



POLITECNICO DI TORINO
Facoltà di Architettura

Corso di Laurea Magistrale in
ARCHITETTURA PER IL RESTAURO E
VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO

TESI DI LAUREA
Il Palazzo D'Oria a Ciriè (Torino):
scenari di valorizzazione e di rigenerazione del
contesto

Relatrice: Professoressa Cristina Coscia
Correlatore: Professor Cesare Tocci
Candidata : Martina Bonino

ABSTRACT

L'Italia dispone di un patrimonio architettonico, artistico, culturale e storico ineguagliabile al mondo. Spesso i beni vengono abbandonati o diventano obsoleti dovuto all'azione degli agenti atmosferici, all'inutilizzo e alla scarsa manutenzione per gli elevati costi di gestione. Nella tesi si è voluto approfondire il caso studio che è situato a Cirie, in provincia di Torino, e individuarne un percorso di valorizzazione. Si tratta di un Palazzo che ha avuto rilevanza storica all'interno della città. Il bene fu inserito all'interno delle "corone delle delizie" da Carlo Emanuele II verso la fine del 1500. Durante il 1900, in seguito ad un susseguirsi di cambiamento di proprietà, è stato ceduto al Comune e ha avuto il ruolo di Municipio sino ad oggi in cui il Comune sta valutando scenari di riuso e valorizzazione. Lo studio affronta il caso di Palazzo D'oria secondo l'approccio della valorizzazione, ormai consolidata in architettura. Tale processo si compone di una ricerca di analisi in larga scala sul territorio su cui si va ad intervenire, sulla conoscenza del bene sino ad arrivare ad una proposta di valorizzazione.

INDICE

1. INTRODUZIONE

2. INDAGINE STORICA

2.1. Inquadramento storico e politico della città

2.2. Evoluzione della struttura di Ciriè: dalla nascita del borgo ad una città protoindustriale borghese

2.3. Palazzo D'Oria: storia ed evoluzione

2.4. Crescita e trasformazione: palazzo, parco e lottizzazione

3. QUADRO COMPETITIVO

3.1. Scelta ambiti di analisi: analisi servizi

3.2. Analisi socio-Ambientale.

Popolazione

Accessibilità: analisi viabilità e mobilità

Servizi

3.3. Turismo

3.4. Processualità: Progetto Rurbance

4. ANALISI ARCHITETTONICA

4.1. Impianto compositivo e lo stato di fatto

4.2. Analisi delle patologie dei degradi

4.3. Proposta di intervento sui degradi

5. ANALISI SWOT E GENIUS LOCI

6. PROPOSTA DI VALORIZZAZIONE E RIFUNZIONALIZZAZIONE

6.1. Masterplan dell'edificio e proposta funzionale

6.2. Il progetto architettonico

7. ANALISI ECONOMICA

7.1. ACB, analisi costi e benefici

7.2. Canali di finanziamento

7.3. ACR, analisi costi e ricavi

8. CONCLUSIONI



1

INTRODUZIONE

Per poter affrontare i temi di restauro architettonico e di valorizzazione dei beni culturali, è essenziale comprendere gli edifici stessi e la loro collocazione all'interno della città e del quadro competitivo in cui sono inseriti. Nel caso specifico, è stato necessario effettuare analisi preliminari alla fase di valutazione finale della sostenibilità degli scenari individuati, sia a supporto degli scenari di intervento sia di verifica. Infatti, sono stati condotti studi per conoscere la storia del bene, di proprietà pubblica, e la storia della città, e grazie alle ricerche effettuate si è potuto individuare la rilevanza che il bene ha avuto all'interno della cittadina, e parallelamente, la stessa sul luogo. L'edificio oggetto di studio è territorialmente situato nel contesto pedemontano del Basso Canavese; un territorio che ha mostrato negli ultimi anni la volontà di rilanciarsi con scelte politiche e sociali di rilievo. Sebbene la valorizzazione dei beni culturali tocchi diverse questioni, nella tesi si è voluto restituire al bene il valore materiale, economico e sociale proponendo un'ipotesi progettuale finalizzata al conseguimento di nuovi scenari. Operare in un progetto di riqualificazione per un edificio posto in una città che ha una rilevanza minore manifesta la volontà di mostrare la potenzialità degli interventi sugli edifici storici che, a causa della ricchezza del patrimonio artistico culturale italiano rischiano di essere trascurati, e invece possono essere rivalorizzati anche in relazione alle capacità economiche finanziarie degli enti pubblici all'interno di ambiti territoriali considerati di minore importanza.

2.

INDAGINE STORICA

E' stato ritenuto opportuno eseguire una analisi storica riguardo il territorio su cui si andrà a lavorare, grazie ai documenti forniti dal Comune, e ai libri fornitemi dalla Biblioteca di Ciriè.

Tale indagine è stata operata attraverso una documentazione dettagliata e rielaborazioni esaustive con il fine di fornire informazioni generali riguardo la storia della Città e il suo Sviluppo sino ad arrivare al Palazzo e all'analisi dello stesso nello stato di fatto..

2.1. Inquadramento storico e politico della città

Nell'XI secolo è documentato un aumento della zona abitata con la ricostruzione della chiesa di S. Martino e l'organizzazione di un Borgo Nuovo, tutt'ora abitato. Nei secoli XIII e XIV l'insediamento di Ciriè è strettamente legato ai Comuni di Nole e San Maurizio in un'unica castellania, che ha dei confini naturali in cui a Nord vi è la Vauda e a sud la Stura.

Ciriè è uno dei più antichi centri situati all'interno del Canavese. La cittadina è di origine Romana in quanto la sua ubicazione, inserita in uno scenario prealpino fu considerata consona per creare un "campo trincerato".

Essa divenne una importante colonia militare circondata da foreste di "Cerri" (un tipo di querce presenti nel Canavese) da cui prese il nome di "castrum cerreti" o "cerretum " e poi con il diffondersi del Cristianesimo venne denominata "Cirriacum" da cui poi si prese il nome del santo patrono, San Ciriaco.

Non vi è dubbio circa l'origine Romana della cittadina anche se non ci sono reperti archeologici certi; ma per giungere a dei fatti storici documentati bisogna attendere intorno al 1230 in cui ci sono documenti che attestano che quest'area era ancora sotto il dominio dei marchesi di Monferrato in lotta contro i Savoia che in quel periodo si stavano affermando all'interno del territorio piemontese.

Fu così che per ottenere una pace duratura, come spesso accadeva in quel periodo tra avversari, la contessa sabauda Margherita di Savoia sposò il marchese Giovanni Monferrato. La contessa ottenne ogni garanzia e diritto di governare su Ciriè e sulle terre circostanti, comprese Lanzo e Caselle.

La presenza di Margherita di Savoia nei primi decenni del '300 fu un evento che ha influito favorevolmente sulla storia del territorio. Gli atti politici, governativi e amministrativi emanati durante il suo governo sono rimasti inalterati fino al '700, motivazione per cui

la storia di Margherita di Savoia e la sua castellania sono riportate in quasi tutti i documenti storici di Ciriè e la sua figura è ricordata tutt'ora con eventi e feste popolari che rievocano la memoria storica della città.

Agli arbori del 1300 Ciriè era circondata da una cinta muraria di



Fig. 1: Ciriè - Via Circonvallazione ed Antica Torre
Fonte: <http://ciriturismo.it/in/it/cosa-vedere/cirie-storia.html>

tracciato rettangolare, la cinta era costituita da quattro torri agli angoli di sezione circolare, (di cui ancora oggi ne rimane un traccia storica visibile) . La città durante il XIV secolo visse un periodo

di grande prosperità in quanto la Marchesa Margherita scelse il castello di Ciriè come propria dimora e seppe regnare con intelligenza e generosità creando una rete di fioritura commerciale e crescita culturale di un buon livello. Questo trend positivo della cittadina avvenne anche grazie alla sua scelta di portare all'interno del castello una festosa corte di nobili e dame e cavalieri che stabilendovi, portarono progresso sia civile che materiale.

Dopo la morte di Margherita avvenuta nel 1349 a causa della peste nera (la stessa peste testimoniata nell'opera classica il "Decamerone" di Boccaccio) l'andamento demografico diminuì notevolmente per poi avere una nuova ricrescita, non solo demografica, ma anche economica e di stabilità politica fino alla seconda metà del XV secolo con il dominio assoluto della famiglia dei Provana, una delle più antiche famiglie feudali del Piemonte insieme ai Valperga, ai Luserna, e i Piossasco; furono fedeli ai Savoia, originali di Carignano, il fondatore fu un certo Urioso morto nel 1040.

Vi fu un maggior grado di benessere sociale che permise un incremento dell'attività edilizia; un evento importante fu in primis il passaggio dalla costruzione in legno alla costruzione in muratura, e successivamente la costruzione da parte delle famiglie più abbienti di palazzi e ville, spesso extra moenia.

Il lasso di tempo che va dalla sovranità di Margherita (1305) al 1536 in cui scoppiò una lunga guerra tra Francia e Spagna, può essere considerato positivo.

Successivamente al trattato di Chateau-Cabresis nel 1559, Ciriè tornò sotto il dominio sabauda, ma nel 1575 Emanuele Filiberto, per motivazioni territoriali e politiche, concluse un accordo con il principato Doria di Oneglia per uno scambio di feudi. La corte dei Doria (che in seguito modificarono il cognome in D'Oria) divenne un vero centro di cultura; le successive vicende nazionali non turbarono

la situazione ciriace.

Il territorio non era adatto per basare la propria economia solo sull'agricoltura, vi era una coltura promiscua di cereali e vite, che produceva vino di qualità scadente; non sufficienti per la sussistenza. Detto ciò, mentre l'attività agricola non costituirà mai per il territorio una consistente forma di ricchezza, dalla metà del '700 vi fu la tendenza di investire i propri capitali in attività di tipo commerciale e industriale.

In seguito allo scoppio della rivoluzione industriale in cui si fa strada una famiglia di origine prussiana, i Remmert, tra la fine dell'800 e l'inizio del '900, che era alla ricerca di

un territorio ricco di acque atto a fondare le industrie tessili; la famiglia si insediò in città dando lavoro a tantissime persone, diventando così i "padroni" della città. Avviarono una serie di opifici di cui la sede più importante era accanto alla loro villa padronale con il parco della città, Villa Remmert.

Ad oggi la vecchia sede industriale dei Remmert è chiamata "Ciriè 2000" ed è sede di uffici, punto di incontro di manifestazioni sociali e culturali e sede della nuova biblioteca civica.

Parallelamente allo sviluppo dell'industria, in questo periodo andava delineandosi l'incremento del commercio, non solo favorito dalla posizione geografica, ma spinto dalla costruzione della ferrovia Torino-Ciriè, costruita tra il 1864 e il 1869, e prolungata successivamente nel 1921 sino a Ceres. Questa connotazione commerciale ha permesso di arricchire il comune di alberghi, ristoranti e caffè¹.



<
Fig. 2: Villa Remmert
fonte : <http://ciriturismo.it/in/it/cosa-vedere/cirie-storia.html>



<
Fig. 3: Stazione ferroviaria
fonte: Bonardi, P. Chierici, L. Palmucci
"Piano Regolatore di Ciriè: indagine storica", Gennaio 1981.

2.2 Evoluzione della struttura di Ciriè: dalla nascita del borgo ad una città protoindustriale borghese

Agli inizi del II Millennio vi erano alcuni agglomerati di carattere rurale che costituivano Ciriè, Nole e San Maurizio, la formazione

¹ C. Bonardi, P. Chierici, L. Palmucci "Piano Regolatore di Ciriè: indagine storica", Gennaio 1981.

del "Borgo Nuovo" segnò il passaggio da uno schema insediativo sparso, alla formazione di un nucleo urbano che era raccolto lungo la via Maestra, l'attuale Via Vittorio Emanuele II il quale era l'asse commerciale, contrapposto ortogonalmente con la direttrice Castello, corrispondente a Via San Ciriaco che univa idealmente la chiesa di San Giovanni con il Castello.

I due assi dividevano il borgo in quartieri che facevano capo alle due porte principali: la Porta Superiore o di San Martino che caratterizzava i quartieri "Cavaleriorum" (Cavallieri) e di "San Giovanni", nei quali prevalevano le attività agricole; la Porta Inferiore o dei Prati, e successivamente nominata Loreto, a cui facevano capo i quartieri "Ribborum" e "Castri", in questi, prevalevano le attività commerciali e artigianali².

Per quanto riguarda la difesa del borgo, inizialmente vi era un fossato che lo circondava, in seguito, in base agli statuti rinvenuti del 1337 vi fu disposizione riguardo la costruzione della cinta muraria. Le mura erano caratterizzate da 14 torri di cui quattro angolari circolari.

La vita del tessuto abitativo avveniva all'interno del borgo e delle mura. La Via Maestra aveva un'importanza notevole in quanto permetteva un sistema di comunicazione sia con il tessuto edilizio che con il commercio che cominciava a prendere forma in questo periodo.

Ciriè, essendo situato allo sbocco delle valli della Stura, è in una posizione privilegiata che ha permesso di porsi come punto di incontro dei commerci tra i borghi della vallata. Fin dai primi anni del '300 si ha notizia di un mercato settimanale e della fiera annuale di San Martino. L'importanza del mercato è confermato dal numero di statuti che stabiliscono regole e norme comportamentali per mantenere un clima di legalità ai frequentatori. Il mercato era situato appunto lungo la via Maestra, dotata di portici che permettevano la fruibilità dei frequentatori all'interno del Borgo³.

Oltre al mercato cittadino, l'organizzazione economica della castellania era sostenuta anche dalla presenza di botteghe lungo la Via Maestra.

I modelli distributivi erano: il cosiddetto "casiamento" che era costituito dal negozio o attività produttiva al piano terra collegato con una scala laterale che permetteva l'accesso all'abitazione del piano superiore, nel sottotetto vi erano altri vani abitativi e locali di deposito e infine vi erano gli orti e i giardini all'interno dell'isolato. Il palazzo si formava grazie all'aggregazione di due o tre lotti edificati in cui i muri venivano collegati e creavano facciate irregolari.

² "Lungo la Stura di Lanzo" di Augurto Cavallari Murat, Istituto bancario San Paolo di Torino, Cap. "Testimonianze formali della internazionale struttura fottica" pag. 75

³ "Ciriè nel Medioevo, Statuti e Franchigie nel XVI secolo" pag 31-31

Merita un'attenzione speciale la tipologia di casa-torre, inserita tra le altre case all'interno del Borgo; si tratta di una torre quadrata non molto alta che secondo A. Sismonda l'appartenenza può essere annoverata ai nobili Cavalerio o Graziani.

Parlando invece della città storica barocca, Il Palazzo D'Oria costituisce l'archetipo del tessuto residenziale della città con la villa e il giardino. Il tessuto edilizio barocco è costituito da una forma quadrangolare in cui a differenza della struttura medievale, il vuoto circonda il fabbricato e non è più incluso all'interno di esso.

Nel corso del XVI secolo, in seguito ad una trasformazione del sistema economico piemontese, l'attenzione non era più rivolta alle attività commerciali bensì alle attività agricole. Ne consegue un impulso dell'edilizia rurale, con la progressiva formazione di nuclei abitativi al di fuori delle mura, a cominciare con le nuove edificazioni che trovarono posto nella zona denominata Barbacana, l'attuale via Roma in cui precedentemente vi erano gli orti coltivati; si aggiungono le cappelle e gli interventi eseguiti nei cascinali rurali sparsi che costituivano un elemento principale di tipologia edilizia presente sul territorio.

Verso il volgere del VII secolo, a seguito dell'espansione residenziale barocca, si sviluppa il sistema proto industriale che, sia per le dimensioni degli stabili che per il ciclo produttivo, rappresenta una importante innovazione per lo sviluppo di Ciriè, in cui vede come protagonisti la famiglia D'Oria e in seguito la famiglia Remmert.

Il sistema industriale era basato sulle attività produttive tradizionali quali lo stritolamento della canapa, la fucinatura del ferro, la macinatura delle granaglie e la battitura della carta. Proprio in riguardo la battitura della carta che avviene un potenziamento del settore in quanto si aggiungerà all'impianto esistente, già operante nel 1599 per la stamperia, un secondo impianto nel 1694.

La novità introdotta fu quella della seta, grazie all'apertura di un opificio nel 1697.

La famiglia D'Oria che già controllava le attività dei mulini all'interno della città, rispettivamente detti il mulino del Castello, di Loreto e di Taneschie (tutt'ora presente), incrementerà il suo dominio con attività extra agricole tramite l'apertura di nuove imprese: il nuovo battitore per la carta, in località Battitore, un filatoio con la filatura per la seta in via Barbacana più un secondo vicino al Castello. L'incremento di



<
Fig. 4: Casa Torre
fonte: Bonardi, P. Chierici, L. Palmucci
"Piano Regolatore di Ciriè: indagine storica", Gennaio 1981.

tali opifici prendono il via verso la fine del '600, infatti, entro la prima metà del '700 tutta l'attività serica ebbe un grosso impulso, tanto che vennero aperti i filatoi di via Ospedale, l'attuale via Sismonda, uno sulla strada per San Maurizio, detto Babau.

Intorno alla metà dell'ottocento ha inizio un processo di ristrutturazione urbana in cui i nuovi edifici nascono ai bordi dell'abitato, nel centro del Borgo, su via Vittorio Emanuele (ex via Maestra) vengono potenziate le strutture commerciali e vengono integrati i luoghi di ristoro come caffè, alberghi e trattorie.

La città a questo punto assume le sembianze di una cittadina industriale in cui emergono edifici tipologici industriali di fine ottocento e inizio novecento, caratterizzati da strutture a shed, che possono ospitare diverse funzioni senza essere demoliti. A cavallo tra questi due secoli si innesca una ristrutturazione urbana che porterà a trasformazioni radicali nel settore industriale. Esso era segnato dal crollo della produzione della seta e del cotone, delinendo un cambiamento radicale a partire dal 1874 quando la Famiglia Remmert mise in funzione ben quattro impianti industriali tra cui ne è rimasta memoria la struttura collocata a sud dell'abitato, vicino alla ferrovia. Tutt'ora è un "monumento industriale" convertito in un centro polifunzionale di Ciriè 2000, come precedentemente detto.

Lo sviluppo industriale ha permesso sia l'implemento di servizi offerti alla comunità, tra cui l'Ospizio, il Teatro, la Centrale elettrica e l'Asilo, lasciato dalla famiglia Chiariglione; che l'istaurarsi di nuove tipologie abitative quali le case operaie inserite in seguito alla lottizzazione del parco, e la villa isolata che riflettono anche le ambizioni dei nascenti ceti medio-borghesi che erano alla ricerca di una propria identità culturale.

2.3. Palazzo D'Oria: storia ed evoluzione, dal castello al palazzo

Le antiche mappe di Ciriè, dicono molto riguardo la vita della cittadina e la sua evoluzione. Proprio dalle mappe fornite dal PRG, AT6 riguardo l'analisi storica e beni culturali e architettonici con annesso le schede architettoniche, si può rilevare che l'antico castello di Ciriè, era circondato da fossati e che l'edificio era posto a nord ovest.

Attualmente non vi è più alcun resto che ricordi la presenza del castello se non l'area della piazza denominata "Piazza Castello". Dai documenti reperiti non si è ricavato quando precisamente il castello sia stato costruito, ma lo storico Angelo Sismonda sostiene che il castello "sia sorto nella seconda metà del secolo XII per ordine della

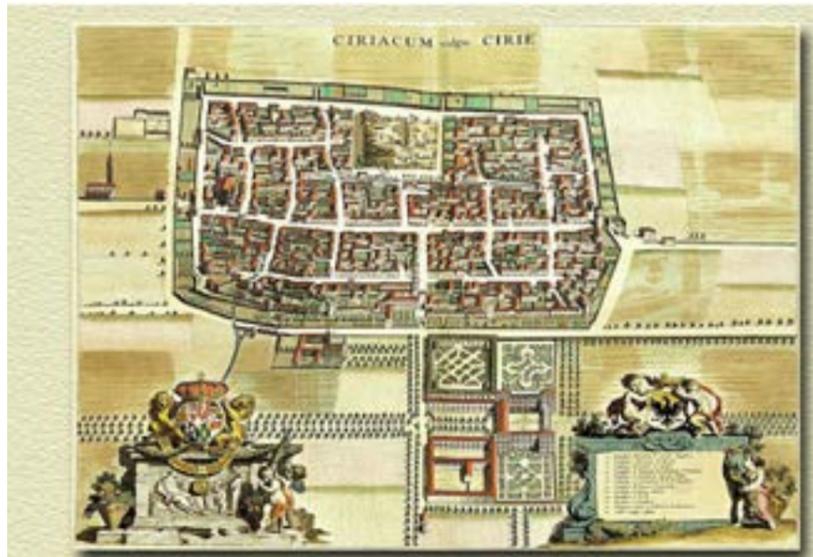
casa di Monferrato, la quale allora signoreggiava nel Canavese”⁴.

Nel XII secolo la famiglia Savoia ebbe il suo dominio sul Borgo di Ciriè, come precedentemente detto, grazie al Matrimonio di Margerita con il duca di Monferrato, e avendo trovato il castello assai rovinato, si pose subito l’impegno di riparare le fortificazioni in modo da renderlo sicuro.

Il castello era circondato da un fosso sul quale sorgeva un ponte levatoio preceduto da un cancello che permetteva l’entrata. Di notevole importanza fu la scoperta riguardo all’assenza di fondamenta che si ebbe in seguito all’abbattimento delle mura rimanenti nel 1870, evidentemente lo spessore delle mura era più che sufficiente per portare la struttura ad essere stabile. Secondo i documenti storici il palazzo era dotato di notevole altezza, al piano terreno vi erano sale e camere di servizio, al piano primo invece, erano collocati gli appartamenti dei nobili; al terzo piano vi era la dimora della servitù. Del castello sono ricordati i grandi finestroni gotici ad ogiva o a crociera⁵.

Il castello era dotato di una cinta di alte e spesse mura che venivano fortificate ulteriormente da torri o circolari o quadrate. Nelle mappe del *Theatrum Sabaudiae*, risalente al 1680 circa, il castello appariva ormai un rudere in quanto fu smantellato dai soldati francesi del re Francesco I nel 1536.

Nelle carte del “*Theatrum Statuum Ducum Sabaudiae*”⁶ è evidente come dal castello si congiungevano le mura del Borgo e gli assi viari ancora presenti tutt’ora all’interno del centro storico.



<
Fig.5 : Ciriè, incisione anonima su disegno (1670). Luigi Firpo (a cura di) *Theatrum Sabaudiae*, volume primo, Archivio storico della città di Torino, Torino 1984

4 Angelo Sismonta “Notizie storiche di Ciriè”

5 Nei castelli piemontesi e del canavese si ha poco di decorazioni gotiche, ma è stato osservato che tali decorazioni si vedono maggiormente nei luoghi in cui vi fu la presenza dei Marchesi di Monferrato. Tratto da “Lungo stura di lazio” di Augusto Cavallari Murat. Istituto Bancario di Torino, cap. “Testimonianze formali della internazionale struttura gotica” pag. 75.

6 C.Bonardi, P. Chierici, L. Palmucci “Piano regolatore di Ciriè: indagine storica”, Gennaio 1981

In questo documento, viene ben raffigurato anche il Palazzo dei D’oria, la cui storia ha però radici più antiche tanto da arrivare verso la metà del XV secolo, ai tempi dei Provana, una nobile famiglia che aveva inizialmente la dimora vicino al castello.

La famiglia dei Provana di Leynì si era stabilita a Ciriè dal XV secolo, l’abitazione della stessa era situata sulla via del Castello ma in risposta alla crescita della famiglia sia in ricchezza che in numero ci fu la decisione di edificare il palazzo extra moenia, ma vicino alla Porta di San Giovanni, scelta mirata per distinguersi dalla popolazione che viveva all’interno del Borgo.

Nel 1570 la famiglia Provana dovette affrontare delle difficoltà economiche e cedette il palazzo ai Savoia e nel 1576 passò ai marchesi D’Oria e inserito all’interno della “Corona delle delizie”, la quale venne realizzata dai Savoia in diverse zone della provincia torinese, dove si crearono delle residenze, palazzi o regge, come loro dimora temporanea, per la caccia e il riposo.

I D’Oria sono una delle famiglie più antiche e illustri di Genova insieme ai Frieschi, Grimaldi e Spinola. Nel 1575, in seguito alla cessione del Palazzo, il Marchese Gian Gerolamo D’Oria decise la sua residenza in Ciriè. I suoi successori apprezzarono sempre di più la residenza nel palazzo tanto da far incidere sulle mura il motto “Hic salus, hic quies”⁷.

Quindi nel 1675 Carlo Emanuele II ne formalizzò l’uso e cominciò a frequentare il palazzo regolarmente tanto da inserire il monogramma regio “CE” in due stanze del palazzo con stucchi e affreschi, realizzati dagli stessi operatori che intervennero al castello del Valentino e alla Reggia di Venaria. La frequentazione fu facilitata sia dall’ospitalità della famiglia D’Oria, sia per la vicinanza con la Reggia di Venaria Reale, luogo di caccia e di delitiae.

Dopo aver preso possesso dei beni la famiglia modernizzò il Palazzo, di cui non si hanno documenti del progetto originale, da uno stile seicentesco a settecentesco, ornandolo di stucchi e pitture.

La ristrutturazione del palazzo ha avuto sicuramente un’influenza da parte dei Duchi di Savoia, da come appare nelle notizie allegate al documento del “*Theatrum Sabaudie*” che dichiara “il Palazzo di Ciriè essendo luogo di riposo e di delizia, i Principi stessi provvidero a costruire ed ad ornare gli appartamenti in loro uso”⁸.

Carlo Emanuele II fu un assiduo frequentatore, tanto da adibire nell’ala sud, al primo piano del palazzo i suoi appartamenti privati, mentre nella parte nord vi era la sala di ricevimento.

Di rilevante importanza era il parco che, fino all’inizio del Novecento, circondava il Palazzo. Esso si estendeva fino ai confini di San Maurizio

7 Angelo Sismonta “Notizie storiche di Ciriè” pag.117

8 Armando Pellegrini “I D’Oria marchesi di Ciriè”

Canavese, nell'attuale Via Parco, ospitava un lago artificiale sulle cui sponde vi era una torre di notevoli dimensioni e una ghiacciaia che veniva riempita d'inverno grazie al ghiaccio del lago⁹. In principio il parco non aveva alcuna recinzione ma successivamente, nel 1675, a causa dell'eccessiva curiosità e indiscrezione degli abitanti, Carlo Emanuele II fece costruire un muro alto tre metri attorno al parco. L'8 giugno 1905 con il decreto di Vittorio Emanuele III fu concessa a Ciriè il titolo di Città.

L'impianto della villa dei D'Oria introduce nel territorio di Ciriè il tessuto edilizio fondato sulla villa e il giardino. Con il parco D'Oria nasce, infatti, quel connubio tra architettura e natura, come "cultura del giardino"¹⁰.

Successivamente alla morte dell'ultimo Marchese, Emanuele D'Oria nel 1906, il palazzo venne messo in vendita e acquistato dai Fratelli Guglielmo ed Emilio Remmert, famosa famiglia di industriali tessili molto attivi nel Basso Canavese e Valli di Lanzo.

Dal 1909 il palazzo venne donato all'amministrazione Comunale, e in cambio il Comune permise alla famiglia Remmert di abbattere il muro di cinta e il parco venne lottizzato ad uso residenziale¹¹. All'interno del Palazzo col Municipio di Ciriè presero sede alcuni uffici pubblici quali la Pretura, l'Agenzia delle imposte, l'Ufficio del Registro e del Catasto, la Tesoriera municipale, La Cassa di Risparmio e il Credito Subalpino. Il 27 settembre del 1923, il Municipio fu autorizzato a ricevere dagli eredi D'Oria la donazione della pregiata Biblioteca e la quadreria dei D'Oria¹².

Ad ora ciò che rimane del parco è il giardino all'italiana situato all'ingresso dell'edificio e l'antico viale che conduce alla stazione e che contornava il recinto sul lato nord-ovest.

Nel 1973 sono stati adibiti al piano terra le sale per la Biblioteca (attualmente trasferite a "Ciriè 2000"), il salone d'ingresso è ampiamente affrescato con soggetti mitologici, conduce alle stanze della Biblioteca, la prima stanza è in stile neogotico, poi vi è una sala con una volta decorata a stucco, una con una fascia superiore di affreschi e un bel soffitto ligneo a cassettoni.

Nell'ala opposta al palazzo, sempre al pian terreno, in cui vi è l'odierna Sala Consigliare, sono presenti sette grandi dipinti su tele che raffigurano sia Le metamorfosi di Ovidio che la Gerusalemme Liberata di Tasso. Infine, nelle sale confinanti in cui in passato c'erano gli uffici del tribunali (ora presenti a "Ciriè 2000") e ora delle sale espositive per mostre temporanee, ci sono volte affrescate e un

salotto cinese.

Al piano nobile, nelle sale attigue all'appartamento di Carlo Emanuele II, è conservato il cosiddetto Fondo D'Oria, diecimila volumi rari e di pregio.

Palazzo D'Oria è situato a nord-est di Ciriè, precisamente tra Via Martiri della Libertà, Via Trento, Via Trieste e Via Dante Alighieri; sul lato est si trova la scuola media Nino Costa, poeta ciriacese, a Sud c'è il Viale alberato. Il complesso è inserito in un contesto strategico all'interno della città in quanto è vicino alla stazione, adiacente al centro storico e al viale che è un luogo di transito e di aggregazione sociale (è presente una piazza denominata Piazza Martiri della Libertà o Piazza D'Oria).

Il palazzo è una testimonianza importante della storia della città.

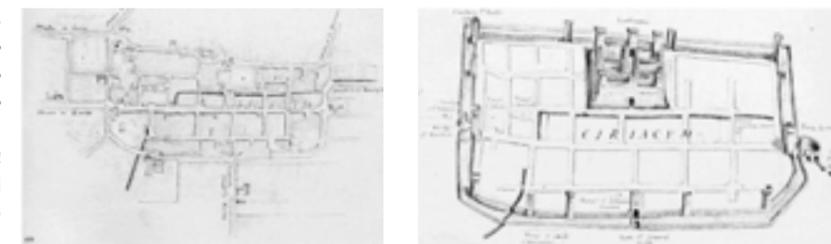
2.4. Crescita e trasformazione: palazzo, parco e lottizzazione

Nel corso dell'analisi storica, sono state rinvenute numerose documentazioni fotografiche riguardo gli edifici storici in Ciriè¹³, tra i documenti forniti dal Comune vi sono mappe storiche della città che raffigurano Ciriè medievale circondata da mura, come si può notare dai disegni di Clemente Rovere¹⁴

>
Fig. 6: Ciriè, disegno di Clemente Rovere, in "Piemonte antico e moderno e descritto da Clemente Rovere", Reale Mutua, Torino, 1978, n. 433
fonte : Bonardi, P. Chierici, L. Palmucci "Piano Regolatore di Ciriè: indagine storica", Gennaio 1981.



>
Fig. 7 e 8: Ciriè, disegno di Clemente Rovere, in "Piemonte antico e moderno e descritto da Clemente Rovere", Reale Mutua, Torino, 1978, n. 436 e 434
fonte : Bonardi, P. Chierici, L. Palmucci "Piano Regolatore di Ciriè: indagine storica", Gennaio 1981.



⁹ "Le Terre di Margherita di Savoia" itinerari artistici

¹⁰ Preliminare e PRG di Barbieri e Giomo

¹¹ Ibisdem

¹² Angelo Sismonda "Notizie storiche di Ciriè" pag 183

¹³ C. Bonardi, P. Chierici, L. Palmucci "Piano Regolatore di Ciriè: indagine storica", Gennaio 1981,. Documenti fotografici riportati in allegato tra cui antiche fotografie del palazzo e del parco.

¹⁴ Deputazione Subalpina di storia di patria. Fondi archivistici.

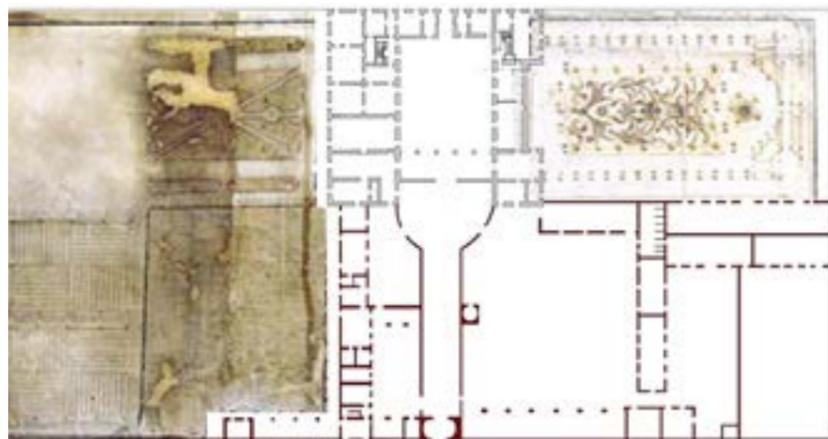
Nell'archivio storico è conservata la raccolta completa dei 4103 disegni che egli donò alla Deputazione Subalpina. Nella sua opera egli si prefissò di illustrare nel dettaglio tutto il Piemonte a seguito della sua constatazione riguardo le imperfezioni nel "Theatrum Statuum Sabaudiae" che secondo lo stesso Rovere è l'unico libro in cui venne descritta una parte di città e di borghi pedemontani. L'opera di Rovere, come affermato da alcuni studiosi tra cui Alessandro Barbero, è "uno straordinario documento storico. Perché nei disegni di Rovere, sempre datati, è possibile rivedere ogni angolo del Piemonte esattamente come si presentava a quei tempi"¹⁵. Le mappe che raffigurano Ciriè, Palazzo D'Oria e il parco, come il "Theatrum Sabaudiae"(1682), il "Plan General" (1768), il Catasto francese (1800-1813) e il Catasto Rabbini (1867)¹⁶.

In particolare si è ritenuto opportuno soffermarsi sullo studio e il paragone tra la cartografia de "Plan general", la cui gigantografia è collocata in una delle stanze di rappresentanza, la "stanza dei matrimoni", e la cartografia della Lottizzazione Remmert (1909).

Come già precedentemente scritto, a seguito della Lottizzazione Remmert il parco è stato completamente sventrato per dar posto all'edificato che tutt'ora ritroviamo.

Il particolare che ha portato l'interesse per queste due cartografie è stata la presenza all'interno di esse della pianta del palazzo e del parco annesso ad esso; paragonandole tra loro si possono osservare i cambiamenti che il complesso ha subito nel corso dei secoli.

Sulla sovrapposizione della cartografia del "Plan General"¹⁷, viene rappresentata la struttura del palazzo e del parco tra il '700 e l'800, si nota all'istante che lungo il giardino vi era un prolungamento che si suppone fosse adibito alle scuderie che erano collocate dove attualmente si trova il giardino del complesso. Il giardino del palazzo invece si prolungava verso Nord e verso Sud, a Ovest vi era il parco.



< Fig. 9 Rielaborazione fatta dall'autore della struttura di Palazzo D'Oria sulla base della Cartografia del Catasto Napoleonico (1808-1809)

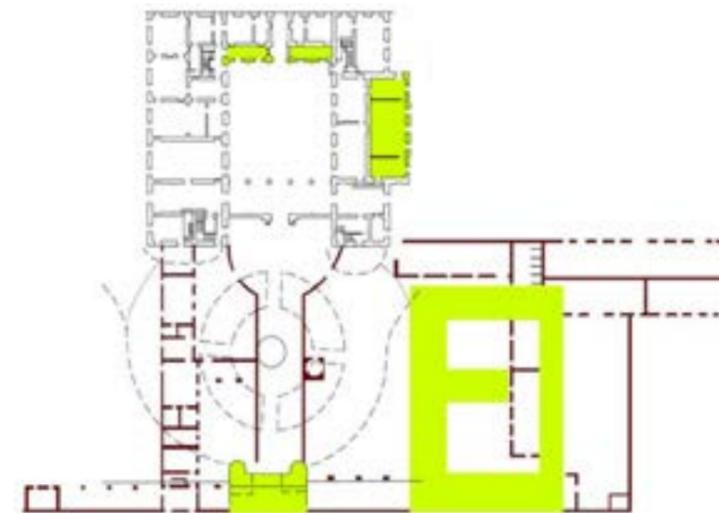
15 Deputazione Subalpina di storia di patria. Fondi archivistici.

16 Reperto fotografico delle mappe in allegato.

17 Foto scattata dall'autore durante un sopralluogo avvenuto in ottobre 2017

Nella sovrapposizione della lottizzazione Remmert si nota chiaramente un cambiamento della struttura, non solo del giardino ma del Palazzo stesso: il prolungamento del complesso è stato eliminato per far posto ad una parte del giardino che tutt'ora il Palazzo ha ereditato, ed è rimasta una parte delle scuderie¹⁸

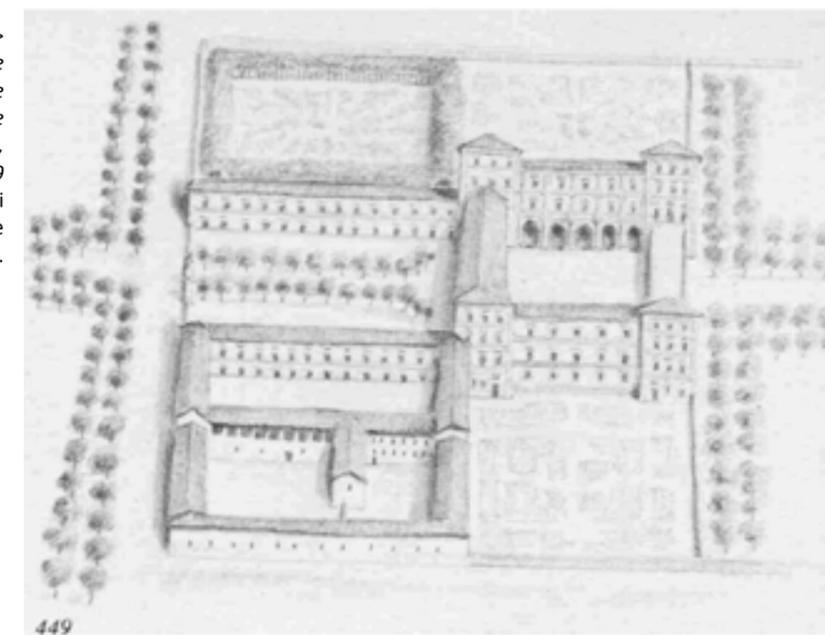
> Fig. 10 : Rielaborazione del Palazzo D'oria fatta dall'autore basata sul confronto tra la Cartografia del Catasto Napoleonico (1808-1809) e la "lottizzazione Remmert" pianta di Ciriè, pubblicazione dell'Amministrazione del Catasto e dei Servizi Tecnici e di Finanza (Archivio Comunale di Ciriè) fonte: Bonardi, P. Chierici, L. Palmucci "Piano Regolatore di Ciriè:indagine storica", Gennaio 1981.



