di vie parallele al Po che collega le grange e i pascoli sommitali e, a quota più bassa, i grandi pianori con le valli vicine[134].

Da tale condizione discende il vincolo morfologico che il progetto di ampliamento del 1913 assumerà come proprio dato di partenza, e di cui si tratta nel sottoparagrafo seguente[135]. Sul versante meridionale la condizione si rovescia, dove le pendenze si distendono e i fondovalle si allargano e i percorsi di fondovalle tornano praticabili. Lo spartiacque separa dunque non soltanto due regimi colturali ma due logiche di percorrenza, determinando la ragione per cui le direttrici che escono da Torino verso oriente devono superarlo anziché aggirarlo. L'assetto profondo del settore concorre a spiegare questa condizione: l'esumazione della struttura anticlinalica di Superga ha prodotto, in corrispondenza di Moncalieri, la soglia sepolta che separa il bacino piemontese settentrionale da quello meridionale.[136]

La definitiva sistemazione della strada di Chieri attraverso Reaglie è realizzata dal Mosca negli anni 1821-1823 e concentra sulla Madonna del Pilone una preminenza sottratta alle altre strade di valle[137]. Fino al tardo Ottocento saranno rese comunali soltanto poche strade della collina, persistendo il regime di strade

[133] DEFABIANI 1984, 779.

[134] *ibidem*

[135] BERGAMO 2023, 237.

[136] Foglio «Torino Est» 2009, 94-95.

[137] DEFABIANI 1984, 782.

vicinali o di consorzio, condizione che esprime, nel segno di un uso privatistico, il mantenimento di una caratterizzazione funzionale dell'insediamento collinare a sede di villeggiatura per tutto il secolo[138].

Fra il 1883 e il 1885 vengono realizzate la tramvia di Superga e la funicolare del Monte dei Cappuccini, quest'ultima distrutta a fine Ottocento, seguiranno i progetti per una funicolare dal Valentino alla Torre Bert e la realizzazione della funicolare da Italia 61 a Cavoretto[139]. Negli stessi anni sorgono i primi circoli sportivi lungo le sponde del Po e ai piedi della collina che si serviranno proprio di queste infrastrutture[140].

Le direttrici di attraversamento sono le più esposte all'instabilità del rilievo. Nel febbraio 1974 una colata detritica di circa quindicimila metri cubi interruppe la strada statale del Pino Nuovo, mentre in strada Mongreno e nella borgata Sassi alcuni edifici subiscono danni strutturali[141]. La stessa morfologia che rende la cresta l'unico tracciato praticabile rende i fianchi che essa domina il luogo del dissesto.

Il primo inquadramento urbanistico del versante: il piano Quaglia-Marescotti (1913-1915)

I processi di lottizzazione che investono la collina nel secondo dopoguerra di cui si tratterà nel paragrafo successivo, agiscono su un versante già sottoposto a un primo inquadramento urbanistico moderno, il progetto di ampliamento della zona collinare predisposto dagli ingegneri Andrea Quaglia e Luigi Marescotti, presentato nel 1913 e comprovato nel 1915 (fig. 5)[142]. Il Piano costituisce un passaggio interpretativo essenziale nella lettura della matrice insediativa della collina di Torino, poiché con esso il versante cessa di essere governato esclusivamente attraverso la logica fondiaria privata e viene per la prima volta inscritto in un quadro pianificatorio che ne riconosce in modo esplicito la specificità morfologica e paesaggistica. Assumerlo come oggetto di analisi consente inoltre di misurare la distanza tra ciò che lo strumento dichiara di governare e ciò che la struttura del territorio effettivamente è, distanza che i meccanismi di parcellizzazione del secondo Novecento renderanno operante.

Il Piano matura nella fase di crescita demografica e infrastrutturale di Torino nei primi decenni del Novecento. Il Piano Regolatore del 1906-08 registra la

[138] *ibidem*

[139] *ibidem*

[140] BERGAMO 2023, 240, nota 15.

[141] Foglio «Torino Est» 2009, 108.

[142] BERGAMO 2023, 240-241.

concentrazione dello sviluppo urbano all'esterno della cinta daziaria del 1853, facendo emergere la necessità di normare quelle determinate espansioni. Il sedime della cinta precedente si converte in un anello di circonvallazione connesso in modo radiale alle nuove espansioni, comprese entro il perimetro della seconda cinta, definito nel 1912[143]. Il tracciamento della nuova cinta daziaria conduce alla prima variante del Piano Regolatore nel 1915, relativa alle «zone piana e collinare», che dovevano necessariamente prevedere diverse modalità di sviluppo degli insediamenti a causa delle difficoltà orografiche del settore collinare[144]. Nel medesimo clima culturale, orientato verso posizioni protezionistiche, si colloca la formazione nel 1909 del Comitato Pro Collina, che sosteneva l'importanza di regimentare le attività di costruzione in corrispondenza della collina al fine di salvaguardarne l'estetica[145].

[143] *ibidem*

[144] *ibidem*

[145] BERGAMO 2023, 240, 81-82.

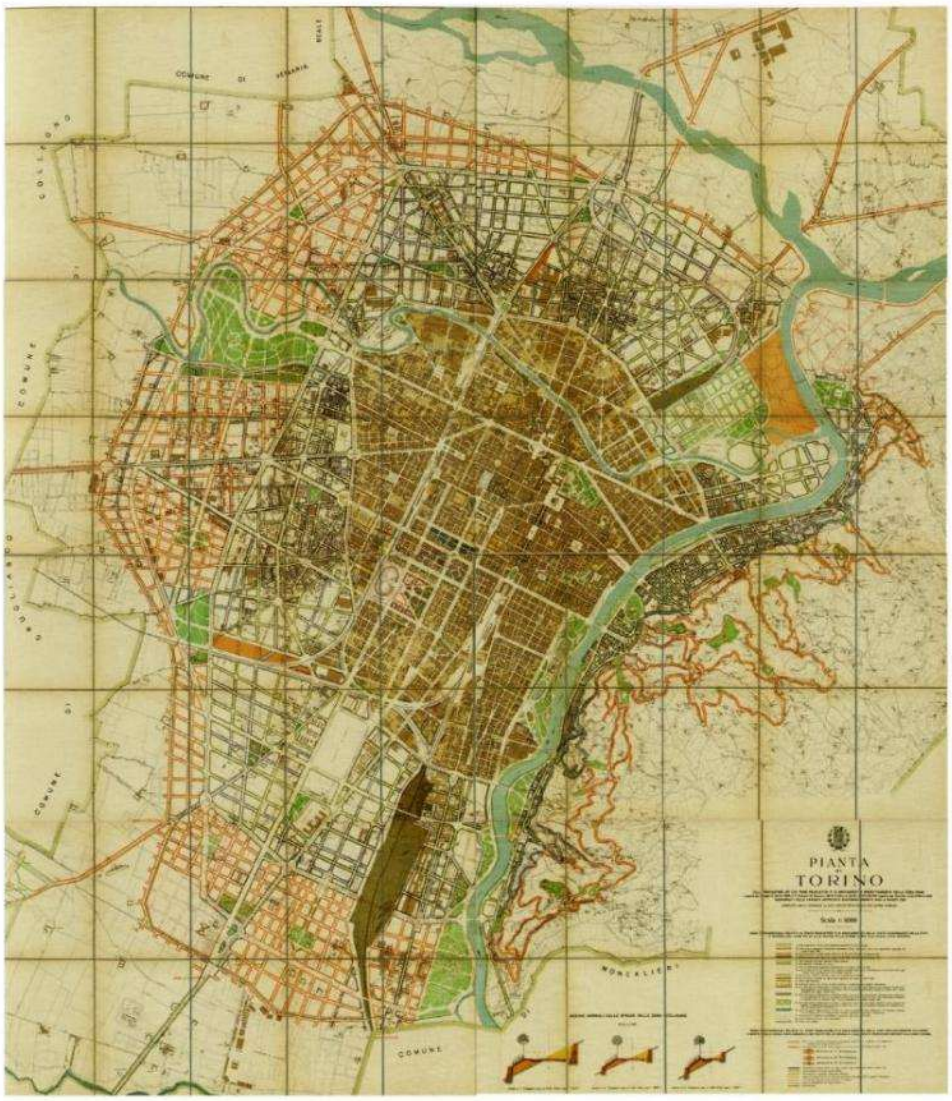


fig. 5 – Ufficio tecnico municipale dei Lavori pubblici, *Pianta di Torino coll'indicazione dei due Piani Regolatori e di Ampliamento*, rispettivamente delle zone piana e collinare adottati dal Consiglio Comunale nel 1913, colle Varianti approvate successivamente sino a Maggio 1915, 1916, scala 1:5000 (Archivio Storico della Città di Torino, Tipi e disegni, 64.6.8). La tavola rende visibile il contrasto tra l'insediamento a ovest del Po, organizzato secondo una maglia regolare di assi viari ortogonali, e il settore collinare, per il quale viene proposta una viabilità di impianto organico, conformata sull'andamento delle pendenze.

Occorre precisare la collocazione del Piano rispetto al quadro normativo nazionale, poiché da essa dipende la misura della sua anticipazione. Alla data del 1913 l'unica disposizione paesaggistica vigente in Italia è la legge Rava, n. 411 del 16 luglio 1905, provvedimento di oggetto singolare, rivolto alla sottrazione della pineta di Ravenna ai lavori di bonifica delle terre basse romagnole, che riconosce per la prima volta al paesaggio un valore culturale pur limitandosi

all'individuazione di valori estetici e naturali[146]. La disciplina generale è invece successiva al Piano la legge 778 dell'11 giugno 1922, voluta da Benedetto Croce, che subordina alla ratifica ministeriale le nuove costruzioni e l'attuazione dei piani regolatori nei luoghi soggetti a tutela; le leggi 1497 e 1089 del 1939, concepite da Giuseppe Bottai, che distinguono le «bellezze singole» dalle «bellezze d'insieme» e introducono la facoltà per le amministrazioni di redigere piani paesistici e l'articolo 9 della Costituzione, che recepisce il principio della tutela del paesaggio e del patrimonio storico[147]. Solo con la legge Galasso, 431 del 1985, agli strumenti di tutela passiva si affiancheranno quelli di tutela attiva, con l'obbligo per le Regioni di predisporre il Piano paesistico[148]. Il Piano Quaglia-Marescotti precede dunque di circa un decennio la legge Croce e di oltre un ventennio la 1497, e ne anticipa alcuni principi fondamentali attraverso il disegno urbano anziché attraverso il vincolo[149].

La scelta di metodo che distingue il Piano dagli strumenti di espansione coevi riguarda il trattamento della viabilità. Data la morfologia complessa della collina, risulta praticamente impossibile proseguire sul versante il tracciato degli assi stradali che definivano i quartieri di nuova espansione, vengono pertanto privilegiate scelte viarie capaci di connettere le due aree, come i ponti e le strade in continuità con il corso del Po, e viene disegnata per la collina una rete conformata sulle linee orografiche[150]. La linea di separazione tra zona piana e zona collinare, fissata a quota 235 metri, non costituisce una soglia arbitraria: risulta congruente con il tracciato della nuova cinta daziaria, e traduce in un dato altimetrico il confine tra la città in espansione e il versante che si intende governare con strumenti diversi[151]. L'ambito su cui l'intento regolativo si esercita è quello compreso tra la barriera di Valsalice e l'insediamento di Cavoretto[152].

Il rapporto visivo tra la città e il versante viene tematizzato attraverso la nozione di fondale. Il Piano determina un'apertura della collina verso la città, descritta come un «balcone prospettico», bilanciando lo scenario naturalistico-montano a est del Po con il lato opposto, riletto in modo da valorizzare determinate viste panoramiche, di fatto fondali per i nuovi tracciati viari[153]. Ne deriva un duplice esito: la collina diviene fondale della città e insieme contiene una poliedricità di

[146] BERGAMO 2023, 234.

[147] *ibidem*

[148] GABELLIERI, GALLIA, GUADAGNO 2023, 47.

[149] BERGAMO 2023, 243.

[150] *Ibidem, 241*

[151] DEFABIANI 1991, 82.

[152] BERGAMO 2023, 243.

[153] *Ibidem, 241*

fondali, originatasi dalla ridefinizione della viabilità, progettata in modo da confluire verso polarità individuate come punti di vista privilegiati[154]. Ciò che il Piano introduce non è dunque il rapporto visivo, che appartiene alla struttura storica del versante, ma la sua assunzione come oggetto di progetto.

Le polarità verso cui la viabilità converge sono articolate in tre categorie. I belvedere, quasi sempre coincidenti con ville e beni architettonici di rilievo, comprendono il castello di Cavoretto, il poggio di Torre Manzon, i poggi superiori a Villa Cova, Villa Barbaroux, Villa Rey e Villa Jarack. Gli snodi panoramici, per i quali era prevista la realizzazione di parchi collinari, corrispondono a Villa Genero e alle aree circostanti Villa della Regina. Le polarità religiose sono rappresentate da Superga[155]. La tripartizione non discende da una gerarchia percettiva, poiché tutti e tre i termini designano posizioni notevoli nel sistema delle visuali, ma dal diverso trattamento che il Piano riserva loro: il belvedere è riconosciuto come riferimento e come terminale della rete viaria; lo snodo è destinato a una trasformazione in parco, e dunque a un regime di fruizione collettiva; la polarità religiosa non è punto di stazione ma termine del percorso, luogo verso cui si guarda e verso cui si va.

La nozione di belvedere adoperata dal Piano non coincide con quella che il termine assume nel sistema storico della vigna, e la distinzione è necessaria per non attribuire allo strumento una continuità che esso non ha. Nella vigna il belvedere è un corpo di fabbrica interno alla proprietà: un padiglione o un pinnacolo coperto di rampicanti posto al termine del percorso della passeggiata, che si spinge nella campagna oltre il giardino, elemento polare secondario rispetto al nucleo compositivo della casa e del giardino, al quale convergeva il viale d'accesso con semplice o doppia fila di alberi di specie a un tempo utili e decorative[156]. Lo si ritrova, in tono minore, anche nelle casette con orto-giardino terrazzato realizzate tra Otto e Novecento dalla popolazione di ceto piccolo borghese e popolare, collegato con un vialetto allo spiazzo antistante la casa[157]. La sua ragion d'essere è la costruzione di una veduta per il proprietario.

La formulazione normativa del 1939 muove da un presupposto opposto: la legge 1497 sottopone a tutela «le bellezze naturali individue, le bellezze panoramiche, considerate come quadri naturali, e i punti di vista o di belvedere accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze»[158]. La

---

[154] BERGAMO 2023, 243.

[155] *ibidem*

[156] SCARZELLA 1984, 757.

[157] *ibidem*

[158] Legge 29 giugno 1939, n. 1497, *Protezione delle bellezze naturali, art. 1*. Il testo è qui riportato nella formulazione citata in GABELLIERI, GALLIA, GUADAGNO 2023, 46.

condizione dell'accessibilità pubblica converte il punto di stazione da dispositivo privato in oggetto di riconoscimento collettivo. Il Piano del 1913-15 si colloca in posizione intermedia: individua i belvedere collinari facendoli coincidere con proprietà private, ma li assume come riferimenti di un tracciato pubblico, sottraendoli di fatto alla sola logica della composizione fondiaria che li aveva generati.

Questo scarto è tanto più netto in quanto l'impianto assiale della vigna era già compromesso al momento della redazione del Piano. Sulla cartografia più antica il viale non è distinguibile dalla strada: nella *Carte de la Montagne* la rete stradale collinare risulta fittissima, più che in pianura, e non differenziata nel segno grafico rispetto ai viali e alle allee alberate, che solo la *Carta topografica della Caccia* censisce come notazione autonoma accanto a muri, giardini, artefatti piani, cappelle e fontane[159]. La lettura del *Catasto Rabbini* del 1866 rileva già il ribaltamento degli assi di ingresso alle proprietà, conseguente al nuovo uso del giardino e alla trasformazione dei sistemi preesistenti secondo il concetto del parco romantico, spesso con l'abbandono delle allee e dei viali disegnati secondo deliberate intenzionalità assiali[160]. Nella medesima direzione operano le osservazioni della commissione del Comitato Pro Collina, che auspicano il diradamento dei boschi cedui alto-collinari, i quali infittiti precludono d'estate ogni vista, propongono di unire mediante strade di cresta i poli fondamentali di Superga e del Colle della Maddalena e insistono sulla creazione delle «*percées*» come vedute attraverso le alberate piantate sui piazzali, leggendo lo svolgersi dei muri di cinta come una chiusura visiva verso il panorama delle Alpi[161]. La veduta che il Piano assume come oggetto di progetto è dunque una veduta da ricostruire, non una veduta da conservare.

Il rapporto tra il tracciato di progetto e la matrice storica divide la letteratura. Secondo una prima lettura il Piano si attesta in parte sulla matrice del sistema storico di ville e vigne, pur non ricalcandone tutti i tracciati, poiché intende mettere in evidenza le componenti paesaggistiche dell'area e far convergere le principali visuali panoramiche con il sistema insediativo e l'assetto stradale storico, senza corrompere la morfologia naturale della collina[162]. Secondo una seconda lettura il disegno delle strade panoramiche rompe invece un assetto consolidato di trame leganti le singole proprietà, e tanto la progettata strada dei colli quanto i nuovi gironi del piano Quaglia-Marescotti risultano tendenzialmente avulsi dal contesto

[159] DEFABIANI 1984, 778-779.

[160] *Ibidem, 782*

[161] *ibidem*

[162] BERGAMO 2023, 241.

di proprietà, quantificati da parametri topografici di ridotta pendenza[163]. Le due valutazioni non si collocano sul medesimo piano di verifica: la prima verte sull'intento dichiarato dello strumento e sul suo rapporto con il profilo del versante, la seconda sull'esito rilevato dal confronto con la trama viaria e proprietaria storica. Assunta questa distinzione, il Piano si lascia descrivere come uno strumento che dichiara la continuità con la matrice storica e la pratica solo parzialmente, poiché i tracciati che introduce rispondono a parametri di pendenza e non alla struttura fondiaria che quella matrice esprimeva.

Il Piano riconosce alla collina uno statuto autonomo rispetto alla città piana e configura, almeno idealmente, una preliminare forma di tutela del territorio, in cui l'urbanistica non è soltanto strumento di pianificazione dei nuovi ampliamenti ma azione protezionistica rivolta a preservare un paesaggio connotato da valenze storiche, architettoniche e naturalistiche dalle azioni di speculazione indotte dall'ampliamento urbano[164]. Tale riconoscimento poggia però su una nozione di paesaggio essenzialmente visiva: il versante è governato in quanto fondale della città e sistema di punti di vista, e le polarità verso cui il tracciato converge sono posizioni percettive prima che nodi funzionali. Ne resta fuori la struttura che quel profilo produceva, ossia la maglia dei fondi, il sistema idraulico che la sosteneva e il rapporto tra casa civile e rustico che ne aveva governato per secoli la conduzione.

Il limite è pertanto di ordine concettuale prima che attuativo. Quando la pressione edificatoria del secondo dopoguerra investe la collina, essa non aggredisce le vedute ma la maglia dei fondi: uno strumento costruito per governare ciò che si vede non dispone di mezzi per opporsi a ciò che si frantuma. La rendita fondiaria opererà su scala e con intensità che il quadro normativo del 1913-15 non aveva ipotizzato, e lo farà lungo la dimensione fondiaria che quel quadro non aveva mai assunto come proprio oggetto. È su questa dimensione che si concentra il paragrafo successivo.

2.4 Meccanismi di parcellizzazione e lottizzazione, lo sviluppo nel secondo Novecento

Il presente paragrafo affronta il momento della crisi più profonda: i decenni del secondo dopoguerra, in cui la pressione insediativa e i meccanismi giuridico-amministrativi della lottizzazione hanno scomposto l'organismo territoriale in una molteplicità di lotti autonomi, privati delle relazioni reciproche che ne costituivano

[163] DEFABIANI 1984, 782.

[164] BERGAMO 2023, 243.

la coerenza. Non si tratta di una semplice sostituzione edilizia ma è la trasformazione della struttura logico-insediativa del territorio, che ha ridotto unità poderali organiche a superfici commerciabili, e ha sostituito la logica del governo del versante con quella della rendita fondiaria[165].

Come hanno sinteticamente rilevato gli studi del Comune di Torino degli anni Settanta, la «grande manomissione» del territorio collinare, la sua definitiva strumentalizzazione come oggetto di speculazione e la distruzione sistematica del suo patrimonio naturale e culturale, è un fenomeno essenzialmente recente: essa ha investito la collina soprattutto a partire dal secondo dopoguerra, colpendo le parti più vulnerabili, le più accessibili, le più pregiate per lo sfruttamento edilizio. Sono colpite per prime le porzioni a bassa pendenza, dove il costo di urbanizzazione è minimo; quelle servite dalla viabilità storica già carrozzabile o prossime alla città, dove l'accesso non richiede nuove infrastrutture; quelle meglio esposte e affacciate sul panorama, dove il prodotto edilizio raggiunge il valore di mercato più alto. Accessibilità ed esposizione, che nel sistema della vigna erano stati i criteri della scelta insediativa, diventano nel secondo Novecento i fattori del rischio.

Le origini del fenomeno: la collina come nuovo investimento nel secondo dopoguerra

Per comprendere la portata della trasformazione avvenuta, occorre considerare il cambiamento qualitativo che si produce nella proprietà collinare nel secondo dopoguerra. Fino all'ultimo conflitto mondiale, la collina conservava pressoché intatto il suo patrimonio culturale e la sua funzione di territorio agricolo e residenziale d'élite. A partire dal secondo dopoguerra essa viene investita da un fenomeno radicalmente diverso: la proliferazione dell'edificazione privata in collina sia come fenomeno di vera e propria suburbanizzazione sia come simbolo di stato sociale e di investimento finanziario promosso dalle modalità dello sviluppo urbano dell'area torinese[166].

Queste dinamiche hanno trasformato la lottizzazione in una regola. Il fenomeno diventa il prodotto di una precisa attività economica, in cui la crescita del reddito disponibile della classe medio-alta torinese incontra un'offerta di suolo edificabile collinare strutturalmente sottoposta agli stimoli della rendita fondiaria. Le qualità del paesaggio collinare, ovvero la veduta, la tranquillità e l'ambiente naturale, entrano nel calcolo del valore fondiario, e la loro capitalizzazione è la condizione del loro consumo.

[165] INDOVINA 1990; CIORRA 2008, 18-35.

[166] COMUNE DI TORINO 1971-1973, 36.

Gli effetti di questa pressione sono stati analizzati ancora una volta con precisione dagli studi promossi dall'Assessorato all'Urbanistica del Comune di Torino tra il 1971 e il 1973[167] per la pianificazione del versante collinare, che rilevano come le lottizzazioni e la dispersione edilizia siano due facce d'una medesima medaglia, accentuata dalla privatizzazione del territorio, dalla diffusione della rendita fondiaria e distruzione a macchia di valori paesistici, che trasformano la collina in una «riserva privata dalla quale è esclusa la maggioranza dei cittadini»[168]. Questo duplice effetto, la perdita morfologica e la perdita di accessibilità pubblica, costituisce il lascito più grave del processo di lottizzazione, e spiega perché non possa essere valutato soltanto in termini di degrado architettonico o paesaggistico, ma debba essere letto come una trasformazione strutturale del rapporto tra la città di pianura e il suo versante collinare.

Il quadro normativo e pianificatorio: dalla Legge urbanistica del 1942 al Piano Regolatore Generale del 1959

Alla domanda descritta corrisponde un apparato di strumenti giuridici e pianificatori formatisi in tempi diversi, il più antico dei quali precede di quasi un ventennio la stagione della lottizzazione collinare. Sul piano giuridico, il meccanismo della lottizzazione convenzionata, introdotto dalla Legge Urbanistica del 1942 e progressivamente precisato dalla legislazione successiva, offriva ai proprietari fondiari uno strumento potente per valorizzare i propri terreni: la suddivisione del fondo in lotti edificabili, la cessione al Comune delle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie, e la costruzione di infrastrutture a carico del lottizzante in cambio del diritto a edificare[169]. Applicato alla collina, questo meccanismo operava direttamente sulla matrice storica: le grandi unità poderali venivano suddivise in lotti di dimensioni variabili, generalmente tra i 500 e i 2.000 mq, ciascuno destinato a ospitare una singola residenza unifamiliare o un piccolo edificio plurifamiliare. Il fondo, che fino a quel momento aveva senso come sistema integrato, perdeva ogni coerenza non appena veniva scomposto in parti separate.

Su questo sfondo legislativo si innesta, quindici anni più tardi, lo strumento pianificatorio destinato a governare la fase di massima pressione insediativa. La lottizzazione della collina torinese non è un fenomeno spontaneo, è il prodotto di un quadro normativo e pianificatorio che, nei decenni dell'espansione industriale del secondo dopoguerra, ha sistematicamente sottovalutato il valore strutturale

[167] COMUNE DI TORINO 1971-1973.

[168] *ibidem*

[169] ASTENGO 1966. Sul quadro normativo: STELLA RICHTER 2010, 88-120.

della matrice insediativa storica, trattando le aree collinari come riserva di suolo edificabile disponibile per l'espansione residenziale della città[170]. Il Piano Regolatore Generale del 1959, elaborato a partire dall'impostazione metodologica di Giovanni Astengo, aveva già identificato la collina come zona di espansione residenziale a bassa densità (fig. 6), aprendo la strada a una stagione di lottizzazioni che avrebbe caratterizzato i decenni successivi.

Una analisi del testo normativo del PRG 1959 pubblicato negli *Atti e rassegna tecnica della Società degli Ingegneri e degli Architetti in Torino* nel marzo-aprile del 1960 rivela tuttavia una complessità che la semplice etichetta di «piano espansivo» non restituisce pienamente. Le Norme urbanistico-edilizie di attuazione distinguevano con rigore tra la Parte I, relativa al territorio a ponente del Po, e la Parte II, dedicata al territorio a levante ovvero la parte della città collinare a cui veniva riservato un regime normativo specifico e sostanzialmente più restrittivo[171]. Per la collina, il piano prevedeva densità di popolazione assai contenute, gradatamente decrescenti con l'aumentare della quota: dalle zone residenziali con 350 ab/ha e indice di edificabilità fondiaria di 2,80 mc/mq, si scendeva fino alle zone agricolo-residenziali estensive (A.R.E.) con appena 10 ab/ha e 0,10 mc/mq, concepite esplicitamente per mantenere alla collina le sue caratteristiche di riserva verde della città e per consentire lo sviluppo massimo della fabbricazione solo in corrispondenza di quei nuclei già dotati di caratteristiche tali da poter diventare nel tempo «centri fabbricativi organici e autosufficienti». Le norme[172] redatte per la parte collinare disciplinavano inoltre le recinzioni vietando le chiusure con generici muri di cinta a parete piena e imponevano che le costruzioni fossero contenute entro cerchi di diametro di 42 metri, distanziate dai confini di proprietà e circondate da giardini con alberature d'alto fusto[173].