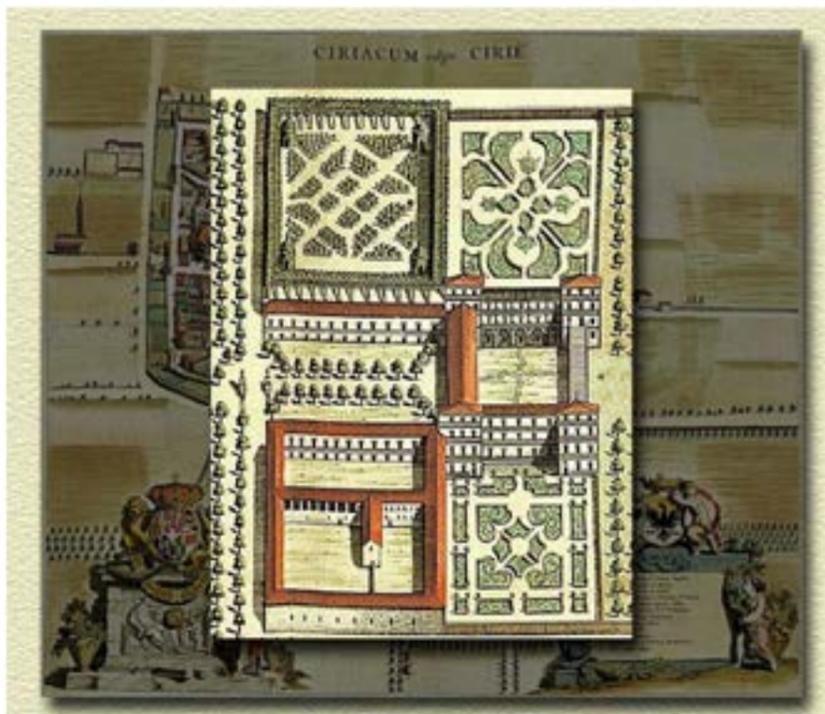
Oltre alle trasformazioni che sono avvenute al giardino, si può dare una particolare attenzione all'evoluzioni che ci sono state all'interno del palazzo stesso:

In seguito allo studio dei disegni di Clemente Rovere e la mappa del "Theatrum Sabaudiae" focalizzata sul Palazzo

> Fig. 11: Ciriè, disegno di Clemente Rovere, in "Piemonte antico e moderno e descritto da Clemente Rovere", Reale Mutua, Torino, 1978, n. 449 fonte : Bonardi, P. Chierici, L. Palmucci "Piano Regolatore di Ciriè:indagine storica", Gennaio 1981.

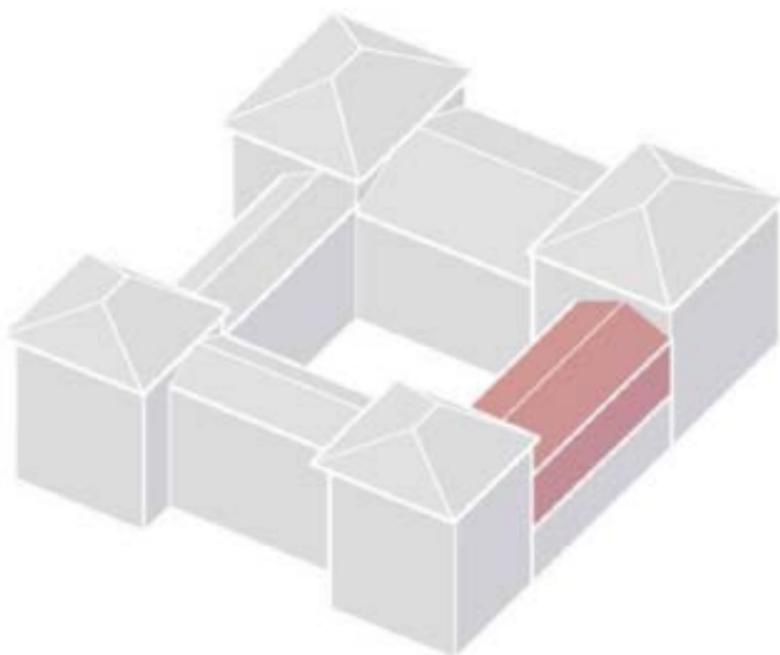


18 Rielaborazione dell'autore



<
 Fig. 12: *Theatrum Statuum Ducum Sabaudiae*, Blaeu, Amsterdam 1682. Palazzo D'oria e parco, impianto del XVII secolo.
 fonte: Bonardi, P. Chierici, L. Palmucci "Piano Regolatore di Ciriè: indagine storica", Gennaio 1981.

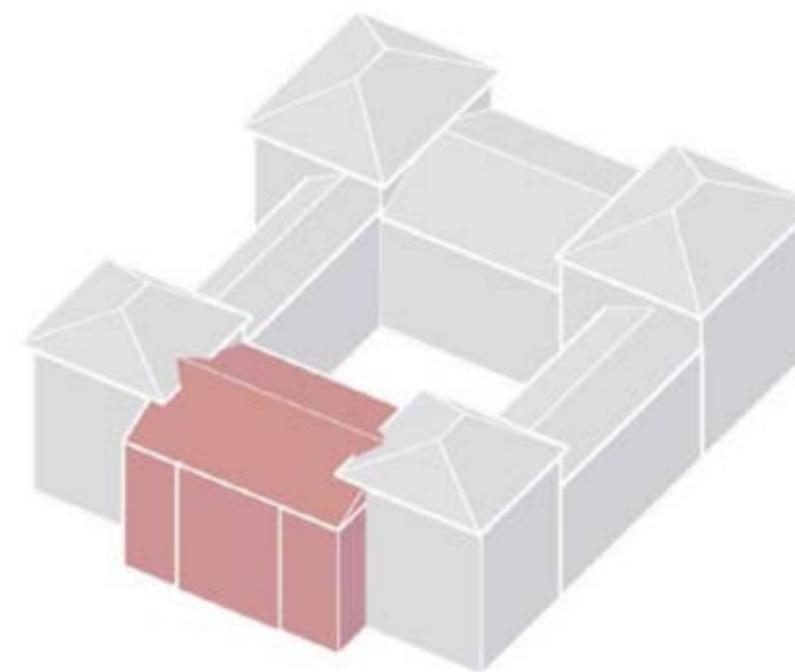
si può affermare che lungo la manica ad Est, corrispondente alla facciata su via Dante Alighieri, è stata aggiunta una porzione di palazzo al piano primo e di conseguenza la copertura.



<
 Fig. 13: Palazzo D'Oria, elaborazione fatta dall'autore, evoluzione della manica Est.

Successivamente è stata eseguita un'altra aggiunta al Palazzo lungo la manica sud in cui sono stati inseriti dei locali, là dove vi era il giardino:

>
 Fig. 14: Palazzo D'Oria, elaborazione fatta dall'autore, evoluzione della manica Sud.



si può affermare che la porzione in questa manica è stata aggiunta negli anni che precedono il 1867 in quanto la presenza è già disegnata nel Catasto Rabbini .

>
 Fig. 15: Zoom sul Palazzo D'Oria e parco della mappa originale del Comune di Ciriè, catasto Rabbini sezione 9 (1867).
 fonte : Archivio storico di Torino.

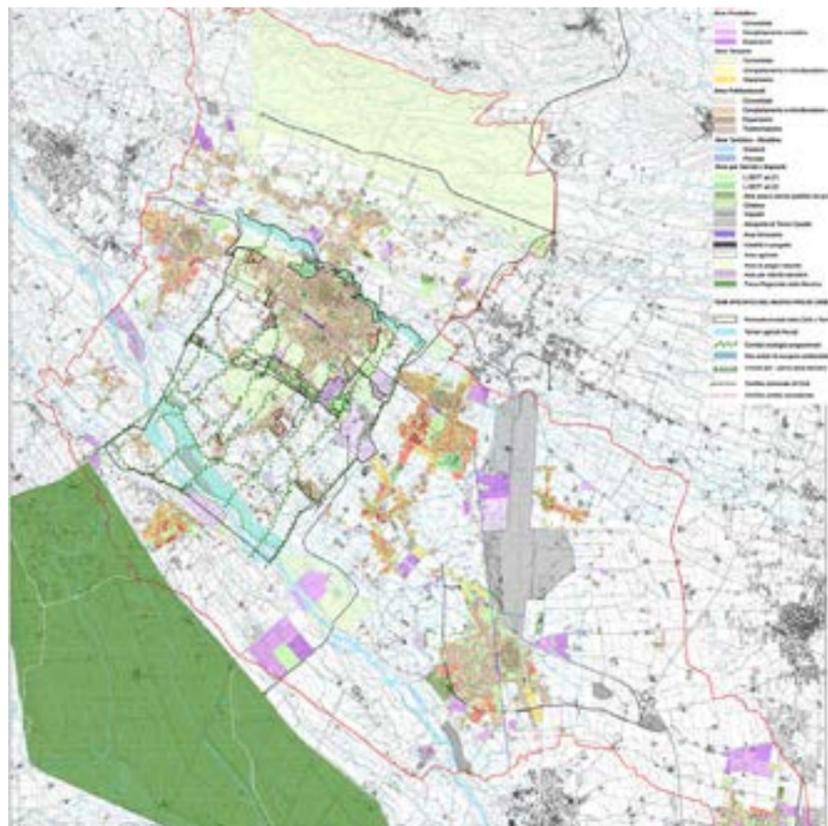


3.

QUADRO COMPETITIVO

Per poter comprendere meglio il territorio su cui è collocato il Palazzo, in seguito alla ricerca storica riguardo lo sviluppo della città e del bene, è essenziale conoscere la struttura del territorio allo stato attuale. Oltre all'inquadramento territoriale è stato necessario focalizzarsi sulla scelta degli ambiti su cui si sarebbe andati a trattare, in seguito, per ogni Comune scelto per le analisi si è posta l'attenzione sulla viabilità, sulla popolazione e i servizi, in modo tale da poter tracciare un quadro complessivo sulla situazione politico- sociale del territorio su cui si sarebbe andati a lavorare-

Il comune di Ciriè appartiene alla Città Metropolitana di Torino, è distante circa 21km dal Capoluogo di Regione ed è situato geograficamente nel Basso Canavese, allo sbocco delle Valli di Lanzo, in prossimità dell'altopiano di Vauda ed è bagnato dal torrente Stura e Banna.



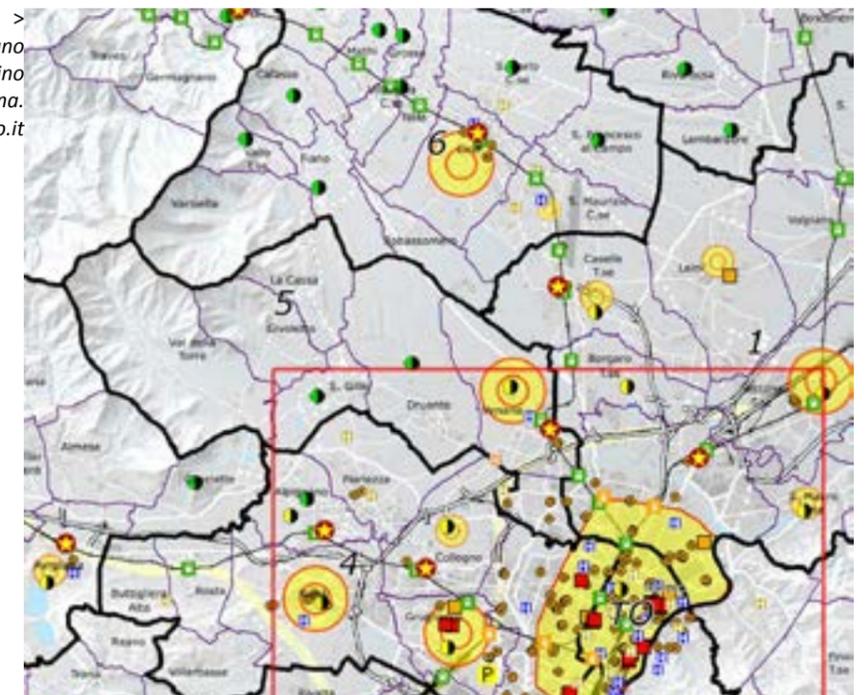
< Fig. 16: stralcio del PRG del Comune di Ciriè.
Fonte <https://www.cirie.net/web/it/il-cittadino/>

Ciriè ha un ruolo di primaria importanza al di fuori dell'area metropolitana in quanto offre servizi pubblici e privati di rango sovra comunale, tra cui il Centro per l'impiego e l'ospedale che fa parte del Presidio Ospedaliero riunito della nuova ASL TO4. Il Comune ha una caratterizzazione industriale del territorio che fa sì che l'analisi non si possa circoscrivere solo alla cittadina ma si deve estendere anche ad un'area sovra comunale che ha Ciriè come nesso gerarchico importante.

Gli ambiti sovracomunali sono i centri capaci di svolgere un ruolo

di riferimento importante rispetto ad altri. Gli ambiti territoriali diversi hanno Ciriè come riferimento, il primo è costituito dall' "area urbanistica sovracomunale" che da PRG comprende i Comuni di Barbania, Fiano, Front, Grosso, Mathi, Nole, Rivarossa, Robassomero, Rocca Canavese, San Carlo Canavese, San Francesco al Campo, San Maurizio Canavese, Vauda Canavese, Villanova Canavese e Levone; a questi si sono aggiunti i Comuni di Lombardore e Leinì grazie al collegamento infrastrutturale. Il secondo ambito è costituito dal Patto Territoriale della Stura con cui Ciriè ha rafforzato il suo ruolo da interlocutore attraverso scelte strategiche per uno sviluppo locale¹⁹. Il piano territoriale di coordinamento provinciale (PTC2)²⁰, approvata dal consiglio provinciale con deliberazione n. 121-29759 del 21/07/2011,

> Fig. 17: stralcio del PTC2- Piano vigente, città metropolitana di Torino
fonte: <http://cittametropolitana.torino.it>



fa comprendere nell'ambito del Ciriacese i comuni di Balangero, Cafasse, Ciriè, Fiano, Grosso, Mathi, Nole, San Carlo Canavese, San Francesco al Campo, Robassomero, San Maurizio Canavese, Vallo Torinese, Varisella, Villanova Canavese.

Con l'attuazione dell'art. 32 del DLgs 18 agosto 2000 n 67 di seguito indicato come "Testo Unico" i comuni di Nole, San Carlo C. se, San Maurizio C. se, San Francesco al campo e Robassomero fanno parte dell' "Unioni dei Comuni del Ciriacese e Basso Canavese"²¹.

La finalità di questa Unione è di incentivare l'autogoverno e

¹⁹ PRG Ptogetto preliminare; Novembre 2009

²⁰ <http://cittametropolitana.torino.it>

²¹ Statuto dell'Unione dei Comuni del Ciriacese e Basso Canavese modificato con Deliberazione Consiglio dell'Unione n. 13 del 08/10/2013.

promuovere lo sviluppo delle comunità locali che la costituiscono perché rappresenta coloro che risiedono sul territorio e che concorrono a curarne gli interessi, tra cui di primaria importanza è la promozione e la salvaguardia dell'ambiente naturale e la valorizzazione delle risorse umane e delle attività economiche.

i

3.1. Scelta ambiti: introduzione alle analisi

L'analisi del territorio è stata impostata come un percorso di conoscenza dell'ambito oggetto di studio, partendo dal quadro competitivo del Ciriacese per arrivare a individuare degli scenari di intervento sul bene in questione (ex: analisi SWOT, Genius Loci, inserimento funzioni).

Per poter far ciò è necessario:

- 1) avere una quantità di dati e di conoscenze per poter elaborare una valutazione strategica
- 2) supportare le decisioni per arrivare all'individuazione di scenari di intervento.

In questo caso si è deciso di analizzare i dati attraverso la suddivisione degli ambiti seguendo le linee guida del Piano Paesaggistico Regionale che circostringe l'area pilota di riferimento al perimetro dell'AIT 10 che comprende il Ciriacese e le Valli di Lanzo²².

Nell'ambito del Ciriacese in cui il PTC2 (Piano territoriale di Coordinamento provinciale) include 16 Comuni, ma in riferimento agli strumenti di Governance, l'analisi è stata delimitata ai Comuni appartenenti all'Unione dei Comuni, in quanto collaborativi tra loro sia politicamente che economicamente secondo quanto è indicato nel "Testo Unico" e territorialmente confinanti con Ciriè.

Gli altri comuni inclusi all'interno delle analisi sono stati inseriti per la loro importanza sovra comunale, come Caselle, Lanzo e Venaria.

Il comune di Caselle ha una valenza infrastrutturale molto influente in tutto il territorio condizionata dalla presenza dell'Aeroporto che rappresenta un'importante risorsa economica. Sia la città sia l'Aeroporto sono collegati dalla ferrovia SFMA che permette il collegamento sia con la Vallata, che con Torino: il capoluogo può essere raggiunto anche con un sistema alternativo di linee di autobus operate dal Sadem.

Lanzo Torinese, collocato all'imbocco delle Valli di Lanzo, fa parte dell'Unione dei Comuni Montani ma territorialmente ha un ruolo

²² <http://www.regione.piemonte.it/territorio/pianifica/ppr.htm>

centrale per quanto concerne i servizi per la comunità, in quanto vi è la presenza di un ospedale che fa da supporto all'ospedale di Ciriè; riguardo all'istruzione, vi è la presenza di scuole secondarie di II grado che permettono di alleggerire il bacino di utenza degli studenti che frequentano le scuole a Ciriè, essendoci diversi indirizzi scolastici. Un terzo focus fondamentale riguarda il turismo: la vocazione turistica era molto in voga durante la fine dell'800, in seguito all'apertura della ferrovia Torino-Lanzo (successivamente prolungata fino a Ceres), vocazione che è andata scemando durante la seconda metà del '900, riprendendo poi agli inizi degli anni 2000 da quando il Ponte del diavolo è entrato a fare parte dell'appendice del Parco Regionale La Mandria²³. Un altro elemento che collega il Comune con il Basso Canavese è la pista ciclabile che è costituita da due percorsi di circa 35 km l'una.

Infine, un ulteriore Comune inserito nell'ambito di analisi è Venaria Reale, fa parte della prima cintura di Torino, tra tutti i Comuni analizzati questo conta il maggior numero di abitanti, è collegato con il Basso Canavese e Valli di Lanzo e a Torino con la SFMA. Venaria Reale è l'unico Comune piemontese, oltre a Torino, ad avere la presenza di più di una residenza Sabauda: la settecentesca Reggia e gli ottocenteschi appartamenti reali di Borgo Castello che sono situati all'interno del Parco Regionale²⁴. La vicinanza con Venaria e la sua Reggia influenza notevolmente il territorio in quanto ha una affluenza turistica di enorme rilievo che potrebbe essere un buon punto di partenza per incentivare il turismo nel Basso Canavese e per l'intera vallata, turismo che viene incrementato grazie al Parco Regionale della Mandria che fa da conduttore naturale fino a Lanzo. Riguardo ai servizi per la comunità, Venaria consta di un ospedale la cui funzione attuale è precaria in quanto è attualmente situato in una struttura obsoleta, ma vi è il progetto di un nuovo polo sanitario entro il 2019²⁵. Venaria consta anche di scuole secondarie di II grado che, come succede per Lanzo permette alleggerire il bacino d'utenza della vallata; inoltre Venaria è l'unico comune tra quelli considerati ad avere un cinema ed un teatro.

In seguito a queste considerazioni si sono potute trarre conclusioni riguardo al bacino d'utenza a cui la Città di Ciriè deve sopperire.

3.2. Analisi socio-Ambientale

Di seguito è restituito un quadro preciso della struttura della popolazione dei Comuni analizzati.

²³ <http://www.comune.lanzotorinese.to.it>

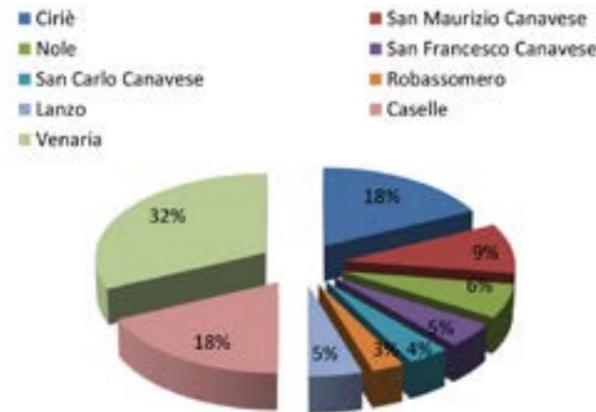
²⁴ <http://www.lavenaria.it/it/esplora>

²⁵ <http://www.torinotoday.it/cronaca/nuovo-ospedale-Venaria-apertura.html>

Le analisi dei dati e in seguito la loro elaborazione sono state svolte sui dati pubblicati dall'Istat, aggiornati al 31 dicembre 2017.

Popolazione²⁶

L'analisi demografica è stata eseguita per Ambiti: nell'ambito del ciriace si è deciso di inserire Venaria, Lanzo e Caselle e i Comuni appartenenti al Testo Unico dell'Unione dei Comuni per verificare quanto Ciriè avesse effettivamente un'influenza sovra comunale su di essi:



< Fig. 17: suddivisione in percentuale della popolazione. Grafico elaborato dall'autore sulla base dei dati ISTAT. fonte: <http://demo.istat>.

In seguito al grafico²⁷ si può evincere che effettivamente la percentuale degli abitanti in Ciriè è maggiore ai Comuni che fanno parte dell'Unione dei Comuni, probabilmente la presenza della ferrovia SFMA incentiva la popolazione a stabilirsi in un determinato Comune piuttosto che in altri (Robassomero, San Francesco e San Carlo).

Per quanto riguarda Ciriè, è stata effettuata un'analisi più approfondita. La popolazione della Città di Ciriè il primo gennaio 2017 era pari a 18813 abitanti. Il dato, confrontato con i precedenti, indica una tendenza a stabilizzarsi in Ciriè anche se il numero è leggermente minore ai due anni precedenti.

In seguito sono riportati i dati riferiti all'andamento demografico dal 2012 fino al 2017²⁸ :

2012	2013	2014	2015	2016	2017
18.363	18.404	18.869	19.044	18.909	18813

L'andamento della popolazione negli ultimi sei anni riflette come la

²⁶ le elaborazioni grafiche sono a seguito dei dati ricavati dal sito <http://demo.istat> le cui tabelle si possono leggere nell'allegato 1

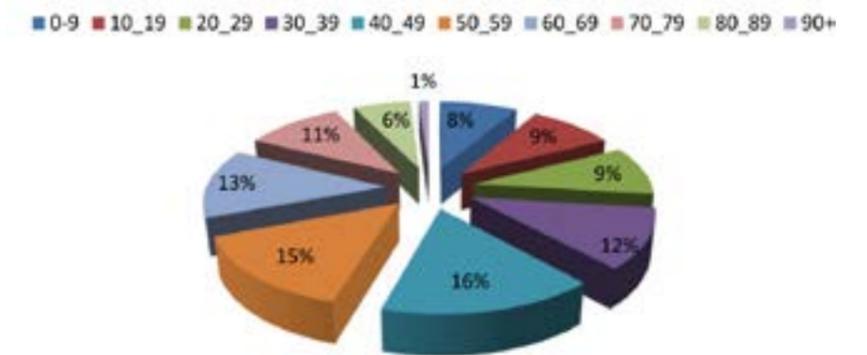
²⁷ I grafici sono stati elaborati dall'autore in seguito ai dati rinvenuti dalla consultazione del sito: <http://demo.istat>.

²⁸ ibidem

concezione dei valori ambientali e paesaggistici abbiano modificato lo stile di vita delle persone portandole a fare una scelta residenziale in comuni come Ciriè, in cui è possibile avere una gamma di servizi paragonabile a quelli delle grandi città, ma godendo di un contesto più naturale e meno frenetico di quello di una metropoli.

Lo schema sottostante il grafico mostra la suddivisione delle fasce di età della popolazione suddivisa in classi di età di ampiezza di 4 anni²⁹ :

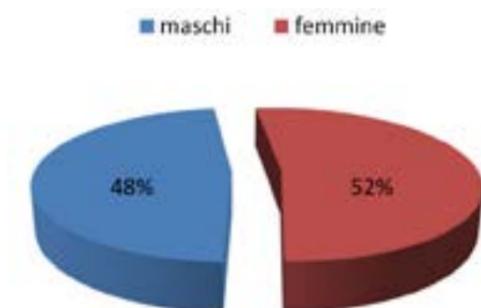
> Fig. 18: suddivisione in percentuale delle fasce di età della popolazione. Grafico elaborato dall'autore sulla base dei dati ISTAT. fonte: <http://demo.istat>.



Analizzando le fasce di età si può notare che si tratta di una popolazione di media età poiché le fasce con la percentuale maggiore risultano essere tra i 40 e i 60 anni, quindi rientra una fetta di popolazione in età lavorativa. Vi è un'omogenea percentuale di popolazione in età scolare.

In seguito vi è il grafico a torta riguardante la suddivisione di sesso della popolazione di Ciriè in cui si evince che vi è una presenza maggiore, del 4% di residenti di sesso femminile:

> Fig. 19: suddivisione in percentuale della popolazione maschile e femminile. Grafico elaborato dall'autore sulla base dei dati ISTAT. fonte: <http://demo.istat>.



Accessibilità: analisi viabilità e mobilità

Le analisi sotto riportate riguardano i dati raccolti sulla viabilità e sulla mobilità all'interno degli ambiti presi in esame. Le analisi sono state eseguite prendendo in considerazione la viabilità privata e pubblica.

²⁹ ibidem

In un primo step, il focus è incentrato su Torino, per cui in seguito verranno riportati il tipo di viabilità analizzata (il percorso, la distanza del Comune preso in considerazione e Torino, e infine le tempistiche).

COMUNE ANALIZZATO –TORINO CENTRO (PIAZZA STATUTO PER IL TRASPORTO PRIVATO)³⁰

Comune	Viabilità	Percorso *	Distanza per Torino	Tempo
Ciriè	privata	RA10	25,3 km circa	42 minuti circa
	pubblica	SP2 e RA10	27,8 km circa	46 minuti circa
Nole	privata	SFMA Ciriè - Stazione Dora	18,7 km circa	30 minuti circa
	pubblica	RA10	26,5 km circa	42 minuti circa
San Carlo C.se	privata	SFMA Nole - Stazione Dora	21,22 km circa	46 minuti circa
	pubblica	RA10	27,7 km circa	45 min circa
San Francesco al Campo	privata	26 min a piedi + pullman 3329	1,86 km a piedi + 18,47 km circa	1 ora circa
	pubblica	28 min a piedi + SFMA Ciriè- Stazione Dora	2,4 km a piedi + 18,7 km circa	1 ora circa
San Maurizio C.se	privata	RA10	23,7 km circa	38 minuti circa
	pubblica	24 min a piedi + SFMA (a San Maurizio)	1,9 km circa + 16,05 km circa	48 minuti circa
Robassomero	privata	SFMA San Maurizio - Stazione Dora	16,05 km circa	24 minuti circa
	pubblica	pullman 3329	16,15 km circa	24 minuti circa
Caselle Città	privata	Strada Provinciale 1 delle Valli di Lanzo e SP della Reggia 501	26,8 km circa	36 minuti circa
	pubblica	Bus 226	15,41 km circa	32 minuti circa
Caselle aeroporto	privata	AS5/A64	18 km circa	32 minuti circa
	pubblica	SFMA	18,75 km circa	36 minuti circa
Venaria	privata	RA 10	17,6 km circa	30 minuti circa
	pubblica	SFMA	13,11 km circa	19 minuti circa
Lanzo	privata	Corso Regina	12,6 km circa	20 minuti circa
	pubblica	SFMA	5,70 km circa	8 minuti circa
Lanzo- Ciriè	privata	SP1 delle Valli di Lanzo	37,1 km circa	43 minuti circa
	pubblica	SP1 delle Valli di Lanzo + SP 501	30 km circa	40 minuti circa
Lanzo- Ciriè	privata	SFMA	29,6 km circa	52 minuti circa
	pubblica	SFMA	29,6 km circa	52 minuti circa

< Fig. 20: schema del trasporto pubblico e privato elaborato dall'autore. fonte: <http://www.gtt.to.it/cms/percorari/urbano>

COMUNE ANALIZZATO –CIRIÈ (PIAZZA DELLA STAZIONE)³¹

In seguito il focus delle analisi riguardo la viabilità e mobilità sono state incentrate sui Comuni scelti negli ambiti delle analisi in relazione a Ciriè.

> Fig. 21: schema del trasporto pubblico e privato elaborato dall'autore. fonte: <http://www.gtt.to.it/cms/percorari/urbano>

Comune	Viabilità	Percorso	Distanza	Tempo
Nole - Ciriè	privata		2,4 km circa	5 minuti circa
	pubblica	SFMA	2,69 km circa	3 minuti circa
San Carlo C.se - Ciriè	privata	Via della Chiesa + SP22	2,9 km	6 minuti circa
	pubblica	Via delle Scuole + Str. Poligono	2,4 km	7 minuti circa
San Francesco al Campo - Ciriè	privata	Nessun servizio. Solo percorso pedonale	1,86 km a piedi	26 minuti
	pubblica	SP 19	5 km circa	10 minuti circa
San Maurizio C.se - Ciriè	privata	Via S. Maurizio + SP16	5,1 km circa	9 minuti circa
	pubblica	24 min a piedi + SFMA (a San Maurizio)	1,9 km a piedi circa + 4,63 km circa	27 minuti circa
Robassomero - Ciriè	privata	24 min a piedi + Pullman 3165	1,9 km a piedi circa + 4,63 km circa	32 minuti circa
	pubblica	Via S. Maurizio + SP16	3,9 km circa	9 minuti circa
Caselle Città - Ciriè	privata	SFMA	2,66 km circa	4 minuti circa
	pubblica	Pullman 3165	4,63 km circa	11 minuti circa
Caselle Aeroporto - Ciriè	privata	SP18	5,9 km	12 minuti circa
	pubblica	Bus 226 + SFMA (Venaria Reale - Ciriè)	22,71 km circa	53 minuti circa
Caselle Città - Ciriè	privata	Via Torino + SP2	8,1 km circa	13 minuti
	pubblica	Via Torino + SP2+ Via San Maurizio * SP16	8,4 km circa	14 minuti circa
Caselle Aeroporto - Ciriè	privata	SFMA	8,5 km circa	13 minuti circa
	pubblica	Via Torino + SP2	8,1 km circa	13 minuti circa
Venaria - Ciriè	privata	Via Torino + SP2 + Via San Maurizio + SP 16	8,4 km circa	14 minuti circa
	pubblica	SFMA	5,65 km circa	8 minuti circa
Lanzo- Ciriè	privata	SP1 delle Valli di Lanzo + SP 18	15,7 km circa	22 minuti circa
	pubblica	SP2	17,7 km circa	24 minuti circa
Lanzo- Ciriè	privata	SFMA	13,10 km circa	20 minuti circa
	pubblica	SP2	11,5 km circa	18 minuti circa
Lanzo- Ciriè	privata	SP1 delle Valli di Lanzo	14,7 km circa	20 minuti circa
	pubblica	SP22	13,5 km circa	20 minuti circa
Lanzo- Ciriè	privata	SFMA	10,86 km circa	22 minuti circa
	pubblica	SFMA	10,86 km circa	22 minuti circa

Esaminando i dati è chiaro che i Comuni connessi alla linea ferroviaria sono ben collegati con Ciriè, ma i Comuni non dotati di questo servizio risultano isolati. In particolare, il Comune di Robassomero risulta totalmente escluso in quanto solo con i mezzi pubblici, il collegamento più vicino è tramite Venaria Reale; è emblematico il fatto che ,data la breve distanza, il percorso e il tempo impiegato risulti maggiore nel raggiungere Ciriè che il Capoluogo.

In seguito si è voluto eseguire un focus sul trasporto di Ciriè in riferimento alle principali stazioni di Torino e all'Aeroporto di Caselle:

30 <http://www.gtt.to.it/cms/percorari/urbano>

31 ibidem

TRASPORTO PUBBLICO³²

	Percorso	Distanza	Tempo
Ciriè - Aeroporto Caselle	SFMA	5,8 km circa	14 minuti circa
Ciriè - Stazione Torino D'ora	SFMA	18,7 km circa	30 minuti circa
Ciriè - Stazione Torino Stura	SFMA (fino alla fermata di Borgaro) + Pullman di linea	20 km circa	1 ora e 10 minuti circa
Ciriè - Stazione Torino Porta Susa	SFMA + Pullman di linea	17,05 km circa	50 minuti circa
Ciriè - Stazione Torino Porta Nuova	SFMA + Pullman di linea	24 km circa	1 ora circa
Ciriè - Stazione Torino Lingotto	SFMA + M1	28 km circa	1 ora e 10 minuti circa

>
Fig. 21: schema del trasporto pubblico dalla stazione di Ciriè alle principali stazioni di Torino e Caselle. laborato dall'autore.
fonte: <http://www.gtt.to.it/cms/percorari/urbano>

Dai dati esplicitati in tabella si può evincere che da un punto di vista del trasporto pubblico, Ciriè ha un collegamento diretto con Torino nord, ma che per raggiungere il centro città e le stazioni principali non è presente un collegamento diretto in quanto è necessario usufruire di pullman di linea. Questo dato è un deficit forte per il Ciriace, accresciuto dal fatto che la stessa situazione si presenta per l'Aeroporto di Caselle che ha come unico collegamento alternativo un pullman privato, il Sadem. Poiché la situazione analizzata è stata valutata sfavorevole per lo sviluppo del territorio in quanto ne limita l'accessibilità, la questione della viabilità pubblica è diventata uno degli obiettivi territoriali del progetto Rurbance in continuità con il Piano Territoriale Regionale del 2011 con la valorizzazione della linea ferroviaria Torino-Ceres per permettere il consolidamento della struttura insediativa ed economica del Ciriace.

TRASPORTO PRIVATO³³

	Percorso	TEMPO	DISTANZA
Aeroporto Caselle	SP2	14 minuti circa	10 km circa
Stazione Torino D'ora	RA10	26 minuti circa	21,2 km circa
	SP1 delle Valli di Lanzo	32 minuti circa	22,9 km circa
Stazione Torino Stura	RA10	23 minuti circa	22 km circa
	SP1 delle Valli di Lanzo	28 minuti circa	26,6 km circa
	SP12	30 minuti circa	21,6 km circa
Stazione Torino Porta Susa	RA10	35 minuti circa	23,6 km circa
	E64/A55	37 minuti circa	33,7 km circa
	SP1 delle Valli di Lanzo	38 minuti circa	3,6 km circa
Stazione Torino Porta Nuova	RA10	40 minuti circa	25,4 km circa
	E64/A55	42 minuti circa	35,5 km circa
	SP1 delle Valli di Lanzo	43 minuti circa	33,4 km circa
Stazione Torino Lingotto	A55	46 minuti circa	46 km circa
	RA10	46 minuti circa	30,02 km circa

<
Fig. 22: schema del trasporto pubblico dalla stazione di Ciriè alle principali stazioni di Torino e Caselle. laborato dall'autore.
fonte: <http://www.gtt.to.it/cms/percorari/urbano>

Per quanto spetta la viabilità stradale, le strade principali che collegano Torino a Ciriè e Valli di Lanzo sono: il raccordo autostradale Torino Aeroporto Caselle (RA10) che prosegue con la strada provinciale SP2 e SP3, e vi è la strada provinciale SP1 che costeggia il Parco Regionale della Mandria. Dall'analisi effettuata della mobilità si evince che con il trasporto privato e gli spostamenti sono nettamente più veloci grazie ad un ottimo collegamento viario. Il tempo maggiore si nota nelle due

³² ibidem
³³ ibidem

stazioni principali di Torino (Porta Susa e Porta Nuova) che, essendo in centro città sono soggette a maggiore traffico veicolare. L'analisi della accessibilità della Valle di Lanzo con Torino è un punto focale per improntare un discorso turistico di tipo locale.

Servizi

L'ambito in cui sono state effettuate le analisi rimane il medesimo. La zona analizzata è un'area periurbana, che come citato nel documento del progetto Rurbance, sono definite "aree a sviluppo edilizio discontinuo contenenti insediamenti di meno di 20000 abitanti ..." ³⁴. Questa definizione non solo tiene conto il concetto di spazio fisico territoriale, ma fa anche riferimento ad attività economiche, sociali e funzionali.

Dal punto di vista economico le aree periurbane sono luogo di innovazione e di sviluppo di servizi e occupazione, secondo le analisi di Rurbance, "il 25% delle regioni periurbane europee sono classificate dall'UE come regioni altamente innovative".