Il problema non era dunque l'assenza di intenzioni conservative nel piano ma la loro insufficienza strutturale di fronte alla pressione che stava per nascere. Le densità collinari previste, pur basse in assoluto, erano comunque sensibilmente superiori a quelle della vigna storica intesa come unità poderale integrata; e soprattutto, il piano non disponeva di strumenti per impedire che la trasferibilità dell'indice edificatorio, meccanismo introdotto dall'art. 34 delle stesse norme, operasse come leva di concentrazione edilizia nei lotti più accessibili e meglio

---

[170] COMOLI MANDRACCI 2002, 459-462; ASTENGO 1956.

[171] *Piano Regolatore Generale del Comune di Torino*, approvato con d.P.R. 6 ottobre 1959, Norme urbanistico-edilizie di attuazione, Parte II: Norme tecniche per il territorio a levante del fiume Po (parte collinare), artt. 17-24, «Atti e rassegna tecnica della Società degli Ingegneri e degli Architetti in Torino», n.s., 14, 3, 1960, pp. 10-11.

[172] *ibid.*, artt. 17 e 18.

[173] *ibid.*, artt. 20 e 23.

esposti, svuotando di significato l'impianto complessivo della zonizzazione collinare. Sebbene Astengo fosse consapevole del valore paesaggistico del versante, gli strumenti di tutela disponibili erano ancora deboli e frammentati, e la pressione della rendita fondiaria si rivela più forte delle intenzioni conservative del piano.

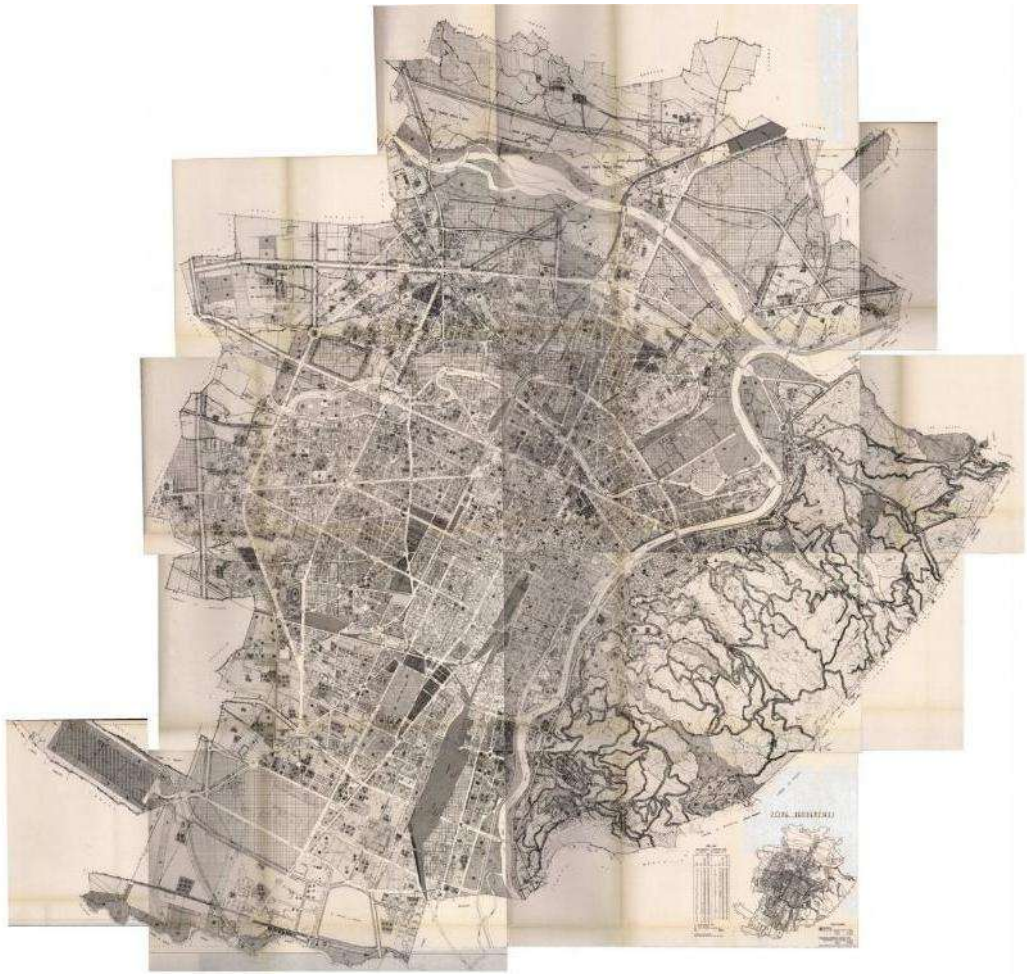


fig. 6 – Comune di Torino, Piano Regolatore Generale della città di Torino, 1959, tavola delle zone residenziali (Archivio Storico della Città di Torino, Tipi e Disegni, 64.7.9-9). Si osserva, nel settore collinare a est del Po, la rappresentazione di dettaglio del reticolo idrografico minore, a fronte della rigida zonizzazione funzionale assegnata al tessuto di pianura.

L'iter di approvazione del PRG del 1959 aveva già mostrato le difficoltà di governare il territorio collinare attraverso gli strumenti ordinari della pianificazione urbanistica. Come ha documentato Luigi Falco, nell'arco dei tre anni intercorsi tra l'adozione del piano (1956) e la sua approvazione definitiva (1959), il Comune di Torino rilascia oltre 5.000 licenze edilizie, il cosiddetto fenomeno delle «cinquemila licenze», che prefigurano uno schema edificatorio in

larga misura estraneo alle previsioni del piano stesso[174]. Nella collina, questo fenomeno si traduce in un'ondata di autorizzazioni che anticipa o aggira le norme in corso di formazione, producendo lottizzazioni difficilmente recuperabili sul piano del controllo urbanistico[175].

La dissoluzione dell'unità poderale: dalla vigna al lotto

Il passaggio dalla vigna al lotto residenziale non avviene in un unico atto, ma attraverso una sequenza di operazioni giuridiche e fisiche che progressivamente smontano la coerenza del sistema originario. La prima fase è quella della suddivisione catastale, l'unità poderale, che nel *Catasto Rabbini* si presentava come una particella unica o come un insieme di poche particelle strettamente connesse, viene frazionata in un numero crescente di sub-particelle, ciascuna corrispondente a un lotto edificabile autonomo[176]. Questa operazione, amministrativa nella forma, produce nella pratica effetti irreversibili: una volta che le singole parti del fondo sono passate a proprietari diversi, la ricomposizione dell'unità originaria diventa pressoché impossibile.

La seconda fase è quella della trasformazione fisica del suolo: per adattare i lotti alle esigenze della residenza unifamiliare frammentata come l'aggiunta di un accesso carrabile, garage, giardino pianeggiante, è spesso necessario modificare la morfologia del versante: i terrazzamenti vengono spianati o rimodellati, i muri di cinta storici vengono demoliti e sostituiti da recinzioni in calcestruzzo o in rete metallica, i percorsi interpoderali vengono chiusi e privatizzati. Le opere di movimento di terra che accompagnano la costruzione dei singoli edifici alterano irreversibilmente i profili del versante, occludendo i sistemi di drenaggio storici e predisponendo le condizioni dei dissesti che si manifesteranno nei decenni successivi.

La terza fase, infine, è quella della sostituzione edilizia. Gli edifici storici superstiti, quando non demoliti, vengono progressivamente trasformati attraverso ampliamenti, sopraelevazioni e modifiche distributive che ne alterano la configurazione originaria senza tuttavia cancellarne del tutto la struttura portante. Il corpo civile perde il suo rapporto con il rustico, che viene trasformato in volume accessorio, venduto separatamente o demolito; il giardino storico viene suddiviso tra più proprietà e i viali di accesso diventano strade private condominiali[177].

---

[174] FALCO 1982, 219-221.

[175] FALCO 1982, 220-221. Il fenomeno delle «cinquemila licenze» è documentato anche in MELLANO 1985, 245-247.

[176] *Catasto Rabbini*, 1866, Archivio di Stato di Torino, Sezioni Riunite; Catasto vigente, Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Torino. Per la metodologia di comparazione: TOSCO 2007, 88-110.

[177] SCLAVI et alii 2002, 45-60. Sul caso torinese: MAGNAGHI 1998.

Geografie della lottizzazione: distribuzione spaziale e intensità della trasformazione

La lottizzazione non ha interessato la collina in modo uniforme. Una lettura spazialmente differenziata del fenomeno, condotta attraverso la comparazione tra la cartografia storica e il catasto vigente, integrata dall'analisi delle concessioni edilizie degli anni Cinquanta-Settanta, rivela, come detto precedentemente, una geografia della trasformazione articolata per fasce altimetriche, esposizioni e accessibilità viaria[178].

I dati prodotti dagli studi comunali degli anni Settanta quantificano con precisione l'intensità di questa geografia. Nella fascia pedecollinare, pianeggiante o a bassa pendenza sotto la quota di 250 metri, il 71,6% della superficie risultava già costruito con rapporto di copertura superiore al 25%: si tratta dell'area che ha subito la trasformazione più precoce e più totale, dove la matrice storica è ormai leggibile soltanto attraverso residui catastali e tracce morfologiche. Nella fascia intermedia, compresa tra i 250 e i 400 metri, la copertura edificata si attestava al 34,6%, con 484 ettari costruiti assimilabili all'80% di tutte le aree edificate del comprensorio, è proprio questa fascia che ha visto il maggior sviluppo edilizio dal 1950, realizzato mediante lottizzazioni e costruzioni in lotti singoli, con predominio di case isolate, ville e piccoli condomini. Nella fascia oltre quota 400 metri, infine, la copertura scendeva al 12,6%[179].

Le fasce di mezza quota e i versanti a pendenza media presentano una trasformazione più disomogenea, in cui aree fortemente lottizzate si alternano a porzioni del sistema originario ancora relativamente integre. In questa fascia si concentra la maggior parte delle permanenze descritte in precedenza, le proprietà che hanno resistito alla pressione della lottizzazione per ragioni diverse come l'isolamento topografico, la continuità della proprietà familiare o la presenza di vincoli di tutela. Queste proprietà ancora oggi conservano una leggibilità sufficiente per ricostruire la logica originaria del sistema[180].

Le sommità collinari e i versanti più acclivi hanno invece subito una pressione insediativa minore, sia per le difficoltà di accesso sia per la minor appetibilità commerciale dei lotti in pendenza. In queste aree, il processo di trasformazione ha assunto caratteri diversi, l'abbandono progressivo della conduzione agricola e la conseguente rinaturalizzazione spontanea. Il bosco di neoformazione ha colonizzato i terrazzamenti abbandonati, i rustici sono crollati o sono stati lasciati

[178] GAMBINO 1997, 110-130; MAGNAGHI 2000, 55-80.

[179] COMUNE DI TORINO 1971-1973, 22-23. I dati si riferiscono al 1970 e sono organizzati nelle tre fasce altimetriche: pedecollinare (sotto quota 250 m), intermedia (250-400 m), alta (oltre quota 400 m).

[180] Regione Piemonte, *Piano paesaggistico regionale*, approvato con d.c.r. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017, ambito 26 «Collina di Torino». Per il quadro vincolistico: d.lgs. 42/2004, Codice dei beni culturali e del paesaggio, artt. 136-143.

in stato di rudere, e il paesaggio ha assunto un aspetto di naturalità fittizia che cela una matrice antropica profonda ma non più riconoscibile a prima vista. La componente naturale non ha però subito un abbandono recente in modo omogeneo, le incisioni fluviali, parti di territorio più ripido e maggiormente interessato da fenomeni di dissesto, risultano maggiormente coperte da vegetazione arbustiva e porzioni di territorio incolte[181]. Nelle aree in cui il bosco di neoformazione ricopre terrazzamenti riconoscibili si è in presenza di una matrice antropica occultata, dove il bosco occupa un fianco di incisione mai coltivato non è presente alcuna matrice riconoscibile.

Le tre fasce costituiscono tre regimi di trasformazione distinti, ciascuno governato da una propria logica. La loro ripartizione, che gli studi comunali fondano su criteri statistici, si approssima peraltro ai limiti dei tre sintemi entro cui la cartografia geologica raggruppa la successione terrazzata del versante[182]: La fascia intermedia costituisce l'esempio principale di questa ricerca laddove la pressione della lottizzazione e la resistenza della matrice storica si sono confrontate con maggiore intensità, producendo una topografia differenziata di compromissione e permanenza che i casi studio del prossimo capitolo documenteranno nella loro specificità.

La pressione sul territorio collinare non proviene soltanto dalla città di Torino, ma dall'intera area metropolitana in formazione. La «dimensione moderna» della collina torinese era già quella di un sistema che si rapportava non più solo a Torino, ma a un'area metropolitana in espansione, con Moncalieri come nodo di massima congestione e l'area di Chivasso come polo industriale del nord, rispetto al quale la collina funzionava da riserva di spazio residenziale e di evasione domenicale[183].

Il Piano Regolatore di Torino aveva la capacità e la facoltà di regolare il proprio territorio, ma non poteva intervenire sulle dinamiche fondiarie dei comuni limitrofi. I versanti collinari inclusi nei territori di Moncalieri, Pino Torinese, Revigliasco e Bardassano erano soggetti a regimi urbanistici diversi e spesso meno restrittivi, producendo una pressione di sviluppo che agiva ai margini dei confini comunali.

La rendita fondiaria come motore della frammentazione

Comprendere i meccanismi della lottizzazione collinare permette di affrontare la questione della rendita fondiaria, motore economico strutturale dei processi

---

[181] FORNO, LUCCHESI 2005, 126.

[182] Foglio «Torino Est» 2009, 55-57; COMUNE DI TORINO 1971-1973, 21 e 36.

[183] COMUNE DI TORINO 1971-1973, 37. La pressione dall'area metropolitana è già rilevata negli studi del 1971-73 come «dimensione moderna» del comprensorio collinare.

descritti. Il meccanismo è identificabile nella struttura normativa del Piano Regolatore del 1959, che assegna a ciascuna zona un indice di edificabilità, ossia il volume costruibile per ogni metro quadrato di superficie. Fra le zone agricolo-residenziali estensive riservate al versante collinare[184] e le zone residenziali della città di pianura[185] corre, negli indici già richiamati in sede di analisi delle Norme, un differenziale di ventotto volte fra la capacità edificatoria minima e quella massima previste dallo stesso strumento urbanistico[186]. Poiché il mercato fondiario capitalizza direttamente la capacità edificatoria, il suolo collinare classificato in zona residenziale valeva sul mercato molto di più rispetto allo stesso suolo in zona agricola. L'atto amministrativo che permetteva la variante di destinazione di zona diventava così il principale strumento di creazione di plusvalore fondiario, molto prima che qualsiasi edificio venisse costruito[187].

La *Relazione informativa* allegata al PRG del 1959 dichiarava l'obiettivo di portare la popolazione complessiva di Torino a circa un milione e mezzo di abitanti, attraverso un piano che si proponeva di organizzare allo stesso tempo tutto il territorio comunale al fine di dotare la Città di servizi, attrezzature e di impianti adeguati all'importanza della Città stessa[188]. Questa proiezione demografica, anche se destinata a essere rapidamente superata dalla realtà della crescita industriale degli anni cinquanta e Sessanta, opera come un moltiplicatore della pressione edificatoria: legittima infatti la zonizzazione residenziale di vaste aree periurbane, rende appetibile l'investimento fondiario nelle fasce di espansione e, soprattutto, conferisce all'edificabilità collinare, anche a densità relativamente basse, un valore di mercato incomparabilmente superiore a qualsiasi uso agricolo del suolo.

Questa dinamica ha creato un incentivo alla lottizzazione, che ha operato indipendentemente dalla volontà dei singoli proprietari. La pressione fiscale sulle proprietà collinari, legata alla rivalutazione dei valori catastali conseguente alle lottizzazioni circostanti, ha ulteriormente accelerato il processo, rendendo spesso

---

[184] Le Norme urbanistico-edilizie di attuazione del PRG 1959 designano con la sigla A.R.E. le zone agricolo-residenziali estensive. Si tratta della classificazione applicata alla quasi totalità del versante collinare, che ammette la residenza in forma rada senza interrompere la destinazione agricola dei fondi. Piano Regolatore Generale del Comune di Torino, Norme urbanistico-edilizie di attuazione, Parte II, art. 18, «Atti e rassegna tecnica della Società degli Ingegneri e degli Architetti in Torino», n.s., 14, 3, 1960, p. 10.

[185] L'indice di 2,80 mc/mq è quello attribuito alle zone residenziali della parte collinare. *ibid.*, art. 18.

[186] *Piano Regolatore Generale del Comune di Torino*, Norme urbanistico-edilizie di attuazione, Parte II, artt. 17-18, «Atti e rassegna tecnica della Società degli Ingegneri e degli Architetti in Torino», n.s., 14, 3, 1960, p. 10.

[187] INDOVINA 1990; DEMATTEIS 1983, 389-415.

[188] *Relazione informativa sui lineamenti del Piano Regolatore Generale della Città di Torino*, relatore Piero Viotto, «Atti e rassegna tecnica della Società degli Ingegneri e degli Architetti in Torino», n.s., 14, 3, 1960, p. 26.

insostenibile il mantenimento di grandi fondi indivisi in mani private[189]. Questo meccanismo produce un effetto a cascata che si propaga progressivamente dalle aree più accessibili verso quelle più remote. Ogni lottizzazione realizzata aumenta il valore dei fondi contigui ancora indivisi.

Gli strumenti di tutela: dalla Relazione del 1959 al Piano Regolatore del 1995

La consapevolezza dei danni prodotti dalla lottizzazione diffusa ha progressivamente alimentato, a partire dagli anni Settanta, un dibattito sulla necessità di dotare il versante collinare di strumenti di tutela più efficaci. Questo dibattito ha prodotto una serie di interventi normativi e pianificatori che hanno introdotto vincoli sempre più stringenti alle nuove edificazioni, pur senza essere in grado di intervenire retroattivamente sulle trasformazioni già realizzate[190].

In questa prospettiva, appare significativo che già la *Relazione sulla parte collinare* allegata al PRG del 1959 trattasse il problema. Sandro Molli Boffa sottolineava come la viabilità collinare non potesse essere governata separatamente dalla destinazione di zona, e come la protezione delle bellezze naturali e panoramiche richiedesse non solo vincoli sulle costruzioni, ma una concezione del versante come organismo unitario in cui rete stradale, insediamento residenziale e governo del verde dovevano essere trattati congiuntamente[191]. Questa intuizione rimane in parte disattesa nella pratica attuativa del Piano, i piani particolareggiati obbligatori previsti per le singole zone collinari, strumento teoricamente adatto a tradurre quella visione sistemica in prescrizioni operative, sono redatti con ritardi decennali e in modo frammentario, lasciando che l'iniziativa edificatoria privata riempia il vuoto normativo secondo logiche esclusivamente fondiarie. Il divario tra la visione territoriale espressa nella relazione e la realtà della sua attuazione costituisce, in questo senso, un caso esemplare di quella che Falco ha chiamato «l'attuazione difficile» del piano torinese.

Già gli studi del 1971–73 dell'Assessorato all'Urbanistica del Comune di Torino avevano identificato la necessità di un approccio che non si limitasse alla tutela degli edifici di pregio ma affrontasse la questione strutturale del governo del versante come sistema. Il recupero dei beni culturali collinari non poteva essere considerato una variabile esogena rispetto ai modelli di riassetto territoriale, ma doveva essere riconosciuto come la prospettiva centrale per un riutilizzo della

[189] Sul rapporto tra rendita fondiaria e forma urbana: LEFEBVRE 1974 (trad. it. Napoli 1978); HARVEY 1982, cap. 11.

[190] CASSINI 2010-2011, 72-90; POLITECNICO DI TORINO 1984, schede relative al Comune di Torino, sezione collinare.

[191] *Relazione della parte collinare (destra del Po)*, relatore Sandro Molli Boffa, «Atti e rassegna tecnica della Società degli Ingegneri e degli Architetti in Torino», n.s., 14, 3, 1960, pp. 60-65.

collina, basata sulla rivalutazione della sua struttura autentica oggi minacciata dall'erosione e dalle alterazioni prodotte dalle cosiddette tendenze spontanee di sviluppo[192].

La Variante n. 17 al PRG per le aree collinari, adottata dal Comune di Torino nel 1976, rappresenta il primo tentativo organico di porre argini a questo processo[193]. La variante introduceva limitazioni alle densità edificatorie, vincoli di rispetto paesaggistico e disposizioni specifiche per la tutela delle visuali e delle emergenze storiche. Tuttavia, la variante interviene quando gran parte delle lottizzazioni più impattanti era già stata realizzata o autorizzata, e la sua efficacia rimane parziale. I meccanismi di tutela operavano prevalentemente sugli edifici di pregio e sulle visuali panoramiche, senza affrontare la questione strutturale della frammentazione fondiaria e della perdita delle relazioni sistemiche tra gli elementi della matrice.

Una simile parzialità era già insita nel modo in cui il PRG del 1959 aveva operato sulla tutela del paesaggio collinare. La Parte III delle norme di attuazione dedicata alla *tutela ambientale della Città* introduceva un sistema di vincoli sulle visuali panoramiche che imponeva, lungo specifici corsi e piazze, il divieto di erigere nuove costruzioni oltre il profilo delle cornici e delle coperture degli edifici esistenti, e al contrario, tutelava le vedute verso la collina da numerosi assi viari e spazi pubblici della città pianeggiante[194]. Si trattava di un approccio prevalentemente visivo, prospettico e scenografico: la collina veniva protetta come sfondo panoramico da preservare nella sua sagoma complessiva, non come sistema insediativo e morfologico da tutelare nella sua struttura funzionale in sé. Le visuali da piazza Carlo Felice, da piazza Castello, da corso Vittorio Emanuele erano oggetto di disposizioni vincolistiche puntuali; ma le logiche interne al versante, la rete dei percorsi interpoderali, l'integrità delle unità poderali, la continuità dei terrazzamenti, rimanevano affidate alla sola discrezionalità dei piani particolareggiati, il cui ritardo di formazione apre di fatto lo spazio per le lottizzazioni degli anni Cinquanta e Sessanta.

---

[192] Il riferimento allo «studio del gruppo B1» del 1968 per l'Assessorato all'urbanistica del Comune di Torino compare in COMUNE DI TORINO 1971-1973, 91; MELLANO 1985, 241-253.

[193] Comune di Torino, *Piano Regolatore Generale*, 1959 (piano Astengo) e 1995 (Gregotti-Cagnardi). Per il contesto collinare: Comune di Torino, *Variante n. 17 al PRG per le aree collinari*, 1976, Archivio Storico della Città di Torino.

[194] *Piano Regolatore Generale del Comune di Torino*, Norme urbanistico-edilizie di attuazione, Parte III: Norme tecniche per la tutela ambientale della Città, artt. 25-30, «Atti e rassegna tecnica della Società degli Ingegneri e degli Architetti in Torino», n.s., 14, 3, 1960, pp. 12-13. L'art. 29 elenca in dettaglio le visuali vincolate; l'art. 28 tutela le vedute panoramiche verso la collina e le Alpi da specifici corsi, vie e piazze.

Sul piano locale, il PRG del 1995 ha introdotto per le aree collinari una disciplina articolata che distingue tra zone di conservazione integrale, zone di trasformazione controllata e zone di completamento edilizio[195]. Tuttavia, l'efficacia di questo strumento è rimasta parziale, la distinzione tra zone di conservazione e zone di completamento ha spesso prodotto effetti ai margini, dove la presenza di un'area di completamento contigua a una zona di conservazione ha generato pressioni di trasformazione concentrate ai bordi del vincolo.

2.5 Segni e tracce della matrice storica nelle persistenze e nelle trasformazioni dell'assetto insediativo contemporaneo

Ricostruite le fasi della trasformazione fino alla stagione della tutela, risulta necessario ora verificare quali elementi di quell'ordinamento storico siano oggi materialmente riconoscibili sul territorio. La lettura dell'assetto insediativo contemporaneo della collina di Torino, proposta in questo paragrafo, richiede un cambiamento di prospettiva rispetto a quella condotta nei paragrafi precedenti. In questa fase non ci si occupa più di descrivere un sistema nella sua coerenza originaria, ma di individuare e interpretare le tracce attraverso cui tale sistema continua a manifestarsi, seppur in forma parziale, frammentata e spesso difficilmente riconoscibile. Il concetto di traccia, inteso come segno residuo che mantiene una capacità di orientamento nella lettura del territorio anche dopo che le condizioni sono mutate, diventa in questo contesto il principale dispositivo da utilizzare per l'analisi. È attraverso le tracce che la matrice storica sopravvive al di sotto delle trasformazioni novecentesche come struttura latente capace di condizionare ancora oggi la morfologia del territorio.

Questa prospettiva è resa operativa dall'impiego dei Sistemi Informativi Geografici descritti nel Capitolo 1. L'analisi comparata tra la cartografia storica di Gatti (1823) e Rabbini (1866) e il catasto vigente permette di esplicitare la compresenza di permanenze e trasformazioni, mettendo in evidenza le discontinuità tra l'assetto originario e quello contemporaneo[196].

Le tracce della matrice storica si manifestano a diverse scale e secondo differenti modalità. Una prima distinzione utile è quella tra tracce morfologiche, legate all'adattamento dell'insediamento all'orografia; tracce infrastrutturali, relative alla rete viaria e idraulica; tracce fondiarie, riconoscibili nella configurazione delle particelle catastali; tracce insediative, connesse alla sopravvivenza dei corpi di

[195] Comune di Torino, *Piano Regolatore Generale 1995*, Norme di attuazione, artt. 10-14; GAMBINO 1997, 130-155.