In seguito vengono analizzati alcuni dei servizi presenti nell'area di esame³⁵:

- Istruzione (allegato 2)
- strutture Sanitarie (allegato 3)
- strutture sportive (allegato 4)
- strutture ricettive (allegato 5)

Dagli allegati si può evincere che il Basso Canavese è ben fornito di servizi per l'istruzione, vi è una presenza diffusa di scuole di ogni grado, a partire dalle scuole per l'infanzia fino ad arrivare alle scuole secondarie di primo grado; le scuole secondarie di secondo grado sono presenti in tre Comuni: Venaria, Ciriè e Lanzo, il bacino di utenza è molto elevato e la presenza di scuole superiori spalmate sui tre Comuni permette di alleggerirlo. In particolare Lanzo e Ciriè permettono una scelta scolastica diversificata tra licei, istituti tecnici e scuole professionali. La presenza di un ampio numero di scuole secondarie a Lanzo ha permesso di inserire questo Comune all'interno dell'ambito di analisi in quanto denota una notevole influenza sul territorio.

Il tema dell'istruzione viene sempre analizzato per la sua importanza sociale che ne comporta, poiché l'economia si è modificata e la richiesta di lavori sempre più specialistici presuppone il ruolo di professionisti in un determinato settore, sia in ambito terziario che secondario, supera di gran lunga la richiesta per i lavori manuali; e

³⁴ Progetto PLUREL-VI Programma Quadro di Ricerca della Commissione Europea).
³⁵ Progetto Rurbance pdf

la presenza di scuole in un determinato territorio, ne denota una rilevante importanza.

Anche riguardo le strutture sanitarie il Basso Canavese risulta efficiente per servizi per la popolazione, vi è una presenza diffusa di farmacie, Case di riposo e cliniche/strutture private.

A Ciriè, Lanzo e Venaria c'è l'ospedale: in particolare l'ospedale di Ciriè serve a soddisfare tutti i bisogni del Ciriacese e Valli di Lanzo, e questo ne rafforza ulteriormente l'influenza sovra comunale. L'ospedale di Lanzo è di supporto all'ospedale di Ciriè. L'ospedale di Venaria soddisfa i bisogni del Comune e di altri Comuni a lui limitrofi che però non rientrano nell'ambito di analisi scelto.

Relativamente alle strutture sportive, in ogni Comune ne sono presenti una o più, questo è un dato importante in quanto mostra essere dato che conferma che sul territorio vi sono diversi servizi per la Comunità.

3.3. Turismo

Il Piemonte e la provincia di Torino hanno già avuto una notevole notorietà dopo le olimpiadi avvenute nel 2006, che hanno permesso di avere uno sviluppo infrastrutturale, architettonico, artistico, politico ecc di un certo rilievo. Ciò ha permesso uno sviluppo turistico non solo regionale e nazionale ma anche internazionale. Questo sviluppo è stato successivamente potenziato in seguito al 150° anniversario dell'unità d'Italia.

Per quanto concerne le Valli di Lanzo e Ciriè, l'influenza positiva del turismo è stata ulteriormente ampliata grazie al restauro e all'apertura della Reggia di Venaria nel 2007.

La Reggia è un polo attrattivo di rilievo che di riflesso può offrire ai Comuni limitrofi, tra cui Ciriè, la possibilità di uno sviluppo turistico degno di nota, in cui si possono offrire non solo attrazioni culturali, ma anche paesaggistiche e sportive come corridoi ecologici, spazi di verde attrezzato e non attrezzato, e piste ciclabili.

Occorre però prendere atto dei fattori che influiscono negativamente sul flusso turistico della vallata come i disservizi legati alla mobilità, la mancanza di informazione e promozione, e il fatto che le iniziative presenti attraggono in prevalenza un turismo di giornata e di tipo locale. Nonostante l'interessante storia che ha questa vallata, non sono adeguatamente valorizzate le tradizioni, e i beni culturali³⁶.

Negli ultimi anni si sta trasformando il concetto di turismo conosciuto sino ad ora, il cosiddetto turismo di massa; e si sta sempre di più diffondendo il turismo "Responsabile e Sostenibile".

³⁶ Ibisdem

Secondo la definizione adottata dall'assemblea di AITR(Associazione Italiana Turismo Responsabile in data 9 ottobre 2005 a Cervia:

"Il turismo responsabile è il turismo attuato secondo principi di giustizia sociale ed economica e nel pieno rispetto dell'ambiente e delle culture. Il turismo responsabile riconosce la centralità della comunità locale ospitante e il suo diritto ad essere protagonista nello sviluppo turistico sostenibile e socialmente responsabile del proprio territorio. Opera favorendo la positiva interazione tra industria del turismo, comunità locali e viaggiatori."

In riferimento al PRG di Ciriè, c'è la volontà del territorio di promuovere un turismo rispettoso sia della natura che dell'ambiente e cultura, e che promuova l'economia locale. Il turista, a differenza del passato, diventa più consapevole dell'impatto che hanno le sue azioni sul territorio.

A testimonianza dellavolontà di implementare il turismo in queste zone , si segnalano molti articoli di giornale che descrivono l'azione di associazioni che cercano di sviluppare eventi ecosostenibili tra cui il comitato per la promozione sportiva e turistica del Canavese,organizzato dal Gruppo Turismo di Confindustria Canavese, il cosiddetto " Canavese in sport" nato per attrarre nuove iniziative sportive legate al territorio nel 2017, iniziativa sostenuta dall'assessore regionale allo Sport Giovanni Maria Ferraris.

Sono molteplici altre manifestazioni sportive che effettueranno nel corso dell'anno: Campionati italiani di Ciclismo su strada, trial in montagna, competizioni internazionali di Canoa fluviale; realizzando un grande progetto di promozione e valorizzazione del territorio.

Il territorio del Basso Canavese offre altre molteplici possibilità turistiche di notevole importanza, la prima tra tutte è la presenza della Reggia di Venaria, confinante con il Capoluogo e facilmente accessibile, che oltre a far parte delle Residenze Sabaude è inserita all'interno dei beni dell'UNESCO.

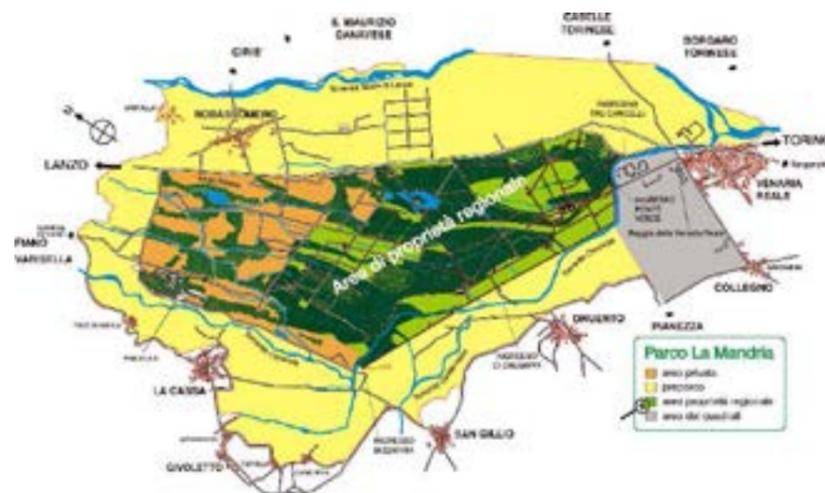
Adiacente all'imponente complesso storico vi è il Parco naturale La Mandria che con i suoi 3000 ettari rientra tra i più grandi parchi recintati d'Europa. Il Parco è un "capolavoro dell'architettura e del paesaggio " ed è stato dichiarato anch'esso dal 1997 Patrimonio dell'Umanità e inserito nell'UNESCO.³⁷

L'area protetta del Parco naturale La Mandria costituisce uno strategico corridoio ecologico in cui è situato il torrente Stura di Lanzo, il torrente Ceronda e collega le Alpi al bacino del Po. È un territorio strategico anche in rapporto alle Residenze Sabaude, ospitandone ben due e di notevole rilievo artistico e architettonico: la Reggia di Venaria e il Castello della Mandria³⁸.

³⁷ <http://www.lavenaria.it/web/it/esplora/la-reggia/introduzione.html>

³⁸ Il Parco pdf

La Mandria include un territorio vastissimo che confina tra Venaria fino al Confine con i Comuni di Fiano e di Varisella:



<
Fig. 23: Ambito del ciriace in relazione al Parco Regionale della Mandria
fonte : il Parco Pdf

Inoltre nel territorio vi sono altri luoghi interessanti che meritano di essere visitati ma che devono ancora essere valorizzati e promossi a livello turistico, tra questi vi è Il Ponte del Diavolo presente nell'area di confluenza fra i torrenti Tesso e Stura.

Il caratteristico ponte è di eccezionale valore architettonico e storico, costituito da un solo arco gotico. Vi è una leggenda popolare secondo la quale l'ardita costruzione è stata possibile grazie all'intervento del diavolo che avrebbe lasciato l'impronta del suo zoccolo davanti alla cappella di S. Rocco dopo aver terminato l'opera. Al Ponte del Diavolo è stata annessa un'area attrezzata, con un'estensione di circa 30 ettari che è stata inserita nel sistema dei Parchi Regionali con la legge della Regione Piemonte che la integra al parco Regionale La Mandria³⁹.

In riferimento al turismo, vi sono state iniziative e progetti che sono stati realizzati che hanno avuto un'influenza positiva sul territorio.

Tra questi progetti vi è: il progetto "Corona Verde Stura", un'iniziativa dei Comuni di Cafasse, Ciriè, Mathi, Nole, Robassomero e Villanova Canavese. Il progetto consiste in una rete di percorsi sia ciclabili sia pedonali che sono stati pensati in un'ottica di sviluppo per turismo sostenibile.

L'iniziativa della Corona Verde, che è stata finanziata sia dalla Comunità Europea sia dalla Regione Piemonte ed è estesa in più aree del Piemonte, di cui la zona di Stura è una sotto classe⁴⁰.

La presenza di questa iniziativa è molto importante in questa fase preliminare di analisi del territorio, in quanto può essere una importante connessione con i temi trattati: incentivo ad un turismo sostenibile, dal momento che tra gli obiettivi proposti dal progetto

39 <http://www.parks.it/area.ponte.diavolo/par.php>
40 Corona Verde pdf

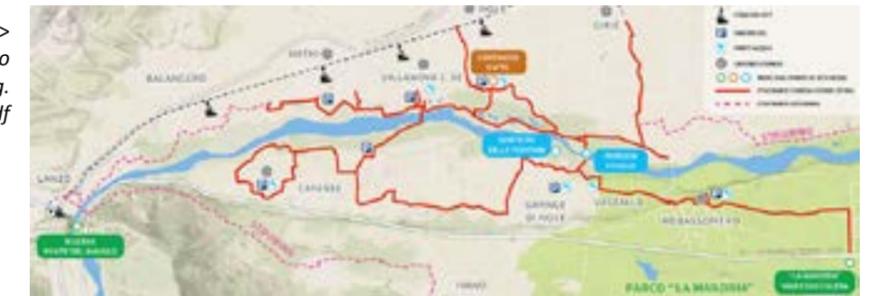
vi è la tutela ambientale, il rafforzamento del corridoio ecologico che presenta un'importanza rilevante nel territorio e di conseguenza il miglioramento delle possibilità di poter usufruire delle risorse naturalistiche del territorio⁴¹.

Un fattore distintivo della Corona Verde è che permette il collegamento di soggetti di attrazione turistica: La Mandria e la Reggia di Venaria, il Ponte del Diavolo con Ciriè.

La realizzazione di tale progetto, ha coinvolto gli studenti dell'Istituto di istruzione Tommaso D'Oria di Ciriè, e questo è un dato importante poiché ha interessato una porzione di popolazione giovane.

Mappatura Corona Verde annesso con l'itinerario StouRing:

>
Fig. 24: mappa percorso dell'itinerario StouRing.
fonte: Corona Verde pdf



In seguito alla Corona Verde, vi è stata un'altra proposta da parte dell' I.S. Tommaso D'Oria di Ciriè; essa verteva la progettazione di interesse sovra comunale e che riprende diversi spunti presenti nella progettazione della Corona Verde. Lo "StouRing: in bici o a piedi tra acque, natura e cultura" propone di valorizzare le essenze culturali e ambientali. È stato indicato un anello ciclopedonale di 50 km tra Venaria e Lanzo, la pista ciclopedonale coinvolge 14 comuni e di questi 4 rappresentano gli enti maggiori :

- Venaria, che è strategica in quanto richiama migliaia di turisti grazie alla Reggia,
- Lanzo, che per la sua posizione geografica costituisce una zona di "passaggio" tra le comunità montane e la città metropolitana,
- Ciriè, che si trova in un punto strategico in quanto fa da collegamento con la Riserva Naturale della Vauda, collegamento ferroviario GTT e zona di collegamento con i luoghi di maggior interesse turistico.
- Il Parco La Mandria, rappresenta il punto di contatto dello StouRing con la val di Susa. In aggiunta il numero dei fruitori in bici del Parco è già elevatissimo.

41 Ibisdem

3.4. Processualità: Progetto Rurbance

La scelta degli ambiti di analisi sono motivati anche a seguito dei progetti di governance che sono tutt'ora attivi nel territorio. La presenza attiva di tali progetti dimostra che i Comuni analizzati sono in sinergia tra loro e che vi è un'idea di sviluppo locale che include diversi campi che variano dall'agricoltura ai servizi per la comunità al concetto di un turismo sostenibile.

Il progetto Rurbance (Rural-urban governance) è co-finanziato dal FESR (Fondo Europeo di Sviluppo Regionale) tramite il Programma di Cooperazione Territoriale Alpine Space 2007-2020 in collaborazione con le Regioni alpine di Italia, Francia, Austria, Germania, Svizzera e Slovenia. Il progetto è articolato su due livelli: in ambito urbano e in ambito periurbano costituito da aree pilota¹.

La partecipazione della Regione Piemonte a tale progetto, ha permesso di individuare un sistema territoriale corrispondente agli Ambiti di Integrazione Territoriale (AIT) dell'Area metropolitana torinese, in particolare della prima cintura nord-ovest di Torino, la piana attraversata dal Torrente di Stura e le Valli di Lanzo. Nello specifico l'area del Ciriace, rispettivamente all'AIT 10; un ambito complesso costituito da : aree agricole periurbane, tre sistemi vallivi delle Valli di Lanzo, il corso e il bacino idrografico del Torrente di Stura di Lanzo e il Parco regionale della Mandria e la riserva regionale della Vauda. Questo ambito territoriale è caratterizzato da centri abitati di medie e piccole dimensioni, ed è stata identificata un'area pilota che comprende il Ciriace e le Valli di Lanzo.

La caratteristica fondamentale che ha fatto sì che il progetto Rurbance partisse in questa specifica area pilota è stata l'Unione dei Comuni del Ciriace e Basso Canavese, tale unione ha dato un valore aggiunto importante in quanto ha permesso mostrare come questo territorio sia in grado di lavorare in sinergia. Il territorio di progetto è quindi costituito dai comuni appartenenti all'unione: Cirié, Nole, Robassomero, San Carlo Canavese, San Francesco al Campo, San Maurizio Canavese.

L'area Pilota del Ciriace, definita anche "terre di mezzo", collega le Alpi all'area urbana di Torino; come già detto è un ambiente costituito da aree agricole, insediamenti diffusi in cui ci sono aree produttive e importanti servizi di importanza sovra comunale come l'Aeroporto di Caselle, il parco di importanza regionale la Mandria e i corridoi verdi come il Fiume Stura di Lanzo. In questo contesto si sono organizzati dei focus group di ricerca che hanno attivato dei "Laboratori del futuro" durante il 2014 che hanno riguardato i seguenti temi: metropoli

di borgate isolate dei Comuni interessati e in un secondo tempo nei territori limitrofi.

¹ <http://www.regione.piemonte.it/territorio/iniziative/rurbance.htm>

4.

ANALISI ARCHITETTONICA



Il Palazzo è situato in una posizione strategica all'interno di Ciriè, è situato tra via Dante Alighieri, via Trento, via Trieste e corso Martiri della Libertà frontalmente al viale che collega la stazione ferroviaria al centro storico. E' composta da due livelli fuori terra, più quattro torrette rispettivamente a Nord-Ovest, Nord-Est, Sud-Ovest e Sud-Est e dispone di un piano interrato. Il volume è a corte ed è circondato su tre lati dal giardino, l'entrata principale è situata a Est su via Dante Alighieri e a Ovest vi è l'entrata che porta al giardino del Palazzo ed è adiacente al porticato di corso Martiri della Libertà.

Per poter parlare di restauro architettonico e di progetto architettonico è stato necessario acquisire il riconoscimento di identità dell'edificio e della sua collocazione all'interno della città raccogliendo tutti i dati possibili inerenti allo scenario ambientale in cui l'edificio stesso è inserito. In seguito alle analisi dei dati su Ciriè, e subito dopo la documentazione storica della città e del bene è stata effettuata l'analisi architettonica del bene. Essa si è basata sul rilievo architettonico e fotografico che è stato eseguito con l'appoggio degli studenti dell'Atelier di "Restauro e Valorizzazione del patrimonio" e ha portato ad una restituzione grafica dettagliata di ogni piano della struttura, a partire dal piano interrato alle coperture. In questa esposizione l'attenzione si è focalizzata principalmente sull'analisi del piano terra e del primo piano in cui sono stati analizzati gli ambienti e nei quali è stata pensata una suggestione di proposta funzionale; riguardo al piano interrato e le torrette è presentata solo la restituzione grafica dei rilievi senza alcuna proposta funzionale e analisi della struttura.

In primis, è bene accennare riguardo al progetto di restauro che ha interessato l'intervento sulla facciata del prospetto est, che si affaccia su via Dante; e l'intervento di restauro sulle "sale auliche" che interessano una porzione della manica sud, ambienti che sono stati destinati a sale espositive per ospitare una mostra di tipo permanente, la Quadreria D'Oria, ed eventuali mostre temporanee. Secondo il documento della "Città di Ciriè" - settore servizi tecnici- che ha come oggetto il "Restauro sale al piano terra, manica sud Palazzo D'Oria, determinazione a contrattare", il progetto esecutivo è stato approvato dalla Giunta Comunale il 29/12/2014 con un importo complessivo di € 390.100,00 .

Nel comunicato stampa del 12/10/2015, si può dedurre che l'apertura lavori è stata iniziata in quei giorni. I progetti di restauro è stato effettuato da MG4STUDIO, che, oltre alla mappatura dei degradi e al conseguente intervento sia del prospetto Est che della manica Sud, hanno effettuato un'analisi approfondita riguardo la struttura esistente, gli stucchi e gli affreschi. All'interno degli ambienti restaurati è stata inserita una zona museale in cui vi è l'esposizione fissa della Quadreria D'Oria.

Fig. 25: segnalazione restauro sulla facciata Est e sul piano terra del piano Sud. Schema elaborato dall'autore



Fig. 26 - 27: fotografie scattate durante il sopralluogo avvenuto in ottobre 2017. Foto scattate dall'autore. Ambienti restaurati e attualmente adibiti alla mostra permanente sulla quadreria D'oria.



4.1. Impianto compositivo e lo stato di fatto

L'edificio è una presenza significativa all'interno del tessuto urbano della città di Ciriè, sia per le sue caratteristiche architettoniche sia per la sua memoria storica. Il Palazzo, anche se non può essere paragonato alla maestosità e grandezza dei complessi del suo periodo quali la Reggia di Venaria o il Castello del Valentino, presenta i caratteri tipici degli edifici del suo tempo, infatti fu inserito all'interno delle delitie sabaude.

Le facciate principali corrispondenti ai prospetti esterni presentano una sequenza di finestre che variano di grandezza a livello del terzo piano fuori terra in corrispondenza delle torrette; lungo la facciata sud, in corrispondenza al piano primo del corpo centrale, che come precedentemente detto, fu una aggiunta successiva vi è la presenza di tre finestroni che spezzano il ritmo dei pieni e vuoti che caratterizzano il palazzo; lungo la facciata ovest, in prossimità del portone di ingresso

non vi sono finestre per cui l'attenzione è mirata all'entrata, l'accesso avviene dal giardino e al di sopra del portone vi è la balconata alla quale si accede dai locali della Biblioteca storica del piano primo.

Sia lungo la manica Nord che in quella Sud, in prossimità dell'angolo con la manica Ovest vi è la presenza di due aperture che fungono da entrata secondaria per i corrispettivi saloni d'ingresso del fabbricato. Le facciate interne non presentano decorazioni, la facciata Ovest al piano terra si compone di un porticato che permette l'accesso ai saloni d'ingresso.

Le caratteristiche tipologiche delle planimetrie e la presenza di ambienti aulici all'interno ben si sono prestati al carattere funzionale che l'edificio ha assunto sino ad ora, ossia da residenza di svago, a villa nobiliare sino ad ospitare funzioni pubbliche amministrative del municipio.

In seguito viene esposta la descrizione degli ambienti analizzati che comprendono il piano terra e il piano primo.

PIANO TERRA

Il piano terra può essere schematizzato in due blocchi principali: a Est vi è il portone d'entrata che, tramite un corridoio esterno voltato, permette l'accesso alla corte e divide gli spazi interni che rimangono collegati rispettivamente alle maniche Sud e Nord. L'entrata a ovest permette il collegamento, tramite un portico ai due saloni d'ingresso voltati di circa 5.9 metri di altezza, i quali a loro volta consentono l'accesso ai locali corrispondenti delle due maniche rispettive e tramite il corpo scala ai piani superiori; in totale vi sono quattro corpi scala distribuiti simmetricamente all'interno del complesso che corrispondono ai blocchi delle torrette. Il salone della manica Sud presenta dei magnifici affreschi sul soffitto voltato che è stato recentemente restaurato, come precedentemente accennato dallo studio MG4STUDIO. Esso permette l'accesso ai piani superiori e ad una successione di spazi lungo la manica sud, tra cui la zona museale della Quadreria D'oria. Il salone della manica Nord permette l'accesso alla sala del consiglio al piano terra e agli uffici comunali, ancora presenti al piano superiore, in quanto il corpo scale è l'unico attualmente munito di un ascensore.

Tutti gli ambienti sono dotati di esposizioni verso l'esterno realizzate tramite aperture (finestre) verso il giardino o verso il cortile.

Sullo stesso livello del piano terra, all'interno della corte vi sono due entrate secondarie lungo la manica Sud e Nord all'angolo con la manica Est che supportano il collegamento ai corpi scala e agli ambienti del piano terra. Ogni stanza, lungo le maniche Nord e Sud in origine erano connessi tra di loro tramite aperture che successivamente

furono chiuse reversibilmente per cause logistiche funzionali.

PIANO PRIMO.

In questo livello non viene mantenuta la divisione dei due blocchi, a Est vi è un lungo corridoio distributivo che segue tutto il perimetro della parete che affaccia sulla corte che collega la manica Sud e la manica Nord tra loro oltre alle stanze correlate ad esso e che affacciano su via Dante Alighieri. Reciprocamente a Ovest, in corrispondenza del portico del piano terra, vi è la Biblioteca storica dotata di doppia esposizione, rispettivamente sulla corte interna e sul giardino. Lungo la manica Sud, così come a Nord, le stanze sono collegate tramite un corridoio e ognuna di esse affacciano sul cortile o all'esterno.

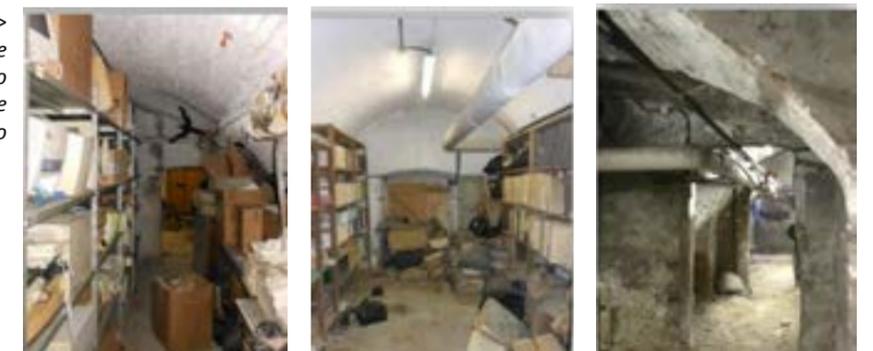
LOCALI NON ANALIZZATI.

Non è stato possibile effettuare un'analisi approfondita di questi piani a causa dell'impossibilità di potervi accedere per motivi di sicurezza. Durante i sopralluoghi effettuati con i professori e gli studenti dell'atelier è stato possibile accedere in qualche ambiente in modo tale da poter stilare un rilievo fotografico a supporto dei disegni forniti dal Comune di tali ambienti.

PIANO INTERRATO.

Gli altri ambienti interrati sono completamente in disuso o utilizzati come deposito di materiali quali documenti cartacei, libri o vecchi pc. La struttura in pianta dei locali è pressochè uguale a quella del piano terra. Differisce la manica a Nord sotto la zona d'ingresso al piano terra la cui agibilità è permessa esclusivamente dal corpo scale e dall'ascensore, questa zona è stata usufruita dagli utenti in quanto è predisposta di servizi sanitari funzionanti, ma per accedere agli altri ambienti è necessario usufruire del secondo corpo scale situato lungo la manica. I locali distribuiti a Ovest e a Sud sono comunicanti tra loro tramite aperture e vani di collegamento e a est si interrompono in corrispondenza del portone di entrata al piano terra.

Fig. 28 - 29 - 30: fotografie scattate durante il sopralluogo avvenuto in ottobre 2017. Foto scattate dall'autore. Piano interrato



TERZO PIANO, LE TORRETTE.

Al terzo piano, corrispondente alle torrette presentano un'organizzazione degli spazi differente.

La torretta a Nord-Ovest, in cui vi è il blocco di scale dotato di ascensore, c'è l'archivio comunale e gli altri ambienti sono accessibili solo dal sottotetto dell'ala Nord.

La torretta Nord-Est si presenta come un ambiente isolato, si accede tramite il vano scala situato lungo la manica Nord che collega anche gli ambienti dell'interrato. Dai documenti storici e dai ragionamenti effettuati a posteriori del sopralluogo si può affermare che la struttura del vano scala non è stata modificata dall'originale, infatti presenta le caratteristiche peculiari delle scale "di servizio" che collegavano i locali della servitù. Gli ambienti della torretta sono pericolanti, in forte stato di degrado e strutturalmente compromessi.



<
Fig. 31: fotografia scattata durante il sopralluogo avvenuto in ottobre 2017. Foto scattata dall'autore. Torretta Nord-Est



<
Fig. 32 - 33: fotografie scattate durante il sopralluogo avvenuto in ottobre 2017. Foto scattate dall'autore. Torretta Nord-Est

La torretta Sud-Est è stata utilizzata come uffici tecnici fino allo sgombero dei locali avvenuto nel 2017, si accede agli ambienti tramite il vano scala della manica a sud.

La torretta Sud-Ovest, invece, è completamente chiusa al pubblico. Non è stato possibile accedere in questi ambienti per motivi di sicurezza. In passato fu l'appartamento del custode. Il vano scala permette il collegamento anche al piano interrato.

Proseguendo con l'analisi dello stato di fatto si può affermare che nel corso della storia l'edificio è sempre stato utilizzato, ospitando diverse funzioni all'interno di esso. La continua fruibilità per un edificio storico è un fattore importante poichè assicura la conservazione della memoria e del complesso stesso, ma parallelamente subentra il fattore di degrado dell'edificio che senza un'adeguata manutenzione costante risulta infine essere un problema.

Attualmente il palazzo si trova in una situazione di transizione in quanto fino agli inizi del 2017 aveva la funzione di municipio e la maggior parte degli ambienti erano adibiti ad uffici comunali che ora

sono in disuso, vi sono ambienti aulici che ben si prestavano a eventi di rappresentanza che tutt'ora mantengono la funzione. Vi è il rischio che a causa del trasferimento delle funzioni, l'edificio rimanga in disuso con i conseguenti problemi che ne comporta cioè la mancanza di manutenzione e il progredimento della formazione di degrado che già attualmente è presente a causa di mancata manutenzione, e che ha portato l'amministrazione comunale a trasferire le funzioni in un'altra sede.

4.2 Analisi dei degradi

La progressiva mancanza di manutenzione ha portato ad un graduale deterioramento del Palazzo sia esternamente in facciata che all'interno. Le indagini visive hanno portato alla individuazione delle patologie di degrado in atto.

I degradi più ricorrenti sono:

- Alterazione cromatica: variazione o perdita del colore originario, interessa lo strato superficiale, in questo caso l'intonaco delle facciate che a causa dei raggi ultravioletti sono più soggette ad alterazione cromatica.
- Crosta nera: strato superficiale di alterazione del materiale di spessore variabile, che può staccarsi spontaneamente. La causa è principalmente l'inquinamento e la sporcizia.
- Deposito superficiale: accumulo di polveri e materiali estranei di varia natura, spessore e consistenza. La causa può essere la presenza di vegetazione o esposizione ad agenti atmosferici quali pioggia o vento e la carenza di manutenzione.
- Disgregazione: Perdita di consistenza dell'intonaco con la conseguente friabilità di esso. La causa può essere dovuta alle oscillazioni termiche e cicli di gelo disgelo, umidità, infiltrazioni d'acqua.
- Distacco/ lacuna: perdita di coesione tra i materiali con conseguente rottura e perdita di parti dell'intonaco.
- Efflorescenza: formazione di sostanze generalmente di colore biancastro e aspetto cristallino o polvirulento sulla superficie del manufatto. La causa è dovuta alla composizione del materiale, in questo caso l'intonaco, che per motivi di eccessiva umidità all'interno della parete provoca il deposito dei sali sulla superficie.
- Esfoliazione: degrado che si manifesta con il distacco e spesso seguito da caduta, degli strati superficiali (sfoglie). L'esfoliazione è causata dal movimento delle infiltrazioni di acqua all'interno delle microfessure esistenti nell'intonaco.
- Fessurazioni : fessurazioni sottili presenti in superficie, spesso sono localizzate in corrispondenza di aperture. La causa di queste lesioni è

legata a stati tensionali di origine meccanica che si formano all'interno della muratura.

- Patina biologica: strato sottile costituito da microrganismi che si ancorano alla superficie e usano come fonte di nutrimento i materiali presenti come deposito superficiale. La causa può essere dovuta ad una scarsa ventilazione, umidità elevata e presenza di materie organiche nel substrato.

4.3 Intervento di degrado suggerito.

Gli interventi ipotizzati per il mantenimento dell'edificio preso in esame, sono di tipo conservativo. In questa trattazione non è stata presa in esame l'analisi strutturale per cui si è ritenuto opportuno soffermarsi sullo studio del degrado in facciata e degli ambienti interni analizzati, piano terra e piano primo, che a seguito ad una diagnosi data da un esame visivo non presentano un problema strutturale significativo e quindi un conseguente consolidamento.

Gli interventi compatibili per la conservazione del manufatto sono:

- intervento di ripristino per l'intonaco affetto da alterazione cromatica o presenza di macchie: pulitura della superficie a secco tramite spazzole e protezione della superficie.

- rimozione della crosta nera: pulitura con acqua deionizzata a bassa pressione e pulitura meccanica tramite spazzolatura; pulitura delle parti più coese tramite compresse imbevute di soluzione satura di bicarbonato di ammonio. Lavaggio della superficie con acqua demineralizzata con conseguente stesura di un consolidante protettivo.

- rimozione del deposito superficiale: la pulitura può avvenire in due modi, a "secco" tramite l'impiego di pennelli e/o spazzole con setole morbide e piccoli aspiratori a bassa pressione, o a "umido" che implica l'utilizzo di specifiche attrezzature per l'erogazione di acqua con una temperatura che è da determinarsi in relazione alla consistenza dell'intonaco.

- intervento di ripristino sul distacco /lacune dell'intonaco: rimozione delle porzioni instabili pulitura del substrato con acqua demineralizzata e integrazione delle parti mancanti con l'utilizzo di materiali e tecniche compatibili.

- rimozione efflorescenze/ disgregazione : estrazione dei sali solubili tramite lavaggio con acqua distillata, nel caso di disgregazione dovuta a efflorescenze si procede al consolidamento della superficie di finitura con prodotti riaggreganti a base di acidosiliceo, spazzolatura della superficie al fine di rimuovere il materiale fine disgregato, successivo lavaggio con acqua deionizzata e infine si procede con una leggera spazzolatura al fine di rimuovere eventuali residui di materiale.

- intervento di ripristino dell'intonaco esfoliato: livellamento della superficie superiore e cauta esportazione delle parti danneggiate evitando di danneggiare gli strati del sottofondo. La pulitura può avvenire a "secco" con l'ausilio di spazzole e getti di aria compressa a bassa pressione, la pulitura ad "umido" implica l'uso di acqua atomizzata a bassa pressione con sostanze emollienti e spazzole di saggina. In seguito si procede con la successiva stesura del nuovo intonaco con caratteristiche che si devono prestare alla tipologia muraria sottostante.

- intervento sulle fessurazioni e microfessurazioni: se le fessurazioni non sono causate da problemi strutturali si può procedere con il riempimento di esse con materiali compatibili e poi con la stesura dello strato di intonaco.

- rimozione della patina biologica: disinfestazione della superficie attraverso idonei biocidi che permettono l'eliminazione degli organismi presenti. Si procede con l'eliminazione meccanica della patina con spazzole morbide di nylon e saggina.

In seguito si effettuano trattamenti idrorepellenti sulla superficie per garantire il riparo degli attacchi nel tempo, la manutenzione deve essere periodica.

5.

ANALISI SWOT E GENIUS LOCI

Il Palazzo D’Oria ha sempre ospitato all’interno di esso diverse funzioni: attualmente si trova in una situazione di transizione, in cui le vecchie attività sono state trasferite in un altro luogo ed è necessario ripensare alla funzione dei locali all’interno di esso, in modo tale che in pochi anni non cada in una situazione di abbandono. Lo svuotamento dell’edificio è in parte dovuto alla scarsa manutenzione che di conseguenza lo ha portato in una situazione di degrado in cui è fondamentale intervenire. Altrettanto importante è ripristinare il rapporto funzionale che lega l’edificio al contesto, motivo per cui sono state effettuate le analisi precedentemente indicate in relazione al territorio di Basso Canavese e i comuni appartenenti all’Unione dei Comuni, fino alla città di Ciriè, a seguito di uno studio sulla sua storia politica e lo sviluppo urbanistico che la storia stessa ha portato. L’inserimento di nuove funzioni compatibili con la dinamicità della città, non è una questione semplice, in quanto in un contesto ricco di servizi come accade in Ciriè è importante inserire delle attività innovative che non cadano nell’oblio con il tempo.

Prendendo in considerazione quindi la reale richiesta di rifunzionalizzare l’edificio, in seguito alle analisi effettuate si può creare un quadro di conoscenza dell’area a cui l’oggetto di studio si riferisce.

L’indagine conoscitiva a supporto della valutazione strategica ha previsto l’applicazione dell’analisi SWOT, strumento consolidato in letteratura e di un approccio non conosciuto in letteratura, che prende spunto dai principi delle tecniche multicriteriali, o meglio il genius loci.

Questi due differenti strumenti sono di supporto allo studio degli scenari che verranno proposti in seguito. Essi permettono di evidenziare, in modo sintetico e chiaro le variabili che potrebbero ostacolare o avvantaggiare la realizzazione degli obiettivi del progetto. L’analisi SWOT, è un’ analisi conoscitiva sul bene e sul contesto che fa da supporto alle scelte che porteranno a dei processi decisionali; è una delle metodologie più diffuse per la valutazione di fenomeni che riguardano il territorio o il bene e la valorizzazione dell’oggetto di studio preso in analisi.

Essendo la SWOT un’analisi preliminare, non è necessario conoscere il tema preciso, ma è fondamentale inserirlo in un’ottica esauriente per poter mettere in luce tutte le caratteristiche, le connessioni e le sinergie con altre proposte.

L’analisi SWOT consente di distinguere i fattori che costituiscono: lo stato di fatto, che sono i Punti di forza e i Punti di debolezza, e le prossime previsioni, che devono essere oggettive e fondate, che corrispondono alle opportunità e alle minacce.

L’analisi SWOT che verrà riportata, è impostata su tre scale territoriali

di analisi (Vedi allegati):

- Territoriale Ciriace
- Unione dei Comuni
- Palazzo D’Oria

I livelli di analisi SWOT spaziano dal livello macro di territorio al livello micro del Palazzo.

I tematismi analizzati sono:

- Accessibilità/ Viabilità
- Processualità
- Popolazione
- Servizi
- Attività turistiche

L’analisi SWOT, che si focalizza sul bene oggetto di studio, si concentra principalmente su:

- Consistenza e funzioni
- Stato di fatto
- Stato di conservazione

I focus sopra indicati sono basati su parametri quali:

- i servizi presenti a Ciriè e in prossimità del caso studio;
- l’accessibilità al bene che come già più volte evidenziato è situato in una posizione strategica all’interno della città in prossimità del centro storico e della stazione;
- il significato storico dell’edificio e la memoria storica che esso rappresenta per la popolazione che porta a dover inserire delle funzioni che siano a servizio per la comunità.

Infine, come anticipato, il Genius Loci è uno strumento che viene utilizzato esclusivamente per fini didattici e che permette di valutare gli scenari dal punto di vista degli obiettivi e la possibilità nel loro raggiungimento.

Nel Genius Loci sono stati riportati gli obiettivi ottenuti dalle tematiche sensibili e le vocazioni che si vorrebbero inserire all’interno del progetto. Ogni proposta viene valutata tramite un punteggio (3 – raggiunto totalmente, 2- raggiunto mediamente, 1- raggiunto poco), da tali punteggi si può ricavare quali tra le vocazioni proposte è più attinente agli obiettivi considerati.

I risultati forniscono delle indicazioni di prefattibilità relative alle possibili funzioni.

Gli obiettivi strategici, correlabili alle tematiche sensibili, sono relazionabili con :

- le analisi di compatibilità degli spazi in relazione alla nuova destinazione d’uso;

- l'organizzazione distributiva dell'edificio costituito da due piani fuori terra e quattro accessi, e la sua metratura;
 - gli utenti che frequentano o che frequenteranno gli ambienti;
- queste analisi hanno permesso di poter presupporre diverse ipotesi di rifunzionalizzazione.