[196] TOSCO 2007.

fabbrica; e infine tracce biologiche, legate alla persistenza di specie vegetali indicatrici. Ciascuna di queste categorie viene esaminata separatamente, con la consapevolezza che nella realtà del territorio esse si intrecciano dando luogo a configurazioni ibride in cui le diverse tipologie di tracce si sovrappongono e si confermano reciprocamente.

Tracce morfologiche

La prima e più visibile categoria di tracce è quella morfologica. I terrazzamenti, i muri di contenimento e gli artefatti piani che popolano i versanti della collina sono il risultato diretto del lavoro secolare di adattamento del suolo alle esigenze produttive e residenziali delle vigne[197]. La loro presenza, anche quando la funzione agricola originaria è venuta meno, continua a strutturare ampie porzioni del versante, imponendo vincoli alla trasformazione e contribuendo a mantenere una certa coerenza morfologica del paesaggio se non vengono deliberatamente eliminate.

I *ciabaudi*, i muri di sostegno in muratura mista o in pietrame che definiscono le terrazze, costituivano l'armatura del sistema terrazzato: erano l'elemento che rendeva coltivabile un versante altrimenti esposto a erosione e smottamento. Costruiti con tecniche e materiali diversi a seconda del periodo e della disponibilità locale come ciottoli di fiume, tufo, laterizio di recupero, assolvevano insieme alla stabilità dei terrazzamenti e alla delimitazione delle proprietà. Dove non sono stati demoliti, continuano a esercitare la prima funzione: se ne conservano tratti estesi, inglobati all'interno di giardini privati, che impongono una distribuzione dello spazio a quote differenziate riconducibile all'andamento dell'antico disegno produttivo.

L'artefatto piano, quella porzione di terreno spianata artificialmente che costituisce la piattaforma di fondazione dell'edificio civile, conserva in molti casi una piena leggibilità[198]. la *Carta topografica della Caccia* del 1762 registra gli «artefatti piani» come notazione propria, accanto a muri, giardini, allee alberate, cappelle e fontane

Anche quando la villa storica è scomparsa o è stata pesantemente trasformata, il piazzale antistante o il giardino terrazzato che la circondava continuano a definire una geometria orizzontale riconoscibile nel tessuto collinare, segnalando la posizione dell'antico insediamento a chi sappia leggerla.

---

[197] VINARDI 1987, 471-475.

[198] *Ibidem, 473*.

Tracce infrastrutturali

La rete viaria storica della collina sopravvive nell'assetto contemporaneo attraverso una serie di tracce che vanno dai grandi percorsi di cresta alle più minute connessioni interpoderali[199]. La persistenza di questi tracciati riflette la realtà geografica di percorsi che seguono l'orografia secondo le pendenze ottimali, adattandosi al terreno in modo che rende difficile la loro sostituzione con tracciati alternativi.

Il sistema idrico storico, qui rappresentato da sorgenti, fontane, rivi, torrenti e canalizzazioni artificiali, affiancati ai bacini idrici rappresentati da pozzi, tinaggi, cisterne e canalizzazioni di scolo, rappresenta una traccia meno visibile ma altrettanto strutturante[200]. Come illustrato nel Capitolo 1, la disponibilità dell'acqua era un fattore determinante nella scelta della localizzazione dell'insediamento, e la rete di convogliamento delle acque meteoriche era parte integrante del dispositivo tecnico delle vigne.

I fenomeni franosi con coinvolgimento di edifici sono stati meno frequenti nella prima metà del Novecento rispetto alla seconda, e la cartografia geologica ufficiale ascrive l'incremento, oltre che a una maggiore disponibilità di informazioni, all'urbanizzazione cui è stata soggetta la collina, a scapito di un territorio geologicamente complesso e fragile[201]. Il meccanismo è precisato dagli eventi del novembre 1994, quando le frane registrate sul versante sono in molti casi di dimensioni modeste ma si producono a spese di terrapieni o di terreni di riporto, cioè delle opere di movimentazione del suolo[202].

Tracce fondiarie

La sovrapposizione in ambiente GIS tra le mappe particellari di Gatti (1823) e Rabbini (1866) e il catasto vigente rivela che nonostante i profondi processi di frammentazione e lottizzazione che hanno interessato la collina nel corso del Novecento, il perimetro esterno delle grandi unità poderali storiche è rimasto spesso sostanzialmente invariato[203]. Il confine della vigna nobiliare, un tempo materializzato da un muro di cinta, da una siepe o da un fossato si è trasformato nell'attuale limite amministrativo tra condomini o in recinzione di proprietà private, dimostrando come la maglia fondiaria storica abbia funzionato come uno scheletro invisibile su cui si è poi appoggiata la frammentazione interna.

---

[199] DEFABIANI, ROGGERO BARDELLI 1987.

[200] *Ibidem, 456.*

[201] Foglio «Torino Est» 2009, 107.

[202] *Ibidem,* 108-109.

[203] DEFABIANI, ROGGERO BARDELLI 1987.

È possibile avere un riscontro documentario di questo fenomeno dalla vicenda della vigna Gautier, divenuta in seguito villa Rovere, in strada Consortile del Bellardo. Di proprietà della famiglia Gautier dalla metà del Settecento, il bene passa nel 1838 ai Trabucco di Castagneto, transizione registrata anche nelle annotazioni manoscritte del *Catasto Gatti* relative alla medesima particella, e quindi, per successivi trasferimenti ereditari, ai Porro e ai Rovere. Nel corso del Novecento l'infittirsi dei passaggi di proprietà conduce al frazionamento dell'edificio in più unità immobiliari, mentre il sedime della vigna, già rilevato dal *Catasto Rabbini* nel 1866, rimane il riferimento dimensionale entro cui tale suddivisione si è compiuta, a conferma, su base documentaria e non solo cartometrica, della persistenza del perimetro storico come matrice della parcellizzazione contemporanea (figg. 7-8). La lettura delle particelle catastali come indicatori morfologici consente di riconoscere la traccia della struttura fondiaria originaria anche nelle aree che hanno subito maggiori trasformazioni[204]. L'orientamento dei lotti rispetto alle curve di livello, le dimensioni e le proporzioni delle particelle, il modo in cui i confini interni seguono o contraddicono l'andamento dell'orografia sono elementi leggibili come residui della logica distributiva delle vigne storiche.

[204] VIGLINO DAVICO 1987, 735.



fig. 7 – *Catasto Gatti*, sezione 38-39, particolare con l'annotazione manoscritta «V.a Trabuccou», che registra il passaggio di proprietà della vigna Gautier, poi villa Rovere, alla famiglia Trabucco di Castagneto (Archivio Storico della Città di Torino, *Catasto Gatti*, sez. 38-39).



fig. 8 – *Catasto Rabbini*, 1866, f. XIX, particolare con le particelle della vigna Rovere (nn. 391-395) e della contigua vigna Boyl (Archivio di Stato di Torino, Sezioni Riunite, Catasti, *Catasto Rabbini*, Circondario di Torino, Mappe, f. XIX).

Tracce insediative

La sopravvivenza dei corpi di fabbrica storici nella collina torinese è distribuita in modo estremamente disomogeneo. In alcuni casi, ville storiche e complessi di vigna conservano ancora una leggibilità relativamente integra, mantenendo il rapporto originario con il fondo agricolo circostante e con il sistema dei percorsi di accesso[205]. In molti altri casi, tuttavia, tali relazioni risultano profondamente compromesse, gli edifici sono stati oggetto di trasformazioni, ampliamenti o sostituzioni parziali che ne hanno alterato la configurazione originaria, mentre il fondo agricolo è stato progressivamente ridotto o completamente eliminato dalla lottizzazione residenziale.



fig. 9 – Cappella della Villa Fea e Sabrè (già Vigna Riccardi), strada Comunale Val Salice 105, collina torinese. Edificio del XVIII secolo, in fregio alla strada di Val Salice, annesso alla vigna di Giuseppe Maria Riccardi. La cappella è tuttora esistente, ridipinta e in parte ristrutturata, mentre il complesso di vigna cui era annessa risulta oggi interamente rifatto (MuseoTorino; riproduzione da POLITECNICO DI TORINO 1984, I, p. 646).

Un elemento spesso trascurato nella valutazione della sopravvivenza insediativa è la presenza delle cappelle private e dei piccoli oratori annessi alle vigne più importanti[206]. Queste emergenze architettoniche, seppur di dimensioni

[205] DEFABIANI, ROGGERO BARDELLI 1987, 455.

[206] GRIBAUDI ROSSI 1983, 19-20.

ridotte, oltre ad essere luoghi di culto per la famiglia e i lavoratori del fondo, svolgevano una funzione di polarizzazione sociale e visiva nello spazio aperto della collina, fungendo da punti di riferimento per la comunità collinare. La loro progressiva sconsacrazione, il loro abbandono o la loro demolizione hanno contribuito in modo significativo alla perdita di coerenza del tessuto.

I due casi documentati (figg. 9-10) misurano l'ampiezza dell'intervallo. La cappella della Villa Fea e Sabrè, già annessa alla vigna Riccardi, è tuttora in piedi, ridipinta e in parte ristrutturata, mentre il complesso di vigna cui apparteneva risulta oggi interamente rifatto; la cappella del Beria Grande, eretta nel 1788, versa invece in grave stato di abbandono.[207] Nel primo caso il corpo di fabbrica sopravvive al proprio contesto e ne segnala la posizione quando null'altro la segnala più; nel secondo condivide la sorte del fondo che lo aveva generato. Traccia insediativa e traccia fondiaria non si conservano dunque né si perdono insieme, e la loro divergenza è essa stessa un dato da registrare nella lettura del versante.



fig. 10 – Cappella della vigna Beria Grande (poi Villa Beria Grande), già Vigna il Berlia, strada Vicinale Tetti Bertoglio 84, collina torinese. Edificata nel 1788 su progetto di Paolo Francesco Racca, con pronao a portico all'angolo nord-ovest del giardino e distante dalla palazzina padronale; versa oggi in grave stato di abbandono (MuseoTorino; riproduzione da POLITECNICO DI TORINO 1984, I, p. 590).

[207] *MuseoTorino*, schede «Cappella della Villa Fea e Sabre» e «Cappella del Beria Grande», consultate il 22 agosto 2026. Le schede rinviano rispettivamente a POLITECNICO DI TORINO 1984, I, 646 e 590.

Indicatori biologici

La vegetazione è l'unica componente della matrice storica che continui a vivere dopo la scomparsa del sistema che l'aveva prodotta, e per questa ragione funziona come indicatore: l'esemplare arboreo non è soltanto un residuo, è un impianto vegetale collocato in un punto determinato per una ragione determinata, e la sua posizione conserva quell'informazione anche quando il fondo che lo circondava è stato frazionato e riedificato. Gelsi isolati, alberi da frutto superstiti e olmi di grande dimensione segnalano la posizione di strutture scomparse e consentono di ricostruire la configurazione dei fondi agricoli[208]. La lettura di questi elementi richiede però di distinguere tre registri, corrispondenti ai tre regimi colturali che si sono succeduti sul versante: le specie della conduzione agricola, le essenze d'impianto ottocentesco e le alloctone introdotte dalla lottizzazione. Ciascuno documenta una configurazione diversa e va datato prima di essere interpretato.

Il primo registro è quello delle specie della conduzione agricola, le sole che documentino direttamente l'assetto produttivo del fondo. La presenza di esemplari isolati di gelso (*Morus alba*) o di alberi da frutto come peri, meli, noci in contesti ormai densamente edificati agisce come indicatore dell'assetto scomparso: queste piante segnano i margini di quelli che un tempo erano gli orti padronali, le zone di transizione tra il giardino civile e la vigna campiva, o le posizioni dei rustici oggi scomparsi. Immerse nel bosco di neo-formazione o sopravvissute all'interno di giardini privati, permettono di ricostruire parzialmente l'estensione dei sedimi storici anche laddove l'edificio principale sia stato demolito o radicalmente trasformato.

Il secondo registro è quello delle essenze d'impianto ottocentesco, che documentano non la conduzione del fondo ma la sua dismissione. La riconversione delle vigne a parco comporta l'introduzione di essenze esotiche a grande sviluppo come cedri del Libano e dell'Himalaya (*Cedrus libani*, *C. deodara*), pini neri (*Pinus nigra*), magnolie (*Magnolia grandiflora*) e, più tardi, platani e altre latifoglie ornamentali, specie che rispondono all'esigenza di creare masse arboree fitte, visibili e riconoscibili tutto l'anno, capaci di inglobare le ville e di segnalarne la presenza nel panorama collinare anche da grande distanza[209]. La trasparenza cromatica e luminosa dei filari di vite, che muta con le stagioni, lascia il posto ad un fondale sempre verde, denso e immobile, funzionale a una nuova immagine scenografica della collina come quinta naturale della città[210].

---

[208] GRIBAUDI ROSSI 1983, 19.

[209] VINARDI 1987, 469.

[210] GRIBAUDI ROSSI 1983, 19.

Il terzo registro è prodotto dalla lottizzazione del secondo dopoguerra, che sottopone la vegetazione collinare a una triplice pressione[211]. Da un lato, la privatizzazione degli spazi impone la diffusione di siepi monospecifiche e di specie alloctone come lauroceraso (*Prunus laurocerasus*) e fotinia (*Photinia × fraseri*) che rispondono alla nuova esigenza di riservatezza dei nuovi lotti residenziali ma interrompono la continuità ecologica e visiva dei versanti. Dall'altro, la piantumazione di specie ornamentali decontestualizzate e alloctone come palme (*Trachycarpus fortunei*), cipressi, conifere esotiche altera la percezione cromatica complessiva della collina. Nelle aree abbandonate, infine, avanzano le specie pioniere e infestanti, prima tra tutte l'ailanto (*Ailanthus altissima*), pianta alloctona di origine cinese capace di colonizzare rapidamente i suoli, le rovine dei rustici abbandonati e i vecchi terrazzamenti in disuso.

Il gelso e l'albero da frutto documentano la partizione interna del fondo e sono perciò gli unici a restituire la geometria della vigna; il cedro e la magnolia datano la riconversione a parco, e segnalano dunque una configurazione già alterata rispetto a quella produttiva; l'ailanto non documenta alcun assetto storico ma la sua cessazione, e va letto come indicatore di abbandono e non di permanenza. A ciò si aggiunge la difficoltà di distinguere l'esemplare superstite da quello reimpiantato in epoca recente, che nel caso delle specie ornamentali è frequente. Si assume qui come criterio di lettura che l'indicatore biologico risulti probante soltanto quando la sua posizione sia congruente con un elemento morfologico o fondiario attestato per altra via, un tratto di ciabaudo, un artefatto piano, un confine particellare riconosciuto sulla cartografia storica; l'esemplare isolato, privo di tali riscontri, vale come indizio e non come prova.

La discontinuità prodotta dalla lottizzazione del secondo Novecento è reale e profonda, ha interrotto connessioni fondamentali, ha frammentato unità insediative organiche, ha privato il territorio di elementi strutturanti difficilmente recuperabili[212]. Ma la continuità della matrice storica, per quanto indebolita, non è stata annullata, sopravvive attraverso le tracce morfologiche, fondiarie, infrastrutturali e biologiche che si sono analizzate, e continua a condizionare, seppur in modo indiretto e spesso inconsapevole, le modalità di uso e trasformazione del suolo.

Alla lettura delle tracce va aggiunto, in chiusura, un mutamento di sguardo maturato negli ultimi tre decenni del Novecento, che va tenuto distinto dalle trasformazioni fin qui descritte: non più una modificazione della matrice, ma una diversa attribuzione di valore a ciò che di essa residua. Negli ultimi decenni, il

[211] BARCHETTA 2021.

[212] CORBOZ 1985.

tema della copertura vegetazionale è tornato al centro del dibattito urbanistico con significati profondamente rinnovati. Il verde inizia ad essere considerato come infrastruttura ecologica capace di fornire servizi ecosistemici fondamentali quali la regolazione delle acque meteoriche, mitigazione delle isole di calore urbane, conservazione della biodiversità, sequestro del carbonio.

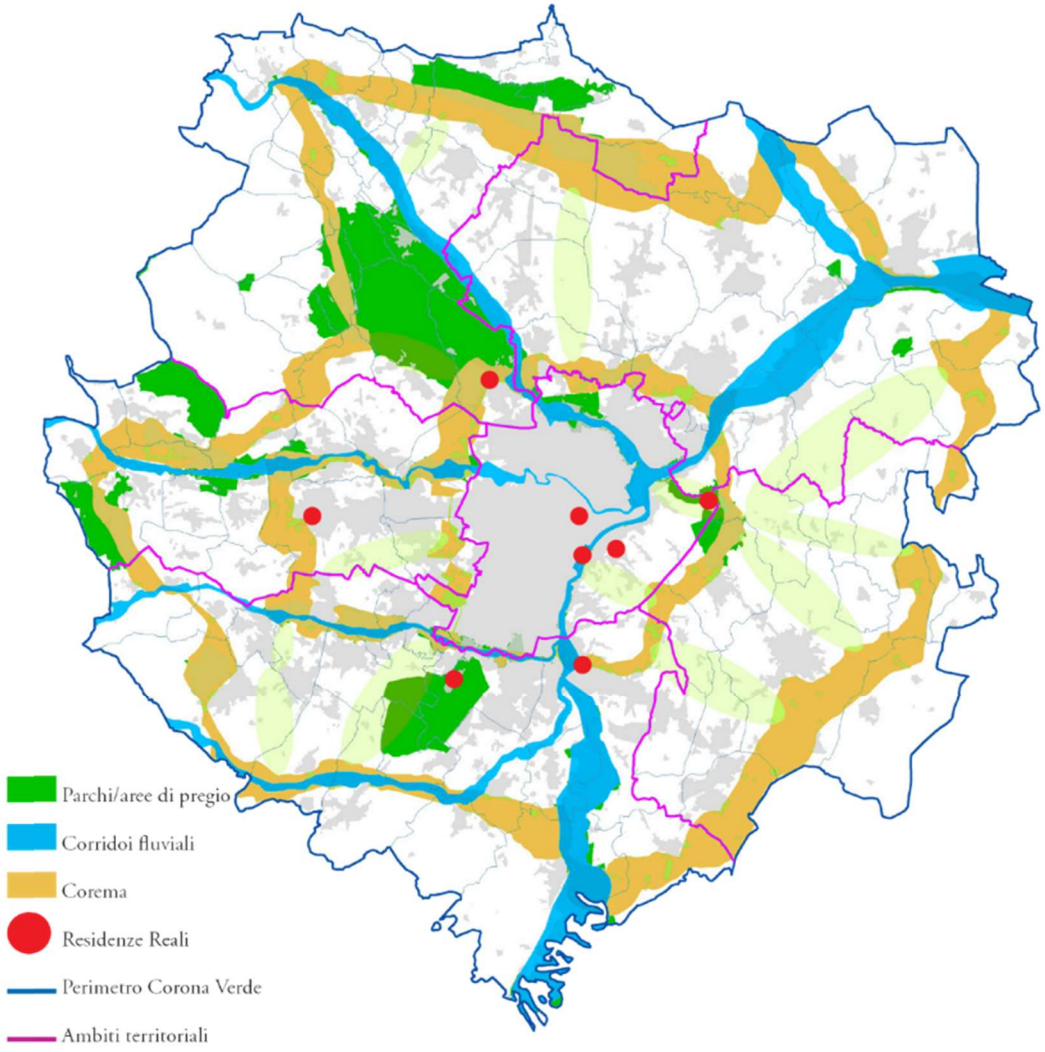


fig. 11 – Rete ambientale ed ecologica del progetto Corona Verde nell'area metropolitana torinese (REGIONE PIEMONTE 2011, p. 5).

In questo quadro si inserisce la politica della Corona Verde (fig. 11), il sistema di aree verdi periurbane intorno a Torino, proprio come una corona, che ha lo scopo di ricostruire una rete di spazi aperti connessi, capaci di mettere in relazione la città con il suo paesaggio collinare e fluviale. Il progetto nasce nel 1997 con la firma del documento programmatico e viene riconosciuto, nel 2000, come programma strategico regionale; tra il 2006 e il 2007 il Politecnico di Torino elabora lo Schema Direttore, che definisce le linee di connessione tra la «Corona di Delizie» delle Residenze Reali sabaude e il sistema ambientale circostante, mentre il 2009

segna l'avvio ufficiale di una seconda fase, con l'ampliamento del progetto secondo quattro direttrici principali: il potenziamento della rete ecologica, la qualificazione dell'agricoltura periurbana, il completamento della rete fruitiva e il ridisegno dei bordi e delle porte urbane. La Corona Verde riconosce implicitamente che la vegetazione storica della collina, anche nelle sue forme relitte e frammentate per come sono state analizzate fino a questo momento, costituisce un patrimonio infrastrutturale irriproducibile: in questa cornice, all'agricoltura periurbana viene affidato un ruolo centrale nella gestione e nel mantenimento del sistema degli spazi aperti e dei paesaggi rurali tradizionali, attraverso la persistenza di siepi e filari che strutturano ancora oggi il disegno del paesaggio collinare.

CAPITOLO TERZO

I casi studio

Criteri di selezione dei casi studio

La dimensione territoriale a cui si sono rivolti i primi due capitoli, la lettura della matrice insediativa collinare attraverso i suoi strumenti interpretativi e la ricostruzione delle sue dinamiche storiche di trasformazione, richiede una verifica a scala ridotta. Il presente capitolo si propone di sottoporre a controllo empirico l'effettiva incidenza della frattura novecentesca sui complessi del patrimonio collinare della città di Torino censiti dal *Catalogo dei beni culturali ambientali*, riconducendo a un accertamento puntuale ciò che i capitoli precedenti hanno descritto in termini di sistema.

Il passaggio dalla scala territoriale alla scala del caso studio vede l'applicazione puntuale del metodo esposto nei capitoli precedenti. Gli stessi processi e strumenti, ovvero la georeferenziazione delle basi cartografiche storiche, l'ancoraggio del Catasto Napoleonico, del *Catasto Gatti*, del *Catasto Rabbini*, della *Pianta di Torino coll'indicazione dei due piani regolatori e di ampliamento* del 1945 al sistema di coordinate del catasto vigente, l'analisi delle particelle come indicatori morfologici della frammentazione fondiaria, sono stati in questa fase impiegati per verificare, sull'intero insieme delle vigne e delle ville censite dal *Catalogo dei Beni culturali ambientali nel Comune di Torino* nell'area collinare, la veridicità documentaria del fenomeno oggetto della ricerca, l'incidenza della lottizzazione del secondo Novecento sulla matrice insediativa storica nella collina di Torino. Il catalogo, in quanto strumento censuario, attesta l'esistenza e l'interesse culturale-ambientale dei singoli complessi di ville e vigne, ma non certifica l'effettiva trasformazione del loro sedime fondiario, la sovrapposizione cartografica in ambiente GIS invece ha costituito il processo di analisi necessario a validare le teorie analizzate.

L'individuazione dei casi è stata condotta in due fasi principali; in primo luogo, l'analisi diacronica delle basi catastali ha consentito di riconoscere le particelle la

cui maglia si frammenta progressivamente, isolando i sedimi interessati da frazionamento fondiario. In secondo luogo, per ciascuno di tali sedimi si è proceduto alla datazione degli edifici costruiti sulle particelle frammentate, per far ciò è stato utilizzato il dato degli edifici della carta tecnica comunale (epoca di costruzione) e la Carta topografica del 1945 come soglia cronologica di riferimento, si è potuto quindi distinguere i processi dissolutivi di matrice ottocentesca già

ricondotti, nel secondo capitolo, alla prima fase di disgregazione del sistema. La coincidenza tra frammentazione della particella e sostituzione edilizia posteriore al 1945 costituisce così il marcatore che qualifica la rottura come esito della lottizzazione del secondo Novecento.

I tre casi presentati in questo capitolo, sono l'esito di questa verifica, condotta sulla totalità del patrimonio collinare censito dal catalogo, e ne rappresentano gli esempi più significativi. La selezione dei tre casi non discende quindi da un criterio di rappresentatività costruito a priori, ma è l'esito di un processo di verifica condotto sistematicamente sulle voci del *Catalogo dei beni culturali ambientali* nell'area della collina di Torino precedentemente georiferiti con lo scopo di avere una visione sistematica senza alcuna preselezione per ambito o per localizzazione.

La selezione si determina dunque come un processo di affinamento progressivo, l'analisi comparata ha permesso di isolare i sedimi per i quali la dimostrazione del fenomeno risulta più solida, senza che ciò implichi che gli altri complessi censiti ne siano esenti o ne offrano una dimostrazione meno fondata, quanto piuttosto una resa cartografica meno immediatamente leggibile o una continuità di fonte meno completa.

A questo criterio principale si affianca, con funzione di controllo e non di selezione primaria, l'incrocio con le fonti bibliografiche disponibili. La funzione argomentativa dei tre casi non è dunque quella di un campione a rappresentatività statistica, ma quella di prova qualitativamente più solida di un fenomeno la cui portata, sulla base della stessa verifica cartografica, risulta più ampia dei soli casi qui discussi.

3.1 Villa Righini, già Vigna Nuz



Il caso di Villa Righini, situata in strada Comunale Val San Martino 48 appartiene al sistema di vigne della zona pedecollinare della Val San Martino. Questo caso permette di verificare in parte le dinamiche di trasformazione che hanno caratterizzato e strutturato il territorio della Collina di Torino. Si tratta di un complesso che, pur subendo nel corso di tre secoli un avvicendamento delle proprietà complesso e una compromissione parziale dell'impianto fondiario originario, conserva la denominazione toponomastica dell'ultimo casato che lo possedette.

Nell'assetto urbanistico e topografico torinese, strada comunale Val San Martino costituisce l'asse di accesso di fondovalle al complesso, nonché elemento di cerniera morfologica fra il tessuto edilizio consolidato della sponda destra del Po e il sistema paesaggistico-ambientale della collina torinese. Si tratta di una strada comunale di sezione ridotta, generalmente a doppio senso di marcia, con carreggiata stretta in alcuni punti e priva di marciapiedi, che si origina dal nodo viabilistico di piazza Hermada, punto di innesto sulla direttrice di corso Casale e, attraverso il Ponte Trombetta, sul sistema urbano della sponda sinistra e risale l'incisione valliva seguendone l'andamento, coerentemente con la giacitura meridiana già rilevabile dal corso del Rio San Martino, che le corre parallelo. L'arteria penetra la valle esaurendone la percorrenza, e ha pertanto carattere distributivo interno. Nei pressi di piazza Hermada essa si articola nelle due diramazioni, superiore e inferiore, lungo le quali si organizzano gli insediamenti residenziali sparsi e le borgate storiche del versante, secondo una distribuzione che riflette la distinzione fra vigne di quota e vigne di fondovalle. Strada Val San Martino Inferiore continua a seguire l'andamento della valle e del vecchio rio, rimanendo a una quota più bassa e servendo le proprietà del fondovalle collinare, strada Val San Martino Superiore sale più rapidamente verso l'alto, incrociando l'area del parco di Villa Rey, e si arrampica sulla dorsale collinare. Villa Righini si colloca sul ramo inferiore, al civico 48, nel tratto prossimo allo sbocco della valle sulla piana.

La condizione morfologica descritta determina inoltre la componente percettiva del fondo, il bacino imbrifero del Rio San Martino compreso fra il crinale di strada Santa Margherita a nord-ovest e quello dell'Eremo e di strada del Nobile a sud-est dà vita all'incisione valliva chiusa su entrambi i lati, il cui orizzonte coincide con la sezione trasversale della valle non estendendosi oltre i due versanti che la delimitano.

L'analisi cartografica diacronica condotta in ambiente GIS, mediante ancoraggio delle basi storiche al sistema di coordinate del catasto vigente, permette di ricostruire la persistenza del sedime attraverso un arco temporale di oltre due secoli. Il complesso appartiene alla zona pedecollinare e si dispone lungo il

fondovalle, in stretta relazione con il Rio San Martino, situato ad ovest del fabbricato, identificato come Rivo di Val San Martino nella *Pianta di Torino coll'indicazione dei due piani regolatori e di ampliamento* del 1945, che attraversa l'area in direzione nord-sud e che costituisce la traccia morfologica più solida dell'intera sequenza cartografica permettendo di identificare la localizzazione del bene nelle cartografie.

In stretta correlazione con l'assetto viario della valle, il sistema idrografico del Rio San Martino costituisce la componente ordinatrice della lettura geomorfologica del quadrante pedecollinare torinese entro cui si colloca il caso di studio. Il corso d'acqua, a regime torrentizio, ha origine sul versante settentrionale della collina torinese, alla quota di circa 500 m s.l.m.[213], entro il bacino imbrifero compreso fra il crinale di strada Santa Margherita (a nord/nord-ovest) e il crinale dell'Eremo / Strada del Nobile (a sud/sud-est), e si sviluppa per 3,05 km lungo l'asse[214] dell'incisione valliva che da esso prende nome. Nel suo assetto storico il corso scorreva integralmente a cielo aperto fino alla piana alluvionale, costituendo un limite fisico continuo, attraversato da opere d'epoca quali il preesistente Ponte Trombetta nei pressi dell'attuale piazza Hermada. A partire dagli anni venti del Novecento i processi di espansione edilizia e le mutate esigenze della viabilità urbana hanno imposto una radicale artificializzazione dell'alveo, culminata nell'intubamento del tratto vallivo lungo l'asse dell'odierno corso Gabetti, il tracciato stradale contemporaneo ricalca dunque per questo segmento l'antico sedime idraulico e ne conserva la sola memoria plano-altimetrica. Il binomio rio-strada costituisce pertanto l'infrastruttura primaria della valle, rispetto alla quale le vigne si dispongono come elementi seriali serviti da diramazioni private di penetrazione. Il complesso descritto da Amedeo Grossi nel 1791 come vigna «con fabbrica civile, ed un ampio giardino del sig. Nuitz», collocata nel punto di fine della Valle San Martino[215], coincide con il modello tipologico della vigna seicentesca-settecentesca già illustrato precedentemente un organismo che integra



fig. 1 – Particolare di dettaglio del *Catasto Gatti* relativo al fabbricato e al sedime del fondo di Villa Righini.

[213] Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI); cartografia topografica IGM e CTR.

[214] *Piano Comunale di Protezione Civile della Città di Torino*, sezione Rischio idrogeologico – Rete idrografica collinare; Carta Tecnica Regionale del Piemonte (CTR).

[215] GRIBAUDI ROSSI 1981, 283.

la funzione di rappresentanza del «civile» con l'estensione del giardino come componente non meramente ornamentale, ma costitutiva dell'identità fondiaria del fondo. Il complesso è infatti caratterizzato dalla presenza di un grande giardino prospiciente la villa, riconducibile alle particelle catastali numero 7 e 19 del *Catasto Gatti*.

La vigna nasce come proprietà della famiglia Nuitz, originaria di Nordevich nel Brabante, stabilitasi a Torino al seguito di Anna d'Orléans, moglie di Vittorio Amedeo II, che il capostipite Pietro serviva in qualità di aiutante di camera. Dal 1759 il fondo appartiene a Giovanni Carlo Maurizio Nuitz, figlio del capostipite Pietro, il cui nome resta legato anche alla Villa Prié.[216]

La famiglia mantiene per tutta la prima metà dell'Ottocento una posizione di rilievo presso la Casa Reale e nella vita politica subalpina, Giuseppe Antonio Nuitz è senatore del Regno dal 1799, consigliere di Corte d'Appello e, dopo la Restaurazione, presidente del Senato, mentre più tardi la vicenda del nipote Nepomuceno, scomunicato per un trattato giudicato lesivo dell'autorità temporale della Chiesa, colloca il casato entro le posizioni laiche e liberali del secolo.[217]



fig. 2 – Estratto della *Carta topografica della Caccia* (1761-1766), particolare con dicitura «V. Nus», corruzione del cognome Nuitz, in corrispondenza del fabbricato.

La *Carta topografica della Caccia* documenta per l'edificio un impianto a «C» a maniche disuguali, con accesso ad ovest rispetto alla Strada di Val San Martino e ampio giardino a nord, impianto che lo stesso Grossi confermerà trent'anni più tardi.[218] (fig. 2). La dicitura «V. Nus», probabilmente una corruzione grafica del cognome Nuitz, restituisce il fabbricato e il giardino a nord entro un contesto ancora integralmente agrario. Analizzando il suddetto catasto è possibile individuare le aree destinate a vigna, riconoscibili nei terreni circostanti la villa e caratterizzate da un segno

[216] *ibidem*.

[217] POLITECNICO DI TORINO 1984, 629.

[218] *ibidem*.

grafico puntinato disposto in serie ordinate, a formare righe parallele riconducibili ai filari.

La posizione dell'immobile non è residuale, nel sistema della vigna la casa e il giardino formano il nucleo verso cui converge il viale d'accesso, e la collocazione dell'edificio civile è determinata dal sistema che il giardino organizza,[219] la giacitura del giardino sul fronte stradale stabilisce dunque che lo spazio interposto fra la strada e la fabbrica sia insieme il campo di accesso e il campo di ostensione del complesso. A ciò corrisponde l'unicità dell'accesso, condizione che il confronto con l'assetto attuale renderà misurabile.



fig. 3 – Estratto del *Catasto francese* (*Plan Géométrique*, 1805) raffigurante l'area attorno a Ferme Torelli, corrispondente a Villa Righini con l'indicazione delle destinazioni colturali distinte tramite differenti campiture grafiche. (Archivio Storico della Città di Torino).

Il *Plan Géométrique* del Catasto francese, nel 1805, conferma l'impianto storico e ne completa la lettura aggiungendo la piccola manica orientale, prolungamento della già esistente manica sud, segno di un ampliamento edilizio che non altera tuttavia la logica complessiva dell'insediamento[220] (fig. 3). Dalla lettura della cartografia è possibile notare come le diverse aree del terreno siano contraddistinte da campiture grafiche differenti, corrispondenti alle rispettive destinazioni colturali. La particella 79, adiacente alla villa e ai fabbricati di *Ferme Torelli*, presenta una punteggiatura sparsa e irregolare, verosimilmente assimilabile alla rappresentazione del frutteto, con piante da frutto isolate disposte senza uno

[219] DEFABIANI, ROGGERO BARDELLI 1987, 456; SCARZELLA 1984, 757.

[220] *ibidem*.

schema regolare. Le particelle 4 e 5 mostrano invece una campitura grigia uniforme e priva di simboli, propria del prato o del seminativo.

Nell'area adiacente la villa ricorre un tratteggio a linee curve che segue l'andamento del pendio, riconducibile alla vigna coltivata, con i filari disposti lungo le curve di livello del terreno. È possibile, inoltre, identificare nella particella 52 il bosco retrostante la villa ancora oggi presente.

Elisa Gribaudi Rossi segnala che la proprietà Nuitz del fondovalle, distinta da un'altra tenuta della famiglia situata a Valsalice, appartenente a un ramo collaterale, è venduta ai Torelli, che la abitano per cinquant'anni, e che, decurtata di terre, passa quindi ai Righini, il cui nome «è rimasto in molte carte topografiche attuali della collina».[221] Questa transizione trova un riscontro cartografico diretto nel *Catasto Gatti*, in cui il fabbricato, immerso nel proprio sedime, riporta la dicitura «Vigna Torelli», senza alcun riferimento residuo alla proprietà Nuitz: il toponimo si aggiorna coerentemente con il trasferimento di proprietà attestato dalla bibliografia. Il *Catasto Gatti*, foglio 13_41, colloca il medesimo fabbricato entro il proprio sedime, delimitato a ovest dal Rio San Martino e a est dalla strada, e ne registra la pertinenza fondiaria attraverso la numerazione particellare, gli edifici che sorgeranno nel Novecento insistono prevalentemente sulla particella 19, corrispondente all'area del giardino. (fig. 4).



fig. 4 – Estratto del *Catasto Gatti* riportante la dicitura «Vigna Torelli» in corrispondenza di Villa Righini. (Archivio Storico della Città di Torino, f. 13_41).

[221] GRIBAUDI ROSSI 1981, 284.

Il *Catasto Rabbini* del 1866 (sezione 98, fol. XXIII; fig. 5) introduce invece un elemento che le fonti finora analizzate non permettono di decifrare: la dicitura apposta al fabbricato è preceduta dall'abbreviazione «V.ª» (Vigna), ma il nome che segue presenta un'espressione che, anche a un livello di dettaglio elevato, non consente una trascrizione filologicamente certa, e non corrisponde con sicurezza ad alcuno dei proprietari attestati dalla tradizione erudita (Nuitz, Torelli, Righini). Questo probabilmente a causa di un deterioramento del supporto cartaceo nel punto specifico della dicitura, che ne compromette la leggibilità. Non risulta quindi possibile stabilire, sulla sola base della mappa, se la dicitura indichi un ulteriore passaggio proprietario non registrato dalla bibliografia secondaria, un nominativo legato alla conduzione agraria del fondo distinto dalla proprietà, oppure una forma toponomastica non altrimenti documentata.



fig. 5 – Estratto del *Catasto Rabbini* con la dicitura apposta al fabbricato che risulta illeggibile a causa del deterioramento del supporto cartaceo (Archivio Storico della Città di Torino, sez. 98, fol. XXIII).

Da questa cartografia non è possibile risalire con precisione all'uso del suolo al tempo del rilievo, poiché la rappresentazione non prevede una differenziazione cromatica o campiture specifiche per le diverse colture. Lo sfondo si presenta infatti monocromatico, privo di segni grafici, colori, retini o tratteggi distintivi, che nelle altre mappe catastali analizzate hanno permesso di distinguere vigneti, frutteti, prati o seminativi. Gli unici elementi che si stagliano con chiarezza sul fondo sono gli edifici, colorati in un rosso scuro acceso, che risaltano nettamente rispetto al resto della composizione e consentono di individuare con immediatezza

la posizione dei nuclei abitati e delle ville, pur senza fornire alcuna indicazione sulla destinazione dei terreni circostanti.

La denominazione del bene registra con esattezza il mutamento della proprietà, attraverso una lettura diacronica delle fonti cartografiche storiche nella *Carta topografica della Caccia* viene riportato, in corrispondenza del fabbricato analizzato, la dicitura «V. Nus», corruzione grafica del cognome Nuitz; il Catasto Napoleonico annota «*Ferme Torelli*» e il *Catasto Gatti* «Vigna Torelli»; il catalogo dei beni culturali ambientali censisce il complesso nel 1984, come «Villa Righini, già Vigna Nuz». È inoltre presente la denominazione nell'estratto cartografico del *Catasto Rabbini* ma risulta illeggibile probabilmente a causa dell'usura del supporto cartaceo.

Il passaggio da vigna a villa impone la perdita della componente produttiva come elemento identificativo del bene e la riduzione del complesso al solo dato architettonico e residenziale. La cartografia consente di fissare un solo termine *post quem*: il *Catasto Rabbini* del 1866 registra ancora il fabbricato con l'abbreviazione «V.ª», mentre la scheda del *Catalogo dei beni culturali ambientali*, redatta nel 1984, adotta la denominazione «Villa Righini, già Vigna Nuz». Il mutamento va dunque collocato entro questo intervallo, senza che le fonti esaminate ne consentano una datazione più stretta.

È dunque nel Novecento che si registra la maggiore compromissione della componente fondiaria del complesso, secondo una dinamica già descritta in termini generali a proposito dei meccanismi di parcellizzazione e lottizzazione del secondo Novecento, il fenomeno vede nel 1940 i primi effetti, vengono infatti costruiti nuovi edifici che occupano l'area dell'antico giardino. Il corpo principale viene ampliato sul fronte orientale con l'aggiunta di una manica parallela, che, unendosi ai corpi laterali preesistenti, perimetra integralmente lo spazio interno configurando un impianto a corte chiusa. L'agente della prima trasformazione presenta, in questo caso, un carattere peculiare degno di segnalazione, l'edificazione del 1940 non è opera di un'iniziativa immobiliare speculativa, ma della comunità religiosa che occupa il complesso e che ne è tuttora proprietaria, attualmente il bene appartiene infatti alle Suore Carmelitane di Clausura di S. Teresa. La logica economica sottesa non è pertanto quella della rendita fondiaria, quanto piuttosto quella dell'adeguamento funzionale di un complesso rurale a una destinazione d'uso istituzionale incompatibile con la conduzione agraria del fondo. Alla trasformazione fondiaria si aggiunge, tre anni più tardi, il danno bellico. il 13 luglio 1943 l'edificio, allora già sede delle Carmelitane di Clausura di Santa Teresa, riporta danni alla copertura del tetto, ai soffitti e ai muri divisori,

oltre allo schiantamento degli infissi al primo piano per l'azione di una bomba incendiaria e al soffio di una bomba dirompente.[222] (fig. 6).

Il rilevamento del dicembre 1945 attesta già un parziale ripristino.[223] Attualmente l'edificio, visibile solo da corso Picco per la clausura dell'istituto religioso che lo occupa, conserva le caratteristiche settecentesche descritte dalle fonti ottocentesche, mentre l'area del giardino storico risulta integralmente occupata dagli edifici conventuali successivi al 1940.[224]



fig. 6 – Bombardamenti aerei. Censimento edifici danneggiati o distrutti. (Archivio Storico della Città di Torino, Fondo danni di guerra, inv. 2531, cart. 52, fasc. 1).

[222] ASCT, Fondo danni di guerra, inv. 2531, cart. 52, fasc. 1, n. ord. 1.

[223] *ibidem*.

[224] POLITECNICO DI TORINO 1984, 629.



fig. 7 – Estratto della *Pianta Topografica della città di Torino* (1945) con indicazione del Rivo di Val San Martino. (Archivio Storico della Città di Torino).

La Pianta di Torino del 1945 restituisce lo stato del complesso nel periodo immediatamente successivo alla trasformazione conventuale, (fig. 7) il corpo di fabbrica permane riconoscibile lungo il Rivo di Val San Martino, già assunto come traccia morfologica di riferimento per la localizzazione del bene lungo l'intera sequenza cartografica, mentre l'area dell'antico giardino appare occupata dai corpi edilizi successivi al 1940.

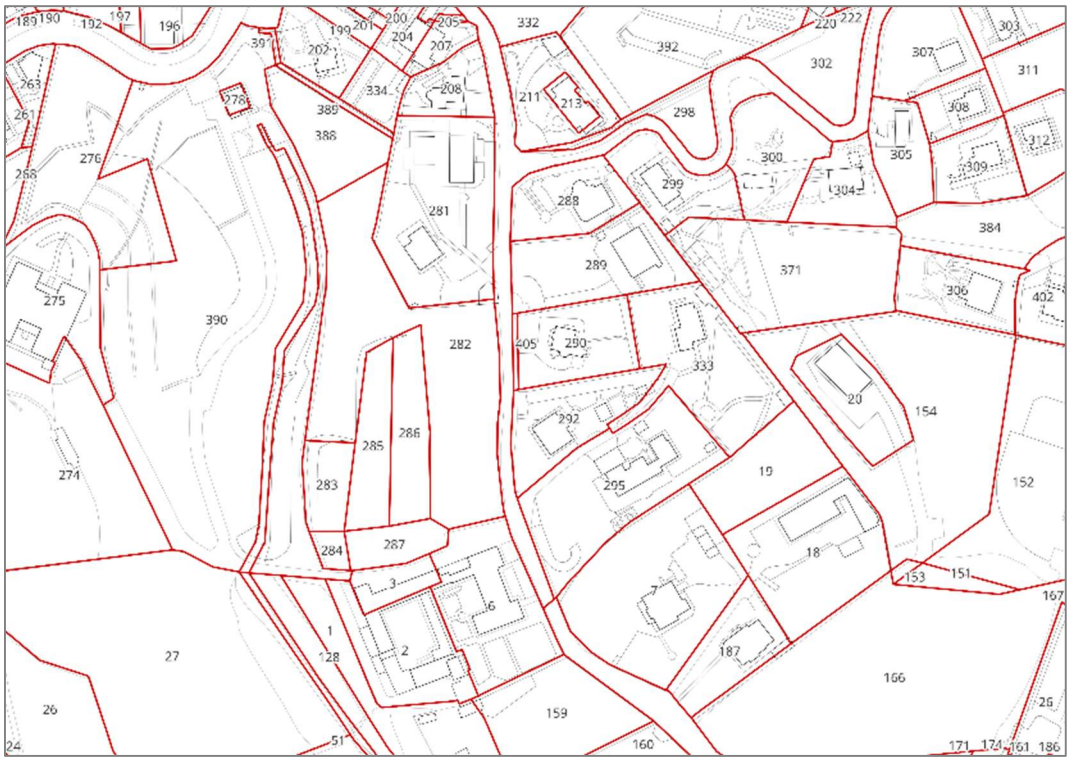


fig. 8 – Estratto catastale aggiornato al 2024 relativo al sedime già occupato dal giardino e dalle pertinenze di Villa Righini, oggi frazionato in una pluralità di lotti. Il corpo di fabbrica di Villa Righini è riconoscibile entro il reticolo frazionato nelle particelle 2, 3, 6. (Elaborazione cartografica dell'autrice, su base dati: Catasto 2024).

La lettura diacronica, fondamentale per l'analisi della morfologia urbana, ottenuta dalla sovrapposizione tra la cartografia storica e l'assetto urbano contemporaneo costituisce lo strumento attraverso cui si verifica in che misura l'intervento edilizio

novecentesco abbia alterato le preesistenze del sistema vigna-villa. Il confronto tra il *Catasto Gatti*, il *Catasto Rabbini*, il catasto vigente al 2024 e le sagome degli edifici derivanti dalla Carta Tecnica Comunale aggiornata al marzo 2025 restituisce immagini nettamente distinte del medesimo sedime, rese comparabili dalla georeferenziazione dei supporti cartografici storici in ambiente GIS illustrata in precedenza.

Il catasto vigente costituisce il termine ultimo della sequenza georeferenziata (fig. 8) e restituisce sul piano fondiario ciò che la lettura morfologica ha descritto in termini di tessuto edilizio.



fig. 9 – Confronto tra il *Catasto Gatti* e il *Catasto Rabbini*, con sovrapposizione, in campitura bianca, delle particelle catastali corrispondenti al catasto 2024 e le sagome degli edifici appartenenti alla carta tecnica comunale aggiornata al marzo 2025; il raffronto diacronico consente di verificare l'inserimento del complesso residenziale novecentesco, costituito da villette monofamiliari dotate di giardino di pertinenza, entro il tessuto insediativo storico preesistente, con riferimento all'area già occupata dal giardino del fondo Nuitz-Torelli-Righini (Elaborazione cartografica dell'autrice, su base dati: *Catasto Gatti*, f. 13_41; *Catasto Rabbini* 1866, sez. 98, fol. XXIII; Carta Tecnica Comunale di Torino, aggiornamento marzo 2025, Catasto 2024).

Il sedime che il *Catasto Gatti* registrava come particella 19 unitaria, corrispondente al giardino settecentesco a nord della fabbrica civile, si presenta oggi risolto in una pluralità di lotti autonomi (particelle 7, 18, 19, 187, 288, 289, 290, 292, 295 e 333 del catasto vigente, la cui numerazione non va confusa con quella del *Catasto Gatti*). Il corpo di fabbrica della villa permane per contro come macro-particella riconoscibile entro il reticolo frazionato: la sua persistenza, a fronte della cancellazione della pertinenza colturale circostante, determina l'esito di adattamento tipologico analizzato nel caso.

Il frazionamento della particella 19 non ha comportato, in questo caso, la realizzazione di un apparato infrastrutturale autonomo. Le particelle di nuova formazione accedono singolarmente da strada Comunale Val San Martino, sulla quale si attestano con fronte diretto, sono presenti unicamente viali di accesso privati, dotati di cancello sulla strada comunale, che conducono ai rispettivi fabbricati residenziali, essendo il giardino di pertinenza collocato nella porzione antistante l'abitazione. Questa determinata conformazione si è creata verosimilmente a causa della geometria allungata della particella 19, disposta con il lato lungo parallelo al fronte stradale e compresa fra la strada a est e il Rio San Martino a ovest, ha consentito di ricavare lotti di profondità contenuta e allineati su un unico fronte, rendendo superflua qualsiasi distribuzione interna articolata. La lottizzazione di Villa Righini opera, dunque, per saturazione di un'accessibilità preesistente anziché per costruzione di un'accessibilità propria, e porta a cinque i cancelli che si aprono su un tratto stradale che ne serviva storicamente uno solo. (fig. 10).

Dalla sovrapposizione emerge come il corpo di fabbrica della villa conservi la propria sagoma, mentre l'area a esso prospiciente, corrispondente alla particella 19 del *Catasto Gatti*, risulti già frazionata, nel *Catasto Rabbini*, in sei particelle distinte, (fig. 9) entro le quali compaiono, sparsi, alcuni fabbricati rurali di piccola dimensione, campiti in rosso e assenti nel *Catasto Gatti*. La sovrapposizione delle particelle catastali vigenti al 2024 consente di ricondurre tale frazionamento alla seconda metà del Novecento, quando la suddivisione delle particelle antistanti la villa rende possibile la costruzione dei nuovi immobili residenziali; dalla Carta Tecnica Comunale è inoltre possibile risalire all'epoca di costruzione dei fabbricati stessi, realizzati per la maggior parte tra il 1970 e il 1990, dato che colloca l'intervento nella fase di espansione suburbana tipica del secondo dopoguerra.



fig. 10 – Vista aerea del sedime già occupato dal giardino del fondo Nuitz-Torelli-Righini, oggi frazionato nelle villette monofamiliari dotate di giardino di pertinenza realizzate a partire dal secondo dopoguerra. (Google Earth, immagini Vexcel Imaging US, Inc., 28 marzo 2023 - 21 aprile 2024, estratto il 10 luglio 2026).

La sovrapposizione delle sagome edilizie della Carta Tecnica Comunale all'estratto del *Catasto Gatti* precisa ulteriormente questo esito: i sedimi delle villette monofamiliari, dotate di giardino di pertinenza, si distribuiscono pressoché per intero entro il perimetro storico delle particelle 7 e 19 individuate nel *Catasto Gatti*, di cui rispettano il confine, senza interessare la contigua particella 5, che rimane libera da edificato, il sedime principale della villa coincide esattamente con la sagoma storica documentata dal medesimo catasto. (fig. 11). L'esito morfologico prodotto da questo adattamento coincide, sul piano del suolo, con la rottura a causa della saturazione edilizia dello spazio aperto, la cancellazione della pertinenza colturale e la riduzione del complesso al solo corpo di fabbrica, a fronte, tuttavia, della persistenza del sedime della villa che misura, alla scala del corpo di fabbrica, l'esito di adattamento tipologico precedentemente analizzato.

Gli edifici di nuovo impianto sorti sull'area dell'antico giardino non presentano caratteri tipologici omogenei, e la loro eterogeneità costituisce essa stessa un dato di lettura del processo. Accanto a costruzioni riconducibili a un linguaggio anonimo, di matrice razionalista e in alcuni casi tardo-brutalista, volumi compatti a pianta rettangolare, coperture piane o a falde poco inclinate, paramenti in intonaco o in cortina, propri della produzione edilizia corrente del secondo dopoguerra e riconducibili a una committenza priva privata, permangono alcuni fabbricati di più antico impianto che denunciano una qualità architettonica riconoscibile, riferibile al gusto eclettico del primo Novecento.