SWOT territoriale ambito ciriace

ACCESSIBILITA'	<ul style="list-style-type: none"> Buon servizio pubblico di collegamento per Torino (Nole, Robassomero, San Maurizio e Cirié, Lanzo, Caselle e Venaria) Vicinanza a Torino Presenza dell'Aeroporto Caselle Infrastrutture stradali capillari Buon collegamento stradale con Torino Buon collegamento con Città (influenza sovra comunale) per i comuni di Nole e San Maurizio, Lanzo, Caselle e Venaria Presenza di piste ciclabili (Corona Verde, Strarugi) 1 pista ciclo 2 piste ciclo 3 piste ciclo (in progetto) 	<ul style="list-style-type: none"> Assenza di un collegamento diretto con Torino per alcuni comuni analizzati (San Carlo e San Francesco) Assenza di collegamento diretto con Città (influenza sovra comunale) per i comuni di San Carlo e San Francesco Elevato impatto infrastrutturale (presenza dell'Aeroporto di Caselle) Presenza di collegamenti in Torino ma con tempi lunghi e con molti cambi di mezzo 	<ul style="list-style-type: none"> Potenziamento dell'accessibilità (Linea Torino-Cirié) 	<ul style="list-style-type: none"> Risultato di isolamento dei Comuni causato dalla carenza di servizio pubblico (impatto ambientale delle infrastrutture aeroportuali)
TERRITORIALE	<ul style="list-style-type: none"> Disponibilità di terreni agricoli Presenza di aree verdi attrezzate (es Corona Verde) Presenza di Verde protetto: Parco Regionale La Mandria e la Riserva Naturale della Vialità 		<ul style="list-style-type: none"> Rafforzamento del corridoio fluviale della Stura di Lanzo come infrastruttura verde Promuovere il ruolo dell'agricoltura nelle aree peri-urbane 	
PROCESSUALITA'	<ul style="list-style-type: none"> Strumenti di governo orientati allo sviluppo: <ul style="list-style-type: none"> Progetto Riurbano Cooperazione tra enti locali, Pubblica Amministrazione, Università, Enti Tecnici Unione Comuni del Ciriace e Basso Canavese Cooperazione intercomunale: <ul style="list-style-type: none"> consorzio "agenzia per la mobilità metropolitana" (AMM) agenzia di accoglienza e promozione turistica locale (ALT) "Turismo Torino e Provincia" Contratto di "Fiume del bacino della Stura di Lanzo" 	<ul style="list-style-type: none"> Assenza di un racconto tangibile riguardo gli effetti dei provvedimenti amministrativi e causa della lentezza nel realizzarli 	<ul style="list-style-type: none"> Volontà di creare uno "sviluppo integrato del territorio" Dotazione ambientale sostenibile all'interno del territorio Creazione di una relazione fra territorio montano e urbano 	<ul style="list-style-type: none"> Non avendo effetti immediati la situazione socio-economica potrebbe cambiare e quindi strumenti diventere obsoleti Scarsa manutenzione del territorio Frammentazione dei corridoi ecologici
POPOLAZIONE	<ul style="list-style-type: none"> Bassa densità, scarsa della popolazione nei Comuni analizzati: in percentuale del 62%, il restante 38% è residente in Città per quanto riguarda l'Ambito dell'Unione dei Comuni, nell'Ambito di Ciriace Venaria presenta una percentuale del 52% seguita da Cirié e Caselle con il 18% 	<ul style="list-style-type: none"> Distribuzione della popolazione (densità): i comuni di Robassomero 6%, San Carlo 8%, San Francesco 11%, Nole 34% e San Maurizio 52% 6% Lanzo 		<ul style="list-style-type: none"> Investimento popolazione (diminuzione popolazione nei comuni in cui sono presenti i servizi di collegamento) Robassomero, San Carlo, San Francesco
SERVIZI	<ul style="list-style-type: none"> Disponibilità di terreni agricoli Presenza di aree verdi attrezzate (es Corona Verde) Patrimonio storico e architettonico Buona presenza di servizi di ogni grado all'interno dell'Unione dei Comuni: 4 istituti comprensivi, 2 asili nido, 13 scuole per l'infanzia, 18 scuole primarie di I grado, 7 scuole primarie di II grado, 4 scuole secondarie Buona presenza di scuole anche per i comuni analizzati non appartenenti all'Unione: Venaria e Lanzo sono dotate anche di scuole secondarie Presenza di servizi ecologici Presenza di strutture sportive (campi, da calcio, tennis, piscina comunale, palestre) Presenza di strutture sanitarie pubbliche e private (Case di riposo, cliniche private, presenza di almeno una farmacia in ogni Comune) Vicinanza con i servizi dell'ASL TO4 e ospedale (presenti a Cirié, Lanzo e Venaria) Presenza di una biblioteca/ aula studio nel territorio Presenza di locali notturni (ricreazione giovanile) Presenza di luoghi di aggregazione (piazze, oratori) 	<ul style="list-style-type: none"> Assenza di locali di intrattenimento quali il cinema Locali sociali/ricreazione (es. teatro) Biblioteca/Aula studio attivi presenti solo a Cirié Servizi ricreazione (area di sviluppo edilizio-economico) 		
TURISMO	<ul style="list-style-type: none"> Presenza del parco Regionale della Mandria inserito all'interno dell'UNESCO Corridoi ecologici Presenza di natura e aree verdi attrezzate e libere 	<ul style="list-style-type: none"> Scarsa conoscenza sulle possibilità turistiche del territorio Poca promozione del territorio (poca pubblicità riguardo agli eventi, saggi di paese, attività turistiche e sportive) Scarsa ricettività turistica (presenza di 24 strutture, tra cui 4 a Cirié) in cui si può contare per più giorni, in tutti i comuni analizzati. 	<ul style="list-style-type: none"> Presenza della Valli di Lanzo per persone naturalisti e sportivi Coordinazione del comitato "Canavese in sport" Organizzazione di tre "Personi d'Arte, Storia e Fede" (dal 24/04/2017 al 21/09/2017) Turismo sostenibile 	<ul style="list-style-type: none"> Assenza di accordo tra i circuiti culturali Presenza della Raggio di Venaria
	<ul style="list-style-type: none"> 1 pista ciclo 2 piste ciclo (in progetto) 3 piste ciclo (in progetto) 	<ul style="list-style-type: none"> 1 pista ciclo 2 piste ciclo (in progetto) 3 piste ciclo (in progetto) 		
	<ul style="list-style-type: none"> 1 pista ciclo 2 piste ciclo (in progetto) 3 piste ciclo (in progetto) 	<ul style="list-style-type: none"> 1 pista ciclo 2 piste ciclo (in progetto) 3 piste ciclo (in progetto) 	<ul style="list-style-type: none"> 1 pista ciclo 2 piste ciclo (in progetto) 3 piste ciclo (in progetto) 	<ul style="list-style-type: none"> 1 pista ciclo 2 piste ciclo (in progetto) 3 piste ciclo (in progetto)

SWOT Ciriè

SWOT PalazzoD'Oria

VOCI	PUNTI DI FORZA	PUNTI DI DEBOLEZZA	OPPORTUNITA'	MINACCE
ACCESSIBILITA'	<ul style="list-style-type: none"> • Presenza servizio pubblico di collegamento per Torino (presenza ferrovia Torino-Ceres) ; • Vicinanza a Torino (25,3 km) ; • Vicinanza all'Aeroporto di Caselle (5,8km) ; • Infrastrutture stradali capillari ; • Buoni collegamenti stradali con Torino ; • Presenza di piste ciclabili (Corona Verde e Sturling) ; • Connessioni con la dorsale pedemontana ; 	<ul style="list-style-type: none"> • Presenza della quasi totalità di parcheggi blu ; • Poca conoscenza dei servizi per la comunità (pista ciclabile) ; • Presenza di collegamenti in Torino ma con tempi lunghi e con molti cambi di mezzi ; 	<ul style="list-style-type: none"> • Vicinanza Torino (25,3 km) ; • Vicinanza alla Reggia di Venaria Reale (15,2 km) ; • Vicinanza Aeroporto Caselle (5,8 km) ; • Strada dell'Autaret (percorso escursionistico montano) ; 	<ul style="list-style-type: none"> • Esondazione torrente Stura ;
PROCESSUALITA'	<ul style="list-style-type: none"> • Importanza della cittadina a livello sovra comunale (servizi per la popolazione concentrati in Ciriè) ; • Strumenti di governo orientati allo sviluppo: -progetto Rourbence -cooperazione tra enti locali, Politecnico di Torino, istituti tecnici -Unione Comuni del Ciriatese e Basso Canavese 	<ul style="list-style-type: none"> • Mancanza di un riscontro tangibile riguardo gli effetti dei provvedimenti amministrativi a causa della lentezza nel realizzarli • Poca promozione del territorio ; 	<ul style="list-style-type: none"> • Importanza a livello sovra comunale ; • Interventi formativi finalizzati ; 	<ul style="list-style-type: none"> • Non avendo effetti immediati la situazione socio-economica potrebbe cambiare e questi strumenti diventare obsoleti
POPOLAZIONE	<ul style="list-style-type: none"> • Popolazione in percentuale di Ciriè è il 39% , gli altri cinque comuni ne compongono il restante 61% ; • Percentuale media di popolazione alta in età lavorativa : - Fascia di età 30-39 sono il 12% - Fascia di età 40-49 sono il 16% - Fascia di età 50-59 sono il 15% ; • Omogeneità tra i sessi (46% maschi e 52% femmine) ; • Tendenza a stabilizzarsi a Ciriè: 18813 residenti a Ciriè il 1 gennaio 2017 ; • Aumento lento ma progressivo della popolazione rispetto al 2012 con 18363 residenti ; • Struttura demografica migliore della media provinciale ; • Rotazione della popolazione elevato ; 	<ul style="list-style-type: none"> • Bassa popolazione in età scolare: - Fascia di età 0-9 sono l'8% - Fascia di età 10-19 sono il 9% ; • Lenta crescita demografica ; 	<ul style="list-style-type: none"> • Invecchiamento della popolazione 	
SERVIZI	<ul style="list-style-type: none"> • Elevata disponibilità di risorse umane (39% della popolazione dell'Unione dei Comuni è residente in Ciriè) ; • Buona presenza di servizi commerciali (bar, ristorazione, negozi e supermercati) ; • Presenza di scuole di ogni grado (1 istituto comprensivo, 5 scuole per l'infanzia, 4 scuole primarie di I grado, 2 scuole primarie di II grado, 4 scuole secondarie) ; • Presenza di corridoi ecologici ; • Presenza di strutture sportive (campi, da calcio, tennis, piscina comunale, palestre) ; • Presenza di strutture sanitarie pubbliche e private (Case di riposo, cliniche private, farmacie) ; • Presenza di una biblioteca/ aula studio in Ciriè ; • Presenza di locali notturni (intrattenimento giovanile) ; • Presenza di luoghi di aggregazione (gioco, oratorio ecc) ; • Presenza di servizi dell'ASL TO4 e ospedali ; 	<ul style="list-style-type: none"> • Assenza di locali di intrattenimento quali il cinema ; • Locali serali/notturni limitati ; 	<ul style="list-style-type: none"> • Incrementare luoghi di intrattenimento per i giovani • Incrementare attività scolastiche sul territorio • Incrementare iniziative sportive 	<ul style="list-style-type: none"> • Poca promozione del territorio in ambito sportivo e culturale • Concomitanza commerciale e industriale con i comuni vicini (es Bennet di Caselle)
TURISMO	<ul style="list-style-type: none"> • Corridoi ecologici • Presenza di risorse storiche culturali e artistiche come il palazzo D'Oria e villa Renner, le innumerevoli cappelle e sistema delle cascate ; • Presenza del parco Regionale della Mandria (inserito all'interno dell'UNESCO) ; • Vicinanza Torino ; • Vicinanza della Reggia di Venaria Reale ; • Vicinanza Aeroporto Caselle ; 	<ul style="list-style-type: none"> • Pochi servizi sul territorio per la ricettività turistica ; • Poca conoscenza sulle possibilità turistiche del territorio ; • Mancanza di un info point sul turismo ; • Poca pubblicità del territorio ; 	<ul style="list-style-type: none"> • Presenza delle Valli di Lanzo per percorsi naturalistici e sportivi • Costituzione del comitato "Canavese in sport" ; • Organizzazione di tre "Percorsi d'Arte, Storia e Fedè" (dal 24/04/2017 al 21/09/2017) ; 	<ul style="list-style-type: none"> • Poca interesse del territorio a causa dell'avvicinamento con il capoluogo • Poca interesse del territorio a causa della presenza della reggia di Venaria

VOCI	PUNTI DI FORZA	PUNTI DI DEBOLEZZA	OPPORTUNITA'	MINACCE
ACCESSIBILITA'	<ul style="list-style-type: none"> • Vicinanza stazione ferroviaria e pullman ; • In prossimità al centro storico ; • Posizione strategica lungo al viale che dalla stazione collega al centro storico ; 	<ul style="list-style-type: none"> • Pochi parcheggi e la maggior parte sono a pagamento ; • Presenza di barriere architettoniche ; 	<ul style="list-style-type: none"> • Sistemare il viale di accesso alla città storica • Garantire l'accessibilità implementando le attrezzature per eliminare le barriere architettoniche 	<ul style="list-style-type: none"> • Numerosi ambienti a rischio di crollo (torrette) ;
PROCESSUALITA'	<ul style="list-style-type: none"> • Unico proprietario (Amministrazione comunale) • Lavori di restauro in corso ; • Finanziamento Compagnia di San Paolo (160000 €) per sistemazione del piano terra della "manica sud" ; • Finanziamento Compagnia San Paolo (100000 €) nell'ambito del bando "Luoghi e Cultura" e della fondazione CTR per la realizzazione del progetto "Palazzo D'Oria 2017 da Municipio a Museo" ; 	<ul style="list-style-type: none"> • Mancanza di risorse • Gli uffici comunali si sono spostati nella zona di Ciriè 2000, lasciando il complesso vuoto 	<ul style="list-style-type: none"> • Presenza di interventi di restauro 	<ul style="list-style-type: none"> • L'assenza di fondi porta all'amministrazione del rallentamento sulla valorizzazione del bene
CONSISTENZA E FUNZIONI	<ul style="list-style-type: none"> • Ampia superficie (2979 mq) • Superficie distribuita su un unico fabbricato • Giardino all'italiana intorno al palazzo • Ambienti di pregio • Palazzo all'interno della corona delle Delle • Parte del fabbricato adibito alla mostra della quadreria D'Oria ; 	<ul style="list-style-type: none"> • Ampia superficie (2979 mq) (difficoltà nella riqualificazione e rifunzionalizzazione) • Superficie distribuita su un unico fabbricato • Ambienti di pregio (difficile rifunzionalizzazione) 	<ul style="list-style-type: none"> • Diversi stakeholders può permettere l'inserimento di diverse funzioni che permettano una visibilità maggiore • Volontà, dell'amministrazione comunale, di consolidare il rapporto con la Reggia di Venaria ; • Ricostruzione del giardino Barocco nell'"Escusmo dei giardini" previsto nell'area industriale dell'ex IPCA ; 	<ul style="list-style-type: none"> • Rischio di alti costi di restauro e rifunzionalizzazione • Rischio di inserimento di funzioni poco inerenti al contesto unico presente • Volontà di inserire una struttura ricettiva: rischio di non essere sfruttata a dovere a causa dei possibili costi elevati dovuti alla rilevanza dei locali ;
STATO DI CONSERVAZIONE	<ul style="list-style-type: none"> • Lavori di restauro in corso sulla facciata nord ovest • Interni di alcuni ambienti in buone condizioni ; • Alcuni ambienti già restaurati al piano terra sono museali 	<ul style="list-style-type: none"> • Le coperture e intonaco in elevato stato di degrado a causa di mancanza di manutenzione ; 		<ul style="list-style-type: none"> • Mancanza di funzioni degli spazi interni



PROPOSTA DI VALORIZZAZIONE E
RIFUNZIONALIZZAZIONE

6.1. Masterplan dell'edificio e proposta funzionale

Prendendo in considerazione il reale bisogno di rivalorizzare l'edificio, a seguito di un'accurata analisi dei parametri di prefattibilità e compatibilità sono state proposte diverse funzioni che in seguito verranno analizzate. Le analisi precedentemente effettuate hanno permesso di segnalare i vantaggi di cui il territorio dispone che sono un buon sistema viario e una buona presenza di servizi per la comunità, si è riscontrato un deficit sui trasporti pubblici causato dai lunghi tempi di percorrenza e in certi Comuni la mancanza totale o parziale di trasporti. E' emerso un interesse da parte del territorio riguardo la promozione turistica che potrebbe essere incentivata dalle architetture e dai paesaggi di cui il territorio dispone. Riguardo a Ciriè e al bene oggetto di studio si è riscontrata la volontà di migliorare i servizi per la comunità e l'impegno di mantenere "vivo" il Palazzo e il suo giardino.

In un primo momento è stato creato un masterplan dell'edificio inserito nel contesto che ha permesso di proporre una suggestione di rifunzionizzazione del giardino antistante. Non vi è la volontà di proporre un masterplan su vasta scala del complesso e dell'ambiente in cui è inserito ma l'intenzione è quella di proporre una suggestione di come si potrebbe valorizzare maggiormente il giardino mediante l'inserimento di panchine e gazebi, pensati con una concezione di reversibilità quindi smontabili, che potrebbero aiutare l'aggregazione e la socializzazione all'interno di esso. L'inserimento di gazebi con annessi i tavoli da piknik e le panchine sono stati pensati a seguito dei servizi che circondano l'edificio quali negozi, punti di ristoro, e scuole di diverso grado; e delle attività che si vogliono proporre all'interno di esso.

All'interno dell'edificio sono state pensate le seguenti nuove funzioni:

- bar letterario e bookshop
 - locali per eventi e convegni con annessi degli ambienti funzionali che possono essere utilizzati da deposito o da supporto in caso di catering
 - aule di formazione linguistica e di supporto per le associazioni culturali
 - uffici adibiti al coworking
 - sala consultazione a supporto della biblioteca storica, già presente all'interno del complesso ma attualmente non aperta al pubblico.
- Verranno mantenute alcune funzioni preesistenti quali alcuni uffici comunali (tra cui l'ufficio del sindaco e del vice sindaco) e le sale di rappresentanza.

PIANO TERRA

Il piano terreno è caratterizzato, come già detto, da una successione di ambienti di dimensioni relativamente ampie. Lungo la manica sud è già stato inserito una zona museale della quadreria D'Oria e a seguire l'ambiente adiacente ad esso ben si presta il servizio di caffetteria e bookshop inserito in un suggestivo ambiente collocato ad angolo tra la manica sud e ovest, funziona autonomamente ma allo stesso tempo è accessibile anche dagli utenti del piano superiore in quanto è collocato in contiguità al vano scala. Allo stato di fatto l'ambiente è in disuso da quando la biblioteca comunale fu trasferita all'interno dei locali di "Ciriè 2000".

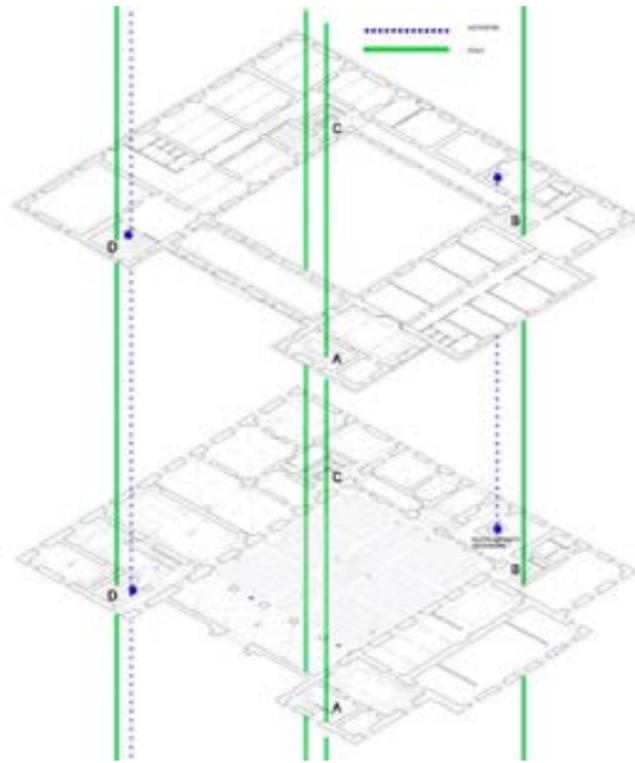
La volontà di inserire un caffè letterario è giustificata dal fatto che all'interno di un complesso articolato e ricco di attitudini funzionali, i cui obiettivi sono la rievocazione storica, l'utilizzo degli spazi da parte dei cittadini, il turismo giornaliero e occasionale; e la presenza di un caffè originale come quello "letterario" potrebbe essere una buona soluzione per incentivare la popolazione locale e ai turisti a venire a far visita al Palazzo e alle mostre ospitate all'interno di esso.

Vi è la volontà di creare un ambiente intellettuale e pragmatico in cui vi sono incontri e discussioni dei libri letti, e in cui si possa leggere, studiare o lavorare in un ambiente favorevole, con la possibilità di utilizzarlo con punto di ristoro.

Procedendo lungo la manica Nord e Nord-Est la distribuzione degli ambienti ha permesso il mantenimento della funzione di rappresentanza della sala del consiglio, storicamente situata all'interno del palazzo e in cui si tengono anche conferenze stampa. La sala del consiglio è un ambiente isolato che non permette l'accesso agli altri locali situati al piano terra di questa manica ai quali si accede tramite l'ingresso collocato all'interno della corte in prossimità del vano scala.

Questi spazi, caratterizzati da ambienti voltati e affrescati, bene si prestano ad ospitare eventi o convegni. Sino ad ottobre 2017 i locali ospitavano mostre temporanee e ora sono state trasferite all'interno delle sale restaurate insieme all'esposizione permanente della quadreria. A supporto di questi ambienti, grazie alla funzione distributiva che li caratterizza si è pensato di inserire una zona di servizio che può essere utilizzato come deposito per le attrezzature (dispositivi video e audio o tavoli e sedie) o a supporto per un eventuale servizio di catering.

PIANO PRIMO



Dai quattro corpi scala, si accede al piano superiore; rispettivamente alla manica Sud, il vano scala "A" a cui si accede dal salone principale permette l'accesso ad un ambiente molto aulico in cui si tengono i matrimoni, e anche in questo caso si è presa la decisione di mantenere la funzione di rappresentanza.

Proseguendo sulla manica Sud si localizzano gli spazi che sono stati adibiti al coworking. L'accesso agli ambienti è permesso dal vano scale "B", sono caratterizzati da un ambiente aperto che ha la funzione di sala d'aspetto per i clienti e poi un corridoio distributivo permette l'accesso agli uffici in cui sono organizzate delle postazioni PC. La forma distributiva degli ambienti ben si prestava all'inserimento di questa funzione in quanto precedentemente i locali ospitavano gli uffici tecnici del comune.

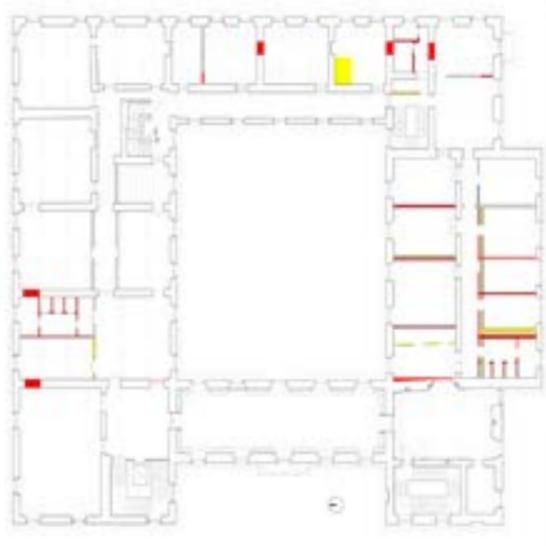
A Est saranno inseriti i locali adibiti ai corsi linguistici, le stanze potranno essere anche utilizzate per le associazioni culturali e i corsi dell'Unitre. Si può accedere dai vani scala "B" o "C", posti rispettivamente lungo la manica Sud in corrispondenza della torre Sud-Est, e nella manica Nord in corrispondenza della torre Nord-Est. Dai corpi scala si accede al corridoio distributivo che si affaccia sulla corte interna. Proseguendo lungo il corridoio verso il lato Nord si trovano gli uffici comunali. La decisione di mantenere gli uffici comunali è stata supportata da vari fattori quali la memoria storica della popolazione riguardo al palazzo come Municipio della città, e la presenza di sale di rappresentanza

comunale. Agli uffici comunali si accede anche dal vano scala "D", distributivamente parlando e analizzando la gestione dei flussi, questa sarebbe l'entrata principale: dal vano scala si arriva ad un ambiente distributivo che permette l'accesso agli uffici, alla sala consultazioni, e alla biblioteca storica. Procedendo verso gli uffici si accede ad un ambiente che può essere utilizzato come punto di informazione e sala di attesa, in questo ambiente sono stati inseriti degli impianti igienici a servizio dei dipendenti comunali e degli utenti della biblioteca e della sala consultazioni. Essa è collocata a Nord Est in corrispondenza della torre, attualmente i locali sono in disuso e in passato avevano ospitato l'ufficio dell'anagrafe; frontalmente, è localizzata la biblioteca storica che attualmente è chiusa al pubblico e i manuali non sono consultabili, la biblioteca e la sala consultazioni sono connesse tra loro essendo l'una in supporto all'altra. L'organizzazione degli ambienti è stata pensata in riferimento all'archivio storico di via Barbaroux di Torino. La biblioteca contiene dei volumi di pregio che devono essere restaurati e attualmente sono chiusi all'interno di teche e non sono consultabili; la volontà in futuro è quella di aprire la biblioteca al pubblico e qualora sia possibile permettere la consultazione di tali manuali, la frequenza di questi ambienti sarà limitata a coloro che mostrano un interesse per cui sarà controllata e limitata.

6.2 Il progetto architettonico

Gli interventi di restauro e valorizzazione del Palazzo sono stati attuati con l'intento di conservare l'aspetto attuale dell'edificio che si trova per la maggior parte in una situazione di disuso, mettendo in evidenza il percorso storico che ha avuto e la memoria che i cittadini conservano di esso. Gli interventi di adeguamento alle nuove funzioni si basano sul concetto del minimo intervento.





Da come si può vedere dallo schema dei gialli e rossi (demolizione e nuova costruzione) si può notare come gli interventi siano stati limitati a tamponamenti di aperture o viceversa e aggiunte di pareti divisorie. Al piano primo come al piano terra l'abbattimento e l'aggiunta delle pareti divisorie non compromettono la struttura esistente. Consistente è stato l'intervento che è stato proposto sull'ala Est per permettere l'inserimento del vano ascensore: in un edificio imponente come Palazzo D'oria che all'interno dovrà ospitare numerose funzioni e tutte a servizio del pubblico, la presenza di un solo ascensore non può soddisfare la richiesta di abbattimento delle barriere architettoniche.

Per adempire a ciò è stata inserita una rampa sulla facciata Sud, corrispettiva a quella già presente a Nord per permettere l'accesso alle entrate poste sul cortile che consentono l'una l'accesso al bar e agli altri ambienti interni e l'altra ai locali per eventi e convegni, e ai rispettivi vani scala ai quali non è stato possibile progettare l'inserimento dell'ascensore che è stato, come accennato, inserito lungo la manica Est, creando uno spazio di collegamento in cui vi è l'accesso sia dal corridoio esterno che collega l'entrata al cortile, sia all'entrata del cortile per i disabili. L'ascensore è in prossimità con la scala e al piano superiore permette il facile accesso al coworking e agli spazi adibiti alla formazione. Per gli uffici comunali, la sala consultazioni e la biblioteca si può accedere tramite il vano scala e ascensore già presente. Per quanto riguarda l'accesso alla sala di rappresentanza in cui si tengono i matrimoni posta a Sud Est, si è pensato di optare per un montascala da utilizzare in caso di bisogno. All'interno del progetto architettonico sono stati aggiunti o ripristinati i servizi igienici i quali risultavano insufficienti allo stato di fatto.

Gli impianti igienici sono stati collocati a servizio di ogni utenza, per cui

sono stati reintegrati i servizi al piano terra rispettivamente all'entrata principale del salone Sud per gli utenti del museo, e all'interno dei locali per eventi per coloro che usufruiranno di questi spazi; inserito all'interno del bar: l'ambiente in cui è stato collocato il bagno, è costituito da una volta a crociera affrescata per cui vi è la volontà di inserire le pareti divisorie che arrivano fino all'altezza dell'imposta (2.20 m), in modo tale che si possa mantenere la vista della volta su tutto l'ambiente.

Il piano primo, invece, era totalmente privo di servizi igienici per cui è stato necessario progettare l'inserimento. Sono stati collocati rispettivamente a Nord in prossimità della sala d'aspetto e al punto informazioni a servizio dei dipendenti comunali e delle utenze che accederanno a questi locali e alla biblioteca storica; un altro impianto è stato inserito a Est, in corrispondenza dell'impianto del piano terra del bar, e in concomitanza al vano scale e ascensore del piano primo in modo tale che possa essere usufruito dagli utenti che accedono a questi spazi; l'ultimo inserimento è stato pensato all'interno dei locali adibiti al coworking, a servizio esclusivo dei lavoratori e dei clienti che usufruiranno di quest'area.

7

ANALISI ECONOMICA



Nella prima parte di valutazione economica si è pensato alla prefattibilità delle funzioni inserite per portare il bene in questione ad una fruizione e valorizzazione attiva. L'intento è stato quello di portare il complesso architettonico verso una sostenibilità sociale ed economica.

Si parte dall'analisi di restauro dei degradi esistenti, i quali coprono il 70% dei costi e costituiscono la quasi totalità dei costi d'investimento complessivi iniziali, alla analisi delle quantità dell'esistente delle parti che dovranno essere demolite o ricostruite, quindi è stato stilato un Computo Metrico composto da macrovoci, utile all'analisi economica del progetto.

Per il calcolo dei costi, i valori utilizzati sono stati tratti dal prezzario della Regione Piemonte del 2017. Dato lo sforzo di utilizzare gli ambienti del bene in questione senza alterare ulteriormente la struttura, non sono presenti numerosi lavori di demolizione e nuova costruzione. Gli interventi più incisivi e impegnativi economicamente sono: l'inserimento dell'ascensore sul lato Est, gli inserimenti dei servizi igienici e l'impiantistica. Viceversa, si ha dato più peso ai costi di interventi sui degradi per il recupero del manufatto.

Dopo aver definito gli interventi si è proceduto con il Cronoprogramma dei lavori, la cui funzione è quella di indicare le date degli stadi di avanzamento dei lavori. In pratica si crea un documento che possa indicare i tempi di completamento dei lavori. Nel caso del bene analizzato è stato ipotizzato il Cronoprogramma le cui voci per l'avanzamento dei lavori sono state stilate dalle macrovoci del Computo Metrico Estimativo. Non è stato utilizzato alcun software come ad esempio "Primus-k" ma è stato redatto manualmente.

In seguito i modelli utilizzati per la verifica sono un'accurata analisi economica e finanziaria che è stata applicata in chiave gestionale.

Il fine di tale analisi è quella di restituire un prospetto realistico di piano di finanziamento, verificandone la situazione economica e gestionale, considerando anche la manutenzione. La gestione del bene è molto importante per la realizzazione del progetto in quanto i rientri economici devono essere in grado di coprire i costi.

In ambito privato viene utilizzata l'analisi finanziaria che è riconducibile ad un'analisi di flussi di cassa. Per quanto concerne la sfera pubblica, essendo il bene di proprietà pubblica, viene utilizzata l'Analisi Costi e Benefici (ACB), nella quale devono essere evidenziate le esigenze di una copertura finanziaria ma con finalità collettiva.

7.1 ACB, analisi costi e benefici

Palazzo D'oria è un bene pubblico e in quanto tale è necessario effettuare una valutazione economica. L'Analisi Costi e Benefici è una tecnica di valutazione per verificare se a seguito di un investimento e con la realizzazione dell'intervento si ottiene un beneficio. In pratica l'ACB si basa sull'identificazione dei costi e benefici in termini monetari. Essa è in grado di dare un supporto alle decisioni dell'amministrazione pubblica o all'ente in questione in relazione ai possibili interventi. Bisogna sempre attuare un confronto tra due o più alternative. Nel caso in cui la struttura sulla quale si è effettuata l'ACB presenti una sola opzione di intervento, il risultato ottenuto permette di verificare se è preferibile lasciare lo status quo immutato o se è più opportuno scegliere l'alternativa dell'intervento.

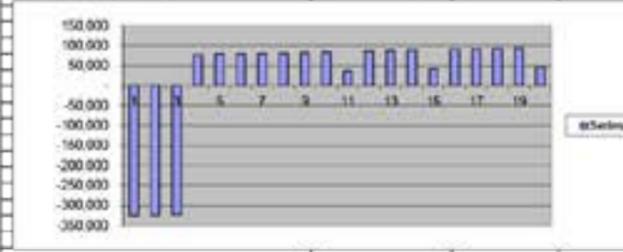
L'ACB mira ad un obiettivo di benessere sociale e collettivo dell'intervento su cui si basano le analisi, e, poiché gli aspetti finanziari non sono in grado di descrivere in maniera esaustiva l'impatto positivo o negativo che un progetto può avere sulla società, l'ACB basa le opportunità sui criteri sociali che vengono monetizzati dai risultati dell'analisi finanziaria e con le opportune correzioni si derivano sia i costi che i benefici, tramutabili in valori economici. L'ACB è stata introdotta in Italia nel 1988 dal F.I.O (Fondo Investimenti Occupazione). In seguito alla definizione dei costi e dei benefici e il loro confronto è necessario aggiornare questi valori nel tempo tramite il "tasso di sconto". Infine vi è un passo importantissimo che è l'individuazione del Valore attuale netto (VAN) che deve essere maggiore di zero (VAN>0).

Nel caso di Palazzo D'oria si è valutata la sostenibilità economica del progetto in un lasso di tempo di venti anni, intervallo utile per la gestione. In questo caso il progetto presenta una opzione di intervento per cui il confronto è stato attuato tra la soluzione con fondi che forniscono risorse aggiuntive, e senza fondi. Dal confronto è risultato evidente che l'intervento per essere attuato ha necessità di sovvenzioni. Da come si può notare delle ACB, con il contributo di 325.000€, il progetto soddisfa i requisiti di fattibilità, considerando che risultato del VAN è di 113.294,4 € e per cui maggiore di zero, e applicando un tasso di sconto annuale dell'6% il TIR risulta essere dell'8.3%. senza contributi, i risultati ottenuti risultano essere negativi poiché il VAN è -183.837,89 €, il TIR del 3.2% quindi minore del tasso di sconto annuale.