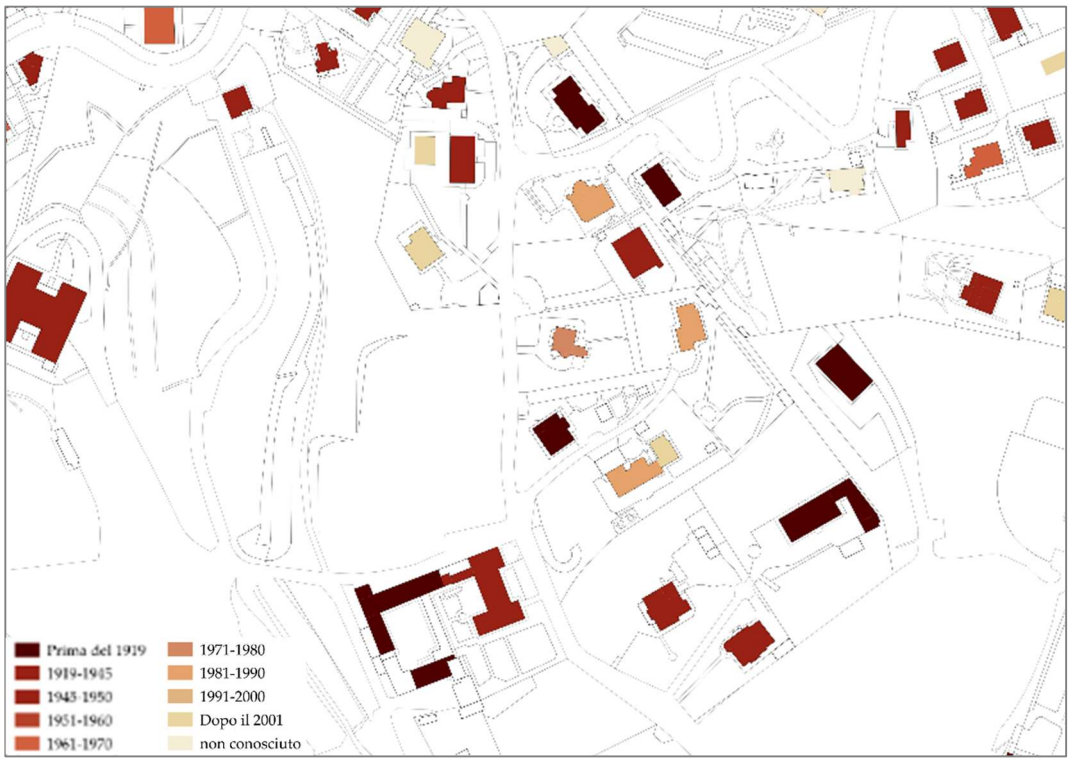


fig. 11 – Elaborazione tematica dell'epoca di costruzione degli edifici del comparto di Villa Righini, condotta sul dato relativo all'epoca di costruzione reperito dalla carta tecnica comunale, il corpo di fabbrica della villa, in rosso scuro, ricade nella classe «prima del 1919», mentre le villette monofamiliari perimetrali si collocano prevalentemente nelle classi 1971-1980 e 1981-1990, a conferma della datazione dell'intervento di lottizzazione tra il 1945 e il 2000 (Elaborazione cartografica dell'autrice, su base dati: Carta Tecnica Comunale di Torino, dato epoca di costruzione, aggiornamento marzo 2025).

La compresenza non è casuale, i fabbricati di pregio architettonico collocano, per epoca di costruzione desumibile dalla Carta Tecnica Comunale, nella fase anteriore al 1945 e testimoniano una prima colonizzazione residenziale della valle di carattere ancora elitario, che si insedia ai margini del fondo storico senza intaccarne il nucleo, gli edifici anonimi appartengono invece alla fase compresa fra il 1970 e il 1990 già individuata sulla medesima fonte, e corrispondono alla saturazione in serie della pertinenza. Alla frammentazione della maglia fondiaria corrisponde, cioè, una progressiva perdita di riconoscibilità del linguaggio edilizio.

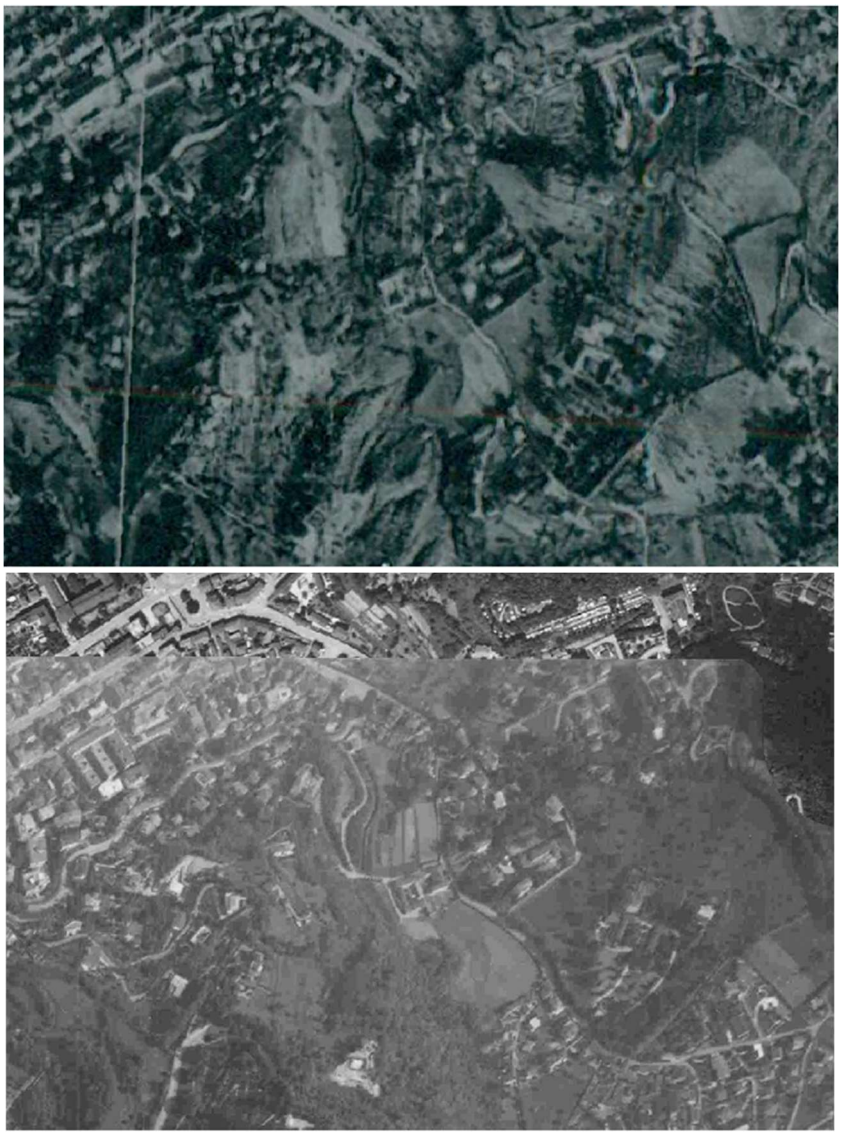


fig. 12 - Il comparto di Villa Righini, già Vigna Nuz, nel confronto fra il volo del 1945 (in alto) e il volo del 1975 (in basso). Le linee rosse appartengono agli originali. Il paesaggio agricolo di fondovalle, a maglia larga e con complessi edilizi leggibili sul suolo aperto, si riorganizza in un tessuto residenziale che ne eredita l'ordito e ne conserva, come sacche verdi interne, gli appezzamenti terrazzati superstiti.

Il confronto effettuato fra i due voli, quello del 1945 e quello del 1975 restituisce, la medesima trasformazione che l'analisi catastale documenta sulle singole particelle analizzate. Nel fotogramma del 1945 il fondovalle conserva un assetto agricolo a maglia larga, sono visibili gli appezzamenti coltivati che occupano la sezione della valle e le pendici inferiori, la copertura arborea si dispone lungo i corsi d'acqua e i cigli, e l'edificato è limitato ad alcuni complessi isolati che si stagliano sul suolo aperto, mentre il tessuto continuo compare soltanto al margine, in corrispondenza del fronte urbano già consolidato. Nel volo del 1975 la medesima area risulta occupata da una cortina pressoché continua di villette servite da una viabilità capillare a tracciato sinuoso, gli appezzamenti aperti

sopravvivono come aree residue racchiuse fra i lotti, riconoscibili nell'unico ritaglio terrazzato che permane al centro del comparto. È dunque presente un mutamento del regime di leggibilità del paesaggio analizzato, la relazione visiva che legava il sistema della vigna al suo complesso antistante si articola in una tessitura maggiormente fitta, in cui il bene smette di emergere in uno sfondo aperto ma fa parte del palinsesto stratificato in cui permanenze agricole e il nuovo tessuto residenziale coesistono.

Il caso si configura, entro la serie dei casi studio selezionati, come un esempio di persistenza parziale e selettiva. Il sedime, la denominazione del bene e parte della fabbrica civile attraversano un arco temporale di due secoli e mezzo, tre proprietà diverse e sei rilievi cartografici, mentre la componente rurale e di giardino, quella che nella definizione di vigna ne costituiva il carattere duale rispetto alla villa puramente residenziale, si perde dapprima per via patrimoniale nel corso dell'Ottocento per poi essere cancellata definitivamente nel secondo Novecento con l'edificazione dei lotti liberi ricavati dalla lottizzazione della pertinenza storica.

Il fenomeno descrive una dissoluzione per fasi successive, distribuita fra la conversione ottocentesca del giardino produttivo e la lottizzazione del secondo dopoguerra: è questa articolazione in due tempi, e non una cesura unica, a qualificare Villa Righini rispetto agli altri due casi. La matrice insediativa storica sopravvive come sommatoria di tracce eterogenee, diverse per natura e per grado di conservazione, il sedime e la fabbrica civile, privati della loro pertinenza colturale, si riducono a un singolo edificio all'interno di un reticolo parcellizzato che lascia unicamente la memoria toponomastica alla componente agricola.

3.2 Il Valsania, già Vigna Gallo



Il secondo caso analizzato è quello della vigna del Valsania, già Vigna Gallo, situata in strada vicinale di S. Anna 82, nell'alta Val San Martino, nella porzione più elevata del versante pedecollinare. Il complesso si colloca in relazione al contiguo fondo Bettini, poi Villa Migliore: sorge «di fronte al Bettini in posizione più alta e ridente».[225] Il sito occupa la posizione più alta di un tratto di valle descritto come fertile e pieno di sole, caratteristiche che vi hanno favorito la persistenza di una conduzione agricola diretta e di una coltivazione di frutta e ortaggi estesa a buona parte dei terreni liberi.[226]



fig. 13 – Particolare di dettaglio del *Catasto francese* (*Plan Géométrique*, 1805) relativo al fabbricato e al sedime del fondo, riportante la dicitura «Ferme Gravier» in corrispondenza delle particelle 118, 119, 120 e 121; a nord-ovest è identificabile «Ferme Butino», corrispondente al fondo Bettini, poi Villa Migliore (Archivio Storico della Città di Torino).

La lettura cartografica diacronica, condotta anche in questo caso in ambiente GIS, consente di seguire la vicenda del sedime lungo l'intero arco documentario disponibile.

Il complesso si colloca in posizione più elevata rispetto al fondovalle propriamente detto, a monte del corso del Rio San Martino e a una quota di 398 m

[225] GRIBAUDI ROSSI 1981, 293

[226] *ibidem.*

s.l.m., con un dislivello di circa 70 m rispetto all'alveo, che gli corre a 330 m in direzione ovest. In questo tratto il rio si trova prossimo alla propria testata, la portata pertanto è modesta e il regime spiccatamente intermittente. Il corso d'acqua conserva tuttavia, per questo caso, la funzione di caposaldo morfologico che assume nell'intera sequenza cartografica, poiché è rispetto al suo tracciato che la posizione relativa del complesso risulta determinabile sulle basi storiche prive di dicitura leggibile. La collocazione di monte spiega peraltro la caratterizzazione che le fonti erudite attribuiscono al sito, descritto come situato «in posizione più alta e ridente» entro un tratto di valle «fertile e pieno di sole». La notazione registra i tre parametri che nel sistema della vigna collinare determinano la qualità del fondo ovvero la quota, che sottrae il sedime alle nebbie e ai ristagni del fondovalle; l'esposizione, che ne governa il soleggiamento e dunque la resa viticola; e la giacitura del versante, che condiziona il drenaggio. È a questi parametri, e non a una generica amenità del luogo, che va ricondotta la persistenza di una conduzione agricola diretta documentata fino a epoca recente.

Alla lettura agronomica di quei parametri se ne affianca una seconda, che riguarda la posizione del fondo entro il sistema delle relazioni visive del versante e che le medesime fonti registrano senza tematizzarla. La quota di 398 m s.l.m., con un dislivello di circa 70 m rispetto all'alveo del Rio San Martino, colloca il complesso al di sopra dell'invaso vallivo e ne rovescia la condizione percettiva rispetto ai fondi di fondovalle serviti dalla strada comunale, il sedime dispone di un orizzonte che si estende oltre la sezione trasversale della valle, e l'esposizione solìva che ne governa il soleggiamento ne determina insieme l'ampiezza del campo visivo, poiché entrambe dipendono dalla giacitura del versante.

Il *Catalogo dei beni culturali ambientali* data la costruzione del complesso al Seicento e ne registra le prime notizie documentarie al 1706, classificandolo nella categoria delle vigne[227]. Il dato catalografico conferma quanto la lettura tipologica già suggeriva: Amedeo Grossi descrive nel 1791 «Il Gallo vigna del sig. Alberico situata verso la fine della valle S. Martino [...]; la fabbrica è moderna, nel colmo della quale evvi un piccolo torrione» (fig. 13).

La qualifica di «moderna» attribuita da Grossi alla fabbrica va intesa, come precisa la stessa Gribaudi Rossi, non come attestazione di un impianto di recente fondazione, ma come descrizione dell'esito di un rifacimento condotto su murature preesistenti: l'edificio conserva infatti la forma quadrangolare propria delle vigne secentesche. Il dato retrodata sensibilmente l'origine del sedime edificato, collocando il Valsania, già Vigna Gallo, entro la fase più risalente di formazione del sistema vigna-villa collinare. Il torrione menzionato da Grossi,

[227] POLITECNICO DI TORINO 1984

elemento che nella tipologia della vigna seicentesca qualifica frequentemente gli impianti di più antica fondazione, permane al centro del tetto dell'edificio[228]. Sull'antico forno del pane compare una data ottocentesca, dato materiale che sostiene il carattere stratificato della fabbrica.[229]

Nel corso dell'Ottocento la proprietà del fondo analizzato passa dai Gallo ai Pouget, che la detengono per un solo novennio, dal 1834 al 1843, e successivamente ai Negri della Torre[230] senza però poterne datare con precisione gli altri mutamenti proprietari. La brevità del possesso Pouget, poco più di un novennio, si inscrive nella stessa instabilità patrimoniale che la cartografia, esaminata di seguito, mostra ben più accentuata di quanto la sola tradizione erudita lasci intendere.



fig. 12 - Fotografia storica del fabbricato del Valsania, già Vigna Gallo, con l'elemento a torretta centrale descritto da Amedeo Grossi nel 1791 in corrispondenza del colmo della copertura. MuseoTorino. Vista aerea del complesso del Valsania, già Vigna Gallo: il corpo di fabbrica secentesco a impianto quadrangolare. (Google Earth, immagini Vexcel Imaging US, Inc., 28 marzo 2023 - 21 aprile 2024, estratto il 18 luglio 2026).

La *Carta topografica della Caccia* (1761-1766) registra in corrispondenza del fabbricato la dicitura «V. Gallo», confermando cartograficamente, con un anticipo di trent'anni, (fig. 14) il toponimo già attestato da Grossi nel 1791 e coerente con la proprietà Gallo documentata dal 1706. Dalla cartografia è possibile, inoltre, identificare i terreni dedicati alla coltivazione della vite, campiture di colore marrone chiaro con filari rappresentati da puntini contigui, territori estesi nei pressi della quasi totalità dei fabbricati presenti nell'estratto cartografico.

[228] *ibidem.*

[229] GRIBAUDI ROSSI 1981, 295.

Il *Plan Géométrique*, nel 1805, introduce tuttavia una dicitura del tutto estranea alla sequenza proprietaria nota dalla bibliografia: «*Ferme Gravier*». (fig. 15). La cartografia napoleonica attesta dunque, all'alba dell'Ottocento, un passaggio proprietario non registrato dalla tradizione erudita, e impone di anticipare rispetto a quanto finora ricostruito la dissoluzione della proprietà Gallo originaria. È anche in questo caso possibile, con maggiore precisione riconoscere la destinazione d'uso dei terreni circostanti. È presente il terreno dedicato alla produzione della vite nelle particelle 38, 130, 134, 132, mentre, con una campitura uniforme verde, è possibile identificare i terreni dedicati a prato o i giardini di pertinenza. Il rilievo napoleonico non restituisce, per contro, il corpo di fabbrica che la *Carta topografica della Caccia* collocava sul fronte meridionale del sedime. L'assenza ammette due possibili letture identificabili nella demolizione del corpo di fabbrica entro il quarantennio che separa i due rilievi, oppure la sua mancata rappresentazione, imputabile alla diversa finalità dei documenti, la ricognizione territoriale a fini



venatori il primo, accertamento fiscale della proprietà il secondo e alla soglia dimensionale al di sotto della quale il catasto francese non registra i corpi accessori.

fig. 15 – Estratto del *Catasto francese* (*Plan Géométrique*, 1805) raffigurante l'area attorno a Ferme Gravier, corrispondente al Valsania, già Vigna Gallo, con l'indicazione delle destinazioni colturali distinte tramite differenti campiture grafiche: vite nelle particelle 38, 130, 132 e 134, prato e giardini di pertinenza in campitura verde uniforme (Archivio Storico della Città di Torino).

Il *Catasto Gatti* (1818-1829) restituisce una terza dicitura, estranea tanto alla proprietà Gallo quanto all'acquisizione Pouget: la lettura, resa incerta dalla grafia e dallo stato del supporto, si lascia trascrivere verosimilmente come «V.ª Gruppenbawher» (fig. 16). Per quanto la sequenza delle lettere non sia integralmente decifrabile, essa non è in alcun modo riconducibile né a Gallo, né a Gravier, né a Pouget. Il documento attesta dunque con certezza un possessore ulteriore, ancorché non se ne possa fissare con sicurezza il nome. Tra la proprietà Gallo, registrata ancora dalla *Carta topografica della Caccia*, e l'acquisizione Pouget, che Gribaudi Rossi data al 1834 sulla scorta di fonti d'archivio e non cartografiche, la documentazione catastale colloca pertanto almeno due passaggi proprietari intermedi, Gravier e Gruppenbawher, entrambi assenti dalla tradizione erudita.



fig. 16 – Estratto del *Catasto Gatti* riportante la dicitura «V.ª Gruppenbawher», ipotesi di una lettura paleografica incerta, in corrispondenza del Valsania, già Vigna Gallo. (Archivio Storico della Città di Torino).

Il rilievo appone al fabbricato la sigla «V.ª», la medesima con cui designa sistematicamente le vigne del versante, a oltre mezzo secolo dalla descrizione di Grossi, e dopo due mutamenti di proprietà, il fondo continua a essere censito nella categoria della vigna e non in quella della cascina o della villa. La classificazione catastale, che registra la qualità del bene ai fini dell'imposizione fiscale e non la sua denominazione d'uso corrente, attesta che alla mobilità dei possessori non corrisponde alcuna dismissione della funzione produttiva. Il *Catasto Gatti* distingue, mediante campitura marrone chiaro, i terreni a coltura dai terreni tenuti a prato, secondo una convenzione grafica coerente con quella già impiegata dalla

Carta topografica della Caccia e dal *Plan Géométrique*, e la distribuzione delle destinazioni d'uso non registra scostamenti rispetto all'assetto rilevato nel 1805. Attraverso i quattro possessori documentati fra la metà del Settecento e il quarto decennio dell'Ottocento, il perimetro del sedime non subisce alcuna partizione, e la maglia particellare del fondo attraversa immutata l'intera sequenza. L'instabilità patrimoniale, che la cartografia mostra più pronunciata di quanto le fonti a stampa lascino intendere, resta un fenomeno di superficie che non intacca la struttura fondiaria sottostante, condizione che rende misurabile la portata della frattura novecentesca.

Il *Catasto Rabbini* (1866, Sezione 120) non offre, per contro, alcun riscontro leggibile, (fig. 17) nessuno dei fabbricati censiti in quest'area riporta una dicitura riconducibile a Gallo, Gravier, Gruppenbawher o Pouget, mentre restano identificabili con certezza i complessi contigui come P.ª Migliore, corrispondente al Bettini post-1839, e P.ª Lupo, proprietà distinta.



fig. 17 – Estratto del *Catasto Rabbini* (1866) relativo all'area del Valsania, già Vigna Gallo. (Archivio Storico della Città di Torino).

Né Gribaudi Rossi né il *Catalogo dei beni culturali ambientali* menzionano, tra Gallo e Pouget, alcun passaggio proprietario intermedio, mentre l'analisi cartografica diacronica attesta, in questo stesso intervallo, almeno due ulteriori denominazioni, «*Ferme Gravier*» nel *Plan Géométrique* del 1805 e «V.ª Gruppenbawher» nel *Catasto Gatti* (1818-1829), del tutto assenti sia dalla tradizione erudita sia dalla scheda catalografica. La cartografia rivela così un segmento della

sequenza proprietaria non altrimenti documentato, integrando una lacuna che le fonti a stampa lasciano non risolta.

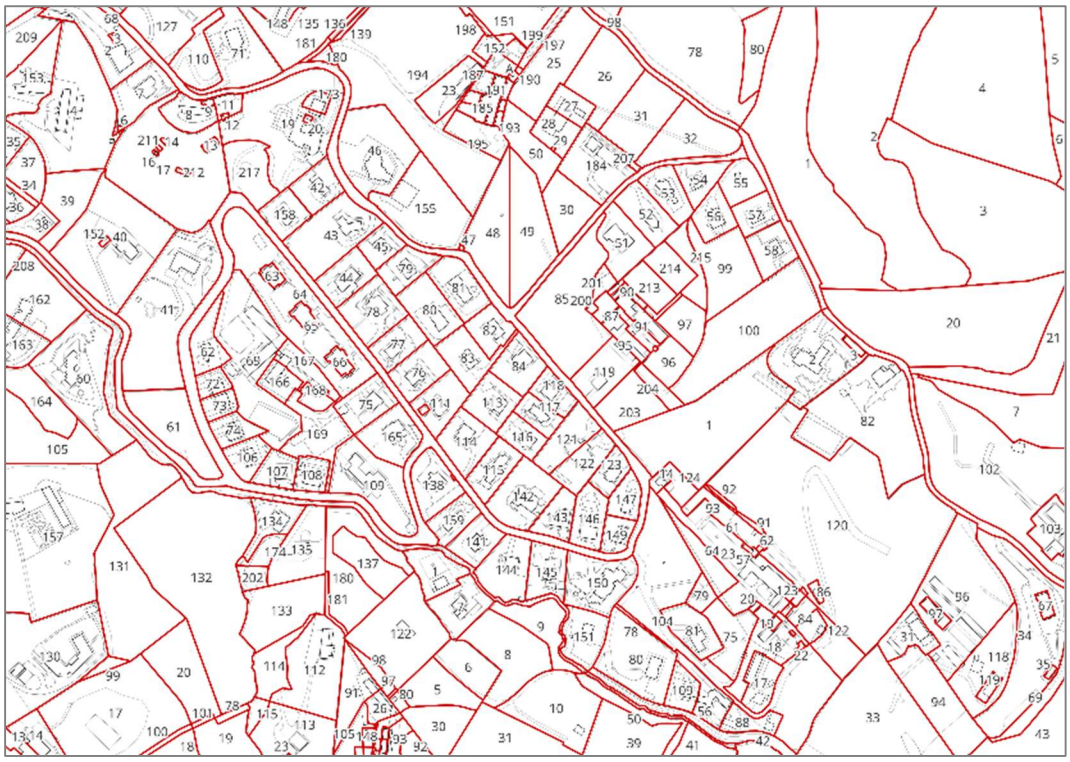
La *Carta topografica della città di Torino* del 1945 restituisce infine il fabbricato in posizione compatibile con la descrizione di Gribaudi Rossi, presso la deviazione di strada Sant'Anna e in prossimità di Villa Migliore; anche in questo caso la denominazione apposta al complesso non risulta leggibile. In questa fase si nota l'allungamento della manica principale, già identificabile in progetto nell'estratto catastale del Rabbini.



fig. 18 – Estratto della *Carta topografica della città di Torino* (1945), particolare in prossimità di Villa Migliore, con indicazione del Rivo di Val San Martino e della deviazione di strada Sant'Anna; la denominazione apposta al fabbricato non risulta leggibile. (Archivio Storico della Città di Torino).

La denominazione «Valsania» attualmente in uso non trova alcun riscontro nelle diciture leggibili sugli estratti catastali storici sinora analizzati, nessuna fonte cartografica anteriore al Novecento la registra. L'unica corrispondenza rintracciabile riguarda non il toponimo attuale, ma la più antica delle denominazioni storiche del bene, «V. Gallo», attestata fin dalla *Carta topografica della Caccia* e coerente con la proprietà Gallo documentata dal 1706. L'ultima denominazione non è riconducibile, dunque, a nessuna delle famiglie finora attestate (Gallo, Pouget, Negri della Torre), il che implica un passaggio proprietario ulteriore, successivo alla metà dell'Ottocento, non documentato nella cartografia storica analizzata. La sovrapposizione tra le basi catastali storiche e il reticolo particellare riferito al 2024 mostra come l'area già pertinente al Valsania, già Vigna Gallo, risulti oggi risolta in una pluralità di lotti autonomi, (fig. 19)

ciascuno riferibile a un'unità residenziale di taglio monofamiliare dotata di giardino privato e, in più casi, di piscina di pertinenza. Il fondovalle e il versante circostante si presentano oggi come un tessuto insediativo a bassa densità ma a maglia fitta, nel quale i lotti di nuovo impianto si dispongono lungo un sistema viario ramificato che non trova corrispondenza diretta nella maglia poderale



ottocentesca, secondo un modello di espansione suburbana coerente con quanto già verificato, su scala collinare complessiva, nei capitoli precedenti.

fig. 19 – Estratto catastale aggiornato al 2024 relativo al sedime già pertinente al Valsania, già Vigna Gallo, oggi frazionato in una pluralità di lotti autonomi, ciascuno riferibile a un'unità residenziale di taglio monofamiliare dotata di giardino privato e, in più casi, di piscina di pertinenza. (Elaborazione cartografica dell'autrice, su base dati: Catasto 2024).

L'accessibilità del complesso è affidata a strada vicinale di S. Anna, che si diparte dalla strada comunale di Val San Martino e risale il versante solivo, condizione che spiega il soleggiamento cui le fonti settecentesche e la tradizione erudita riconducono la fertilità del fondo, raggiungendo una quota di circa 300-350 m s.l.m., servendo la sequenza dei fondi di quota entro cui il Valsania si colloca. L'accessibilità della «vigna di quota» in analisi, a differenza di quelle dei fondi di fondovalle serviti dalla strada comunale, non discende dunque da un'infrastruttura pubblica.