GESTIONE DI PALAZZO D'ORIA - ANALISI COSTI BENEFICI

costo del comparto tecnico		€ 1.291.241,89																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
investimento		€ 1.291.241,89																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
ammortamento annuale		€ 201.847,29																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
		Anno 1		Anno 2		Anno 3		Anno 4		Anno 5		Anno 6		Anno 7		Anno 8		Anno 9		Anno 10		Anno 11		Anno 12		Anno 13		Anno 14		Anno 15		Anno 16		Anno 17		Anno 18		Anno 19		Anno 20		Media 20a																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
Costi fissi																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
Manutenzione ed edificio ed impianti		2% del CME		34.024,84		€ 24.025,84		€ 24.359,19		€ 24.695,90		€ 24.976,12		€ 25.300,81		€ 25.629,72		€ 25.962,93		€ 26.300,42		€ 26.642,35		€ 26.988,80		€ 27.339,93		€ 27.695,76		€ 28.056,39		€ 28.421,82		€ 28.792,15		€ 29.167,38		€ 29.547,51		€ 29.932,54		€ 30.322,57		€ 30.717,60		€ 31.112,73		€ 31.507,96		€ 31.903,29		€ 32.298,62		€ 32.693,95		€ 33.089,28		€ 33.484,61		€ 33.879,94		€ 34.275,27		€ 34.670,60		€ 35.065,93		€ 35.461,26		€ 35.856,59		€ 36.251,92		€ 36.647,25		€ 37.042,58		€ 37.437,91		€ 37.833,24		€ 38.228,57		€ 38.623,90		€ 39.019,23		€ 39.414,56		€ 39.809,89		€ 40.205,22		€ 40.600,55		€ 40.995,88		€ 41.391,21		€ 41.786,54		€ 42.181,87		€ 42.577,20		€ 42.972,53		€ 43.367,86		€ 43.763,19		€ 44.158,52		€ 44.553,85		€ 44.949,18		€ 45.344,51		€ 45.739,84		€ 46.135,17		€ 46.530,50		€ 46.925,83		€ 47.321,16		€ 47.716,49		€ 48.111,82		€ 48.507,15		€ 48.902,48		€ 49.297,81		€ 49.693,14		€ 50.088,47		€ 50.483,80		€ 50.879,13		€ 51.274,46		€ 51.669,79		€ 52.065,12		€ 52.460,45		€ 52.855,78		€ 53.251,11		€ 53.646,44		€ 54.041,77		€ 54.437,10		€ 54.832,43		€ 55.227,76		€ 55.623,09		€ 56.018,42		€ 56.413,75		€ 56.809,08		€ 57.204,41		€ 57.599,74		€ 57.995,07		€ 58.390,40		€ 58.785,73		€ 59.181,06		€ 59.576,39		€ 59.971,72		€ 60.367,05		€ 60.762,38		€ 61.157,71		€ 61.553,04		€ 61.948,37		€ 62.343,70		€ 62.739,03		€ 63.134,36		€ 63.529,69		€ 63.925,02		€ 64.320,35		€ 64.715,68		€ 65.111,01		€ 65.506,34		€ 65.901,67		€ 66.297,00		€ 66.692,33		€ 67.087,66		€ 67.482,99		€ 67.878,32		€ 68.273,65		€ 68.668,98		€ 69.064,31		€ 69.459,64		€ 69.854,97		€ 70.250,30		€ 70.645,63		€ 71.040,96		€ 71.436,29		€ 71.831,62		€ 72.226,95		€ 72.622,28		€ 73.017,61		€ 73.412,94		€ 73.808,27		€ 74.203,60		€ 74.598,93		€ 74.994,26		€ 75.389,59		€ 75.784,92		€ 76.180,25		€ 76.575,58		€ 76.970,91		€ 77.366,24		€ 77.761,57		€ 78.156,90		€ 78.552,23		€ 78.947,56		€ 79.342,89		€ 79.738,22		€ 80.133,55		€ 80.528,88		€ 80.924,21		€ 81.319,54		€ 81.714,87		€ 82.110,20		€ 82.505,53		€ 82.900,86		€ 83.296,19		€ 83.691,52		€ 84.086,85		€ 84.482,18		€ 84.877,51		€ 85.272,84		€ 85.668,17		€ 86.063,50		€ 86.458,83		€ 86.854,16		€ 87.249,49		€ 87.644,82		€ 88.040,15		€ 88.435,48		€ 88.830,81		€ 89.226,14		€ 89.621,47		€ 90.016,80		€ 90.412,13		€ 90.807,46		€ 91.202,79		€ 91.598,12		€ 91.993,45		€ 92.388,78		€ 92.784,11		€ 93.179,44		€ 93.574,77		€ 93.970,10		€ 94.365,43		€ 94.760,76		€ 95.156,09		€ 95.551,42		€ 95.946,75		€ 96.342,08		€ 96.737,41		€ 97.132,74		€ 97.528,07		€ 97.923,40		€ 98.318,73		€ 98.714,06		€ 99.109,39		€ 99.504,72		€ 99.899,05		€ 100.294,38		€ 100.689,71		€ 101.085,04		€ 101.480,37		€ 101.875,70		€ 102.271,03		€ 102.666,36		€ 103.061,69		€ 103.457,02		€ 103.852,35		€ 104.247,68		€ 104.643,01		€ 105.038,34		€ 105.433,67		€ 105.829,00		€ 106.224,33		€ 106.619,66		€ 107.015,99		€ 107.411,32		€ 107.806,65		€ 108.201,98		€ 108.597,31		€ 108.992,64		€ 109.387,97		€ 109.783,30		€ 110.178,63		€ 110.573,96		€ 110.969,29		€ 111.364,62		€ 111.759,95		€ 112.155,28		€ 112.550,61		€ 112.945,94		€ 113.341,27		€ 113.736,60		€ 114.131,93		€ 114.527,26		€ 114.922,59		€ 115.317,92		€ 115.713,25		€ 116.108,58		€ 116.503,91		€ 116.899,24		€ 117.294,57		€ 117.689,90		€ 118.085,23		€ 118.480,56		€ 118.875,89		€ 119.271,22		€ 119.666,55		€ 120.061,88		€ 120.457,21		€ 120.852,54		€ 121.247,87		€ 121.643,20		€ 122.038,53		€ 122.433,86		€ 122.829,19		€ 123.224,52		€ 123.619,85		€ 124.015,18		€ 124.410,51		€ 124.805,84		€ 125.201,17		€ 125.596,50		€ 125.991,83		€ 126.387,16		€ 126.782,49		€ 127.177,82		€ 127.573,15		€ 127.968,48		€ 128.363,81		€ 128.759,14		€ 129.154,47		€ 129.549,80		€ 129.945,13		€ 130.340,46		€ 130.735,79		€ 131.131,12		€ 131.526,45		€ 131.921,78		€ 132.317,11		€ 132.712,44		€ 133.107,77		€ 133.503,10		€ 133.898,43		€ 134.293,76		€ 134.689,09		€ 135.084,42		€ 135.479,75		€ 135.875,08		€ 136.270,41		€ 136.665,74		€ 137.061,07		€ 137.456,40		€ 137.851,73		€ 138.247,06		€ 138.642,39		€ 139.037,72		€ 139.433,05		€ 139.828,38		€ 140.223,71		€ 140.619,04		€ 141.014,37		€ 141.409,70		€ 141.805,03		€ 142.200,36		€ 142.595,69		€ 142.991,02		€ 143.386,35		€ 143.781,68		€ 144.177,01		€ 144.572,34		€ 144.967,67		€ 145.363,00		€ 145.758,33		€ 146.153,66		€ 146.548,99		€ 146.944,32		€ 147.339,65		€ 147.734,98		€ 148.130,31		€ 148.525,64		€ 148.920,97		€ 149.316,30		€ 149.711,63		€ 150.106,96		€ 150.502,29		€ 150.897,62		€ 151.292,95		€ 151.688,28		€ 152.083,61		€ 152.478,94		€ 152.874,27		€ 153.269,60		€ 153.664,93		€ 154.060,26		€ 154.455,59		€ 154.850,92		€ 155.246,25		€ 155.641,58		€ 156.036,91		€ 156.432,24		€ 156.827,57		€ 157.222,90		€ 157.618,23		€ 158.013,56		€ 158.408,89		€ 158.804,22		€ 159.199,55		€ 159.594,88		€ 159.990,21		€ 160.385,54		€ 160.780,87		€ 161.176,20		€ 161.571,53		€ 161.966,86		€ 162.362,19		€ 162.757,52		€ 163.152,85		€ 163.548,18		€ 163.943,51		€ 164.338,84		€ 164.734,17		€ 165.129,50		€ 165.524,83		€ 165.920,16		€ 166.315,49		€ 166.710,82		€ 167.106,15		€ 167.501,48		€ 167.896,81		€ 168.292,14		€ 168.687,47		€ 169.082,80		€ 169.478,13		€ 169.873,46		€ 170.268,79		€ 170.664,12		€ 171.059,45		€ 171.454,78		€ 171.850,11		€ 172.245,44		€ 172.640,77		€ 173.036,10		€ 173.431,43		€ 173.826,76		€ 174.222,09		€ 174.617,42		€ 175.012,75		€ 175.408,08		€ 175.803,41		€ 176.198,74		€ 176.594,07		€ 176.989,40		€ 177.384,73		€ 177.780,06		€ 178.175,39		€ 178.570,72		€ 178.966,05		€ 179.361,38		€ 179.756,71		€ 180.152,04		€ 180.547,37		€ 180.942,70		€ 181.338,03		€ 181.733,36		€ 182.128,69		€ 182.524,02		€ 182.919,35		€ 183.314,68		€ 183.709,01		€ 184.104,34		€ 184.499,67		€ 184.895,00		€ 185.290,33		€ 185.685,66		€ 186.080,99		€ 186.476,32		€ 186.871,65		€ 187.266,98		€ 187.662,31		€ 188.057,64		€ 188.452,97		€ 188.848,30		€ 189.243,63		€ 189.638,96		€ 190.034,29		€ 190.429,62		€ 190.824,95		€ 191.220,28		€ 191.615,61		€ 192.010,94		€ 192.406,27		€ 192.801,60		€ 193.196,93		€ 193.592,26		€ 193.987,59		€ 194.382,92		€ 194.778,25		€ 195.173,58		€ 195.568,91		€ 195.964,24		€ 196.359,57		€ 196.754,90		€ 197.150,23		€ 197.545,56		€ 197.940,89		€ 198.336,22		€ 198.731,55		€ 199.126,88		€ 199.522,21		€ 199.917,54		€ 200.312,87		€ 200.708,20		€ 201.103,53		€ 201.498,86		€ 201.894,19		€ 202.289,52		€ 202.684,85		€ 203.080,18		€ 203.475,51		€ 203.870,84		€ 204.266,17		€ 204.661,50		€ 205.056,83		€ 205.452,16		€ 205.847,49		€ 206.242,82		€ 206.638,15		€ 207.033,48		€ 207.428,81		€ 207.824,14		€ 208.219,47		€ 208.614,80		€ 209.010,13		€ 209.405,46		€ 209.800,79		€ 210.196,12		€ 210.591,45		€ 210.986,78		€ 211.382,11		€ 211.777,44		€ 212.172,77		€ 212.568,10		€ 212.963,43		€ 213.358,76		€ 213.754,09		€ 214.149,42		€ 214.544,75		€ 214.940,08		€ 215.335,41		€ 215.730,74		€ 216.126,07		€ 216.521,40		€ 216.916,73		€ 217.312,06		€ 217.707,39		€ 218.102,72		€ 218.498,05		€ 218.893,38		€ 219.288,71		€ 219.684,04		€ 220.079,37		€ 220.474,70		€ 220.870,03		€ 221.265,36		€ 221.660,69		€ 222.056,02		€ 222.451,35		€ 222.846,68		€ 223.242,01		€ 223.637,34		€ 224.032,67		€ 224.428,00		€ 224.823,33		€ 225.218,66		€ 225.613,99		€ 226.009,32		€ 226.404,65		€ 226.800,98		€ 227.196,31		€ 227.591,64		€ 227.986,97		€ 228.382,30		€ 228.777,63		€ 229.172,96		€ 229.568,29		€ 229.963,62		€ 230.358,95		€ 230.754,28		€ 231.149,61		€ 231.544,94		€ 231.940,27		€ 232.335,60		€ 232.730,93		€ 233.126,26		€ 233.521,59		€ 233.916,92		€ 234.312,25		€ 234.707,58		€ 235.102,91		€ 235.498,24		€ 235.893,57		€ 236.288,90		€ 236.684,23		€ 237.079,56		€ 237.474,89		€ 237.870,22		€ 238.265,55		€ 238.660,88		€ 239.056,21		€ 239.451,54		€ 239.846,87		€ 240.242,20		€ 240.637,53		€ 241.032,86		€ 241.428,19		€ 241.823,52		€ 242.218,85		€ 242.614,18		€ 243.009,51		€ 243.404,84		€ 243.800,17		€ 244.195,50		€ 244.590,83		€ 244.986,16		€ 245.381,49		€ 245.776,82		€ 246.172,15		€ 246.567,48		€ 246.962,81		€ 247.358,14		€ 247.753,47	

GESTIONE DEL PALAZZO (TORRA - ANALISI COSTI BENEFICI)																						
costo del computo metrico		€ 1.201.341,89																				
investimento		€																				
movimento iniziale		€ 1.201.341,89																				
		1.201.342																				
CONTI		Anno 1 Anno 2 Anno 3 Anno 4 Anno 5 Anno 6 Anno 7 Anno 8 Anno 9 Anno 10 Anno 11 Anno 12 Anno 13 Anno 14 Anno 15 Anno 16 Anno 17 Anno 18 Anno 19 Anno 20																				
Costi iniziali		Anno 1 Anno 2 Anno 3 Anno 4 Anno 5 Anno 6 Anno 7 Anno 8 Anno 9 Anno 10 Anno 11 Anno 12 Anno 13 Anno 14 Anno 15 Anno 16 Anno 17 Anno 18 Anno 19 Anno 20																				
Manutenzione ord. edificio ed impianti		2% del CME																				
Manutenzione straordinaria, edifici e impianti		2% del CME 72																				
sorveglianza		1525																				
pulizie		1549																				
risc. solidi		1549																				
Luce, acqua		1549																				
riscaldamento		1549																				
assicurazione incendio e danni		10000																				
taliario e internet		10 mesi																				
TOTALI costi gestione		1.05214																				
Costi operativi		Anno 1 Anno 2 Anno 3 Anno 4 Anno 5 Anno 6 Anno 7 Anno 8 Anno 9 Anno 10 Anno 11 Anno 12 Anno 13 Anno 14 Anno 15 Anno 16 Anno 17 Anno 18 Anno 19 Anno 20																				
manutenzione ord. E straordin		Anni 0/5 mesi																				
TOTALI costi gestione		1.05214																				
TOTALI COSTI		€ 479.140,13																				
BENEFICI		Variazioni base all'incremento del numero di utenti																				
N° posti previsti		1.50% 1.50% 1.50% 1.50% 1.50% 1.50% 1.50% 1.50% 1.50% 1.50% 1.50% 1.50% 1.50% 1.50% 1.50% 1.50% 1.50% 1.50% 1.50%																				
costi ticket		€ 2.300,00 € 2.325,00 € 2.350,19 € 2.375,38 € 2.400,57 € 2.425,76 € 2.450,95 € 2.476,14 € 2.501,33 € 2.526,52 € 2.551,71 € 2.576,90 € 2.602,09 € 2.627,28 € 2.652,47 € 2.677,66 € 2.702,85 € 2.728,04 € 2.753,23																				
Costo social (CAF)		3600 3720 3840 3960 4080 4200 4320 4440 4560 4680 4800 4920 5040 5160 5280 5400 5520 5640 5760 5880																				
GICAM (CAZZOPPE)		Anno 1 Anno 2 Anno 3 Anno 4 Anno 5 Anno 6 Anno 7 Anno 8 Anno 9 Anno 10 Anno 11 Anno 12 Anno 13 Anno 14 Anno 15 Anno 16 Anno 17 Anno 18 Anno 19 Anno 20																				
Caffetteria libreria		€ 5.094,60 € 5.192,80 € 5.291,00 € 5.389,20 € 5.487,40 € 5.585,60 € 5.683,80 € 5.782,00 € 5.880,20 € 5.978,40 € 6.076,60 € 6.174,80 € 6.273,00 € 6.371,20 € 6.469,40 € 6.567,60 € 6.665,80 € 6.764,00 € 6.862,20 € 6.960,40																				
corsi e convegni		€ 63.000,00 € 63.000,00 € 63.000,00 € 63.000,00 € 63.000,00 € 63.000,00 € 63.000,00 € 63.000,00 € 63.000,00 € 63.000,00 € 63.000,00 € 63.000,00 € 63.000,00 € 63.000,00 € 63.000,00 € 63.000,00 € 63.000,00 € 63.000,00 € 63.000,00 € 63.000,00																				
corsi di formazione e associazioni culturali		€ 10.200,00 € 10.200,00 € 10.200,00 € 10.200,00 € 10.200,00 € 10.200,00 € 10.200,00 € 10.200,00 € 10.200,00 € 10.200,00 € 10.200,00 € 10.200,00 € 10.200,00 € 10.200,00 € 10.200,00 € 10.200,00 € 10.200,00 € 10.200,00 € 10.200,00 € 10.200,00																				
copertura		€ 37.574,40 € 38.062,80 € 38.551,20 € 39.039,60 € 39.528,00 € 40.016,40 € 40.504,80 € 40.993,20 € 41.481,60 € 41.970,00 € 42.458,40 € 42.946,80 € 43.435,20 € 43.923,60 € 44.412,00 € 44.900,40 € 45.388,80 € 45.877,20 € 46.365,60 € 46.854,00																				
TOTALI ricavi		€ 116.430,79 € 117.485,96 € 118.541,13 € 119.596,30 € 120.651,47 € 121.706,64 € 122.761,81 € 123.816,98 € 124.872,15 € 125.927,32 € 126.982,49 € 128.037,66 € 129.092,83 € 130.147,99 € 131.203,16 € 132.258,33 € 133.313,50 € 134.368,67 € 135.423,84 € 136.479,01																				
TOTALI RICAVI		153.234,28																				
FLUSSO ECONOMICO		35.266																				
VAN ECONOMICO		(183.945,83)																				
TIR ECONOMICO		3,7%																				
Tasso di sconto annuale		5,0%																				



7.2. canali di finanziamento

In questo scenario progettuale, si sono ipotizzati dei finanziamenti in cui il Palazzo potesse rientrare nelle caratteristiche determinate dai bandi:

- “I luoghi per la cultura” redatto dalla Fondazione San Paolo: il bando mette a disposizione i fondi per i progetti che riguardano “ gli archivi, le biblioteche e i musei, i beni architettonici e archeologici, i parchi e i giardini storici e in genere i luoghi riconosciuti e utilizzati come spazi culturali della comunità.”
- “Bando per le risorse turistiche” indetto dalla Regione Piemonte nel quale viene sottolineato che i beneficiari per questo bando sono gli enti pubblici del Piemonte.
- “Restauro cantieri diffusi” della Fondazione CRT: in questo bando è richiesto tra i diversi requisiti come fine ultimo “lo sviluppo economico e sociale del territorio....sia a ricaduta diretta sul tessuto economico locale sia indirettamente attraverso interventi che, sotto diverse forme, generano/mantengono l’occupazione.”
- Contributi Micbact (Ministero dei beni culturali e delle attività culturali e del turismo) ha indetto un bando tramite sovvenzioni Europee in connessione al progetto Horizon 2020.

7.3 ACR, analisi costi e ricavi

Come già accennato l’analisi costi e ricavi mette a confronto i costi e i ricavi di un intervento progettuale per poi definirne la fattibilità economica.

In questo caso le analisi di fattibilità sono state svolte nei riguardi di soggetti privati che si occuperanno della gestione dei locali presi in locazione. Quindi queste valutazioni finanziarie sono state effettuate posteriormente all’accettazione della valutazione economica dell’ACB. I locali dati in gestione sono quattro e sono rispettivamente:

- Il caffè letterario
- Locali adibiti ad eventi quali feste per cerimonie religiose, feste di compleanno o laurea o qualsivoglia evento e convegni
- Locali adibiti alla “formazione” in cui si terranno corsi di lingue e incontri culturali
- Uffici per il coworking.

Al fine di verificarne la fattibilità, durante il periodo di gestione che è stato parametrato, come accennato precedentemente, a 20 anni, è necessario conoscere le variazioni che può subire l’investimento. Prima di passare alla spiegazione delle analisi è doveroso ricordare che il costo dei lavori computati sono stati tutti a carico

dell’amministrazione comunale.

A questo punto si può passare alla trattazione delle ACR che sono strutturate dai costi di gestione e ricavi di gestione.

COSTI DI GESTIONE

I costi di gestione sono risorse umane, pulizie ordinarie e raccolta dei rifiuti solidi urbani, i costi di attività quali l’elettricità e acqua e riscaldamento. Sono stati inseriti anche i costi di manutenzione ordinaria e straordinaria, quest’ultima si dovrebbe effettuare ogni 7 anni. Per la stima dei costi relativi alle risorse umane sono state prese come riferimento le tabelle retributive CCNL (contratto collettivo nazionale di lavoro). Il costo di locazione è di differente quota in base alla destinazione d’uso:

- Il locale di caffetteria ha un costo di locazione di 7 €/mq per un totale di 60.65 mq.
- I locali per eventi e convegni la quota richiesta è di 9 €/mq per un totale di 370.11mq.
- I locali per i corsi di lingue hanno un costo di locazione stimato a 10€/mq per un totale di 99.66 mq.
- Agli uffici per il coworking la quota di locazione richiesta è di 10€ al mq per un totale di 329.28 mq.

RICAVI DI GESTIONE

I ricavi di gestione sono quelli che derivano dall’utilizzo dei locali da parte degli utenti. Verranno analizzati i ricavi delle diverse ACR.

Voci prese in esame per il caffè letterario:

- Le entrate della caffetteria il cui uso di servizio varia dagli utenti fruitori del Palazzo, dai turisti del museo e della biblioteca storica; inoltre la struttura è inserita realtà commerciale e di servizi molto dinamica, ed è situato in una zona in cui vi è la presenza di uffici e attività commerciali e vi è la presenza di una scuola su via Dante Alighieri; inoltre la volontà di rendere la caffetteria “letteraria” conferisce al locale una caratteristica inconsueta all’interno della cittadina, che potrebbe essere sfruttata a suo favore.
- Gli eventi letterari per i quali si è stimata un’utenza di circa 30 persone i cui incontri si effettuano due volte al mese. Non è stato considerato un costo di tesseramento ma una consumazione minima di 10€ a persona. Le entrate ricavate dagli eventi letterari sono minime e sono basate sugli incontri che sono presenti attualmente alla biblioteca di Ciriè, eventi che però non vengono promossi e non hanno una location stabile.

Voci prese in esame per i locali adibiti ad eventi e convegni:

- In questo caso, da come si può evincere dall’ACR, è stata fatta una stima di quanti eventi possono avvenire nel corso di un anno. Si sono

supposti tre scenari, uno pessimistico in cui si riducono gli eventi per cui le entrate non coprono i costi di gestione dei locali in quanto il VAN risulta essere in negativo di 40.3758,77 € e il TIR del -1%. Nella versione ottimistica, in cui si sono ipotizzati più eventi il VAN risulta essere di 154.164,24 € con un TIR dell'84%. Nella versione più realistica il VAN ha un valore di 24.215,90 € e il TIR è del 16%.

Voci prese in esame per i locali di formazione linguistica:

- Gli utenti che frequentano i corsi di lingue che sono stati stimati 40 al mese per un prezzo di 350 € di corso di 30 ore totali. Gli utenti possono essere bambini, ragazzi e adulti; i gruppi possono essere di massimo 10 persone.
- Associazioni culturali che rappresentano una entrata minima in quanto sono state stimate 20 persone di frequenza con un tesseramento di 10 €.

Voci prese in esame per il coworking:

- Locazione della postazione pc, il cui prezzo è di 300 € per un totale di 30 postazioni
- Locazione degli uffici fissata a 1.700 € a ufficio dotato di quattro postazioni; gli uffici in affitto sono in totale quattro.

ANALISI COSTI- RICAVI LOCALI PER CONVEGNI ED EVENTI

COSTI & INVESTIMENTO	PREZZO €	QUANTITÀ	UNITÀ	TOTALE	1° anno	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno	7° anno	8° anno	9° anno	10° anno	11° anno	12° anno	13° anno	14° anno	15° anno	16° anno	17° anno	18° anno	19° anno	20° anno		
investimento iniziale	150,00			150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	
COSTI (gestione)					1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	
gestione locali	1,200	12	anni	14,400	14,400	14,907	15,417	15,939	16,466	17,000	17,540	18,087	18,641	19,201	19,768	20,342	20,923	21,511	22,107	22,711	23,323	23,943	24,571	25,207	25,852	
elettricità e acqua	4,000	370,11	mq	1,520,440	1,520,440	1,551,652	1,583,728	1,616,674	1,650,500	1,685,226	1,720,864	1,757,426	1,794,916	1,832,348	1,870,736	1,909,084	1,948,406	1,987,708	2,027,000	2,067,296	2,107,592	2,147,896	2,188,208	2,228,528	2,268,856	2,309,192
riscaldamento	1,000	370,11	mq	370,110	370,110	381,917	394,139	406,881	420,159	433,989	448,288	463,073	478,369	494,184	510,536	527,442	544,920	562,988	581,664	600,968	620,916	641,528	662,824	684,824	707,544	730,992
altri uti edili altri	1,000	370,11	mq	370,110	370,110	381,917	394,139	406,881	420,159	433,989	448,288	463,073	478,369	494,184	510,536	527,442	544,920	562,988	581,664	600,968	620,916	641,528	662,824	684,824	707,544	730,992
costi di manutenzione ordinaria	800	800	anni	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000
costi di manutenzione straordinaria				4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000
TOTALE gestione				198,920	198,920	203,334	207,996	212,919	218,010	223,284	228,750	234,416	240,291	246,384	252,604	258,960	265,462	272,108	278,900	285,848	292,964	300,248	307,712	315,368	323,216	331,264
COSTO locazione					1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	
Cassa d'affitto	2,500,00	4	4 anni	10,000	10,000	10,250	10,505	10,765	11,031	11,302	11,579	11,862	12,151	12,446	12,748	13,057	13,373	13,696	14,026	14,363	14,707	15,058	15,416	15,781	16,153	16,532
attrezzature locali	15,000			15,000	15,000	15,150	15,304	15,463	15,627	15,796	15,970	16,149	16,333	16,522	16,716	16,915	17,119	17,328	17,542	17,761	17,985	18,214	18,448	18,687	18,931	19,180
TOTALE locazione				127,100	127,100	129,400	131,729	134,088	136,477	138,897	141,348	143,831	146,347	148,895	151,476	154,091	156,741	159,427	162,150	164,910	167,708	170,545	173,422	176,340	179,299	182,300
TOTALE COSTI				227,920	227,920	232,734	237,725	242,907	248,287	253,865	259,542	265,329	271,226	277,235	283,356	289,590	295,938	302,402	308,984	315,686	322,518	329,482	336,588	343,838	351,234	358,778
RICAVI (gestione)																										
locazione senza servizi catering																										
colazione	4,000	7	anni	28,000	28,000	28,564	29,133	29,707	30,287	30,873	31,465	32,063	32,667	33,277	33,893	34,515	35,144	35,779	36,420	37,067	37,721	38,381	39,048	39,722	40,403	41,091
conferenze, cene	1,000	9	anni	9,000	9,000	9,270	9,546	9,827	10,113	10,404	10,701	11,004	11,313	11,628	11,949	12,276	12,609	12,948	13,293	13,644	14,001	14,364	14,733	15,108	15,489	15,876
convegni	2,500	2	anni	5,000	5,000	5,150	5,304	5,463	5,627	5,796	5,970	6,149	6,333	6,522	6,716	6,915	7,119	7,328	7,542	7,761	7,985	8,214	8,448	8,687	8,931	9,180
eventi (congressi, fiere, lezioni ecc)	1,000	45	anni	45,000	45,000	45,903	46,818	47,746	48,687	49,642	50,612	51,597	52,597	53,612	54,643	55,690	56,753	57,832	58,927	60,039	61,168	62,315	63,480	64,663	65,864	67,084
TOTALE RICAVI & GESTIONE				97,000	97,000	98,887	100,800	102,740	104,703	106,697	108,722	110,778	112,866	114,987	117,141	119,328	121,549	123,805	126,097	128,426	130,793	133,198	135,642	138,126	140,650	143,214
PLESSO ECONOMICO					- 130,920	- 130,920	- 133,847	- 136,927	- 140,104	- 143,388	- 146,767	- 150,251	- 153,840	- 157,535	- 161,338	- 165,250	- 169,272	- 173,405	- 177,650	- 182,008	- 186,480	- 191,068	- 195,772	- 200,602	- 205,566	- 210,670

ANALISI COSTI- RICAVI OTTIMISTICA LOCALI PER CONVEGNI ED EVENTI

COSTI & INVESTIMENTO	PREZZO €	QUANTITÀ	UNITÀ	TOTALE	1° anno	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno	7° anno	8° anno	9° anno	10° anno	11° anno	12° anno	13° anno	14° anno	15° anno	16° anno	17° anno	18° anno	19° anno	20° anno	
investimento iniziale	150,00			150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00
COSTI (gestione)					1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%
gestione locali	1,200	12	anni	14,400	14,400	14,907	15,417	15,939	16,466	17,000	17,540	18,087	18,641	19,201	19,768	20,342	20,923	21,511	22,107	22,711	23,323	23,943	24,571	25,207	25,852
elettricità e acqua	4,000	370,11	mq	1,520,440	1,520,440	1,551,652	1,583,728	1,616,674	1,650,500	1,685,226	1,720,864	1,757,426	1,794,916	1,832,348	1,870,736	1,909,084	1,948,406	1,987,708	2,027,000	2,067,296	2,107,592	2,147,896	2,188,208	2,228,528	2,268,856
riscaldamento	1,000	370,11	mq	370,110	370,110	381,917	394,139	406,881	420,159	433,989	448,288	463,073	478,369	494,184	510,536	527,442	544,920	562,988	581,664	600,968	620,916	641,528	662,824	684,824	707,544
altri uti edili altri	1,000	370,11	mq	370,110	370,110	381,917	394,139	406,881	420,159	433,989	448,288	463,073	478,369	494,184	510,536	527,442	544,920	562,988	581,664	600,968	620,916	641,528	662,824	684,824	707,544
costi di manutenzione ordinaria	800	800	anni	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000	800,000
costi di manutenzione straordinaria				4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000
TOTALE gestione				198,920	198,920	203,334	207,996	212,919	218,010	223,284	228,750	234,416	240,291	246,384	252,604	258,960	265,462	272,108	278,900	285,848	292,964	300,248	307,712	315,368	323,216
COSTO locazione					1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%
Cassa d'affitto	2,500,00	4	4 anni	10,000	10,000	10,250	10,505	10,765	11,031	11,302	11,579	11,862	12,151	12,446	12,748	13,057	13,373	13,696	14,026	14,363	14,707	15,058	15,416	15,781	16,153
attrezzature locali	15,000			15,000	15,000	15,150	15,304	15,463	15,627	15,796	15,970	16,149	16,333	16,522	16,716	16,915	17,119	17,328	17,542	17,761	17,985	18,214	18,448	18,687	18,931
TOTALE locazione				127,100	127,100	129,400	131,729	134,088	136,477	138,897	141,348	143,831	146,347	148,895	151,476	154,091	156,741	159,427	162,150	164,910	167,708	170,545	173,422	176,340	179,299
TOTALE COSTI				227,920	227,920	232,734	237,725	242,907	248,287	253,865	259,542	265,329	271,226	277,235	283,356	289,590	295,938	302,402	308,984	315,686	322,518	329,482	336,588	343,838	351,234
RICAVI (gestione)																									
locazione senza servizi catering																									
colazione	4,000	9	anni	36,000	36,000	36,810	37,627	38,452	39,285	40,126	40,975	41,832	42,697	43,571	44,454	45,346	46,247	47,157	48,076	49,004	49,941	50,888	51,845	52,812	53,789
conferenze, cene	1,000	9	anni	9,0																					

8.

CONCLUSIONI

L'obiettivo della tesi è stato quello di prefigurare future funzioni sul bene oggetto di esame a partire dagli esiti ottenuti attraverso l'analisi storica, territoriale e dai progetti di governance che sino ad ora sono stati attuati e che sono previsti in futuro. Sono state individuate le funzioni ritenute più consone attraverso lo studio delle analisi SWOT e gli obiettivi prefissati a seguito di queste. Sono state svolte le verifiche di pre-fattibilità relative alle funzioni proposte, simulando le soluzioni finanziarie ed economiche.

L'ipotesi progettuale non diminuisce né aumenta la volumetria dell'edificio. L'intento è stato quello di ridurre al minimo le modifiche del Palazzo in modo tale di mantenere la struttura il più fedele possibile allo stato di fatto, considerando che a parte obsolescenze dovute ai degradi, a qualche integrazione impiantistica e gli adeguamenti all'abbattimento delle barriere architettoniche la struttura non presentava gravi problemi strutturali negli ambienti analizzati.

RICADUTA ECONOMICA

Si parte dall'ipotesi che la stima del valore di un'operazione di valorizzazione e rifunzionalizzazione di una struttura, con un potenziale economico, storico e culturale, e di proprietà pubblica, come nel caso trattato sino ad ora, non porta benefici all'Ente pubblico. Il bene deve essere ben interpretato per poter portarlo ad essere un incubatore di funzioni che lo rendano attrattivo e funzionale nel tempo.

L'analisi dell'ACB ha messo in luce come la simulazione della proposta funzionale del progetto possa garantire dei benefici che, seppur non ampio, è di fatto positivo.

L'analisi ACR, applicata alla simulazione degli scenari di concessione d'uso a privati di alcuni locali, riguardo le offerte sopra esplicate, conferma l'utilità di far collaborare soggetti privati con soggetti pubblici in interventi di questo tipo.

La suggestione di ampliare la trattazione per esplicitare il calcolo del valore residuo del bene, al termine dei 20 anni di gestione pubblico-privata del bene, è sicuramente altrettanto utile.

Attualmente, la capacità della spesa pubblica è scarsa a causa di una recessione economica diffusa che porta l'amministrazioni pubbliche a non poter più permettersi di farsi carico degli oneri finanziari per poter mantenere le spese di una struttura pubblica nel suo complesso ma anche in questo caso si è presentata la necessità di dover massimizzare i risultati delle proprie risorse inserendo all'interno di un ambiente pubblico una collaborazione di privati.

Il costo di trasformazione del bene deve essere correttamente valutato in relazione alle opportunità che il manufatto rifunzionalizzato può

esercitare sia a breve che a medio e lungo termine.

A breve termine:

- nuovi spazi per la città, ma non solo, anche su un raggio d'azione ampio, di area metropolitana, offerta di un servizio culturale, commerciale e turistico a servizio dei cittadini che possa dare un valore all'ambito analizzato.

- La possibilità di avere minori costi manutenzione in quanto il bene è utilizzato costantemente

Medio termine:

- rivisitazione di un tessuto urbano, innalzamento del mercato immobiliare in quanto il bene potrebbe generare una rivalutazione della gradevolezza degli spazi cittadini tramite servizi, gradevolezza già percepita nell'ambiente in cui il bene oggetto di studio è inserito, in seguito alle analisi effettuate ma che potrebbe aumentare nel corso del tempo.

- La rifunzionalizzazione porterebbe a ricavi diretti per la pubblica amministrazione che potrebbe comportare ad un capitale di investimento per il miglioramento di servizi o di riqualifica di altre aree o strutture presenti nel territorio comunale.

Lungo termine:

- Il bene rafforzato nel suo nuovo ruolo, sociale, culturale ed economico.

In quest'ottica, conoscere il valore residuo del bene, potrebbe permettere di sostenere scelte pubbliche che porterebbero a interpretarne il suo ruolo nel bilancio pubblico. Alla fine dei 20 anni di gestione secondo lo scenario simulato, l'Ente potrebbe voler rilanciare nuove opportunità gestionali con privati, oppure avviare altre strategie politiche ed economiche.

Un bene come quello in esame, non perderà sicuramente valore rispetto al valore sociale e culturale, potrà semmai perdere valore per adeguamenti impiantistici, come è successo nello stato di fatto o per obsolescenza nel caso di una scarsa manutenzione. Di fatto dovrebbe mantenere maggiore valore rispetto ad altre tipologie di edifici su cui solitamente il valore residuo si ricava tramite parametri come ad esempio la logica del deprezzamento in cui secondo il principio di sostituzione: "Un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un altro immobile sostituito che presenta la stessa utilità funzionale; di conseguenza, per un immobile edificato, il compratore è disposto a pagare una somma massima pari al valore del terreno edificato e al costo di ricostruzione eventualmente diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente".

In questo caso il valore storico e architettonico del bene non viene deprezzato se non per le componenti più funzionali e tecniche,

quindi è logico pensare che il valore residuo che si potrebbe calcolare sia supportato a lungo termine dall'amministrazione comunale. La simulazione di calcolo richiederebbe di utilizzare i dati inseriti nell'ACB per formulare una ACR per poi poter calcolare il valore di trasformazione attraverso un reddito finanziario sempre in coerenza con gli investimenti di natura pubblica, quindi con un tasso a basso rischio. Il valore residuo in sintesi è "il valore del bene che è stato interamente ammortizzato lungo il periodo del suo utilizzo."

RICADUTE SOCIALI

Le destinazioni d'uso inserite, sono state ipotizzate per permettere la socializzazione e la fruizione attiva del complesso. Il mantenimento della memoria storica è stato il punto focale riguardo le decisioni sulla destinazioni d'uso, che ha influenzato la scelta di mantenere ambienti pubblici come la sala del consiglio e dei matrimoni, gli uffici comunali e il ripristino della biblioteca storica che fa da spalla al museo della quadreria D'oria ripristinato a seguito dei lavori di restauro terminati nell'anno 2017.

A conclusione della trattazione si vuole evidenziare la potenzialità degli interventi di valorizzazione di edifici storici. Nell'ambito analizzato, come in altre province di Torino e spaziando maggiormente in Piemonte e in Italia, sono presenti presenti molteplici reperti architettonici di diversi gradi di rilevanza che meritano l'attenzione dovuta ma che economicamente non è possibile attuare.

Durante lo svolgimento dell'esposizione si è voluto documentare l'importanza che la città di Ciriè e in seguito il Palazzo hanno avuto durante i secoli, le loro evoluzioni e la storia e come il complesso infine si sia radicato all'interno della memoria della comunità.

Oltre a ciò si è cercato di dare delle diverse linee guida per la costruzione di un approccio progettuale che sino ad ora non era ancora stato proposto, fino all'ipotesi di uno studio di fattibilità dello scenario stesso.

Le analisi e le ricerche necessarie per la stesura dell'esposto sono state lunghe e complesse, soprattutto la scelta degli ambiti di analisi e l'indagine sui servizi e collegamenti connessi ai suddetti ambiti.

L'ipotesi progettuale mostrata, cerca di valorizzare gli ambienti vuoti che l'amministrazione comunale avrebbe intenzione di colmare in seguito allo sgombero dei locali. Da parte dell'Ente pubblico e della comunità vi è la volontà di mantenere una fruizione attiva del Palazzo e la sua storia.

Con l'auspicio che questo elaborato possa essere utile per uno spunto progettuale futuro, mi auguro che il complesso venga valorizzato con

la possibilità di ottenimento di fondi e sovvenzioni e che la capacità di sfruttare al meglio le risorse che questo luogo può dare alla comunità.

BIBLIOGRAFIA

C. Bonardi, P. Chierici, L. Palmucci, Piano Regolatore di Ciriè: indagine storica, gennaio 1981
Angelo Sismonda "Notizie storiche di Ciriè"
Armando Pellegrino "I D'Oria marchesi di Ciriè"
Augusto Cavallari Murat "Lungo la Stura di Lanzo", Istituto Bancario San Paolo Torino, 1972
Gruppo storico Ars et labor, circolo culturale "Ciriè nel Medioevo: Statuti e franchigie nel XIV secolo", editori Il Risveglio, Ciriè 1995
PRG, preliminare Novembre 2009
Statuto dell'Unione dei Comuni del Ciriace e Basso Canavese modificato con la Deliberazione Consiglio dell'Unione n. 13 del 08/10/2013
Progetto PLUREL-VI, Programma Quadro di Ricerca della Commissione Europea
Progetto Rurbance pdf
"Piano di sviluppo turistico delle Valli di Lanzo, Ceronda e Casternone" (a cura di Daniela Broglio di Turismo Torino e Provincia, presentato il 19 settembre 2013 a Lanzo)
Il Parco pd
Corona Verde pdf
Alfredo Negro, Jean-Marc Tulliani, Laura Montanaro "Scienza e tecnologia dei materiali", Celid, Torino.
Giovanni Carbonara "Trattato di Restauro Architettonico" volume 4
Giovanni Carbonara "Restauro architettonico e impianti, UTET, Torino 2001
Luca Zevi (direzione scientifica), "il manuale di restauro architettonico", Mancosu Editore, Roma 2007
E. Romeo, "Il monumento e la sua conservazione note sulla metodologia del progetto di restauro" Celid, Torino
M. Miriani "Trattato sul consolidamento e restauro degli edifici in muratura", Tipografia del Genio Civile DEI, Roma
D. Fiorani "Restauro e tecnologie in architettura", Carrocci, Roma
C. Coscia ed E. Fregonara: prefazione di R. Curto "Strumenti economico-estimativi nella valorizzazione delle risorse architettoniche e culturali" Celid, Torino 2004
F. Prizzon, "Analisi costi-ricavi e tasso interno di rendimento, il problema della soglia" Celid, Torino 1996
P. Giovanni Bardelli, C. Caldera "Valorizzazione e recupero del patrimonio edilizio in Italia" Celid, Torino 2007

BIBLIOGRAFIA TESI

Blessent Silvano. L'architettura rurale del Basso Canavese: Ciriè e le sue cascine. Progetto di recupero per la cascina Patria.
Relatori: Paolo Mellano, Monica Naretto, Annalisa Dameri.

Falabella Raffaele. Proposta di riqualificazione dell'area Mar.Di.Chi (Magazzino artiglieria e difesa chimica), ex stabilimento fratelli Piacenza, di Torino.
Relatore: Rossella Maspoli
Correlatore: Cesare Tocci.

Nausica xipolias. Scuola Veneziana a Nauplia: restauro e valorizzazione di un palinsesto della cultura veneziana in Grecia.
Relatore: Miaria Adriana Giusti
Correlatore: Cesare Tocci

Chiara Aurora Pano. Valori e valutazioni, approcci metodologici e strumenti. Rassegna critica sull'evoluzione della disciplina.
Relatore: Cristina Coscia

Irina Cristina Tatar. Linee guida per la valorizzazione dell'area dell'ex Merlettificio Turk (Pinerolo): una lettura attraverso progetti e bandi di concorso.
Relatore: Cristina Coscia
Correlatore: Annalisa Dameri

SITOGRAFIA

<http://www.deputazionealalpina.it/archivio.html>
<http://www.regione.piemonte.it/territorio/iniziative/rurbance.htm>
<http://www.regione.piemonte.it/territorio/pianifica/ppr.htm>
<http://www.comune.lanzotorinese.to.it>
<http://www.lavenaria.it/it/esplora>
<http://www.torinotoday.it/cronaca/nuovo-ospedale-Venaria-apertura.html>
<http://www.tuttitalia.it/piemonte/88-cirie/>
http://www.vivant.it/pagine/le_tesi/Provana.PDF
<http://www.borgoloreto.it/Storia.htm>
<http://www.informagiovanicirie.net/i>
<http://demo.istat.it>
<http://demo.istat.it/pop2016/index.html>

<http://www.gtt.to.it/cms/percorari/urbano>
<http://www.comune.nole.to.it/it-it/vivere-il-comune/scuole>
<http://www.comune.nole.to.it/it-it/vivere-il-comune/strutture-sanitarie>
<http://www.comune.nole.to.it/it-it/vivere-il-comune/sport>
<http://www.comune.robassomero.to.it/Uffici/istruzione.html>
<https://www.google.it/maps?q=servizi+sportivi+robassomero>
<https://www.google.it/maps/place/Azienda+Sanitaria+Locale+To4>
<http://www.comune.sancarlocanavese.to.it/it-it/vivere-il-comune/scuole>
<http://www.comune.sancarlocanavese.to.it/it-it/vivere-il-comune/strutture-sanitarie>
<http://www.comune.sanfrancescoalcampo.to.it/it-it/vivere-il-comune/scuole>
<http://www.comune.sanfrancescoalcampo.to.it/it-it/vivere-il-comune/strutture-sanitarie>
<http://www.comune.sanfrancescoalcampo.to.it/it-it/vivere-il-comune/sport>
<http://www.comune.sanmauriziocanavese.to.it/it-it/vivere-il-comune/scuole>
<http://www.comune.sanmauriziocanavese.to.it/it-it/vivere-il-comune/strutture-sanitarie>
<http://www.comune.sanmauriziocanavese.to.it/it-it/vivere-il-comune/sport>
<https://www.cirie.net/web/it/la-citta/le-scuole.html>
<https://www.cirie.net/web/it/la-citta/le-associazioni/sportiva-ricreativa.html>
<http://www.aslto4.piemonte.it/>
<http://www.letterredimargherita.it>
<http://www.lavenaria.it>
<http://www.parchireali.gov.it/parco.mandria/pdf/ll.parco.pdf>
<http://www.parks.it/area.ponte.diavolo/>
<http://artbonus.gov.it/palazzo-doria.html>
<http://ciriturismo.it/in/it/cosa-vedere/cirie-storia.html>
<http://ciriturismo.it/in/it/i-dintorni.html>
<http://coronaverdestura.it/>
<http://www.piemonte-turismo.it> “Rapporti statistici dei flussi turistici in Piemonte”, Piemonte Marketing
<http://www.ialweb.it/resources/evlive/SWOT.pdf>
<http://www.cirie.net>

Comunicato stampa: PALAZZO D’ORIA: AL VIA I LAVORI PER IL RESTAURO in data 12/10/2015 Aperto il cantiere per il recupero delle “sale auliche”

Comunicato stampa: Quotidiano del Canavese “Economia, il Canavese scommettesu sport e turismo

<http://www.sistan.it/>

<https://www.fondazioneperlarchitettura.it/concorso/trettari-cirie/>
<https://www.professionearchitetto.it/concorsi/notizie/14072/trEttari>

[file:///C:/Users/Martina/Downloads/La_valutazione_dei_costi_e_dei_benefici_nell__air_2001%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/Martina/Downloads/La_valutazione_dei_costi_e_dei_benefici_nell__air_2001%20(1).pdf)

[file:///C:/Users/Martina/Downloads/La_valutazione_dei_costi_e_dei_benefici_nell__air_2001%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/Martina/Downloads/La_valutazione_dei_costi_e_dei_benefici_nell__air_2001%20(1).pdf)

http://lasa.dii.unipd.it/via/dispensa_PDF/09_Analisi%20Costi-Benefici.pdf

https://it.mimi.hu/economia/valore_residuo.html

https://it.mimi.hu/economia/valore_residuo.html

<http://www.generativita.it/it/analysis/la-valorizzazione-dei-beni-culturali-un-volano-per-lo-sviluppo/24/>

<http://www.valorizzazione.beniculturali.it/it/valorizzazione-del-patrimonio-culturale-statale.html>

ALLEGATI

Allegato 1.

Popolazione residente al 1°
Gennaio 2017 per età, sesso e stato
civile. Comune: Ciriè

Eta'	Totale Maschi	Totale Femmine	Maschi + Femmine
0	77	50	127
1	63	66	129
2	77	78	155
3	72	68	140
4	82	72	154
5	70	81	151
6	84	76	160
7	94	87	181
8	90	86	176
9	98	84	182
10	89	72	161
11	77	77	154
12	75	87	162
13	99	71	170
14	103	77	180
15	90	77	167
16	85	71	156
17	98	87	185
18	91	79	170
19	88	92	178
20	112	103	215
21	89	73	162
22	93	78	171
23	67	89	156
24	95	77	172
25	98	91	189
26	94	88	182
27	86	79	165
28	80	96	176
29	92	88	180
30	95	100	195
31	89	98	187
32	81	99	180
33	97	85	182
34	106	118	224
35	112	88	200
36	98	121	219
37	98	115	213
38	100	133	233
39	117	120	237
40	120	132	252
41	140	145	285
42	159	158	317
43	155	154	309
44	158	193	351
45	143	151	294

46	142	138
47	166	153
48	156	143
49	137	195
50	135	143
51	145	154
52	151	151
53	131	144
54	121	143
55	117	140
56	124	154
57	136	163
58	129	154
59	110	130
60	125	142
61	121	138
62	136	146
63	115	127
64	106	114
65	105	115
66	123	123
67	117	133
68	126	130
69	115	124
70	122	150
71	90	111
72	86	113
73	95	119
74	86	122
75	104	112
76	98	105
77	94	99
78	85	113
79	70	100
80	64	88
81	60	96
82	66	85
83	51	80
84	45	85
85	34	73
86	39	53
87	25	59
88	21	50
89	26	46
90	23	36
91	13	36
92	10	29
93	3	11
94	2	20
95	1	9
96	4	10
97	1	6
98	1	4
99	0	2

Popolazione residente al 1°
Gennaio 2016 per età, sesso e stato
civile. Comune: Ciriè

Eta'	Totale Maschi	Totale Femmine	Maschi + Femmine
0	61	66	127
1	75	74	149
2	70	68	138
3	79	68	147
4	70	83	153
5	83	77	160
6	98	83	181
7	90	85	175
8	103	86	189
9	92	69	161
10	78	82	160
11	75	85	160
12	100	72	172
13	103	77	180
14	88	75	163
15	85	72	157
16	96	84	180
17	84	76	160
18	88	100	188
19	105	104	209
20	91	74	165
21	93	80	173
22	69	86	155
23	92	74	166
24	99	95	194
25	92	97	189
26	90	82	172
27	85	104	189
28	98	83	181
29	92	95	187
30	89	98	187
31	84	86	170
32	103	84	187
33	111	112	223
34	110	94	204
35	101	124	225
36	101	114	215
37	107	134	241
38	124	119	243
39	124	135	259
40	130	151	281
41	160	158	318
42	155	152	307
43	157	193	350
44	144	152	296
45	144	151	295
46	172	154	326

47	151	143	294
48	140	188	328
49	138	138	276
50	141	155	296
51	154	150	304
52	132	147	279
53	124	142	266
54	121	137	258
55	125	146	271
56	141	158	299
57	129	157	286
58	115	127	242
59	125	145	270
60	118	136	254
61	139	147	286
62	118	127	245
63	110	116	226
64	107	115	222
65	120	125	245
66	119	132	251
67	124	131	255
68	114	124	238
69	123	155	278
70	87	112	199
71	88	114	202
72	94	118	212
73	88	119	207
74	104	111	215
75	99	105	204
76	97	105	202
77	84	118	202
78	75	104	179
79	66	89	155
80	66	99	165
81	72	96	168
82	55	84	139
83	47	87	134
84	40	84	124
85	41	65	106
86	27	64	91
87	26	59	85
88	29	50	79
89	26	42	68
90	18	44	62
91	14	30	44
92	6	11	17
93	3	21	24
94	1	9	10
95	6	14	20
96	1	8	9
97	1	3	4
98	0	2	2
99	0	1	1
100 e più	0	4	4

Popolazione residente al 1°
Gennaio 2015 per età, sesso e
stato civile. Comune: Ciriè

Eta'	Totale Maschi	Totale Femmine	Maschi + Femmine				
				46	1	2	3
				47	1	0	1
				48	3	1	4
				49	2	1	3
				50	0	2	2
				51	3	3	6
				52	0	1	1
				53	1	2	3
				54	1	1	2
0	1	0	1	55	1	0	1
1	1	2	3	56	3	0	3
2	1	0	1	57	2	1	3
3	0	0	0	58	0	1	1
4	2	1	3	59	2	1	3
5	2	1	3	60	1	0	1
6	2	2	4	61	1	0	1
7	1	0	1	62	2	3	5
8	0	2	2	63	0	0	0
9	2	0	2	64	2	0	2
10	1	2	3	65	3	3	6
11	0	1	1	66	0	5	5
12	0	1	1	67	1	3	4
13	1	1	2	68	0	0	0
14	0	1	1	69	0	1	1
15	1	0	1	70	4	1	5
16	1	0	1	71	0	1	1
17	1	1	2	72	1	1	2
18	0	0	0	73	1	1	2
19	0	0	0	74	1	3	4
20	0	0	0	75	0	0	0
21	1	1	2	76	3	2	5
22	0	2	2	77	1	1	2
23	1	0	1	78	1	1	2
24	0	0	0	79	2	0	2
25	0	0	0	80	0	0	0
26	0	0	0	81	2	0	2
27	3	0	3	82	1	2	3
28	0	0	0	83	0	1	1
29	0	0	0	84	0	0	0
30	0	0	0	85	1	1	2
31	2	2	4	86	0	2	2
32	1	1	2	87	0	1	1
33	1	0	1	88	1	1	2
34	0	3	3	89	0	0	0
35	1	1	2	90	0	0	0
36	2	3	5	91	0	0	0
37	5	2	7	92	0	0	0
38	3	0	3	93	0	0	0
39	1	1	2	94	0	0	0
40	0	3	3	95	0	0	0
41	1	2	3	96	0	0	0
42	0	1	1	97	0	0	0
43	4	2	6	98	0	0	0
44	3	2	5	99	0	0	0
45	1	5	6	100 e più	0	0	0

Popolazione residente al 1°
Gennaio 2014 per età, sesso e
stato civile. Comune: Ciriè

Eta'	Totale Maschi	Totale Femmine	Maschi + Femmine
0	69	69	138
1	85	71	156
2	64	94	158
3	76	79	155
4	99	78	177
5	92	84	176
6	90	88	178
7	79	72	151
8	74	84	158
9	76	85	161
10	95	72	167
11	98	81	179
12	90	75	165
13	84	74	158
14	92	80	172
15	84	71	155
16	77	96	173
17	98	101	199
18	88	73	161
19	89	83	172
20	71	85	156
21	93	63	156
22	98	97	195
23	90	100	190
24	89	81	170
25	86	87	173
26	91	90	181
27	102	94	196
28	89	106	195
29	90	85	175
30	98	78	176
31	112	99	211
32	122	98	220
33	93	117	210
34	111	105	216
35	113	142	255
36	127	116	243
37	127	135	262
38	131	152	283
39	162	135	297
40	152	152	304
41	149	203	352
42	149	159	308
43	148	149	297
44	165	153	318

Allegato 2

Servizi per l'istruzione: Ambito Ciriacese

Istituti comprensivi

Istituto Comprensivo "Maria Montessori"	Via General Cabrera 12	San Maurizio Canavese (Ciriacese)
Istituto Comprensivo di Nole	Via Martiri della Libertà 16	Nole Canavese (Ciriacese)
Direzione Didattica Statale Secondo Circolo	Via IV Novembre 14	San Carlo Canavese (Basso Canavese)

Asili Nido

Asilo Nido e Scuola dell'infanzia paritaria Didò	Via Martiri della Libertà 7	San Maurizio Canavese (Ciriacese)
Asilo Nido La Casetta di Zuccherò	Strada Gilorela 1	San Carlo Canavese (Basso Canavese)

Scuole per l'infanzia

Ceretta	Via Cavalier Brunetto	Ceretta (Fraz. San Maurizio Canavese)
L'albero delle Fate	Via General Cabrera 12	San Maurizio Canavese (Ciriacese)
Via Bo	Via Bo 4	San Maurizio Canavese (Ciriacese)
Scuola Materna Statale	Via Torino 29	Nole Canavese (Ciriacese)
Fiano-Robassomero "Losa"	Via Losa 32	Robassomero (Ciriacese)
Scuola Materna parificata "parrocchiale"	Via Ciriè 4	San Carlo Canavese (Basso Canavese)
Scuola dell'infanzia Parrocchiale-Capoluogo	Via San Giovanni Bosco 2	San Francesco al Campo (Basso Canavese)

Scuole primarie

Ceretta	Via della Parrocchia 18	Ceretta (Fraz. San Maurizio Canavese)
Fratelli Pagliero	Via Madonna della Neve 6	San Maurizio Canavese (Ciriacese)
Scuola Elementare Statale	Via XXIV Maggio 44	Nole Canavese (Ciriacese)
A. Gramsci	Via Don Loreto Milani 17	Robassomero (Ciriacese)
Scuola Elementare Statale	Via delle Scuole 2	San Carlo Canavese (Basso Canavese)
Italo Calvino	Via Cesare Pavese 5	San Francesco al Campo (Basso Canavese)

Scuole secondarie di primo grado

Andrea Remmert	Via Ludovico Bo 2	San Maurizio Canavese (Ciriacese)
Scuola Media Statale	Via Martiri della Libertà 16	Nole Canavese (Ciriacese)
S. Aldele	Via Vittorio Veneto 1	Robassomero (Ciriacese)
Scuola Media Statale	Strada Vauda 15	San Carlo Canavese (Basso Canavese)
Mario Costa	Via Roma 70	San Francesco al Campo (Basso Canavese)

Servizi per l'istruzione:

Ciriè

Scuole per l'infanzia

Istituto Comprensivo Ciriè I	Via Taneschie 21	Scuola statale
Ciriè I "M.Lazzaroni"	Via Vigna 90	Scuola statale
Ciriè II "Collodi"	Via Vittorio Veneto 45	Scuola statale
Ciriè II Piazza Scuole	Piazza Scuole 3	Scuola statale
Luigi Cariglione	Via Montebello 24	Scuola paritaria
Teresa Olivetti Masera	Via Rivette 47 (Devesi)	Scuola paritaria

Scuole primarie

Ciriè I "Ciari"	Via Taneschie 21	Scuola statale
Ciriè I Fraz. Devesi	Via Rivette 45	Scuola statale
Ciriè II "Don Bosco"	Via IV Novembre 8	Scuola statale
Ciriè II "Beppe Fenoglio"	Via Roma 42	Scuola statale

Scuole secondarie di primo grado

Scuola media Adolfo Viola	Via Parco 40	Scuola statale
Scuola media Nino Costa	Via Trieste 3	Scuola statale

Scuole secondarie di secondo grado

Itis G. Grassi	Via Battitore 82	Scuola statale
Tommaso d'Orta	Via Prever 13	Scuola statale
Istituto D'Istruzione Superiore E. Fermi e Galileo Galilei	Via Giovanni Bosco 17	Scuola statale
CIAC-Formazione Ciriè	Via Battitore 82	Scuola statale

Allegato 3
Strutture sanitarie

• Case di riposo		
Residenza Sanitaria Assistenziale "Casa dei Pini"		San Maurizio Canavese
E.M Piovano Rusca	Via Torino 36	Nole Canavese
Villa Cantù	Strada Vauda Canavese 4	San Carlo Canavese
Villa Grazia	Strada Poligono 2	San Carlo Canavese
E.M Piovano Rusca	Via Torino 36	Nole
A.S.L. TO4 –SEDE DI CIRIÈ' RSA	Via Biaune	Ciriè
Il Girasole	Piazza Castello 3	Ciriè

Cliniche/Strutture private		
Casa di Cura Ville Turina Aimone	Via Carlo Angela 1	San Maurizio Canavese
Presidio Ospedaliero Fatebenefratelli	Via Fatebenefratelli 70	San Maurizio Canavese
Casa di Cura Villa Grazia	Str. Poligono 2	San Carlo Canavese
Gruppo Larc	Via Andrea D'Oria 14	Ciriè

Farmacie		
Terrone Marescotti		San Maurizio Canavese
Farmacie Comunali Torino spa		San Maurizio Canavese
Paschero Dr Tuinetti Paola	Via G. Garibaldi 6	Nole Canavese
San Gregorio Di Scarafia	Via Anselmo Martini 6	Robassomero
Dr. De Zan	Str Ciriè 110	San Carlo Canavese
Allocco S.N.C.	Via Torino 63	San Francesco Canavese
De Magistris	Via Roma 83	Ciriè
Rossetti	Piazza Caduti sul Lavoro 7	Ciriè
Rey	Via Vittorio Emanuele 130	Ciriè
Dei Lauri	Via Lanzo 93	Ciriè
Sant'Agostino	Via S. Ciriaco 28	Ciriè
De Zan	Str. Ciriè 110	Ciriè
Nuova	Via Gazzera 27	Ciriè

Asl TO4		
Ospedale Ciriè	Via Battitore 7/9	
Distretto di Ciriè	Via Mazzini 13	
Dipartimento di prevenzione	Via Cavour 29	

Allegato 4
Strutture sportive: Ambito ciriace

Campo da calcio	Frazione Ceretta Inferiore (San Maurizio)
Palestra polivalente	Via Ceretta Inferiore 38 (San Maurizio)
Gonetta Go	Via San Giovanni snc, 10070 San Carlo Canavese TO
Fai Sport San Carlo	Via delle Scuole, 40, 10070 San Carlo Canavese TO
Fitland Sas	Strada Vauda Canavese, 13, 10070 San Carlo Canavese TO
Palazzetto dello Sport di Robassomero- A.S.D. Polisportiva UISP River Borgaro	Via Vittorio Veneto 1 Robassomero
Piscina Comunale di Robassomero- A.S.D. Polisportiva UISP River Borgaro	Piazza degli Alpini, zona industriale di Robassomero
Bocciodromo comunale	Via Volontari del Sangue 6
Campi da calcetto	Via Volontari del Sangue 6
Campo sportivo comunale	Via Volontari del Sangue 6
Palestra comunale	Via Martiri della Libertà 16
Bocciodromi	Via Ghetto 1
Campi da calcio	Via Ghetto 1
Campi da tennis	Via Ghetto 1
Palestre	Piazza San Francesco d'Assisi

Strutture sportive Ciriè

Centri Ginnici	A.S Centro	Via Fontane 27
Centri Ginnici	Associazione Cam1	Via Vittorio Veneto 24/a
Bocce	Bocciodromo	Via Grande Torino
Calcio	Campi sportivi comunali	Via Grande Torino – Via Biaune
Centri Ginnici	Gym club	Via Rossetti 15/a
Palestra provinciale	Istituto Superiore E. Fermi	Via Don Bosco 17
Palestra provinciale	Istituto Superiore T. D'Oria	Via Prever 13
Palestra provinciale	Istituto Superiore T. D'Oria	Via Battitore 84
Centri Ginnici	L'ecole de michelle	Via Basso 14
Palestra provinciale	Liceo Scientifico G. Galilei	Via Don Bosco 9
Centri Ginnici	Mammut Palestra	Via Torino 126
Nuoto	Piscina Comunale	Via Grande Torino
Palestra comunale	Scuola elementare B. Fenoglio	Via Roma 42
Palestra comunale	Scuola elementare R. Gazzera	Loc. Devesi
Palestra comunale	Scuola elementare B. Ciari	Via Taneschie 21
Palestra comunale	Scuola elementare Don Bosco	Via 4 Novembre 14
Palestra comunale	Scuola media A. Viola	Via Parco 33
Palestra comunale	Scuola media N. Costa	Via Trieste 3
Tennis	Tennis club Ciriè	Via Grande Torino 24
Centri Ginnici	Victoria	Via Zaffiri
Centri Ginnici	Vitality	Via Matteotti 84

Allegato 5

Strutture ricettive: Ambito ciriace

2012								
Comuni	num.esercizi	letti	italiani		stranieri		totale	
			arrivi	presenze	arrivi	presenze	arrivi	presenze
Torino	436	18298	780009	2016026	234915	656500	1014924	2672526
Ciriè	8	136	2916	8228	837	2130	3753	10358
Venaria Reale	15	163	6752	12750	2148	4717	8900	17467
San Maurizio Canavese	6	88	1495	7837	286	1868	1781	9705
Nole	2	4					0	0
Robassomero	1	16					0	0
San Francesco al campo	3	180					0	0
San Carlo Canavese							0	0
Lanzo	5	347	1382	5425	221	523	1603	5948

2013								
Comuni	num.esercizi	letti	italiani		stranieri		totale	
			arrivi	presenze	arrivi	presenze	arrivi	presenze
Torino	448	19016	879022	2253317	231692	734130	1110714	2987447
Ciriè	8	136	3044	9504	1344	3450	4388	12954
Venaria Reale	22	193	5794	9481	1837	4556	7631	14037
San Maurizio Canavese	6	88	1672	9318	254	1285	1926	10603
Nole	2	4					0	0
Robassomero	1	16					0	0
San Francesco al campo	3	180					0	0
San Carlo Canavese							0	0
Lanzo	5	380	2496	7010	58	161	2554	7171

2014								
Comuni	num.esercizi	letti	italiani		stranieri		totale	
			arrivi	presenze	arrivi	presenze	arrivi	presenze
Torino	460	19494	885377	2367238	231329	692021	1116706	3059259
Ciriè	9	140	4934	12319	1048	3595	5982	15914
Venaria Reale	23	200	8236	14022	1867	4132	10103	18154
San Maurizio Canavese	5	84	1536	7753	216	1132	1752	8885
Nole	2	4					0	0
Robassomero	1	20					0	0
San Francesco al campo	3	180					0	0
San Carlo Canavese							0	0
Lanzo	6	382	13198	34965	85	222	13283	35187

2015								
Comuni	num.esercizi	letti	italiani		stranieri		totale	
			arrivi	presenze	arrivi	presenze	arrivi	presenze
Torino	509	21117	810422	2320368	420680	1134501	1231102	3454869
Ciriè	9	140	6263	14715	817	2572	7080	17287
Venaria Reale	27	218	11181	19560	2119	5746	13300	25306
San Maurizio Canavese	5	84	2035	9941	269	700	2304	10641
Nole	2	4					0	0
Robassomero	2	30					0	0
San Francesco al campo	3	180					0	0
San Carlo Canavese							0	0
Lanzo	7	386	2459	24592	94	328	2553	24920

2016								
Comuni	num.esercizi	letti	italiani		stranieri		totale	
			arrivi	presenze	arrivi	presenze	arrivi	presenze
Torino	528	21931	822476	2544274	342821	1118213	1165297	3662487
Ciriè	10	142	4257	11655	1343	2933	5600	14588
Venaria Reale	31	246	10926	18731	3298	7250	14224	25981
San Maurizio Canavese	4	81	3058	14086	328	1089	3386	15175
Nole	2	4					0	0
Robassomero	2	30					0	0
San Francesco al campo	3	180					0	0
San Carlo Canavese	2	11					0	0
Lanzo	7	386	775	3099	222	428	997	3527

1500

Cirié è uno dei più antichi centri abitati affacciati sul Canavese. La cittadina è di origine romana in quanto il suo abitato, mentre si sta costruendo il tempio, fu considerato idoneo per essere un "campus circensis". Essa divenne una importante agenzia militare comandata da Romulo di "Cirié". Con l'age di questo periodo nei resti della sua prima "Cirié" si riconosce "Ciriacum" e "Circium" e per ciò il riferimento del Cristianesimo viene denominata "Circium".

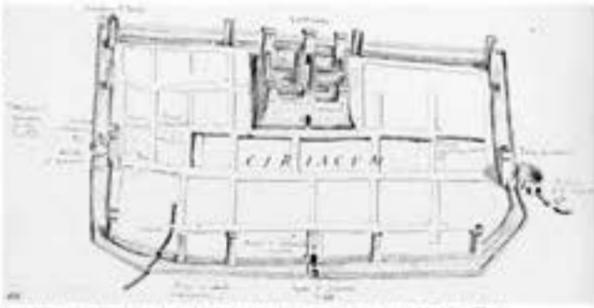
Nel 1511 il cardinale francese Francesco di Salazar, che era stato nominato arcivescovo di Cirié, nel 1511 gli inviò un documento del tempio circense attorno al 1515, in cui si parla di un documento che attestava che quest'area era ancora sotto il dominio del marchese del Monfalcone in lotta contro i Savoia che in quel periodo si stava affermando all'interno del territorio piemontese. Fu così che per ottenere una pace duratura, la città venne ceduta Margherita di Savoia sposa di Francesco di Salazar.

Agli inizi del 1500 Margherita di Savoia cedette il castello come pegno di pace e venne regnato con intelligenza e generosità, emise una serie di riforme commerciali e creò un sistema di suoi feudi anche grazie alle scorte di grano all'interno del castello una buona parte di questi era per il popolo. Nel 1517, per quanto riguarda la difesa del luogo che sostanzialmente era considerato un feudo, si fu designato riguardo la costruzione della città nuova. Le mura erano caratterizzate da quattro torri di cui quattro angoli (torre).

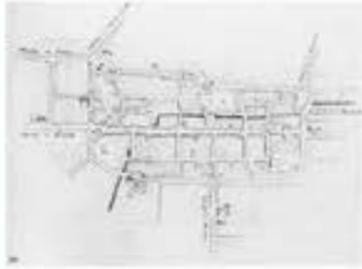
Dal 1517 il castello di Cirié non era più un feudo, fu esclusivamente designato per la prima guerra di Successione di Francesco I per fu ceduto e restato in possesso nel 1536. Ad ora rimane il resto e il castello con una piazza su cui grande il nome, Piazza Castello.

EDIFICI DI CEMENTO ROVERE CHE RAFFRANCO CIRIÉ MODERNA

Vi sono molteplici segni storici che raffigurano Cirié moderna ereditata da Roma, come si può vedere dai disegni di Giuseppe Rovani. Nell'archivio storico è conservata la cartella composta da 1000 disegni che egli donò alla deputazione torinese, nella sua opera egli si professò di disegni nel dettaglio tutto il territorio, a seguito della sua cartellatura riguardò le inserzioni dei "Theatrum Salutarium Suburbanum" che secondo il detto romano il Fiume Aisa in cui venne costruita una città e di luoghi adiacenti. Questo di Roma, come afferma il detto italiano: "una struttura documentata storica", perché nei disegni di Roma, sempre data, è possibile vedere ogni angolo del sistema urbanistico come è presente a quei tempi.

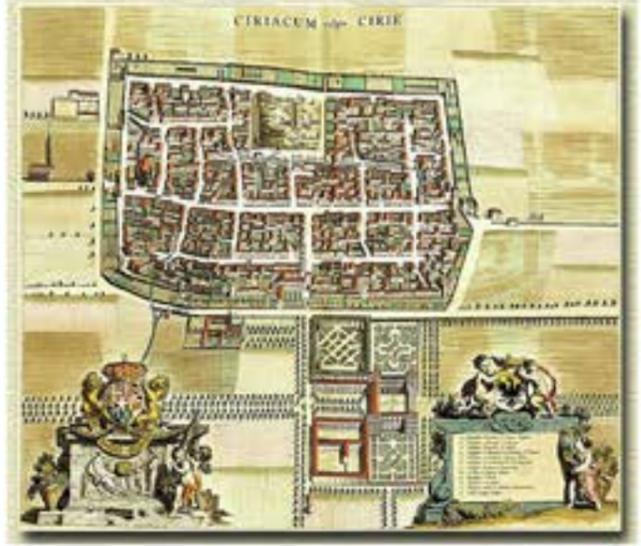


La città era strutturata nel castello che permetteva un controllo immediato lungo la strada romana, l'attuale Corso Italiani (oggi), in cui la via principale, l'attuale via Vittorio Emanuele II, che era l'asse commerciale, corrispondeva ortogonalmente con la direzione del castello, corrispondente a via San Carlo. I due assi dividevano il borgo in quartieri che facevano capo alle due porte principali: la Porta Superiore o di San Marco che caratterizzava i quartieri "Circensium" e di "San Giovanni", nei quali predominavano i attività agricole; la Porta Inferiore o del Ponte, e successivamente l'attuale Corso, e sul territorio sono i quartieri "Circensium" e "Cirié" in cui predominavano le attività commerciali e artigianali.



1580

THEATRUM SUBURBI



1600

CITTA' FRANCESE



1600

Nelle mappe del Theatrum Suburbanum del 1580 Cirié, è indicato l'abitato come un feudo che si ben raffigura il Palazzo D'Orna, che fu edificato nel 1600, si trova nel centro della città, in un'area che era stata in precedenza un feudo. In seguito la famiglia decise di edificare il palazzo nella nuova area alla porta di San Giovanni, per rispondere alle esigenze della crescita della famiglia, sia per il bisogno della protezione che viveva all'interno del borgo.



Immagine storica del palazzo del Principe Francesco di Salazar, con il Palazzo D'Orna in primo piano.

1670

Nel 1670 la famiglia Pavesio decise di affrontare la difficile situazione e costruì il palazzo di Salazar e nel 1670 il palazzo passò al marchese D'Orna e venne affacciato dalla "Corte delle donne". L'aspetto della villa del D'Orna introduce nel territorio di Cirié il modello urbanistico fondato sulla villa e il giardino. Con anche il parco, venne a cambiare la architettura e natura, come "Cultura del giardino".



Immagine storica del palazzo del Principe Francesco di Salazar, con il Palazzo D'Orna in primo piano.



Immagine storica del palazzo del Principe Francesco di Salazar, con il Palazzo D'Orna in primo piano.

1670

In questi anni Carlo Emanuele II emanò il regio e fu questo regolamento il palazzo torlo da addire nella sua del palazzo il suo appartamento privato, mentre veniva fatto il suo di palazzo. Di questo regolamento era il parco, cioè, si costruì una villa in centro di San Marco Canavese, nell'attuale via Partito espone un lago artificiale che fu creato in un'area di terreno demaniale e una galleria che venne costruita in questo periodo di governo del regio. In principio il parco era una zona incolta che fu coltivata con vigna, uliveto e orti. La costruzione del palazzo fu costruita tra il 1670 e il 1675, a cura dell'architetto torinese e milanese Luigi Abbati.



Immagine storica del palazzo del Principe Francesco di Salazar, con il Palazzo D'Orna in primo piano.



Immagine storica del palazzo del Principe Francesco di Salazar, con il Palazzo D'Orna in primo piano.

1700

PLAN GENERAL



1700

1800

ORNO BARBI



Immagine storica del palazzo del Principe Francesco di Salazar, con il Palazzo D'Orna in primo piano.

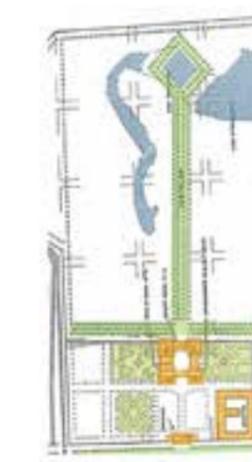
Immagine storica del palazzo del Principe Francesco di Salazar, con il Palazzo D'Orna in primo piano.

Immagine storica del palazzo del Principe Francesco di Salazar, con il Palazzo D'Orna in primo piano.

1700

Successivamente alla morte del marchese D'Orna, il palazzo venne messo in vendita e acquistato da Paolo Boncompagni, senza famiglia di Boncompagni restò molto tempo nel Regno d'Italia.

La famiglia Pavesio, era una famiglia di un territorio ricco di lavoro e di fondere le industrie locali. La famiglia si insediò in Cirié e diede inizio a Salazar urbano. Per questioni economiche, da imprenditori decisori di costruire il parco e renderlo ad un residence in centro della cittadina del Palazzo all'amministrazione Comune.



1700

Nel 1812 il Palazzo divenne sede del municipio e centro della vita pubblica e sociale della città.

Nel 1812 il Palazzo divenne sede del municipio e centro della vita pubblica e sociale della città.



Immagine storica del palazzo del Principe Francesco di Salazar, con il Palazzo D'Orna in primo piano.

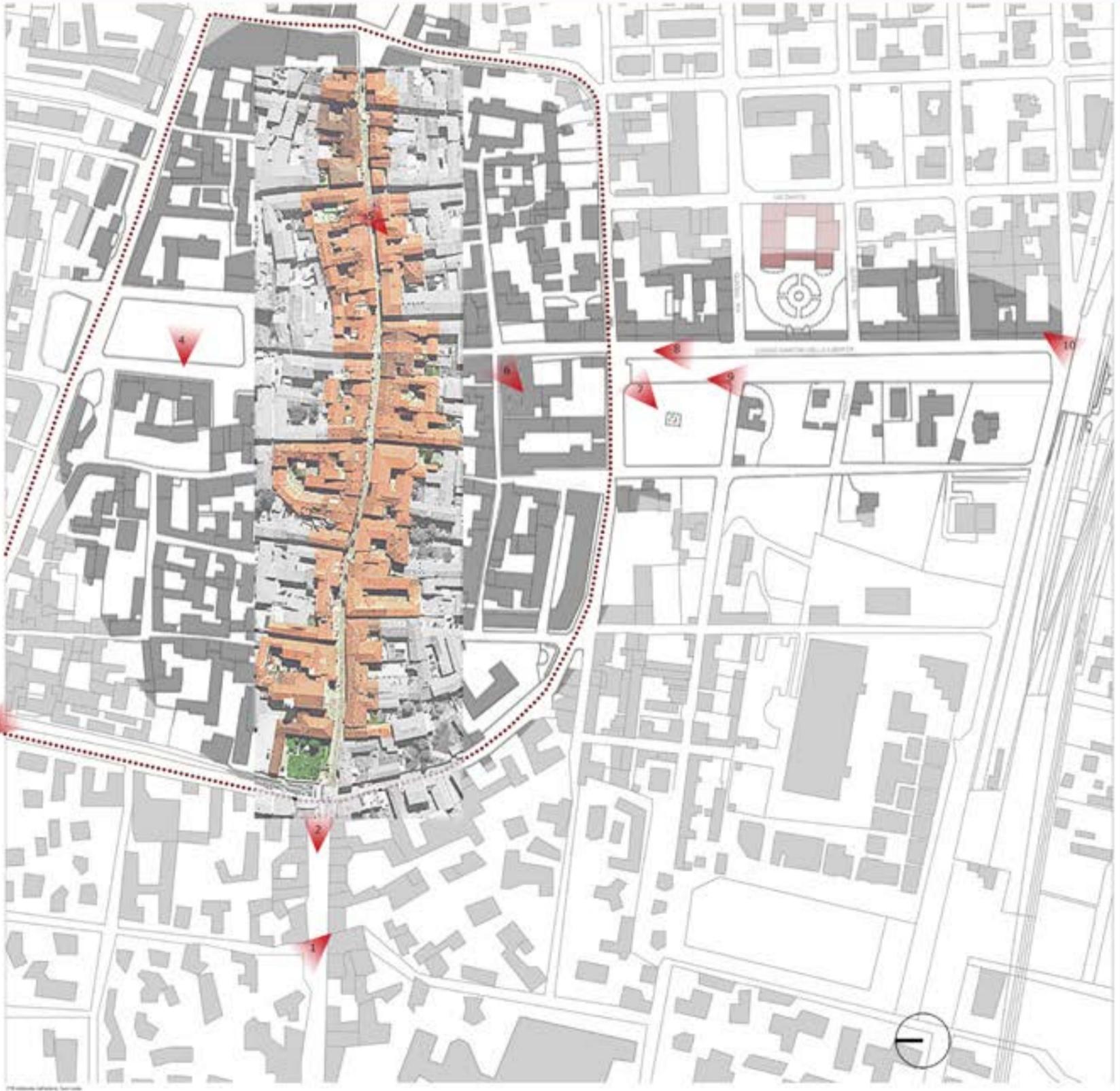
1812

Nel 1812 il Palazzo divenne sede del municipio e centro della vita pubblica e sociale della città.