La rete viaria di nuovo impianto che serve i lotti derivati dalla lottizzazione si presenta come sistema interno a carattere privato, diramato dalla strada vicinale di S. Anna e articolato nei due assi di via Luigi Lavazza e via Pinin Pacot, dai quali si dipartono brevi vialetti di penetrazione ai singoli caseggiati residenziali. Via Lavazza assolve alla funzione di asse portante, distribuendo l'accesso alla maggior parte dei lotti secondo un andamento diagonale, la risale obliquamente riducendo il gradiente longitudinale. Via Pinin Pacot, quale diramazione secondaria posta a valle, serve i caseggiati della porzione meridionale del comparto. Il tracciato dei due assi non trova corrispondenza nella maglia poderale storica. In questo caso la profondità del fondo e la sua giacitura sul versante hanno reso indispensabile la costruzione di una rete propria, che duplica all'interno del comparto la gerarchia distributiva che la valle possedeva alla scala territoriale. La lottizzazione non si limita dunque a suddividere il fondo ne riscrive dunque le condizioni di accessibilità, sostituendo alla relazione diretta e unica fra fondo e strada vicinale, relazione che il sistema della vigna aveva mantenuto attraverso il solo viale di accesso, una gerarchia interna a due livelli.

Le cartografie settecentesche e napoleoniche restituiscono un impianto colturale conformato al pendio, con i filari disposti lungo le curve di livello e le destinazioni d'uso distribuite secondo esposizione e drenaggio, il tessuto di nuovo impianto sostituisce a tale conformità una griglia di piani orizzontali dimensionati sul lotto. (fig. 20). La vigna aveva assunto la pendenza come risorsa agronomica, ed è a essa che le fonti riconducono la qualità del sito mentre la lottizzazione la tratta come ostacolo tecnico da rimuovere.

Entro questo tessuto è possibile riconoscere, con ragionevole continuità morfologica rispetto alla forma quadrangolare già discussa a proposito delle fonti settecentesche, un corpo di fabbrica isolato dagli edifici contigui, dotato di una copertura articolata e l'elemento a torretta centrale, attestato dalla descrizione di Grossi, permane tuttora riconoscibile in copertura. La persistenza del corpo di fabbrica, isolato entro il tessuto di nuovo impianto ma integro nella propria sagoma, misura al livello di dettaglio dell'edificio l'esito della trasformazione fondiaria descritta: la sopravvivenza del nucleo architettonico storico a fronte della completa sostituzione del contesto agricolo circostante.



fig. 20 – Confronto tra il *Catasto Gatti* e il *Catasto Rabbini*, con sovrapposizione, in campitura bianca, delle particelle catastali corrispondenti al catasto 2024 e delle sagome degli edifici appartenenti alla carta tecnica comunale aggiornata al marzo 2025; il raffronto diacronico consente di verificare l'inserimento del tessuto residenziale novecentesco, servito dalla rete viaria privata di via Luigi Lavazza e via Pinin Pacot, entro il sedime del fondo Gallo-Gravier-Gruppenbawher-Pouget, il cui tracciato non trova corrispondenza nella maglia poderale storica (Elaborazione cartografica dell'autrice, su base dati: *Catasto Gatti*, f. 14_41; *Catasto Rabbini* 1866, sez. 120; Carta Tecnica Comunale di Torino, aggiornamento marzo 2025; Catasto 2024).1

La mappa tematica delle epoche costruttive relativa al comparto restituisce un quadro edilizio composito, non concentrato in una fascia temporale ristretta. Accanto a un nucleo minore di fabbricati anteriori al 1945 e a un gruppo consistente databile fra gli anni Cinquanta e Ottanta compaiono edifici di impianto più recente, successivi al 1990, a indicare un processo di lottizzazione proseguito per fasi lungo l'intero secondo Novecento anziché esaurito in un unico intervallo.

Entro tale quadro il corpo di fabbrica del Valsania occupa una posizione che la rappresentazione tematica rende paradossalmente marginale. La classe più risalente restituita dalla carta tecnica comunale, quella dei fabbricati anteriori al 1945, raccoglie in un'unica campitura corpi di fabbrica separati da oltre tre secoli:

vi confluiscono tanto l'impianto secentesco della vigna quanto i villini eclettici e Liberty che ne hanno occupato le prime porzioni di pertinenza. Il rapporto fra il nucleo storico e le tre fasi risulta pertanto di natura posizionale prima che cronologica. La saturazione procede per anelli successivi attorno a un elemento che resta estraneo al processo pur avendone determinato l'estensione.

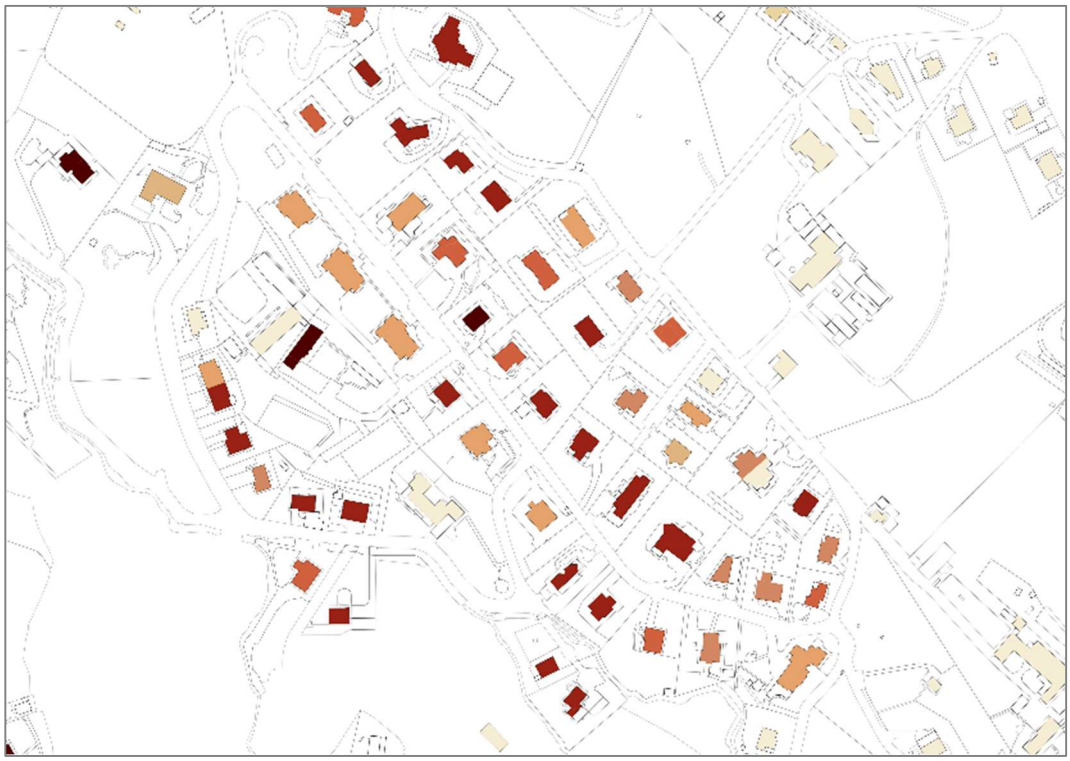


fig. 21 – Elaborazione tematica dell'epoca di costruzione degli edifici del comparto del Valsania, già Vigna Gallo, condotta sul dato relativo all'epoca di costruzione reperito dalla carta tecnica comunale; al nucleo minoritario anteriore al 1945, in rosso scuro, cui appartiene il corpo di fabbrica secentesco, si affiancano un gruppo consistente di fabbricati databili fra gli anni cinquanta e ottanta e un terzo insieme successivo al 1990, a conferma di un processo di lottizzazione proseguito per fasi successive lungo l'intero secondo Novecento (Elaborazione cartografica dell'autrice, su base dati: Carta Tecnica Comunale di Torino, dato epoca di costruzione, aggiornamento marzo 2025).

Il tessuto di nuovo impianto non presenta caratteri tipologici omogenei, e la sua articolazione riflette la stratificazione cronologica che la mappa delle epoche costruttive documenta. Al nucleo minoritario di fabbricati anteriori al 1945 appartengono, oltre al corpo secentesco del Valsania, alcuni edifici che denunciano una qualità architettonica riconoscibile, anche in questo caso in uno stile Liberty del primo Novecento. Il gruppo databile fra gli anni Cinquanta e Ottanta corrisponde per contro alla produzione corrente del secondo dopoguerra, con volumi compatti a pianta rettangolare, coperture a falde poco inclinate e aperture seriali prive di gerarchia compositiva; gli edifici successivi al 1990 introducono

infine un terzo registro, quello della villa unifamiliare contemporanea a impianto articolato, cui si associa con maggiore frequenza la piscina di pertinenza.

La successione dei tre registri conferma quanto letto dalla lettura fondiaria, la lottizzazione del Valsania non si esaurisce in un unico intervallo ma procede per fasi lungo l'intero secondo Novecento, e a ciascuna fase corrisponde una diversa figura di committenza. Non è stata pertanto un'operazione immobiliare unitaria, quale l'espressione lottizzazione potrebbe far supporre, bensì un frazionamento progressivo condotto per cessioni successive di lotti a proprietari distinti, del quale l'eterogeneità del costruito costituisce la prova più diretta.



fig. 22 - Il comparto del Valsania, già Vigna Gallo, nel confronto fra il volo del 1945 (in alto) e il volo del 1975 (in basso). Le linee rosse appartengono agli originali. Il versante agricolo di quota, ordinato per esposizione e affaccio, si trasforma in un tessuto residenziale la cui viabilità ramificata ridistribuisce la veduta sul panorama come risorsa condivisa fra i lotti.

Nel 1945 il fondo si inserisce in un versante agricolo integro, la cui tessitura è data dalla maglia degli appezzamenti, dalle siepi di confine e dalle sistemazioni a terrazzo che assecondano il pendio creando così il paesaggio della vigna fi quota ordinato in funzione dell'esposizione e dell'affaccio. Nel 1975 il comparto ospita un tessuto residenziale servito da una rete stradale ramificata che si inserisce fra i lotti e i giardini, entro la quale i terrazzamenti e gli spazi aperti permangono come campi interni al costruito. Il valore iniziale che aveva orientato l'impianto della vigna, riconoscibile nell'esposizione e nella veduta sul versante, continua a governare anche il nuovo assetto, la viabilità riconosciuta in precedenza come «articolata e ramificata» disegna il proprio tracciato per portare ciascun lotto a contatto con lo stesso panorama.

Il caso del Valsania si configura come un esempio di persistenza integrale del sedime fino alla rottura novecentesca. Il corpo di fabbrica secentesco, ripetutamente rifunzionalizzato e trasferito tra proprietari diversi senza soluzione di continuità edilizia, attraversa un'instabilità patrimoniale precoce e prolungata cui si aggiunge il successivo trasferimento ai Negri della Torre, senza che a tale instabilità corrisponda, prima del Novecento, alcuna intaccatura del sedime fondiario documentata dalle fonti esaminate. La rottura si concentra per intero nel segmento cronologico successivo al 1945, quando la lottizzazione del fondo produce, in un solo intervallo temporale esteso ma privo di premesse ottocentesche, l'esito che il caso documenta: un edificio isolato, riconoscibile nella propria sagoma storica, entro un tessuto suburbano di villette monofamiliari che ha integralmente sostituito la pertinenza agricola originaria.

3.3 Villa Coggiola, già Vigna Pagliani





Il terzo caso analizzato è quello di Villa Coggiola, già Vigna Pagliani, situata in strada vicinale del Nobile 51, entro la sequenza di vigne che si dispone lungo strada del Nobile. Il Catalogo dei beni culturali ambientali qualifica il bene come edificio di valore ambientale-documentario, che mantiene l'antico impianto secentesco nonostante le trasformazioni successive del sedime fondiario.[231]

Il complesso si colloca sul versante orientale della valle di Valsalice a una quota di 290 m s.l.m. Il corso d'acqua riconosciuto nella cartografia del 1945 come Rivo Paese ha origine nella fascia collinare a sud-est, nell'area dell'attuale Parco del Nobile configurandosi come ramo secondario del bacino del Rio Val Salice[232], scorre in direzione nord-ovest scendendo lungo le pendici della precollina e confluisce in destra idrografica nel Po in corrispondenza delle pendici del Monte dei Cappuccini superata l'area di piazza Adua e corso G. Lanza. [233]Il tratto terminale risulta intubato tramite un'opera avvenuta progressivamente a partire dai primi decenni del Novecento e ultimata in via definitiva nel secondo dopoguerra, tra gli anni Cinquanta e Sessanta, in concomitanza con la forte espansione edilizia della precollina.

A differenza di quanto documentato per la Val San Martino, dove il rio corre in adiacenza al sedime di Villa Righini e ne costituisce il limite occidentale, il complesso di Villa Coggiola si colloca a circa 150 m dall'alveo e a 20 m di quota rispetto a esso, la relazione fra fondo e corso d'acqua è dunque di appartenenza al medesimo bacino ma non di adiacenza, e l'approvvigionamento idrico del fondo va ricondotto presumibilmente alla captazione locale.

Il complesso si attesta su strada vicinale del Nobile, direttrice storica di crinale lungo la quale si dispone la sequenza di vigne entro cui il Catalogo dei beni culturali ambientali colloca il bene. L'asse viario si estende per circa 1,5 km con andamento collinare e il suo punto di innesto iniziale si colloca in Piazzale Adua, snodo in cui confluiscono viale Thovez e strada Valsalice. Il percorso non si esaurisce a fondo cieco, ma attraversa la collina fino a congiungersi e immettersi in strada San Vincenzo. Come nel caso precedente, la qualificazione di vicinale attesta una strada di proprietà privata dei fondi frontisti gravata da servitù di uso pubblico: l'accessibilità della sequenza di vigne di strada del Nobile riposava dunque su un regime consortile, e non su un'infrastruttura pubblica.

Amedeo Grossi descrive nel 1791 il complesso, all'epoca già passato alla proprietà Olivieri di Vernier, come «Olivieri vigna con casino e Cappella

[231] POLITECNICO DI TORINO 1984, tav. 59.

[232] *Piano Comunale di Protezione Civile della Città di Torino.*

[233] *ibidem.*

dell'Ill.mo sig. Conte Paolo Oliviri di Vernié»[234]. La qualificazione, pur riferendosi al momento successivo alla vendita Pagliani, conferma la persistenza del modello tipologico della vigna secentesca-settecentesca dotata di fabbrica di rappresentanza e cappella gentilizia già impostato nella fase Pagliani. Il Catalogo dei beni culturali ambientali data la costruzione al Seicento e ne registra la persistenza dell'impianto originario, elemento che concorre, nella lettura del Catalogo, alla sequenza di vigne storiche di strada del Nobile.[235] La proprietà appartiene fino al 1781 a Francesco Pagliani, argentiere e assaggiatore, pubblico ufficiale incaricato del controllo del titolo degli argenti immessi sul mercato, residente a Torino in prossimità della Zecca. La famiglia risulta proprietaria anche del fondo contiguo, censito immediatamente di seguito nella medesima ricognizione ottocentesca delle vigne di strada del Nobile.[236]

Dopo il 1781 il fondo passa a Paolo Olivieri di Vernier, il cui casato era stato investito del titolo nel 1751 nella persona del padre, disceso da Niccolò Olivieri, mercante torinese insignito d'arma nel 1649.[237] Nel 1797 il conte di Vernier muore poco dopo la nascita dell'ultima figlia, lasciando la vedova, gravata da otto o dieci figli in tenera età e da una congiuntura politica turbolenta, nella necessità di vendere il fondo. La proprietà passa quindi ai Conti Diano Ruffino di Gattiera, che vi risiedono fino al 1880; succede loro la famiglia Veronesi, residente a Roma e non stabilmente insediata in loco.[238]

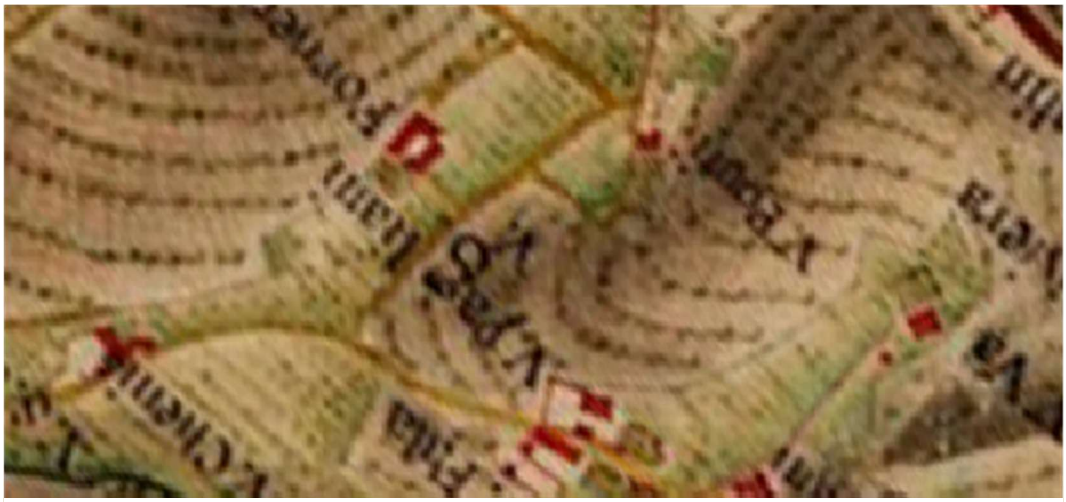


fig. 23 – Estratto della *Carta topografica della Caccia* (1761-1766), particolare con dicitura «V. Pagliani» in corrispondenza del fabbricato, restituito a impianto a blocco affiancato da piccoli rustici; lo stato di conservazione del supporto limita la leggibilità dell'estratto. (Archivio Storico della Città di Torino).

[234] GROSSI 1791, 123-124, cit. in GRIBAUDI ROSSI 1981, 429.

[235] POLITECNICO DI TORINO 1984

[236] GRIBAUDI ROSSI 1981, 429-430.

[237] *ibidem.*

[238] *ibidem.*

Il rilievo diretto condotto da Gribaudi Rossi restituisce, per il complesso, uno stato di conservazione completo nei suoi caratteri di antica vigna rispetto alle dimore coeve del medesimo tratto di strada del Nobile, accanto alla palazzina, interessata da limitati interventi databili al primo Novecento, permane il rustico originario a est del fabbricato principale.[239]

La *Carta topografica della Caccia* registra sia il fabbricato analizzato che quello adiacente sotto la proprietà «Pagliani», con un impianto a blocco affiancato da piccoli rustici, coerente con la fase di conduzione diretta della famiglia attestata fino al 1781. L'estratto disponibile del medesimo rilievo, riferito al comparto, risulta di difficile lettura a causa dello stato di conservazione del supporto ma consente, anche se con fatica, di identificare l'oggetto in analisi. (fig. 22).



fig. 24 – Estratto del *Catasto francese* (*Plan Géométrique*, 1805) raffigurante l'area attorno alle diciture «Ferme Baudin» (particella 118) e «Ferme Paliani» (particelle 115 e 116), fra loro contigue, con l'indicazione delle destinazioni colturali: vite nella particella 118 e prato nella particella 182, che collega i complessi di Ferme Paliani e Ferme de Galeagno. (Archivio Storico della Città di Torino).

Il rilievo napoleonico del 1805 documenta invece una discontinuità: la villa in analisi vi compare come «*Ferme Baudin*», mentre la dicitura «*Ferme Paliani*» è apposta al fabbricato adiacente. Il medesimo rilievo restituisce, a est del corpo principale, un edificio rustico che il Plan Géométrique associa alla fabbrica di rappresentanza già descritta da Grossi quattordici anni prima. È possibile identificare le aree dedicate alla coltivazione di vite nella particella 118, mentre un

[239] *ibidem.*

terreno a prato nella particella 182 che collega il complesso di ville e vigne adiacenti: *Ferme Paliani* e Ferme de Galeagno. (fig. 23).

Il *Catasto Gatti* (1818-1829) non conferma la dicitura Baudin, il fabbricato vi compare sotto una denominazione assimilabile a «V.ª Gattiera», estranea tanto alla proprietà Pagliani quanto alla successiva intestazione Olivieri di Vernier, ma coerente con i Diano Ruffino di Gattiera attestati dalla bibliografia. Il rilievo colloca il complesso alle particelle 264 e 265, secondo una numerazione propria che non va sovrapposta né a quella del *Plan Géométrique* né a quella del catasto vigente. Fatta eccezione per la proprietà «V.ª Soldati», leggibile a nord del sedime alle particelle 292, 293 e 294, le denominazioni dei fondi contigui non risultano decifrabili a causa della calligrafia, la presenza di un riferimento toponomastico certo sul limite settentrionale consente tuttavia di ancorare la localizzazione del bene anche in assenza delle diciture circostanti. (fig. 24).



fig. 25 – Estratto del *Catasto Gatti* riportante la dicitura «V.ª Gattiera», corrispondente a Villa Coggiola, già Vigna Pagliani, alle particelle 264 e 265; a nord del sedime compare la distinta proprietà «V.ª Soldati», alle particelle 292, 293 e 294 (Archivio Storico della Città di Torino, sez. C).

La lettura delle destinazioni d'uso conferma la continuità dell'assetto. Il rilievo restituisce l'area a prato che connette il complesso ai fabbricati adiacenti, la medesima funzione di raccordo che il Plan Géométrique assegnava alla particella 182 fra Ferme Paliani e Ferme de Galeagno: a distanza di un ventennio il prato continua a costituire l'elemento di continuità fisica fra i fondi allineati lungo strada del Nobile. La sequenza di vigne che il Catalogo d*ei beni culturali ambientali* riconosce sul tratto trova qui il proprio supporto materiale. Il rilievo mantiene inoltre per il bene la sigla «V.ª», con la quale designa le vigne del versante che a

oltre un secolo dalla conduzione diretta dei Pagliani il fondo continua a essere censito nella categoria produttiva, e la qualificazione non muta con il subentro dei Gattiera.

Il *Catasto Rabbini* del 1866 (fol. XXVII) amplia, secondo quanto riportato dal Catalogo, l'estensione delle zone agricole censite rispetto ai rilievi precedenti, anche in questo caso è possibile leggere con precisione la denominazione «F.ª Gattiera», secondo l'abbreviazione che il rilievo adotta sistematicamente per i fabbricati. Non è però possibile, come negi casi studio precedenti, decifrare altre informazioni dall'analisi della cartografia a causa dell'omogeneità delle campiture che non permettono la differenziazione delle destinazioni d'uso del territorio.



fig. 26 – Estratto del *Catasto Rabbini* (1866) riportante la dicitura «F.ª Gattiera» in corrispondenza di Villa Coggiola, già Vigna Pagliani, entro un'estensione delle zone agricole censite più ampia rispetto ai rilievi precedenti (Archivio Storico della Città di Torino, fol. XXVII).

La *Carta topografica della città di Torino* del 1945 restituisce, lungo strada del Nobile, la dicitura «Villa Pangella»; il fabbricato a est è identificato come «Villa Zecca». Nelle immediate vicinanze è indicato il serbatoio delle acque municipale, la cui rilevanza per la successiva trasformazione del versante è discussa di seguito.

È in questo quadro che assume significato la presenza, registrata dalla *Carta topografica della città di Torino* in prossimità del complesso, di un serbatoio delle acque municipale. L'opera è identificabile con il serbatoio di compensazione della capacità di 20.000 m³ la cui realizzazione è deliberata dalla Giunta municipale il 21 dicembre 1904 e la cui ubicazione è fissata in Val Salice, tra la strada del Nobile e il Rivo, «in prossimità di Villa Mazza e Bonicatti», con alimentazione dai pozzi

scavati nel territorio di Venaria Reale. Posto a quota 283,40 m s.l.m., esso rispondeva alla duplice esigenza di neutralizzare lo scompenso fra il consumo idrico diurno e quello notturno e di costituire riserva in caso di interruzione delle condutture principali; i lavori, avviati sul progetto del Servizio tecnico dei Lavori pubblici approvato il 10 giugno 1907 e ridefiniti dalla variante consiliare del 12 maggio 1909 che sostituisce la muratura ordinaria con il cemento armato secondo il sistema Hennebique, si concludono nel 1913.

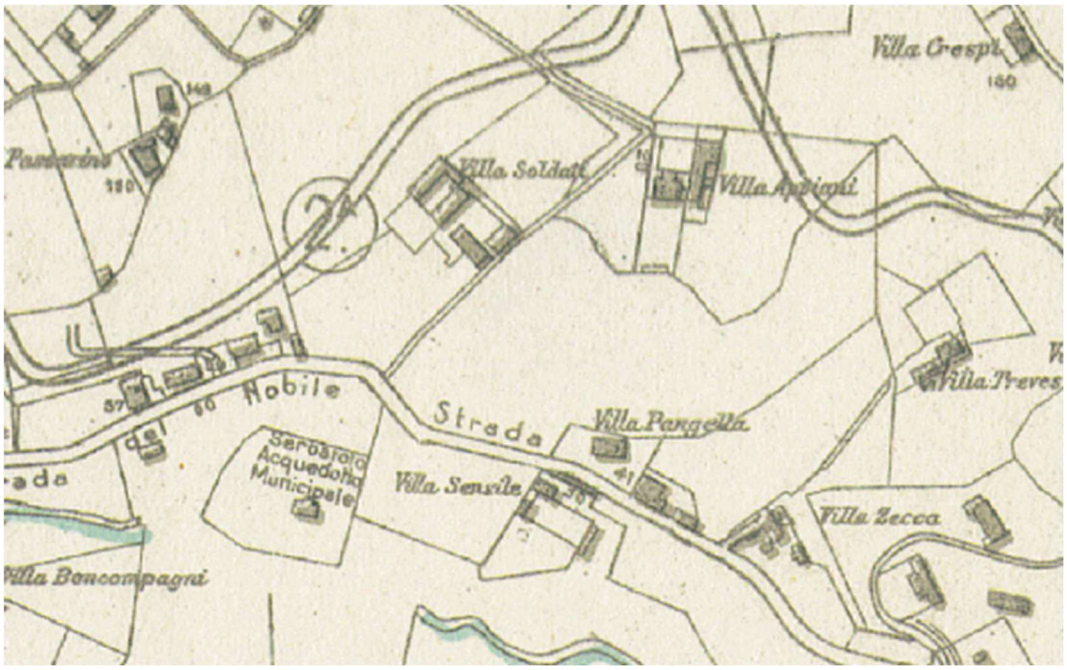


fig. 27 – Estratto della *Carta topografica della città di Torino (1945),* particolare lungo strada del Nobile con la dicitura «Villa Pangella» in corrispondenza del complesso, «Villa Zecca» in corrispondenza del fabbricato a est e l'indicazione del serbatoio dell'Acquedotto Municipale. (Archivio Storico della Città di Torino).