Nel 1812 il Palazzo divenne sede del municipio e centro della vita pubblica e sociale della città.



Immagine storica del palazzo del Principe Francesco di Salazar, con il Palazzo D'Orna in primo piano.



NOTIZIE STORICHE
 1. Veduta del Palazzo di San Marco, Torino, 1780, dipinto di G. B. Tiepolo.
 2. Veduta di Cirié, in Piazza della Repubblica, 1870, dipinto di G. B. Tiepolo.
 3. Veduta di Cirié, in Piazza della Repubblica, 1870, dipinto di G. B. Tiepolo.
 4. Veduta di Cirié, in Piazza della Repubblica, 1870, dipinto di G. B. Tiepolo.
 5. Veduta di Cirié, in Piazza della Repubblica, 1870, dipinto di G. B. Tiepolo.
 6. Veduta di Cirié, in Piazza della Repubblica, 1870, dipinto di G. B. Tiepolo.

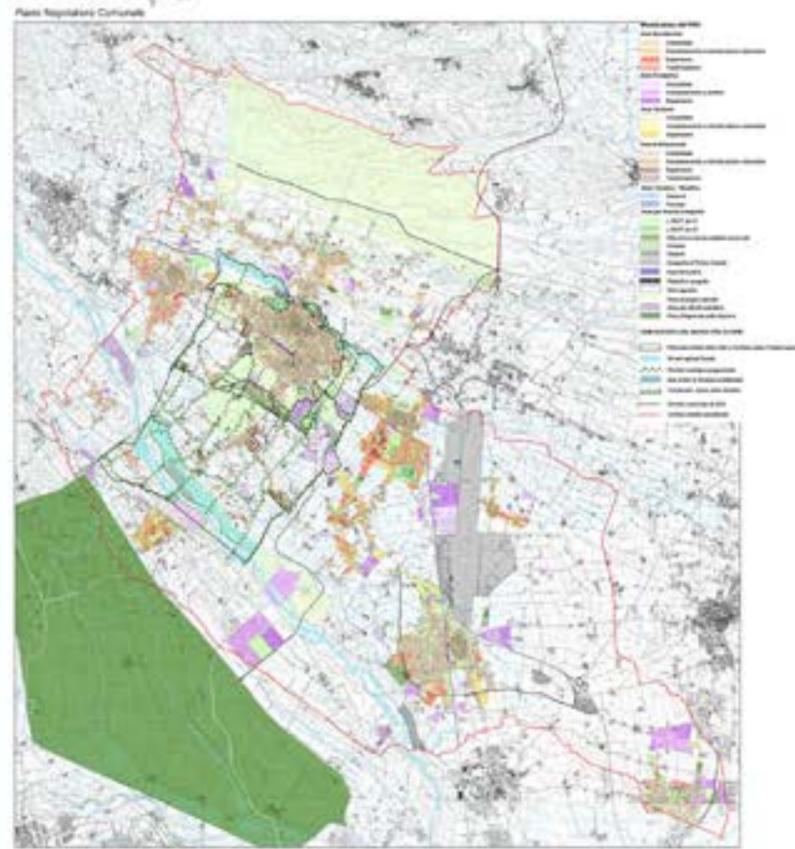
7. Veduta di Cirié, in Piazza della Repubblica, 1870, dipinto di G. B. Tiepolo.
 8. Veduta di Cirié, in Piazza della Repubblica, 1870, dipinto di G. B. Tiepolo.
 9. Veduta di Cirié, in Piazza della Repubblica, 1870, dipinto di G. B. Tiepolo.
 10. Veduta di Cirié, in Piazza della Repubblica, 1870, dipinto di G. B. Tiepolo.



Politecnico di Torino
 Dipartimento di Architettura e Design
 Corso di Laurea Magistrale in Architettura (Restauro)

INQUADRAMENTO STORICO FOTOGRAFICO

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



Il Comune di Cirié, secondo il Piano Paesaggistico Regionale (PPR), ambito 25, è inserito nella fascia territoriale del Basso Canavese, all'interno delle Valli di Lanzo. L'area è segnata dal territorio della Stura e il Biellese. Per il Comune di Cirié, c'è la volontà del territorio di promuovere un turismo rispettoso sia della natura che dell'ambiente e cultura, e che promuova l'economia locale. Il territorio del Basso Canavese offre indubbi vantaggi paesaggistici sia sul "Riposo di Venezia" che il recente patrimonio dei beni dell'UNESCO, adiacente all'imponente Parco naturale La Mandria che costituisce un strategico corridoio ecologico in cui è inserito il territorio Stura di Lanzo, Francese Canavese e collina le Rupi di Racmo del Po. È un territorio strategico anche in rapporto alle Resistenze Saluste. La mandria copre un territorio vastissimo che confina tra Venezia fino al confine con il Comune di Pinerolo e Ivrea. In riferimento al PPR di Cirié, c'è la volontà del territorio di promuovere un turismo rispettoso sia della natura che dell'ambiente e cultura, e che promuova l'economia locale.

PROCESSUALITÀ



QUARTIERISTICO
 Segnale: Piantone
 Provincia: Torino
 Altitudine sul livello del mare: 390 m
 Superficie: 13,73 km
 Popolazione: 18932 abitanti
 Densità abitativa: 1360,9 abitanti/km



La nascita dell'Unione divisa in due fasi: l'adozione e l'approvazione lo sviluppo delle comunità locali per rappresentare coloro che risiedono sul territorio e curare gli interessi tra i molteplici benefici, una funzione importante è quella di promuovere la sequenzialità dell'ordine naturale e la valorizzazione della natura umana ed economica.



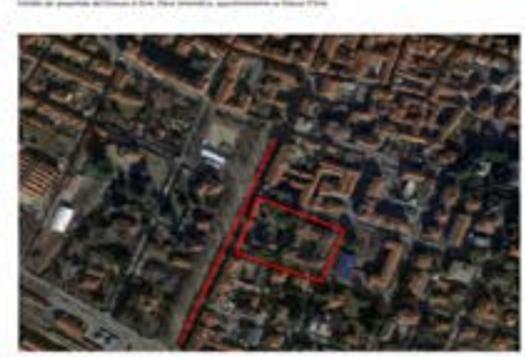
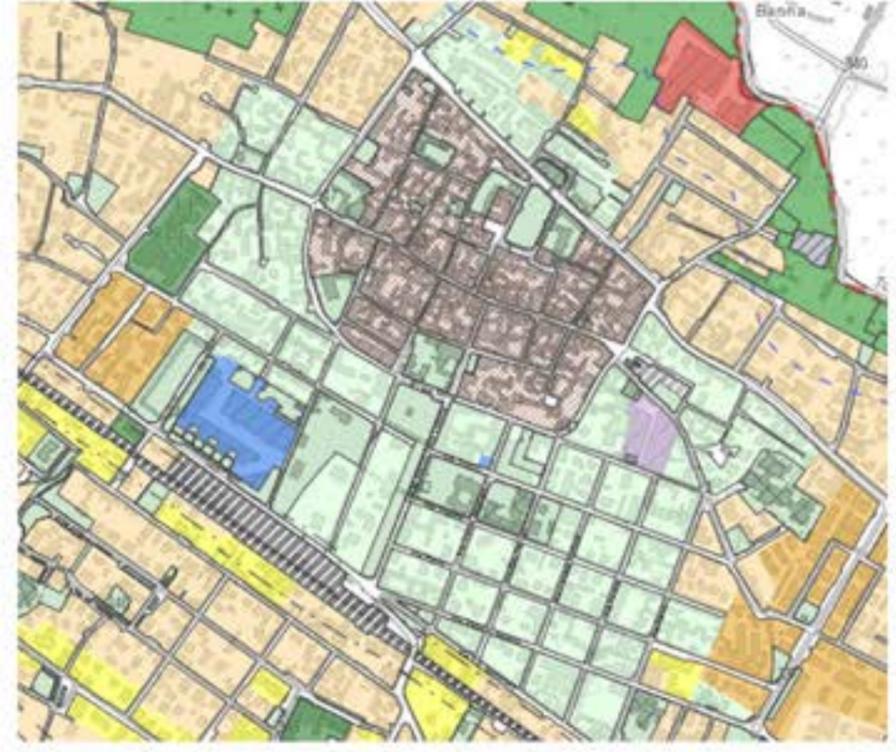
Il progetto Rurbance, in collaborazione con la Regione Piemonte, ha permesso di individuare un sistema territoriale corrispondente agli Atti di Integrazione Territoriale (AT) dell'Area metropolitana torinese. Nella specifica del Comune di Cirié, il piano ha stabilito l'ordine delle azioni e l'ordine dei Comuni, in quanto ha permesso di far vedere che questo territorio è in grado di lavorare in sinergia.



Corona Verde è il progetto strategico realizzato in tal obiettivo è quello di formare una "rete di natura, storia e città", quindi la realizzazione di una infrastruttura verde che integri la Corona di Delta delle Resistenze Rupi con la cintura verde e verde che crea alla sequenzialità ambientale e per sé una sviluppo di un turismo sostenibile. È un'attività del Comune di Casale, Cirié, Pinerolo, Ivrea, Bollaneto e Vignone Canavese. Il progetto consiste in una rete di percorsi verdi e percorsi che sono stati pensati in un'ottica di turismo sostenibile.

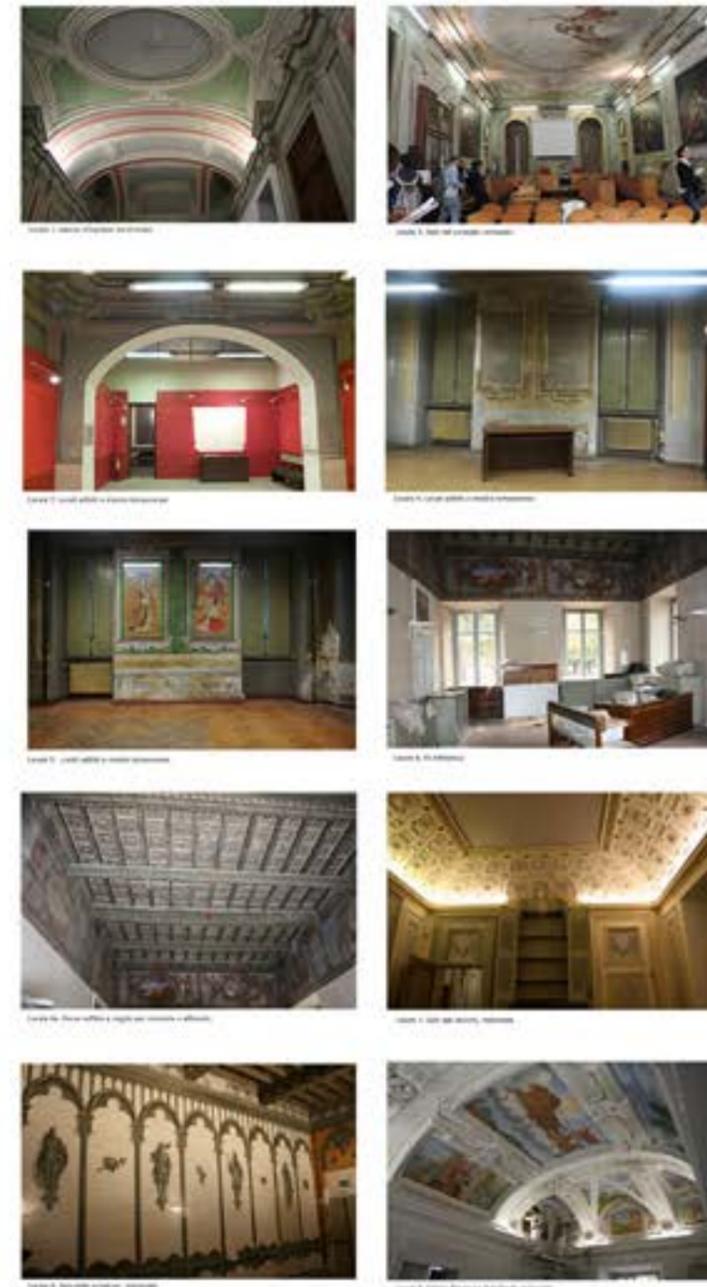


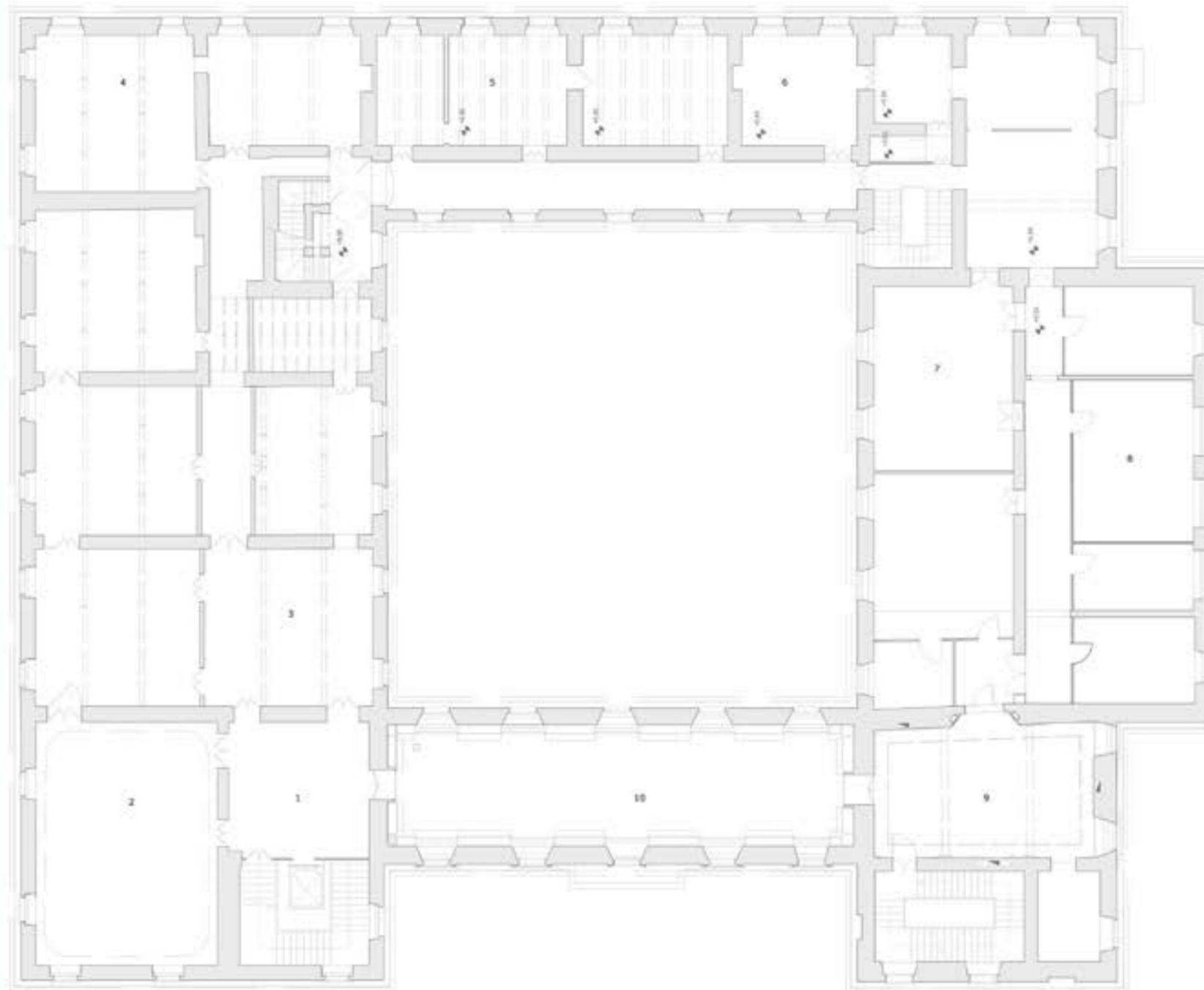
INQUADRAMENTO PALAZZO D'ORIA





PIANO TERRA Scale: 1:100





PIANO PRIMO Scale: 1:100



Room 4 - Biblioteca



Room 5 - Aula magna



Room 6 - Biblioteca



Room 7 - Biblioteca



Room 8 - Biblioteca



Room 9 - Biblioteca



Room 10 - Biblioteca



Room 11 - Biblioteca



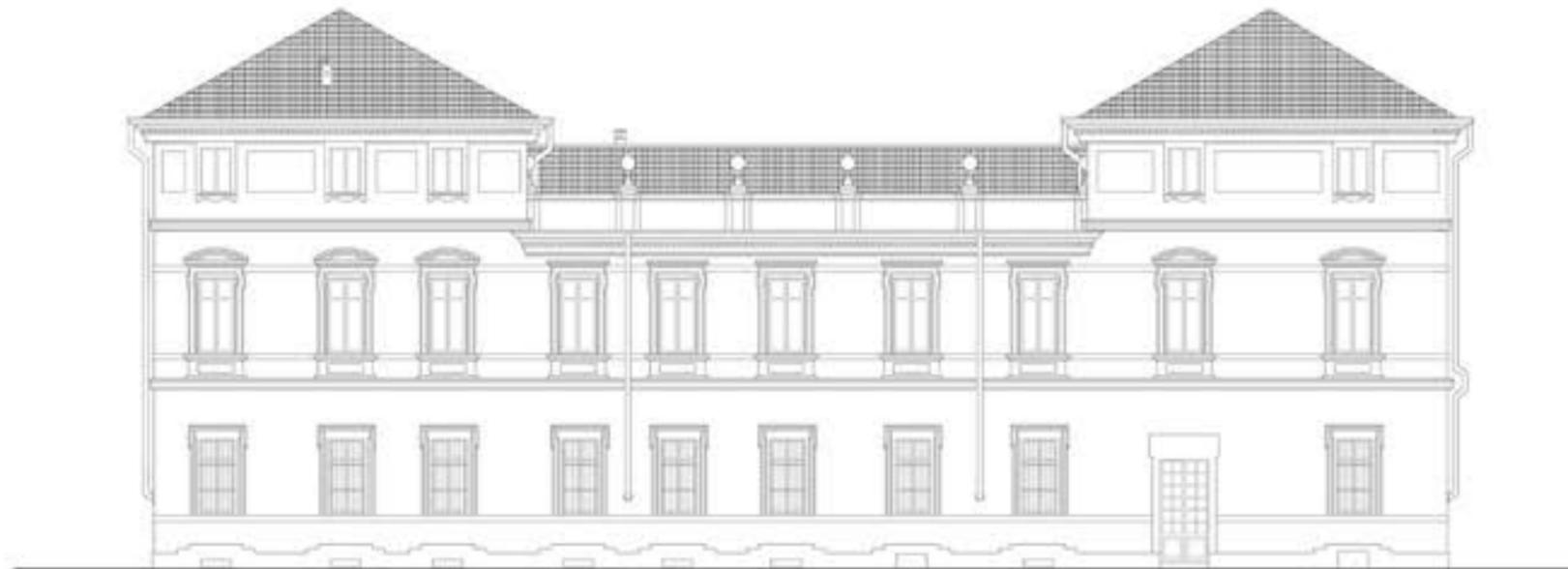
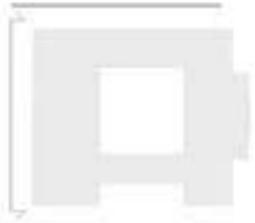
Room 12 - Biblioteca



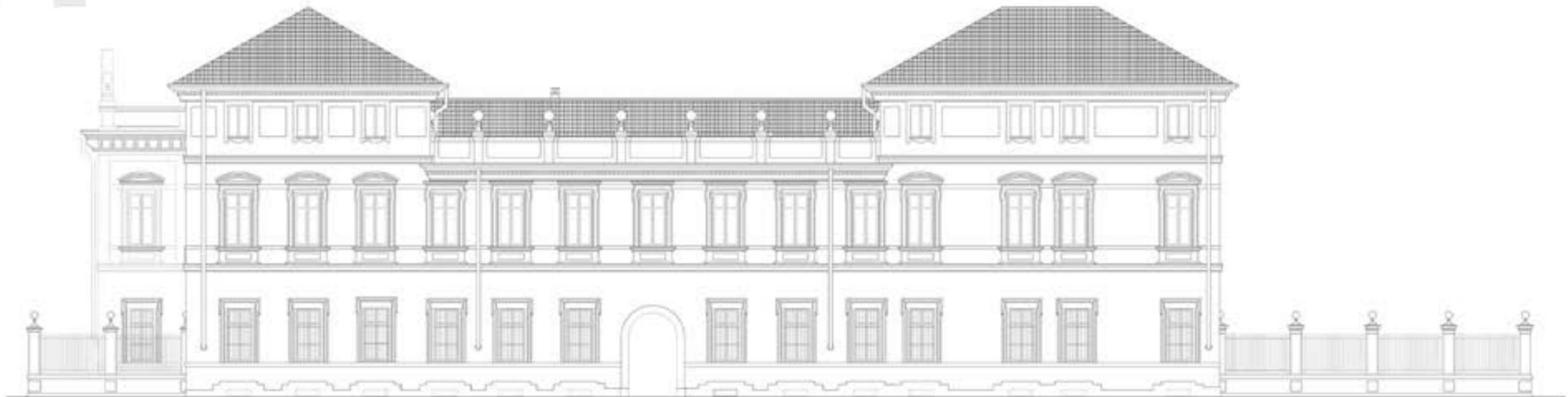
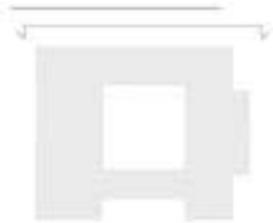
Room 13 - Biblioteca



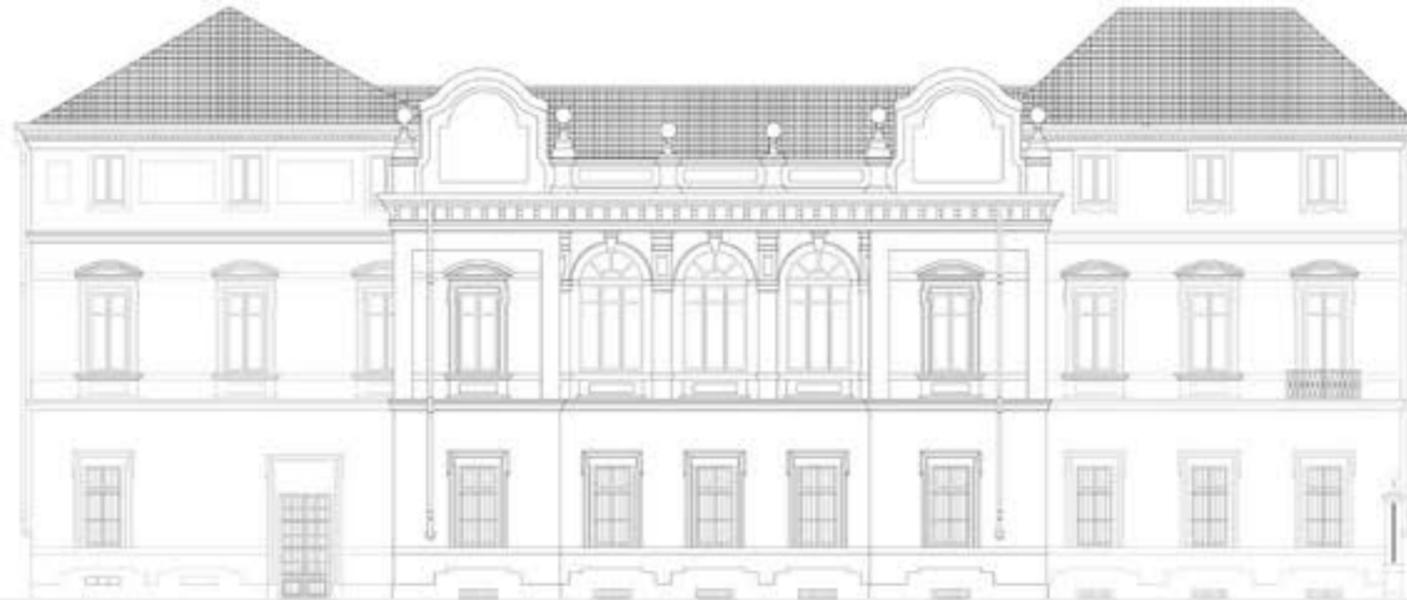
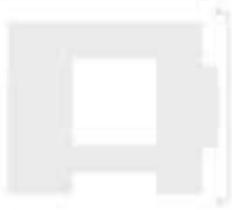
PROSPETTO NORD scala 1:100



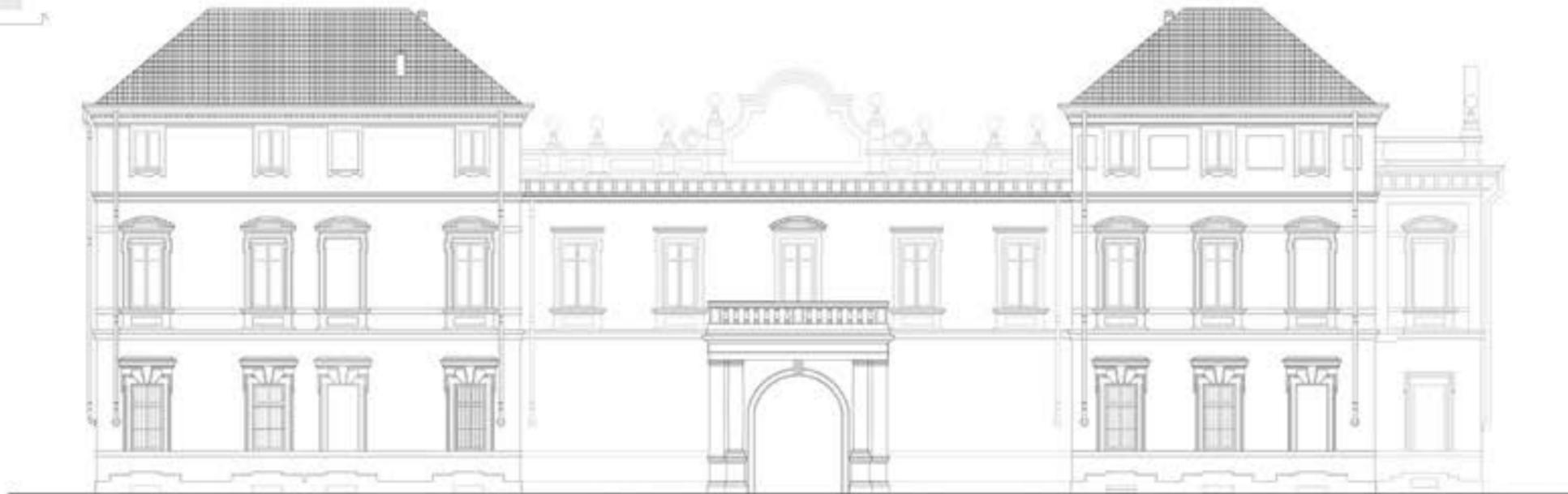
PROSPETTO EST scala 1:100



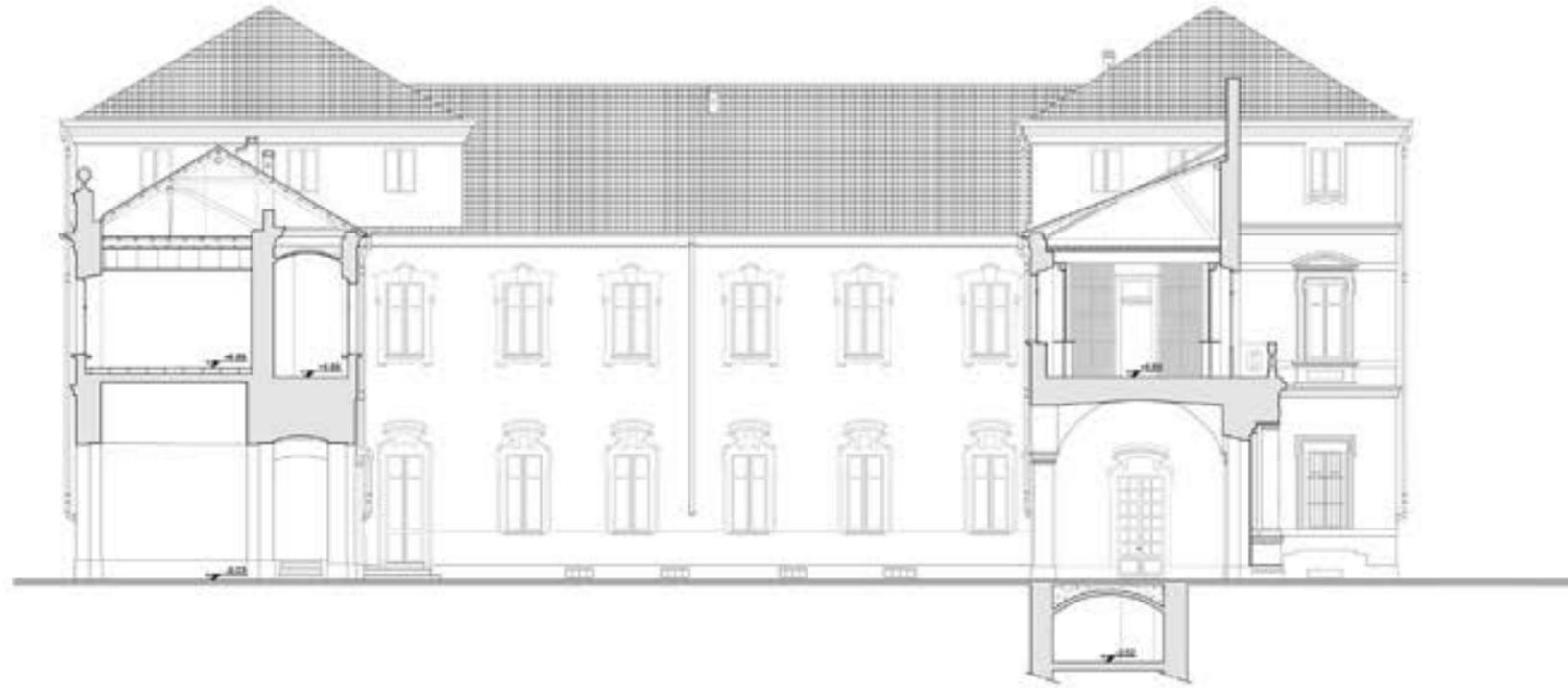
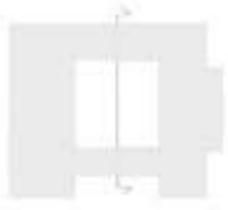
PROSPETTO SUD scala 1:100



PROSPETTO OVEST scala 1:100



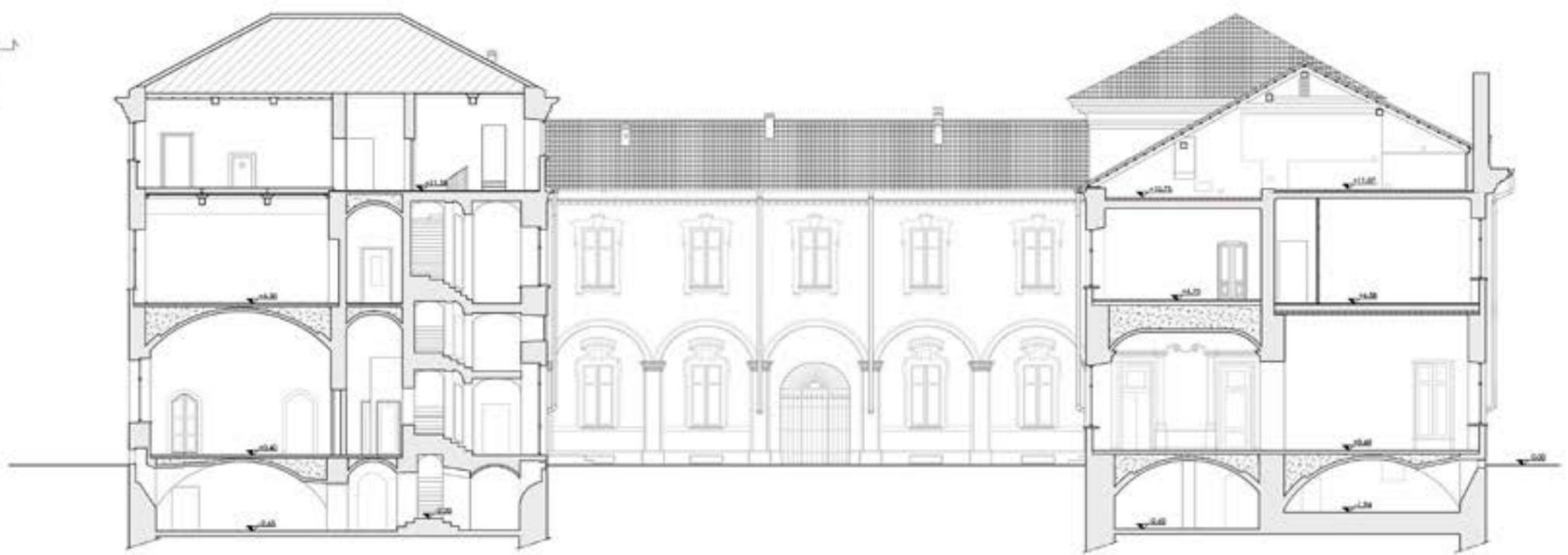
SEZIONE SUD scala 1:100



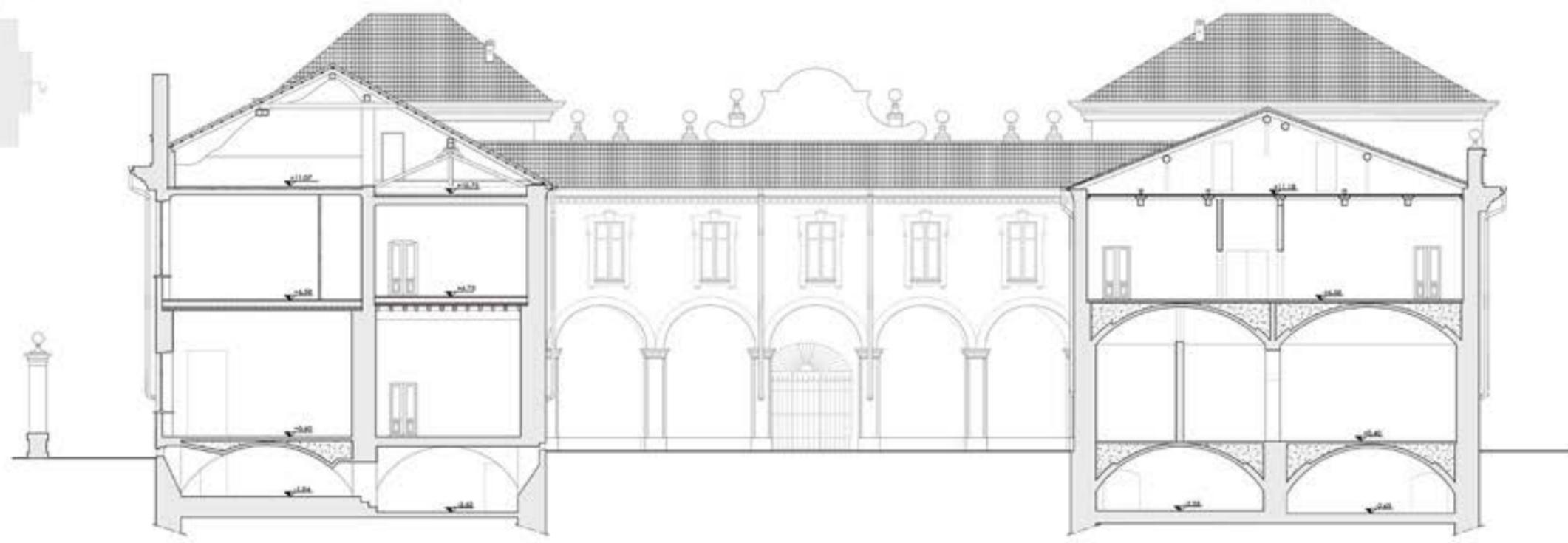
SEZIONE NORD scala 1:100

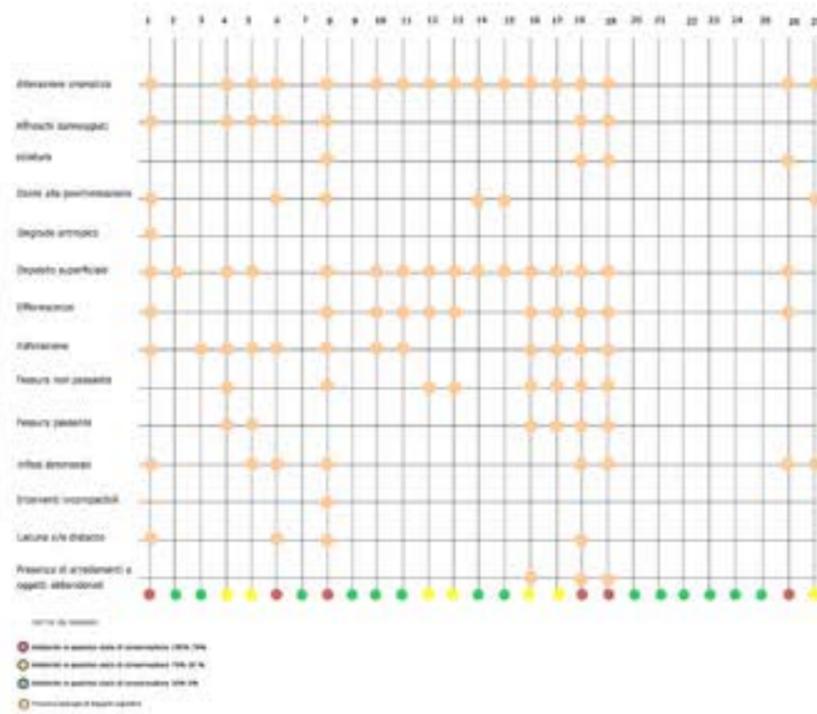
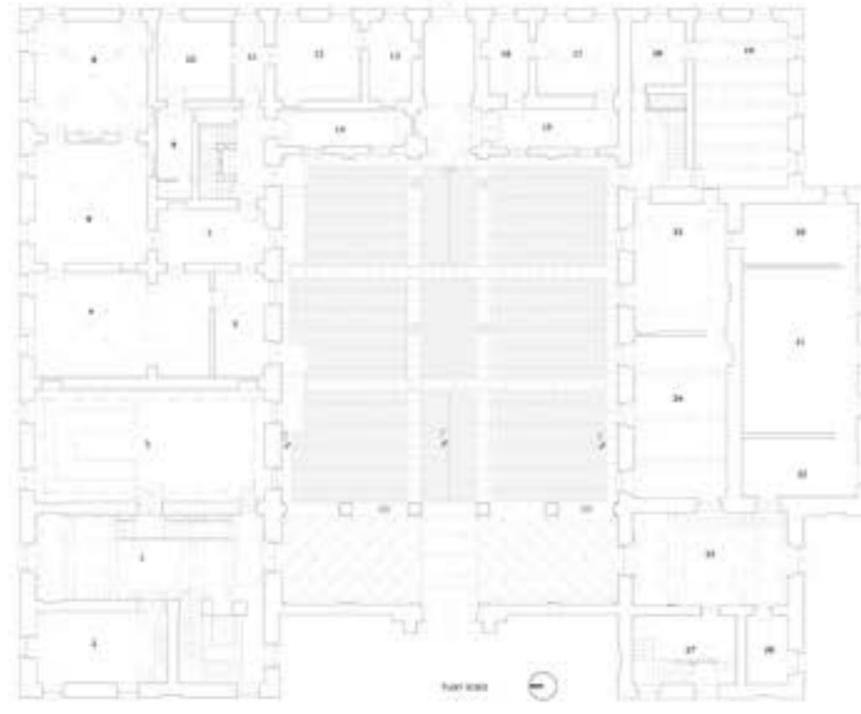


SEZIONE EST scala 1:100

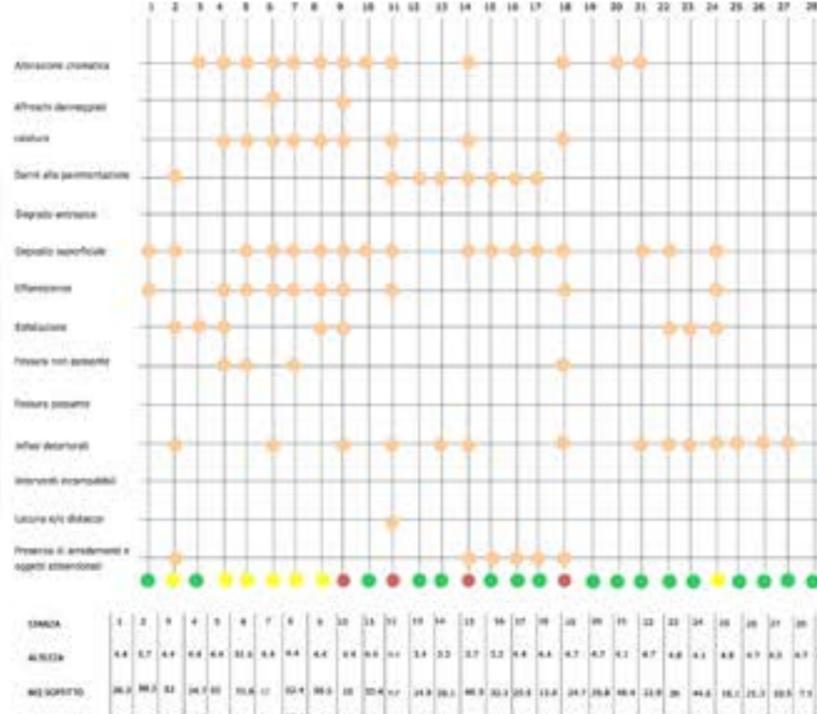
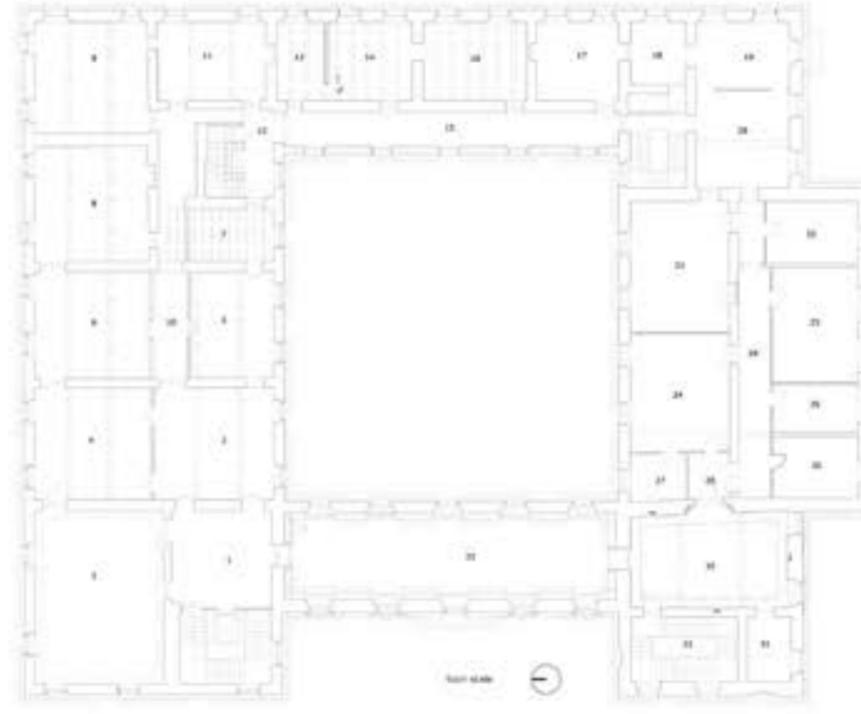


SEZIONE OVEST scala 1:100



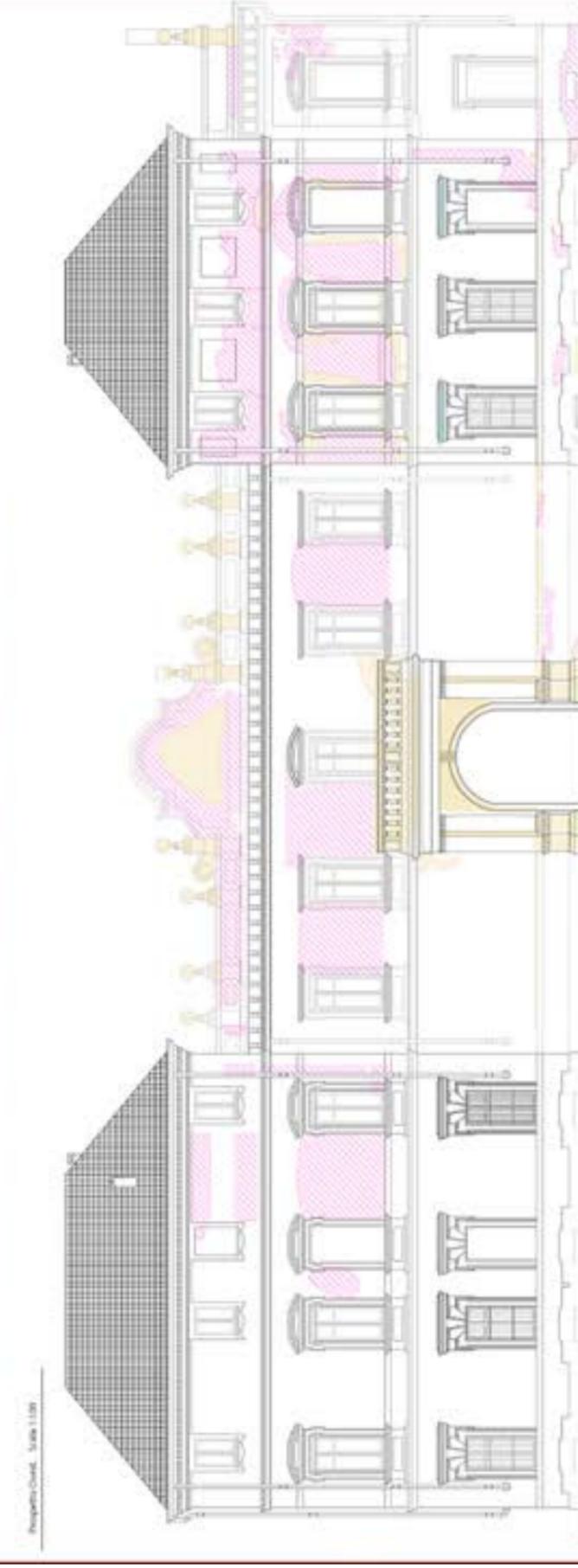
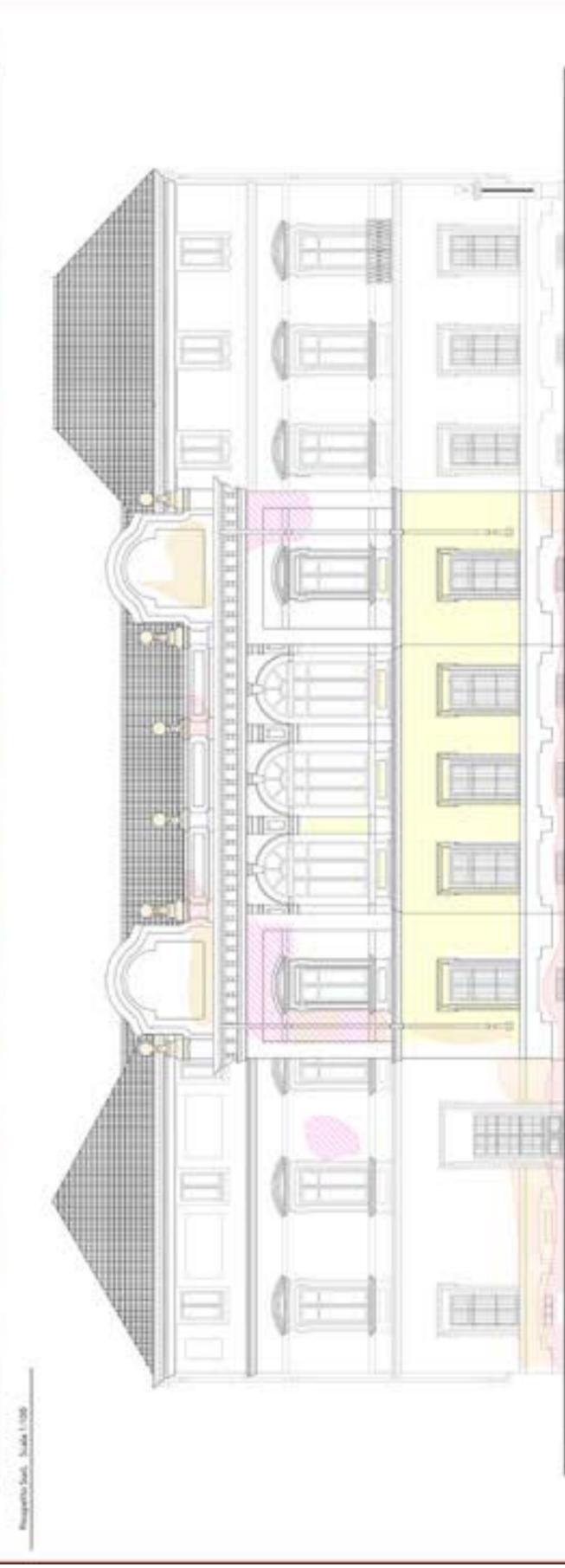


	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
AREA	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
ALTEZZA	0.8	0.7	0.4	0.7	0.7	0.7	0.7	0.8	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	
MISURATA	27.0	29	111	20	22.7	40	23.9	11.4	22.4	19.7	28	27.4	28.7	28.2	18	12.9	27.2	24.8	28.0	21.0	23.9	20.7	44.1	10	10	11.4	28
MISURAMENTO	119	161.0	180.7	46.4	103.7	103.7	22.9	12.4	11.4	11	6.6	26.2	23.4	28	17.4	12.2	24.6	13.8	17	21.4	14.2	20.7	44.1	10.9	10.9	11.2	28
PARETE NORD-SUD	21.8	12.3	23.4	27	28	28.6	17.6	11.3	20.1	21	21.2	13.8	11.7	12.3	11.4	18.6	16.7	12.7	16.4	12.9	11.8	20.2	39.1	49.3	26.9	13.7	46.7
PARETE EST-OVEST	34.4	13.2	10.1	29	17.4	16.2	26.6	20.1	14.3	11.7	10.7	10.9	11.8	12.1	47	6.5	10.9	13.4	10.5	16.4	16.7	10.7	28.2	28.1	41	6.2	10.2



	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
AREA	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
ALTEZZA	4.4	3.7	4.9	4.4	4.4	3.2	3.9	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	
MISURATA	36.2	36.3	33	24.7	33	15.6	11	10.4	36.3	33	32.4	11.7	21.9	26.1	46.3	32.3	25.3	13.8	24.7	26.8	16.4	21.8	26	44.4	18.1	21.3	33.5	13	11	30	11.2	4.1	12.9
MISURAMENTO	36.5	36.2	31	24.7	33	14.4	11	10.4	36.3	33	32.4	11.7	21.9	26.1	46.3	32.3	25.3	13.8	24.8	26.8	16.4	21.8	26	44.4	18.1	21.3	33.5	13	11	30	11.2	4.1	12.9
PARETE NORD-SUD	21.4	14.3	11.4	21.4	16.1	16.3	11.3	12.4	11	10	10	11	11	12.8	8.1	18.9	13.8	11.3	18.8	16	18.8	18.4	18.2	36.4	14.7	12.2	12.7	11	10	11.5	11	12.7	
PARETE EST-OVEST	27.4	16	13.5	21	20.1	19	10.2	10.2	11	10	10	11	11	14.6	11.4	26.4	23.1	18	28	27.8	24.8	4.3	26.1	24.4	26.1	23.6	17.7	10.4	11	11.2	11	11	





TIPOLOGIA DEGRADO

 EPICAZIONE	 LACIURA	 DISTINCO	 DIVULGAZIONE	 EFFLORESCENZA	 MENDICAZIONE	 FESSURA NON RACCOMATE	 GARANTITO SINDACALE	 FESSURA	 MONTAGNA
 DIVULGAZIONE	 RIFORMAMENTO	 COLATURA	 FESSURA	 FESSURA	 FESSURA	 FESSURA	 FESSURA	 FESSURA	 FESSURA
 FESSURA	 FESSURA	 FESSURA	 FESSURA	 FESSURA	 FESSURA	 FESSURA	 FESSURA	 FESSURA	 FESSURA



Politecnico di Torino
 Dipartimento di Architettura e Design
 Corso di Laurea Magistrale in Architettura (Restauro)

Degradi prospettivi esterni

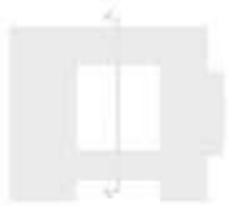
SEZIONE SUD scala 1:100



TIPOLOGIA DEGRADI

EFFLORESCENZE		
LACRIMA		
DETACCO		
SPACCATURA		
ACQUA PIOVANA		
TEGOLATE		
MUFFURE		
ALGHE (CORRACCIA)		
MUFFURE		
ROTTURE		
MUFFURE		

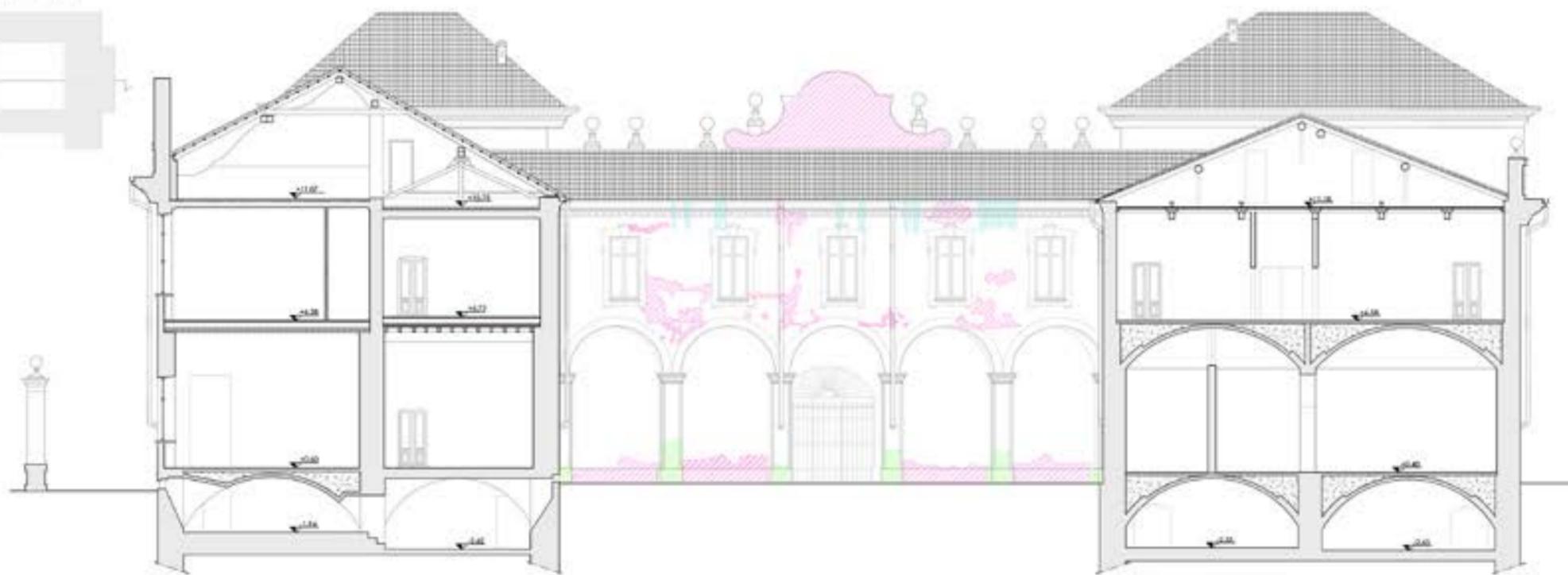
SEZIONE NORD scala 1:100



SEZIONE EST scala 1:100



SEZIONE OVEST scala 1:100



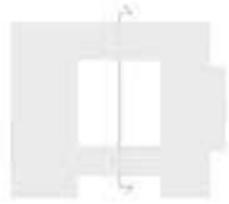
TIPOLOGIA DEGRADI



Politecnico di Torino
 Dipartimento di Architettura e Design
 Corso di Laurea Magistrale in Architettura (Restauro)

DEGRADI PROSPETTI CORTILE

SEZIONE SUD scala 1:100



STALCIO ORE (COMPUTO METRICO ESTIMATIVO)

DESCRIZIONE	UNITA'	QUANTITA'	PREZZO UNITARIO	TOTALE
OPERE DI FONDAMENTO				
Scavo di fondazione in terra vergine per la fondazione di un pilastro di sezione quadrata di lato 0,40 m.	m ³	1,20	120,00	144,00
Colonna in calcestruzzo armato per la fondazione di un pilastro di sezione quadrata di lato 0,40 m.	m ³	1,20	100,00	120,00
TOTALE				264,00
OPERE DI STRUTTURE				
Tramoggia in calcestruzzo armato per la fondazione di un pilastro di sezione quadrata di lato 0,40 m.	m ³	1,20	120,00	144,00
Tramoggia in calcestruzzo armato per la fondazione di un pilastro di sezione quadrata di lato 0,40 m.	m ³	1,20	100,00	120,00
TOTALE				264,00
OPERE DI FINITIME				
Intonaco in malta di cemento per la finitura delle pareti esterne di un pilastro di sezione quadrata di lato 0,40 m.	m ²	1,20	100,00	120,00
Intonaco in malta di cemento per la finitura delle pareti esterne di un pilastro di sezione quadrata di lato 0,40 m.	m ²	1,20	100,00	120,00
TOTALE				240,00
TOTALE GENERALE				768,00

MAPPIATURA INTERVENTI

Unità di progetto

UP1_

Interventi per la messa in sicurezza delle parti strutturali della facciata di un pilastro di sezione quadrata di lato 0,40 m.

UP2_

Interventi per la manutenzione delle parti strutturali della facciata di un pilastro di sezione quadrata di lato 0,40 m.

UP3_

Interventi per la manutenzione delle parti strutturali della facciata di un pilastro di sezione quadrata di lato 0,40 m.

UP4_

Interventi per la manutenzione delle parti strutturali della facciata di un pilastro di sezione quadrata di lato 0,40 m.

UP5_

Interventi per la manutenzione delle parti strutturali della facciata di un pilastro di sezione quadrata di lato 0,40 m.

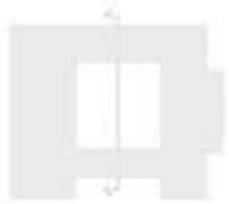
UP6_

Interventi per la manutenzione delle parti strutturali della facciata di un pilastro di sezione quadrata di lato 0,40 m.

UP7_

Interventi per la manutenzione delle parti strutturali della facciata di un pilastro di sezione quadrata di lato 0,40 m.

SEZIONE NORD scala 1:100



STALCIO ORE (COMPUTO METRICO ESTIMATIVO)

DESCRIZIONE	UNITA'	QUANTITA'	PREZZO UNITARIO	TOTALE
OPERE DI FONDAMENTO				
Scavo di fondazione in terra vergine per la fondazione di un pilastro di sezione quadrata di lato 0,40 m.	m ³	1,20	120,00	144,00
Colonna in calcestruzzo armato per la fondazione di un pilastro di sezione quadrata di lato 0,40 m.	m ³	1,20	100,00	120,00
TOTALE				264,00
OPERE DI STRUTTURE				
Tramoggia in calcestruzzo armato per la fondazione di un pilastro di sezione quadrata di lato 0,40 m.	m ³	1,20	120,00	144,00
Tramoggia in calcestruzzo armato per la fondazione di un pilastro di sezione quadrata di lato 0,40 m.	m ³	1,20	100,00	120,00
TOTALE				264,00
OPERE DI FINITIME				
Intonaco in malta di cemento per la finitura delle pareti esterne di un pilastro di sezione quadrata di lato 0,40 m.	m ²	1,20	100,00	120,00
Intonaco in malta di cemento per la finitura delle pareti esterne di un pilastro di sezione quadrata di lato 0,40 m.	m ²	1,20	100,00	120,00
TOTALE				240,00
TOTALE GENERALE				768,00

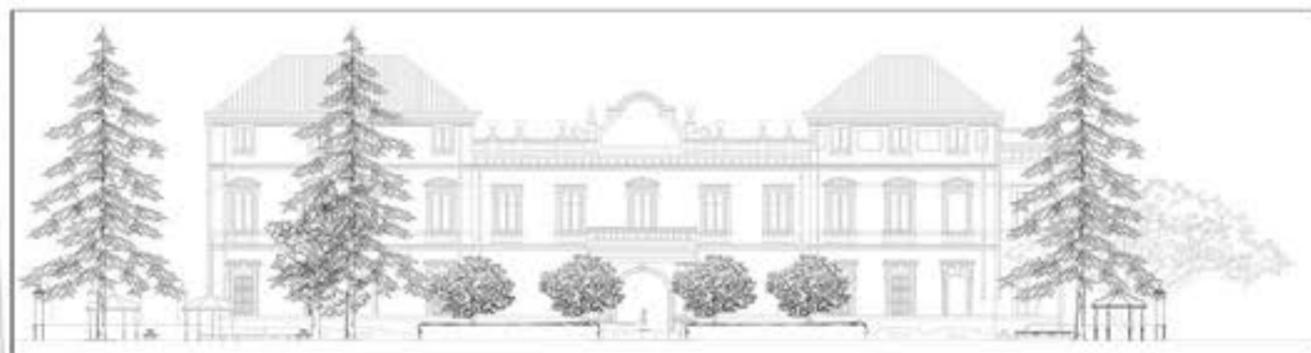
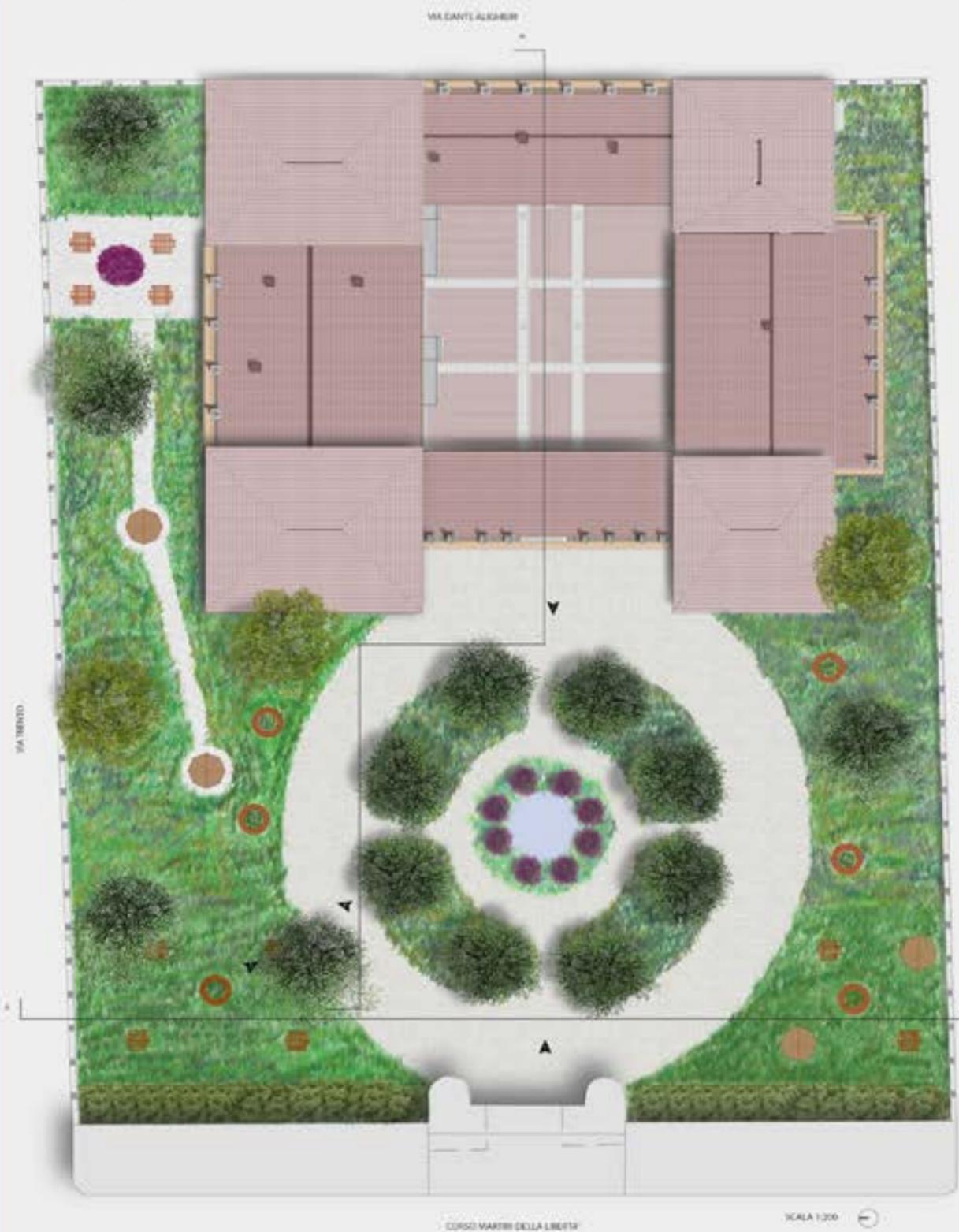
INTERVENTI DEGRADI PROSPETTI CORTILE



AMBITO TERRITORIALE CIRCARESE	ACCESSIBILITÀ	PROCESSUALITÀ	POPOLAZIONE	SERVIZI	TIPOLOGIA
	Il servizio è collegato a Torino. È risultato che per alcuni comuni non si è un collegamento diretto con il Casaleggio e a Cirié, in generale il servizio dei mezzi pubblici è insufficiente e causa dei lunghi tempi per arrivare a destinazione. Il collegamento stradale invece risulta essere efficace, sia per Torino che all'Aeroporto che a Venezia.	Gli itinerari a scala territoriale sono molteplici e di difficile natura. Grazie all'Unione dei Comuni, il territorio ha iniziato di saper lavorare in sinergia e ha ottenuto un itinerario, oltre che regolare, a livello europeo. Insieme il territorio all'interno del progetto Barbaresco.	A livello territoriale la distribuzione della popolazione risulta omogenea. È evidente che i comuni che non sono collegati alla SP41 (stazione ferroviaria metropolitana) hanno una popolazione di popolazione molto bassa. Gli altri comuni non sono collegati dai mezzi pubblici neanche a Cirié e questa mancanza potrebbe provocare un'ulteriore diminuzione della popolazione, invecchiamento e isolamento dei residenti.	A livello territoriale sono presenti dei servizi quali una vera e propria attività e un importante patrimonio architettonico. Tutti i comuni analizzati sono dotati di servizi per l'istruzione primaria, di centri sanitari e strutture sportive. È stato riscontrato una carenza di spazi per l'investimento culturale.	Tipologicamente il territorio è poco attivo, vi premevano un settore generalista. C'è la volontà di aprire un turismo sostenibile e di aumentare le strutture ricettive alberghiere. In aggiunta c'è poca promozione del territorio. È presente un patrimonio naturale e artistico di notevole valore in quanto vicino c'è il Parco Regionale della Monda e la Reggia di Venaria. Questi due ultimi attrattori possono influenzare negativamente il turismo, ma si potrebbe trarre dei vantaggi.
CIRIÉ	A livello locale si evidenziano problematiche riguardo la carenza dei servizi in quanto i parcheggi sono per la maggior parte a pagamento.	Cirié ha un'importanza storica comunale. La settore funzionale prevede la mancanza di un nucleo tangibile sulla scia fatta dall'Amministrazione tanto da far diventare gli strumenti attuali obsoleti.	La situazione demografica di Cirié mostra la volontà della popolazione a stabilirsi in questo Comune. Probabilmente perché le persone tendono a preferire un contesto più rurale e meno frenetico che in una metropoli. I dati mostrano un gradito aumento dei residenti rispetto al passato. Ma il ritmo di invecchiamento della popolazione.	Cirié è un comune in cui si sono sviluppati attività commerciali che spaziano da negozi di artigianato a piccoli centri commerciali. Si è anche di concorrenza con i paesi limitrofi. L'influenza viene comunque rimarcata in primo luogo la presenza dell'ospedale, l'unico in tutto il Basso Canavese, e della presenza delle scuole di il grado.	Cirié ha puntato molto sul turismo, vi è un centro storico rinascimentale e un patrimonio architettonico interessante come per esempio Villa Romanin e Palazzo D'Ona. Il Comune è anche stato in una posizione strategica in quanto è vicino all'aeroporto di Casale e a Venezia in cui si è la Reggia e il Parco Regionale della Monda.
CASO STUDIO Palazzo D'Ona	Il bene oggetto di studio è facilmente accessibile per i pedoni ma vi sono problemi di parcheggio. Palazzo D'Ona è inserito strategicamente all'interno del contesto urbano.	Il bene ha avuto dei restauramenti, attualmente si è un bene di interesse. L'Amministrazione comunale ha un interesse attivo per il bene.	CONFERENZA FUNZIONE basata all'interno della cornice delle dottrine. Non esistono più tutte le funzioni poiché gli uffici comunali sono stati trasferiti in un altro luogo. La presenza di ambienti di pregio e ambienti che erano dedicati agli uffici può comportare difficoltà di adattamento di nuove funzioni.	STATO DI CONSERVAZIONE Il bene risulta complessivamente in uno stato di degrado, sono presenti ambienti vuotati invecchiamento e ambienti in cui vi sono ancora presenza delle funzioni.	

	'REGIA' pubblica VOCAZIONE CULTURALE	'REGIA' pubblica VOCAZIONE CULTURALE	'REGIA' mista VOCAZIONE PRODUTTIVA-TERZIARIA	'REGIA' privata VOCAZIONE PRODUTTIVA-TERZIARIA	'REGIA' privata VOCAZIONE PRODUTTIVA-COMMERCIALE	'REGIA' pubblica VOCAZIONE EDUCATIVA	'REGIA' pubblica VOCAZIONE AMMINISTRATIVA - COMUNALE
Creazione spazi formativi per i giovani	●	●	●	●	●	●	●
Risquadratura spazi, distribuzione del territorio in lotte	●	●	●	●	●	●	●
Inserimento di funzioni che sono alternative per la popolazione medio-giovane	●	●	●	●	●	●	●
Inserimento di funzioni che permettano la fruizione del bene nel tempo	●	●	●	●	●	●	●
Riorganizzazione del giardino come spazio luogo di aggregazione	●	●	●	●	●	●	●
Restituzione del bene alla città, mantenendo la memoria storica	●	●	●	●	●	●	●
Inserimento di attività che siano visibili al Palazzo	●	●	●	●	●	●	●
Ampliare strutture spaziali che permettano la creazione di spazi usufruibili per diverse attività	●	●	●	●	●	●	●
La presenza di ambienti che permettano l'inserimento di funzioni di rappresentanza	●	●	●	●	●	●	●
Presenza di ex uffici Comunali convertibili in spazi di lavoro	●	●	●	●	●	●	●





SEZIONE TERRITORIALE A-A - SCALA 1:200



SEZIONE TERRITORIALE B-B - SCALA 1:200



PARCHI QUADRATI



MESSAGGIO



È possibile in un piccolo scenario urbano di parco
 ottenere a quello di far stare il giardino del palazzo
 secondo il modello di gestione e la struttura del
 parco. L'obiettivo di ogni intervento è quello di
 tutti i componenti che sono presenti all'interno del
 giardino sono in linea distribuita.

È importante di creare un ambiente a parco con
 un'area di verde del luogo di aggregazione all'interno
 del giardino. Per realizzare il progetto è necessario
 ottenere con l'installazione del sistema di gestione
 per la gestione del verde all'interno del giardino, e il
 possibile di creare, attraverso questo sistema, un
 giardino di qualità, attraverso questo sistema di gestione
 del verde e attraverso questo sistema di gestione
 del verde.

ANALISI COSTI- RICAVI CAFFETERIA LETTERARIA

CONTI D'AVVENIMENTO	PREZZO	QUANTITA' UNITA'	TOTALE	1° anno	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno	7° anno	8° anno	9° anno	10° anno	11° anno	12° anno	13° anno	14° anno	15° anno	16° anno	17° anno	18° anno	19° anno	20° anno		
Spese in conto	5,000		5,000																						
COSTI (grosso)				1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	
Costo di acquisto	2,000	10	20,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	
Spese di gestione	3,000	30	30,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	
Spese di manutenzione	0,000	0	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	
TOTALE COSTI				5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	
RICAVI (grosso)				10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
Spese di gestione	1,000	10	10,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	
TOTALE RICAVI				10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
FLUSSO ECONOMICO				5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	

FLUSSO ECONOMICO

VAN: 50000
T.R.: 15,00%

CAFFETERIA
1 anno 25,000

SERVIZIO
Servizio di caffetteria, bar e aperitivo
eventi letterari (2 al mese) e corsi
letterarie (distribuzione di 10
opuscoli)
possibilità di leggere libri solo in
presenza di autori (eventi solo
1 anno 25,000)

UTENZA
Per 10 mesi
Presenza del catering
Spese per il servizio
Spese degli eventi letterari
Spese di circa 10 persone

ANALISI COSTI- RICAVI COWORKING

CONTI D'AVVENIMENTO	PREZZO	QUANTITA' UNITA'	TOTALE	1° anno	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno	7° anno	8° anno	9° anno	10° anno	11° anno	12° anno	13° anno	14° anno	15° anno	16° anno	17° anno	18° anno	19° anno	20° anno	
Spese in conto	1,000		1,000																					
COSTI (grosso)				1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Costo di acquisto	1,000	10	10,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Spese di gestione	0,000	0	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
TOTALE COSTI				1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
RICAVI (grosso)				10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
Spese di gestione	1,000	10	10,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
TOTALE RICAVI				10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
FLUSSO ECONOMICO				9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000

FLUSSO ECONOMICO

VAN: 47000
T.R.: 15,00%

OFFICE COWORKING
1 anno 25,000

SERVIZIO
Servizio di coworking
per 10 mesi
Presenza del catering
Spese per il servizio
Spese degli eventi letterari
Spese di circa 10 persone

ANALISI COSTI- RICAVI CORSI DEFORMAZIONE

CONTI D'AVVENIMENTO	PREZZO	QUANTITA' UNITA'	TOTALE	1° anno	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno	7° anno	8° anno	9° anno	10° anno	11° anno	12° anno	13° anno	14° anno	15° anno	16° anno	17° anno	18° anno	19° anno	20° anno	
Spese in conto	1,000		1,000																					
COSTI (grosso)				1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Costo di acquisto	1,000	10	10,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Spese di gestione	0,000	0	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
TOTALE COSTI				1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
RICAVI (grosso)				10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
Spese di gestione	1,000	10	10,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
TOTALE RICAVI				10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
FLUSSO ECONOMICO				9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000

FLUSSO ECONOMICO

VAN: 81,000,000
T.R.: 14,00%

ATTIVITA' DI COWORKING
1 anno 25,000

SERVIZIO
Corsi di inglese, giapponese
e spagnolo (10 corsi al mese)
Spese di gestione
Spese di circa 10 persone

UTENZA
Per 10 mesi
Presenza del catering
Spese per il servizio
Spese degli eventi letterari
Spese di circa 10 persone