L'opera documenta l'estensione della rete idrica urbana a un settore collinare, e costituisce la precondizione tecnica di ogni successiva densificazione residenziale del versante. La sostituzione della rete idrica naturale riconosciuta in pozzi, cisterne, eventuali derivazioni con la rete municipale in pressione svincola infatti l'insediabilità del fondo dalla sua dotazione idrica propria, e rende edificabili porzioni di versante che il regime della vigna aveva mantenuto a coltura proprio perché non altrimenti utilizzabili.

Il rapporto tra infrastruttura e insediamento non è tuttavia di semplice antecedenza. La relazione storico-artistica allegata al provvedimento di tutela iscrive l'opera entro la sequenza degli atti di pianificazione che dai primi piani di ampliamento verso la collina del 1886 conduce al piano regolatore del 1913, esteso nel 1922 all'intero settore collinare, e individua nel fabbisogno idrico il servizio pubblico che l'espansione edilizia già prefigurata in sede normativa rendeva

indifferibile.[240] Strumento urbanistico e dotazione infrastrutturale si presuppongono dunque reciprocamente: il serbatoio traduce sul piano tecnico una densificazione anticipata dalla previsione di piano, e al tempo stesso la rende materialmente praticabile. Che l'opera sia municipale in senso proprio, e non riconducibile alla concessionaria privata il cui nome le resta associato nella denominazione corrente, discende dalla scelta della Città di non affidare a un unico concessionario il servizio di fornitura idrica e di realizzare impianti autonomi, tra i quali quelli di Pian della Mussa e di Venaria Reale. Significativo, sul piano interpretativo, è il motivo tecnico che impone la variante in cemento armato: il terreno di scavo era «in quella località soggetto a frane», al punto da minacciare la stabilità della strada del Nobile e di una casa soprastante. La medesima condizione morfologica che aveva mantenuto il versante entro il regime colturale della vigna condiziona così la forma stessa dell'infrastruttura che ne consentirà il superamento.[241]

Il serbatoio anticipa dunque, sul piano infrastrutturale, la lottizzazione che la Carta Tecnica Comunale data alla seconda metà del Novecento, e ne costituisce il presupposto non meno della rete stradale privata realizzata attorno al nucleo storico. La permanenza attuale dell'opera è attestata dal decreto n. 28 del 5 febbraio 2015, con il quale la Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici del Piemonte ne ha dichiarato l'interesse culturale ai sensi degli articoli 10 e 12 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, sottoponendo a tutela l'impianto originario con i relativi apparati tecnici, la palazzina di custodia prospiciente la strada, la cancellata in ferro di recinzione e l'intero sedime, considerato storicizzato nella sua consistenza unitaria. Il vincolo restituisce all'analisi un dato di rilievo per la lettura del versante: entro un contesto interamente riscritto dalla lottizzazione, l'infrastruttura che quella lottizzazione aveva reso possibile è oggi l'elemento che ne conserva con maggiore integrità l'assetto fondiario originario.[242]

La sovrapposizione con il catasto vigente mostra un tessuto particellare fittamente suddiviso, nel quale il sedime storico risulta frazionato in una pluralità di lotti di dimensione contenuta. Il sedime si articola infatti in sette particelle (117,

---

[240] Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici del Piemonte, decreto n. 28/2015 del 5 febbraio 2015, prot. n. 839/15, cl. 34.07.07/1068.181, Torino – Serbatoio di compensazione e palazzina della Ex Società Anonima per la condotta delle Acque Potabili in Torino – Strada del Nobile 14, dichiarazione di interesse culturale ai sensi degli artt. 10 e 12 del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42; relazione storico-artistica allegata, pp. 1-2.

[241] Decreto n. 28/2015, relazione storico-artistica allegata, p. 2.

[242] *Ibidem*

118, 119, 120, 121, 154 e 158) a fronte dell'unica particella riconoscibile fino alla cartografia del *Catasto Rabbini*.

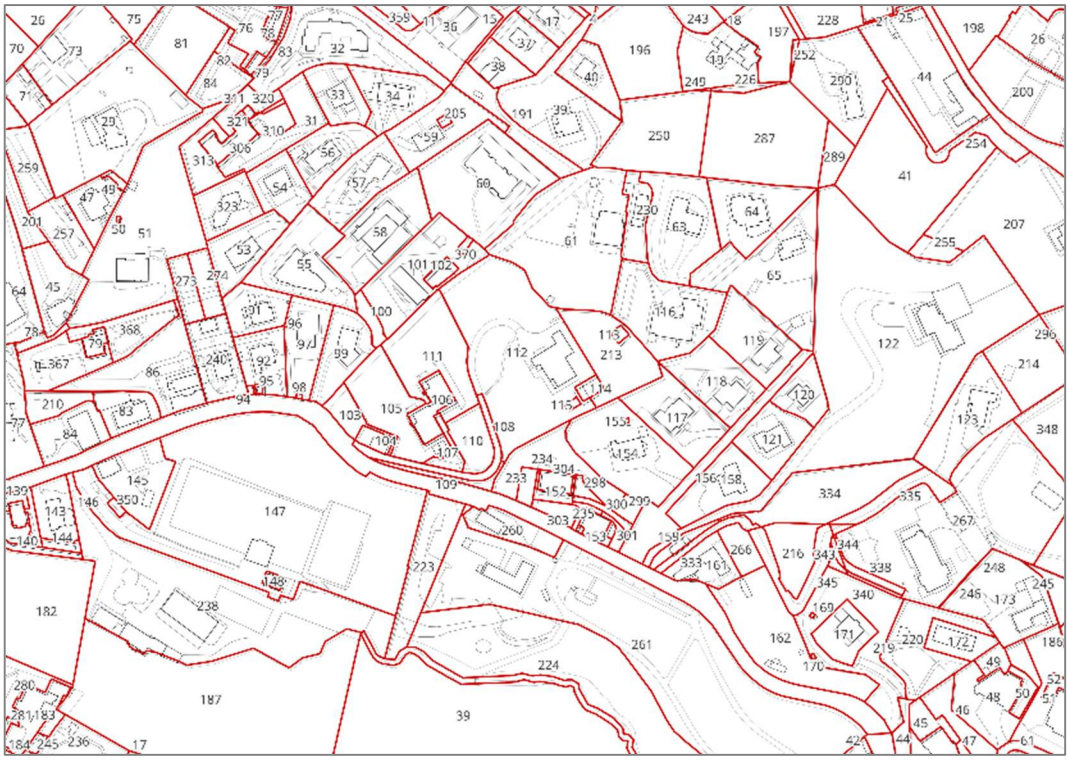


fig. 28 – Estratto catastale aggiornato al 2024 relativo al sedime storico di Villa Coggiola, già Vigna Pagliani, oggi frazionato nelle particelle 117, 118, 119, 120, 121, 154 e 158, a fronte dell'unica particella riconoscibile fino al *Catasto Rabbini*. (Elaborazione cartografica dell'autrice, su base dati: Catasto 2024).

La sovrapposizione delle sagome edilizie attuali all'estratto del *Catasto Gatti* restituisce un tessuto di nuovo impianto che si dispone in modo discontinuo rispetto al reticolo particellare storico, del quale conserva per tratti il perimetro esterno senza rispettarne le partizioni interne. Tale tessuto risulta servito da una rete viaria interna a carattere privato, diramata da strada del Nobile in due distinti punti di innesto e articolata secondo un andamento curvilineo che si sviluppa attorno al nucleo storico di Villa Coggiola, già Vigna Pagliani; da tale asse si dipartono brevi diramazioni terminali che raggiungono i singoli lotti derivati dal frazionamento del sedime storico, disposti in maniera discontinua sul versante.

La configurazione ad anello distingue questo caso dai precedenti e ne costituisce l'esito morfologicamente più significativo. Mentre al Valsania la rete interna si articola in due assi lineari che risalgono il versante secondo un principio distributivo indipendente dal nucleo storico, a Villa Coggiola il tracciato si avvolge attorno al corpo di fabbrica antico, che ne risulta circondato: la villa non è più il termine di un percorso di accesso ma un ostacolo aggirato dalla viabilità di lottizzazione. Il doppio innesto su strada del Nobile e l'andamento curvilineo

assolvono peraltro alla medesima esigenza tecnica già osservata nel caso precedente, quella di contenere la pendenza longitudinale del tracciato su un



fig. 29 – Confronto tra il *Catasto Gatti* e il *Catasto Rabbini*, con sovrapposizione, in campitura bianca, delle particelle catastali corrispondenti al catasto 2024 e delle sagome degli edifici appartenenti alla carta tecnica comunale aggiornata al marzo 2025; il raffronto diacronico consente.

versante acclive, e confermano che la geometria della rete privata è determinata dalla morfologia del suolo prima che da un disegno insediativo. L'inversione del rapporto fra nucleo storico e viabilità costituisce alla scala della rete l'equivalente di ciò che il frazionamento in sette particelle documenta alla scala fondiaria.

Il comparto si sviluppa su versante, con un dislivello di circa 40 metri fra la quota di strada del Nobile e il limite superiore del sedime e una pendenza media del 20 per cento circa. La disposizione discontinua dei lotti derivati dal frazionamento non discende da una scelta insediativa ma dalla morfologia: la pendenza rende edificabili soltanto le porzioni di versante suscettibili di essere ridotte a piano mediante opere di sostruzione di costo sostenibile, e i lotti si dispongono pertanto in corrispondenza dei tratti a minore acclività, lasciando inedificati quelli in cui lo sbancamento sarebbe risultato eccessivo.

Il nucleo storico si distingue da questo assetto per la propria collocazione: la vigna secentesca occupa il tratto di versante che la conformazione naturale rendeva già utilizzabile senza opere, secondo un principio di adattamento al suolo che il tessuto di nuovo impianto ha sostituito con il principio opposto, quello dell'adattamento del suolo all'edificio. È in questa inversione, più che nella sola



densità edilizia, che si misura la distanza fra le due logiche insediative che il comparto giustappone.

La stratificazione cronologica del comparto trova riscontro in una corrispondente stratificazione dei linguaggi edilizi. Al nucleo storico appartengono la palazzina di impianto secentesco e il rustico originario che le si dispone a est, la cui permanenza il rilievo diretto di Gribaudi Rossi attesta come condizione di completezza rara rispetto alle dimore coeve del medesimo tratto di strada del Nobile: la coppia fabbrica civile-fabbrica rustica costituisce infatti la struttura tipologica elementare della vigna, e la sua sopravvivenza integra distingue questo caso dagli altri due, nei quali la componente rustica non è più riconoscibile.

fig. 30 – Elaborazione tematica dell'epoca di costruzione degli edifici del comparto di Villa Coggiola, già Vigna Pagliani, condotta sul dato relativo all'epoca di costruzione reperito dalla carta tecnica comunale; alla minoranza di fabbricati anteriori al 1919, in rosso scuro, riconducibili alla palazzina secentesca e ai rustici contermini, si contrappone la prevalenza di edifici databili tra la seconda metà del Novecento e gli anni più recenti (Elaborazione cartografica dell'autrice, su base dati: Carta Tecnica Comunale di Torino, dato epoca di costruzione, aggiornamento marzo 2025).

Il tessuto successivo alla seconda metà del Novecento introduce per contro un linguaggio anche in questo caso privo di caratteri distintivi, con volumi compatti, coperture a falde poco inclinate e aperture seriali, cui si aggiungono negli anni più recenti fabbricati di impianto contemporaneo. La distanza fra i due registri consente di formulare il rilievo che il caso rende più evidente: la persistenza tipologica del nucleo storico, che il capitolo assume come tratto qualificante del caso, non si accompagna ad alcuna continuità del linguaggio edilizio nel contesto. Il complesso sopravvive integro ma isolato, in un intorno che non conserva né la scala né i caratteri della matrice insediativa cui apparteneva, e la sua completezza tipologica assume perciò il valore di un residuo anziché quello di una persistenza di sistema.

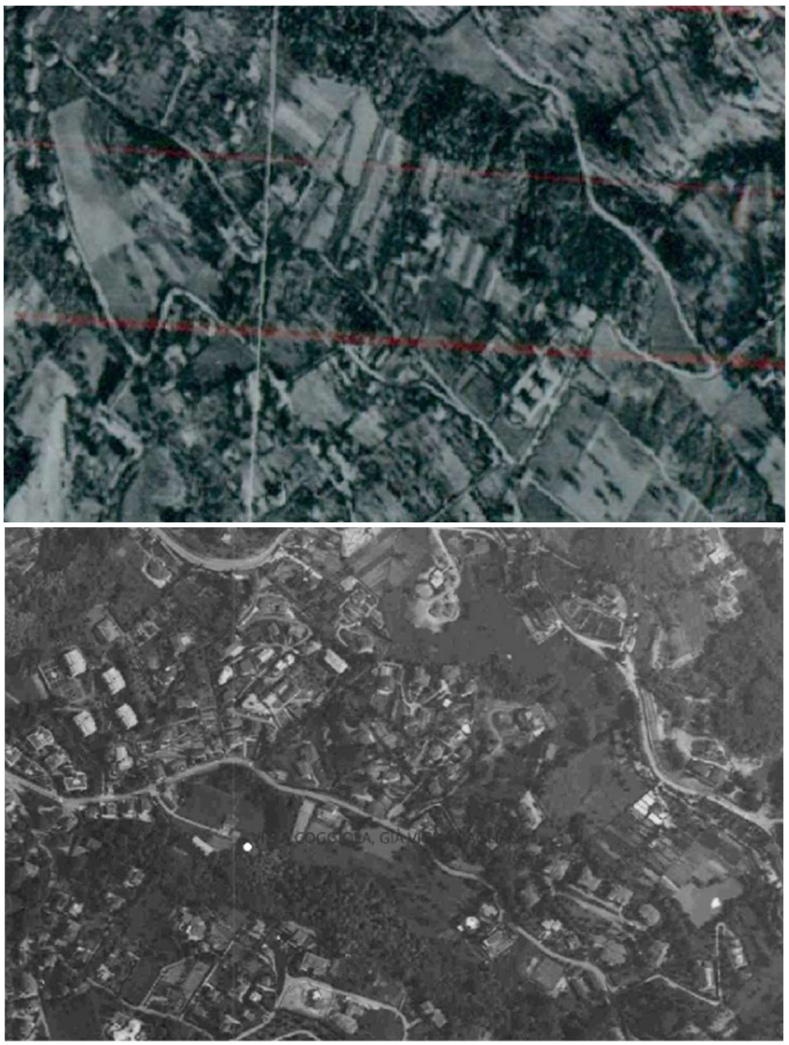


fig. 31 - Il comparto di Villa Coggiola, già Vigna Pagliani, nel confronto fra il volo del 1945 (in alto) e il volo del 1975 (in basso). Da polo verso cui converge il sistema di accesso, il complesso permane nel 1975 come riferimento entro un tessuto residenziale che si riorganizza attorno a esso e alla sua sacca verde.

Nel 1945 il complesso si riconosce come massa edilizia entro una matrice agricola terrazzata, verso la quale converge il sistema dei percorsi. Nel 1975 il medesimo nucleo permane entro un'area vegetata mentre il tessuto residenziale si sviluppa attorno a esso secondo una viabilità marcatamente curvilinea che ne asseconda i margini per raggiungere i lotti a monte. Il complesso conserva la propria consistenza e il proprio intorno verde, e proprio questa permanenza consente di misurarne il mutato ruolo nel paesaggio: da polo verso cui il sistema convergeva, diviene un riferimento attorno al quale il nuovo tessuto si dispone, riconoscibile come permanenza entro un assetto riorganizzato. Il nucleo non è più riconosciuto come «termine di un percorso di accesso» ma elemento che la viabilità di lottizzazione asseconda e circonda, trovando nel confronto la sua immagine paesaggistica, l'area verde che accompagna il complesso ne segnala la persistenza come landmark della collina, in un intorno che si è trasformato attorno a un centro rimasto leggibile.

Il caso di Villa Coggiola è un esempio di sostituzione toponomastica precoce a fronte di una persistenza tipologica prolungata, il nome Pagliani, attestato dalla *Carta topografica della Caccia*, risulta già sostituito sul bene in esame nel rilievo napoleonico del 1805, che vi appone la dicitura «*Ferme Baudin*» e riserva la denominazione Pagliani al fondo contiguo; il *Catasto Gatti* registra poi «V.ª Gattiera», dicitura coerente con la proprietà Diano Ruffino di Gattiera. La sostituzione toponomastica precede dunque di oltre un secolo la trasformazione fondiaria del sedime. La componente fondiaria mantiene per contro una leggibilità perimetrale fino al catasto vigente, entro un tessuto edilizio in gran parte di nuovo impianto novecentesco. Il caso documenta dunque una dissoluzione condotta primariamente sul piano toponomastico e patrimoniale oltre che alla cancellazione del sedime.

CONCLUSIONI

La perdita di un'immagine storicizzata e l'affermarsi di una nuova identità

L'indagine condotta in questa tesi di laurea si propone di rileggere la complessa morfologia della collina di Torino superando l'approccio puramente estetico e naturalistico (che l'avrebbe ricondotta a semplice fondale della città piana): la ricerca ha infatti tentato di cogliere entro l'area collinare della Città di Torino una propria matrice insediativa.

L'obiettivo originario della tesi mirava dunque ad indagare in quale misura i processi, di parcellizzazione e di lottizzazione della seconda metà del Novecento abbiano intaccato, frammentato o dissolto la secolare matrice insediativa collinare, fondata sul dualismo organico e funzionale tra la «vigna» produttiva e la «villa» di rappresentanza.

Attraverso un approccio metodologico che ha trovato nei Sistemi Informativi Geografici (GIS) lo strumento critico per una rilettura diacronica, è stato possibile sovrapporre la documentazione catastale storica al reticolo parcellare del catasto vigente, permettendo di quantificare e qualificare materialmente le fratture e le persistenze di questo territorio. La domanda ha comportato una scelta di scala che non poteva necessariamente essere quella del singolo fabbricato ma una scala più ampia che permettesse una lettura completa e complessa del sistema fondiario. Gli oggetti analizzati sono stati dunque letti in relazione tra loro per determinarne la scomparsa fisica o la permanenza di parte di essi.

Il percorso condotto dall'analisi si è articolato in tre fasi successive. Nel primo capitolo sono stati definiti gli strumenti interpretativi, puntualizzando il significato di matrice insediativa proprio del contesto collinare, la distinzione tra vigna e villa (dal punto di vista terminologico e fondiario) e il ruolo dei Sistemi Informativi Geografici nella lettura della documentazione cartografica.

Il secondo capitolo ha ricostruito le dinamiche di trasformazione mentre il terzo ha tentato di rileggere l'incidenza della frattura novecentesca su tre casi studio, parte di un gruppo più ampio censito dal *Catalogo dei beni culturali ambientali nel*

Comune di Torino, redatto nel 1984 dal Dipartimento Casa-Città del Politecnico di Torino e successivamente nel corso di questa ricerca.

Dall'analisi emerge un quadro territoriale in cui la frammentazione del sistema insediativo storico non si è manifestata come una semplice e lineare sostituzione edilizia, bensì come il progressivo smantellamento di un organismo relazionale complesso. Il risultato metodologico più rilevante consiste nell'aver distinto la frattura del secondo Novecento, coincidente con la frammentazione catastale del sistema, dalla precedente fase di disgregazione funzionale propria dell'Ottocento.

L'identità della collina si reggeva su un equilibrio inscindibile in cui il corpo civile, il rustico abitato dal vignolante, l'artefatto piano, i terrazzamenti sostenuti dai muri in pietra (*ciabaudi*) e le infrastrutture idriche costituivano un presidio morfologico del versante. La ricerca non ha individuato un singolo evento di rottura, ma una sequenza di eventi che hanno portato gradualmente alla trasformazione del territorio collinare. Una prima frattura di carattere funzionale e tipologico si è consumata già nel corso dell'Ottocento, innescata dall'affermazione del parco paesaggistico romantico di matrice anglosassone. Questa transizione ha reciso il legame produttivo del fondo, tramutando la vegetazione da elemento economico e strutturante a progressivo dispositivo di isolamento privato. Ai filari di viti si sono sostituite essenze esotiche e in parte sono stati eliminati i muri di terrazzamento visibili.

A suggellare questa prima frattura è intervenuto un fattore biologico, l'epidemia di fillossera di fine Ottocento che ha accelerato e reso irreversibile l'abbandono di una viticoltura che, priva di vocazione puramente commerciale, non ha trovato le forze per una ricostruzione, processo alimentato dalla scomparsa del vignolante che non aveva più ragione di preservare il sistema.

Tale svuotamento funzionale ha preparato il terreno alla cesura definitiva del Secondo Novecento anche a seguito di politiche pianificatorie, il Piano Regolatore Generale del 1959, pur ponendosi obiettivi di bassa densità attraverso le zone agricolo-residenziali estensive (A.R.E.), si è rivelato strutturalmente inefficace nel proteggere l'unità poderale. L'assegnazione di indici di edificabilità ha trasformato i fondi agricoli in riserve di edificabilità, innescando una pressione guidata dalla rendita fondiaria. Il primo e più grave esito di questa dinamica è stata la frammentazione catastale, la scomposizione della singola macro-particella storica in una moltitudine di lotti autonomi ha interrotto la continuità ecologica, idraulica e visiva dei versanti, convertendo la superficie dell'antica vigna in suolo edificabile.

La Variante n. 17 del 1976 e la disciplina articolata introdotta dal Piano Regolatore del 1995 intervengono quando gran parte delle lottizzazioni più incidenti era già realizzata o autorizzata, e operano prevalentemente sugli edifici

di pregio e sulle visuali, senza assumere come oggetto la frammentazione della maglia fondiaria.

La verifica condotta sulla totalità del patrimonio collinare censito dal Catalogo ha isolato tre sedimi per i quali la dimostrazione documentaria del fenomeno risulta più solida. I tre casi non costituiscono un campione a rappresentatività statistica ma tre regimi distinti di dissoluzione, differenziati per cronologia, per dinamica e per esito. L'applicazione del metodo analitico a specifici casi studio ha fornito il riscontro empirico di queste dinamiche sistemiche, evidenziando tre diversi gradi di compromissione della matrice.

Il complesso di Villa Righini (già Vigna Nuz) documenta un processo di saturazione dello spazio aperto e di cancellazione della pertinenza colturale a fronte della conservazione del corpo di fabbrica settecentesco. La componente colturale si perde inizialmente dal punto di vista patrimoniale nel corso dell'Ottocento, per poi essere cancellata definitivamente nel secondo Novecento con l'edificazione dei lotti ricavati dalla particella un tempo dedicata al giardino. Qui la lottizzazione ha operato sfruttando l'accessibilità preesistente della strada di fondovalle, frazionando l'antico giardino in lotti saturati progressivamente tra il 1945 e la fine del secolo.

Nel caso de Il Valsania (già Vigna Gallo), l'analisi ha rivelato una cesura infrastrutturale ancora più profonda. La lottizzazione non si è limitata a parcellizzare il fondo, ma ne ha riscritto le gerarchie di accessibilità interna creando una rete viaria privata ad anello. Tale viabilità si avvolge attorno al nucleo secentesco superstite, invertendo il principio storico secondo cui la villa rappresentava il culmine terminale di un viale d'accesso. La rottura si concentra interamente nel periodo successivo al 1945, si distingue per questo dal caso precedente: la profondità del fondo e la sua giacitura sul versante hanno reso indispensabile la costruzione di una rete viaria propria, articolata negli assi di via Luigi Lavazza e via Pinin Pacot, che non trova corrispondenza nella maglia poderale storica. La lottizzazione non si limita infatti a suddividere il fondo, ne riscrive al contrario le condizioni di accessibilità, sostituendo alla relazione diretta fra fondo e strada vicinale una gerarchia interna a due livelli.

Infine, Villa Coggiola (già Vigna Pagliani) ha messo in luce il ruolo cruciale dell'infrastrutturazione pubblica come catalizzatore della lottizzazione. La costruzione del serbatoio dell'acquedotto municipale nei primi anni del Novecento ha svincolato il fondo dalla necessità di approvvigionamento idrico autonomo, rendendo di fatto edificabili versanti la cui acclività li aveva precedentemente preservati. L'infrastruttura costituisce la precondizione tecnica che porterà alla densificazione successiva. In questo comparto, la persistenza eccezionale del binomio originario "fabbrica civile - fabbrica rustica" si staglia oggi come un

frammento isolato, circondato da un tessuto edilizio discontinuo che si adatta alle pendenze non per logica agricola, ma per pura convenienza di sbancamento.

Il valore fondamentale che ha permesso l'analisi risiede nell'aver spostato l'asse dell'osservazione dal «pieno» architettonico al «vuoto» fondiario e relazionale.

Il metodo GIS ha consentito di far emergere una «memoria dei confini», dimostrando come i limiti amministrativi delle lottizzazioni attuali ricalchino sovente le antiche sostruzioni di contenimento, agendo come tracce di una struttura latente. Lo strumento è stato utilizzato sia come dispositivo di rappresentazione ma anche, e principalmente, come strumento critico, permettendo la trasformazione dei documenti d'archivio storici in *layer* informativi interrogabili, rendendo così il supporto cartografico una fonte documentaria complessa.

La costruzione del marcatore cronologico, fondato sulla coincidenza fra frazionamento della particella e datazione degli edifici desunta dalla Carta Tecnica Comunale, ha reso operativa la distinzione fra i processi dissolutivi ottocenteschi e la frattura del secondo Novecento, che la sola lettura morfologica non consentiva di separare. È stato inoltre possibile, tramite lo strumento, dimostrare che la sequenza proprietaria ricostruita dalle fonti a stampa non è sempre stata completa, sono state infatti colmate le lacune emerse durante lo studio.

Tuttavia, lo studio presenta limitazioni intrinseche legate principalmente alla natura delle fonti documentarie. L'indagine ha dovuto misurarsi con il deterioramento fisico dei supporti cartacei che hanno reso la lettura particolarmente difficoltosa, come nel caso delle diciture illeggibili del *Catasto Rabbini*, che in alcuni frangenti hanno impedito una ricostruzione filologica ininterrotta delle titolarità. Inoltre, l'emersione di figure proprietarie non registrate dalla bibliografia erudita (come «*Ferme Gravier*» o «Gruppenbawher» nel caso del Valsania) segnala l'esistenza di un dinamismo patrimoniale preunitario che la sola analisi spaziale non è sufficiente a decodificare integralmente senza un parallelo, esteso spoglio archivistico.

Il *Catasto Rabbini*, inoltre, non adotta campiture differenziate per le destinazioni colturali, e non consente pertanto di ricostruire l'uso del suolo alla data del rilievo con la precisione garantita dal *Catasto Gatti* e dal catasto francese. Quest'ultimo, a sua volta, non registra i corpi accessori al di sotto di una determinata soglia dimensionale, il che introduce un margine di incertezza nella lettura delle assenze.

Un secondo ordine di limiti risiede nel procedimento di georeferenziazione, la rettifica differenziale dei catasti storici, realizzate su supporti soggetti a deformazioni per svariate cause, non coincidenti con i moderni sistemi di proiezioni, comportano un margine di approssimazione che produce errori non trascurabili. Le misurazioni delle superfici devono essere pertanto intese come

ordini di grandezza verosimili e non come dati assoluti. Sebbene le tracce superficiali della trasformazione siano state misurate, l'entità della compromissione dei sistemi idraulici sotterranei e di drenaggio profondo rimane una deduzione basata su indicatori geomorfologici indiretti, sfuggendo a una precisa quantificazione vettoriale.

Un ulteriore limite riguarda l'estensione dell'indagine, i tre casi analizzati costituiscono infatti una prova qualitativamente solida del fenomeno la cui portata però risulta molto più ampia. Il perimetro dell'indagine coincide con il perimetro del territorio comunale di Torino, mentre la pressione insediativa si estende nell'intera area metropolitana che ha caratteristiche territoriali assimilabili al caso analizzato.

Proprio l'identificazione di questi limiti apre a necessarie e stimolanti prospettive di ricerca futura. Una prima traiettoria di sviluppo potrebbe riguardare l'incrocio tra la mappatura delle antiche reti di drenaggio delle vigne e le attuali carte del rischio idrogeologico. La frequenza dei fenomeni di dissesto che investono periodicamente la collina torinese potrebbe trovare spiegazione non solo nella generica fragilità geologica del versante, ma nell'interruzione puntuale di quegli antichi sistemi di deflusso causata dai muri di recinzione in cemento armato e dalle opere di sbancamento delle lottizzazioni private.

Lo studio apre inoltre alla possibilità di una mappatura sistematica degli indicatori biologico-archeologici. La catalogazione georeferenziata dei gelsi secolari isolati, degli alberi da frutto relitti e dei residui di antichi olmi, integrata con l'analisi della diffusione di specie pioniere come l'ailanto, potrebbe fornire un ulteriore strato informativo per ricostruire i perimetri esatti degli antichi orti padronali là dove l'edificato storico è stato completamente cancellato.

Una seconda direzione riguarda l'integrazione delle fonti d'archivio. I libri delle mutazioni annessi al *Catasto Gatti* registrano i passaggi di titolarità, le successioni e le modifiche strutturali degli immobili fino al 1920, e costituiscono un giacimento documentario che la presente ricerca ha impiegato solo puntualmente. Il loro spoglio sistematico, incrociato con gli atti di lottizzazione e con le concessioni edilizie del periodo compreso fra gli anni Cinquanta e Settanta del Novecento, consentirebbe di ricostruire in modo più dettagliato la catena delle decisioni che ha condotto dal fondo unitario al reticolo di lotti, e di verificare in quale misura il frazionamento sia stato l'esito di operazioni immobiliari unitarie o, come il caso del Valsania documenta, di cessioni successive a proprietari distinti.

Sul piano della disciplina urbanistica, l'approccio delineato in questo studio suggerisce una revisione degli strumenti di tutela paesaggistica contemporanei. Riconoscere la collina come un sistema infrastrutturale ed ecologico, come promosso dalle recenti politiche della Corona Verde, significa superare

definitivamente la concezione del vincolo basato unicamente sul «belvedere» ottocentesco o sulla singola emergenza architettonica. Il governo delle aree pedecollinari necessita di strumenti capaci di tutelare le relazioni territoriali: le giaciture dei versanti, le trame interpoderali superstiti e le proporzioni originarie dello spazio aperto. Solo riconoscendo e preservando le tracce fisiche di quella matrice generatrice sarà possibile governare in modo consapevole la trasformazione della collina torinese, mantenendone leggibile la struttura di paesaggio culturale in cui la storia continua a strutturare la forma del territorio presente.

La collina che la ricerca ha descritto non è un territorio degradato ma un territorio riscritto, al sistema vigna-villa si è sostituito un tessuto suburbano a bassa densità e a maglia fitta, dotato di una propria coerenza interna, di una propria gerarchia viaria e di una propria domanda sociale.

La mutazione che ha investito il territorio trascende la mera modificazione tipologica o la semplice espansione edilizia, e si configura come radicale mutamento del paradigma territoriale. Se da un lato si è perduto lo spazio agricolo e il panorama storicizzato della "vigna", dall'altro la città si è arricchita di una vasta e complessa infrastruttura ecologica. Sotto il profilo degli indicatori urbanistici odierni, il bosco di neoformazione e i parchi residenziali offrono prestazioni in gran parte superiori a quelle della vite e del praticello rurale aumentano gli indici di permeabilità del suolo, incrementano l'ossigenazione e, attraverso l'ombreggiamento delle latifoglie, contribuiscono all'abbassamento dei gradienti termici locali.

La perdita dell'immagine storicizzata e l'affermarsi di una nuova identità costituiscono un unico processo, non due fenomeni distinti. Il fenomeno non coincide semplicemente con la scomparsa dei filari di vite o con il degrado dei *ciabaudi*, ma rappresenta il venir meno di un sistema logico in cui la morfologia del suolo era la diretta espressione di una precisa necessità agronomica e di una consolidata struttura sociale.

Se ne ricava un problema che eccede i confini di questo lavoro e ne indica il prolungamento naturale: stabilire quale statuto attribuire a un assetto che ha cancellato la logica relazionale della matrice ma ne ha conservato, spesso inconsapevolmente, i perimetri, i sedimi e i tracciati. La collina di Torino conserva sotto il tessuto contemporaneo la struttura latente che l'ha generata; riconoscerla è la condizione perché le decisioni che continueranno a trasformarla siano assunte con cognizione di ciò che modificano.

La trasformazione di questa matrice, avviata dall'affermazione del giardino paesaggistico di matrice romantica e compiuta dalla lottizzazione del secondo dopoguerra, ha dato luogo a una nuova identità insediativa. Questa si definisce

attraverso il frazionamento della proprietà e un regime del suolo governato dalla rendita fondiaria, in cui il fondo cessa di essere fattore produttivo per divenire riserva di capacità edificatoria.

Le antiche tenute, suddivise nei loro assetti fondiari per accogliere il modello suburbano della villetta unifamiliare, hanno perso la rete originaria di connessioni fisiche, visive e idrauliche.

L'affermarsi di questa nuova identità segna il passaggio dalla collina intesa come organismo colturale e culturale integrato a una collina a prevalente destinazione residenziale. In questo assetto le persistenze architettoniche storiche perdono il loro ruolo di generatori morfologici, ma permangono come riferimenti riconoscibili entro un tessuto dotato di una propria coerenza; la loro conservazione, insieme a quella dei tracciati e dei sedimi ereditati, mantiene leggibile la matrice generatrice del versante.

APPARATI

Bibliografia e fonti

Bibliografia

AGNOLETTI M. (a cura di) 2010, *Paesaggi rurali storici. Per un catalogo nazionale*, Roma-Bari.

ARTUSIO L., BOCCA M., GOVERNATO M. 2003-2004, *Immagini di Torino di altri tempi*, I-III, Torino.

ASTENGO G. 1956, *Il piano regolatore di Torino*, «Urbanistica»

ASTENGO G. 1966, voce *Lottizzazione*, in *Nuova enciclopedia dell'urbanistica*, Torino

BARCHETTA L. 2021, *La rivolta del verde. Nature e rovine a Torino*, Terrae, Milano.

BERGAMO G. 2023, *Prospettive urbane e strade con fondale di paesaggio nella cultura del XX secolo: il caso della collina di Torino*, «Storia dell'Urbanistica», 15, *Le strade con fondale* II, pp. 230-243.

BIANCO T.A. 2024-2025, *Le cascine come polarità territoriali: dal paesaggio agricolo alla definizione del tessuto urbano verso il Sangone*, Tesi di laurea in Pianificazione territoriale, urbanistica e paesaggistico-ambientale, Politecnico di Torino, rel. C. Devoti, correl. G.P.C. Bronzino.

BRACCO G. (a cura di) 1991, *Risorse e impegni per la capitale. Torino nel primo Ottocento*, Torino.

CASSINI I. 2010-2011, *Vigne e ville nella collina di Torino dal XVI al XIX secolo: un censimento per la conoscenza*, Tesi di laurea, Politecnico di Torino, Facoltà di Architettura, rel. L.A. Guardamagna.

CIORRA P. 2008, *Periferie. Storie di spazi urbani tra Novecento e duemila*, Milano.

COMBA R. (a cura di) 1992, *Vigne e vini nel Piemonte moderno*, I-II, Cuneo.

COMOLI MANDRACCI V. 1983, *Torino*, Le città nella storia d'Italia, Roma-Bari.

COMOLI MANDRACCI V. 2000, *Urbanistica e architettura*, in U. LEVRA (a cura di), *Storia di Torino*, VI, *La città nel Risorgimento (1798-1864)*, Torino, pp. 379-436.

COMOLI MANDRACCI V. 2002, *L'urbanistica della città capitale e del territorio*, in G. RICUPERATI (a cura di), *Storia di Torino*, IV, *La città fra crisi e ripresa (1630-1730)*, Torino, pp. 431-462.

COMOLI MANDRACCI V., FASOLI V. 1996, *1851-1852. Il Piano d'Ingrandimento della Capitale*, «Storia dell'Urbanistica/Piemonte», I, Roma.

COMOLI MANDRACCI V., MAMINO S., SCOTTI TOSINI A. 1998, *Lo sviluppo urbanistico e l'assetto della città*, in G. RICUPERATI (a cura di), *Storia di Torino*, III, *Dalla dominazione francese alla ricomposizione dello Stato (1536-1630)*, Torino, pp. 355-450.

COMUNE DI TORINO 2020, *Documentazione di studio. Quaderno 2. PoliTO Gruppo di lavoro Edifici storici*, Proposta tecnica del progetto preliminare di revisione generale del Piano Regolatore Generale, Torino.

COMUNE DI TORINO, ASSESSORATO ALL'URBANISTICA 1971-1973, *La collina di Torino: studi per la pianificazione*, Torino.

CORBOZ A. 1985, *Il territorio come palinsesto*, «Casabella».

CUMINO L. 2006, *Il Catasto Gatti: descrizione della fonte e analisi delle vicende di una proprietà terriera tra il 1864 e il 1920*, «Quaderni del CDS», 9, V, 2, pp. 125-144.

CUNEO C. 2021, *«Torino e i suoi contorni». Dall'interiore della città alla carta corografica del territorio: la dimensione urbana e rurale alla fine del XVIII secolo*, in Atti del convegno AISU, pp. 309-318.

DAMERI A., POZZATI A. 2016, *Torino. Borgo Po: le architetture, il fiume e la collina*, in *Delli Aspetti de Paesi. Vecchi e nuovi Media per l'Immagine del Paesaggio*, Atti del convegno CIRICE (Napoli, 2016), Napoli.

DAVICO P., DEVOTI C., LUPO G.M., VIGLINO M. 2014, *La storia della città per capire, il rilievo urbano per conoscere. Borghi e borgate di Torino*, Torino.

DEFABIANI V. 1984, *Strada e struttura nel territorio collinare torinese*, in POLITECNICO DI TORINO 1984, pp. 776-784.

DEFABIANI V. 1991, *L'arte di progettare giardini inglesi*, in C. ROGGERO BARDELLI (a cura di), *I giardini a Torino*, Torino, pp. 341-348.

DEFABIANI V. 2013, *Uno strumento nuovo: il catasto Rabbini (1855-1870) e la sua estensione parziale al Piemonte*, in M. CADINU (a cura di), *I catasti e la storia dei luoghi*, Roma, pp. 351-354.

DEFABIANI V., ROGGERO BARDELLI C. 1987, *Lettura storica delle ville e «vigne» della collina torinese*, in G. SPAGNESI (a cura di), *Esperienze di storia dell'architettura e di restauro*, II, Roma, pp. 455-467.

DEFABIANI V., ROGGERO BARDELLI C., VINARDI M.G. 1990, *Ville sabaude*, Milano.

DEMATTEIS G. 1983, *Suburbanizzazione e controurbanizzazione in Italia*, «Rivista geografica italiana», 90, pp. 389-415.

FALCO L. 1982, *L'attuazione difficile del Piano Regolatore di Torino*, «Viatris», pp. 219-237.

FOGLIO «TORINO EST» 2009, = *Note illustrative della Carta Geologica d'Italia alla scala 1:50.000, foglio 156 «Torino Est»*, a cura di A. FESTA, F. DELA PIERRE, A. IRACE, F. PIANA, G. FIORASO, S. LUCCHESI, P. BOANO, M.G. FORNO, Roma.

FORNO M.G., LUCCHESI S. 2005, *La successione fluviale terrazzata pleistocenica dei versanti occidentale e nordoccidentale della Collina di Torino*, «Il Quaternario. Italian Journal of Quaternary Sciences», 18, 2, pp. 123-134.

FRUTTI DIMENTICATI 2015, = *Frutti dimenticati e viticoltura del passato. Piemonte e Sardegna*, a cura dell'Istituto professionale per l'agricoltura e l'ambiente di Alba, Alba.

GABELLIERI N., GALLIA A., GUADAGNO E. 2023, *Enogeografie. Itinerari geostorici e geografici dei paesaggi vitati, tra pianificazione e tutela ambientale*, Roma.

GAMBINO R. 1997, *Conservare, innovare. Paesaggio, ambiente, territorio*, Torino.

GRANERI A. 2017-2018, *Il Pian della Mussa e la sua ricostruzione nel catasto Rabbini. Ipotesi interpretative della struttura storica dell'insediamento*, Tesi di laurea magistrale in Architettura per il Restauro e Valorizzazione del Patrimonio, Politecnico di Torino, rel. C. Devoti, correl. C. Roggero.

GRIBAUDI ROSSI E. 1981a, *Ville e vigne della collina torinese, personaggi e storia dal XVI al XIX secolo. Da Sassi all'Eremo*, Torino.

GRIBAUDI ROSSI E. 1981b, *Ville e vigne della collina torinese, personaggi e storia dal XVI al XIX secolo. Da Valsalice a Moncalieri*, Torino.

GRIBAUDI ROSSI E. 1983, *La collina di Torino da San Mauro a Moncalieri*, Torino.

GROSSI G.A. 1790-1791, *Guida alle cascine, ville e vigne del territorio di Torino e contorni*, Torino.

GROSSI G.A. 1791, *Carta corografica dimostrativa del territorio della Città di Torino*, Torino.

GUARDUCCI A. 2018, *Cartografie per il governo del territorio nell'Italia preunitaria. Considerazioni su pratiche, linguaggi e caratteri*, «Geotema», 58, pp. 33-35.

GUARDUCCI A., ROSSI M. (a cura di) 2018, *Storia della cartografia e cartografia storica. Nuove opportunità per la ricerca geografica*, «Geotema», XXII, 58.

GUGLIELMI P. 2013-2014, *Trame insediative nella zona sud di Torino tra Ottocento e Novecento. Le forme dell'urbanizzazione e della pianificazione attraverso due casi studio*, Tesi di laurea magistrale, Politecnico di Torino, Facoltà di Architettura, rell. F. De Pieri, D. Ferrero, G. Caramellino.

HARVEY D. 1982, *The Limits to Capital*, Oxford.

INDOVINA F. (a cura di) 1990, *La città diffusa*, Venezia.

LEFEBVRE H. 1974, *La production de l'espace*, Paris (trad. it. Napoli 1978).

LONGHI A., DAMERI A. (a cura di) 2018, *Dalla città storica alla struttura storica della città. Studi in onore di Vera Comoli (1935-2006)*, «Atti e rassegna tecnica della Società degli Ingegneri e degli Architetti in Torino», n.s., LXXII, 1.

MAGNAGHI A. (a cura di) 1998, *Il territorio degli abitanti*, Milano.

MAGNAGHI A. 2000, *Il progetto locale*, Torino.

MAGNAGHI A., MONGE M., RE L. 1995, *Guida all'architettura moderna di Torino*, Torino.

MASCIOCCO L. (a cura di) 2014, *Geologia urbana di Torino*, Atti del simposio (Torino, 19 ottobre 2012), «Geologia dell'Ambiente», supplemento al n. 1/2014, Roma.

MATARAZZI M.J. 2010-2011, *Dell'accertamento catastale dell'attuazione e conservazione del Catasto di Antonio Rabbini*, Tesi di Specializzazione, Politecnico di Torino.

MELLANO F. 1985, *Torino 1945-1985: tra pianificazione ed emergenza*, «Urbanistica», pp. 241-253.

MINGIONE E., RUBERTI D., STRUMIA S., VIGLIOTTI M. 2004, *Cartografia storica e sistemi GIS per lo studio dell'evoluzione dei caratteri fisici ed antropici del territorio. Il caso di Capua (CE)*, «Il Quaternario. Italian Journal of Quaternary Sciences», 17, 2/2, pp. 629-642.

MONTAGNETTI R., KISLIUK S. 2019, *GIS, cartografia storica e archeologia dei paesaggi. Sperimentazioni sul territorio altolaziale*, in G.M. DI NOCERA (a cura di), *Miscellanea di archeologia, topografia antica e filologia classica*, Daidalos 17, Viterbo.

MONTANARI C. 2018, *La collina di Torino. Saggio di analisi di un sistema ambientale*, in VIGLINO DAVICO 2018, pp. 188-191.

NICOLETTI M. 1978, *L'architettura liberty in Italia*, Roma-Bari.

PANNELLI R. 1888, *I catasti d'Italia. Gli strumenti ed i metodi coi quali furono rilevati*, Torino

PINNA A. 1997-1998, *La collina di Torino nel rilevamento di Andrea Gatti: 1820-1829*, Tesi di laurea, Politecnico di Torino, Facoltà di Architettura, rel. V. Comoli Mandracci.

POLETTO M.S. 2012, *Cartografia storica. Contributi per lo studio del territorio piemontese*.

POLITECNICO DI TORINO, DIPARTIMENTO CASA-CITTÀ 1984, *Beni culturali ambientali nel Comune di Torino*, I-II, Torino.

REGIONE PIEMONTE 2011, = *Rete di natura, storia e città. Corona Verde*, Torino.

RIGHETTI M. 2019-2020, *Disarmo, demolizione e ricostruzione: progetti edilizi nella città a nord della contrada di Po*, Tesi di laurea magistrale in Architettura per il Restauro e Valorizzazione del Patrimonio, Politecnico di Torino, rel. A. Dameri.

ROGGERO BARDELLI C. 1984, *«Maisons de plaisance» e nobiltà di corte*, in POLITECNICO DI TORINO 1984, pp. 770-775.

ROGGERO BARDELLI C., LONGHI A. 2016, *Il «progetto di conoscenza» storico-territoriale. Storia, pianificazione e patrimonio urbano*, «Città e Storia», XI, 1, pp. 9-25.

ROSSO F. 1981, *La catastazione napoleonica nella città di Torino*, in *Città e proprietà immobiliare in Italia negli ultimi due secoli*, Milano, p. 159.

SAN MARTINO D'AGLIÈ F. 1667, *Le Delizie della Vigna di Madama Reale*, Torino.

SCARZELLA P. 1984, *Il sistema collinare. Strutture e rapporti storici con la città*, in POLITECNICO DI TORINO 1984, pp. 749-759.

SCLAVI M. *et alii* 2002, *Avventure urbane. Progettare la città con gli abitanti*, Milano.

SERENI E. 1961, *Storia del paesaggio agrario italiano*, Roma-Bari.

SERENO P. 1997, *Il territorio e le vocazioni ambientali*, in G. SERGI (a cura di), *Storia di Torino*, I, *Dalla preistoria al comune medievale*, Torino, pp. 7-48.

SERENO P. 2000, *La rete delle comunicazioni*, in U. LEVRA (a cura di), *Storia di Torino*, VI, *La città nel Risorgimento (1798-1864)*, Torino, pp. 343-378.

SPAGNESI G. (a cura di) 1987, *Esperienze di storia dell'architettura e di restauro*, I-II, Roma.

STELLA RICHTER P. 2010, *Diritto urbanistico*, Padova.

STURANI M.L., BORIA E. 2018, *Cartografia e confini interni nella costruzione dello Stato e dei territori regionali tra XVIII e XIX secolo*, «Geotema», 58, pp. 51-54.

TOSCO C. 2007, *Il paesaggio storico. Le fonti e i metodi di ricerca*, Roma-Bari.

VIGLINO M. 2018, *Il valore del tessuto urbano in Torino, non solo nella città barocca*, in LONGHI, DAMERI 2018.

VIGLINO DAVICO M. 1984, in POLITECNICO DI TORINO 1984, I, pp. 176-180.

VIGLINO DAVICO M. 1987, *Criteri ed esperienze di analisi della struttura storica della città nell'ambito della individuazione dei beni culturali ambientali*, in G. SPAGNESI (a cura di), *Esperienze di storia dell'architettura e di restauro*, II, Roma, pp. 735-749.

VIGLINO DAVICO M. (a cura di) 2018, *I percorsi della storia. Urbanistica e architettura tra XVIII e XIX secolo*, Torino.

VINARDI M.G. 1984, *Struttura e immagine della residenza collinare torinese: permanenze e trasformazioni*, in POLITECNICO DI TORINO 1984, pp. 760-769.

VINARDI M.G. 1987, *Le «vigne» della collina di Torino: problemi di trasformazione storica e restauro*, in G. SPAGNESI (a cura di), *Esperienze di storia dell'architettura e di restauro*, II, Roma, pp. 469-481.

Fonti archivistiche e cartografiche

ASTo, Sezioni Riunite, Catasti, Catasto Rabbini, Circondario di Torino, 1866.

ASCT, Catasto Gatti, 1820-1829.

ASCT, Tipi e disegni, 64.6.8; 64.7.9-9.

ASCT, Fondo danni di guerra, inv. 2531, cart. 52, fasc. 1.

ASCT, Comune di Torino, Variante n. 17 al Piano Regolatore Generale per le aree collinari, 1976.

Plan Géométrique de la Commune de Turin (catasto francese), 1805.

Carta topografica della caccia, (1761-1766).

Carta topografica della città di Torino, 1945.

Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Torino, Catasto vigente.

Regione Piemonte, Carta Tecnica Regionale.

Istituto Geografico Militare, *Carta topografica d'Italia*.

Fonti normative e di pianificazione

Legge 11 giugno 1922, n. 778, *Per la tutela delle bellezze naturali e degli immobili di particolare interesse storico*.

Legge 1° giugno 1939, n. 1089, *Tutela delle cose d'interesse artistico e storico*.

Legge 29 giugno 1939, n. 1497, *Protezione delle bellezze naturali*.

Legge 17 agosto 1942, n. 1150, *Legge urbanistica*.

Comune di Torino, *Piano Regolatore Generale*, approvato con d.P.R. 6 ottobre 1959, *Norme urbanistico-edilizie di attuazione*, «Atti e rassegna tecnica della Società degli Ingegneri e degli Architetti in Torino», n.s., 14, 3, 1960.

Relazione informativa sui lineamenti del Piano Regolatore Generale della Città di Torino, rel. P. Viotto, «Atti e rassegna tecnica della Società degli Ingegneri e degli Architetti in Torino», n.s., 14, 3, 1960, p. 26.

Relazione della parte collinare (destra del Po), rel. S. Molli Boffa, «Atti e rassegna tecnica della Società degli Ingegneri e degli Architetti in Torino», n.s., 14, 3, 1960, pp. 60-65.

Comune di Torino, *Variante n. 17 al Piano Regolatore Generale per le aree collinari. Norme di attuazione*, 1976.

Legge 8 agosto 1985, n. 431, *Disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale*.

Comune di Torino, *Piano Regolatore Generale*, 1995, *Norme di attuazione*, artt. 10-14.

D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, artt. 10, 12, 136-143.

Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici del Piemonte, decreto n. 28/2015 del 5 febbraio 2015, prot. n. 839/15, cl. 34.07.07/1068.181, *dichiarazione di interesse culturale*, con relazione storico-artistica allegata.

Regione Piemonte, *Piano paesaggistico regionale*, approvato con d.c.r. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017, ambito 26 «Collina di Torino».

Città di Torino, *Piano Comunale di Protezione Civile*, sezione Rischio idrogeologico.

Autorità di bacino del fiume Po, *Piano per l'Assetto Idrogeologico*.

Sitografia

MuseoTorino, scheda «Villa Momigliano, già Vigna Riviera», strada Comunale S. Margherita 224, www.museotorino.it, consultata il 22 agosto 2026.

MuseoTorino, scheda «Ginnasio ricreativo Genero, già Vigna Porro», strada Comunale S. Margherita 77, www.museotorino.it, consultata il 22 agosto 2026.

MuseoTorino, scheda «Villa Barbaroux, già Vigna San Tommaso», via Principessa Felicita di Savoia 27, www.museotorino.it, consultata il 22 agosto 2026.

MuseoTorino, schede «Cappella della Villa Fea e Sabrè» e «Cappella del Beria Grande», www.museotorino.it, consultate il 22 agosto 2026.

MuseoTorino, scheda «Il Valsania, già Vigna Gallo», www.museotorino.it, consultata il 18 luglio 2026