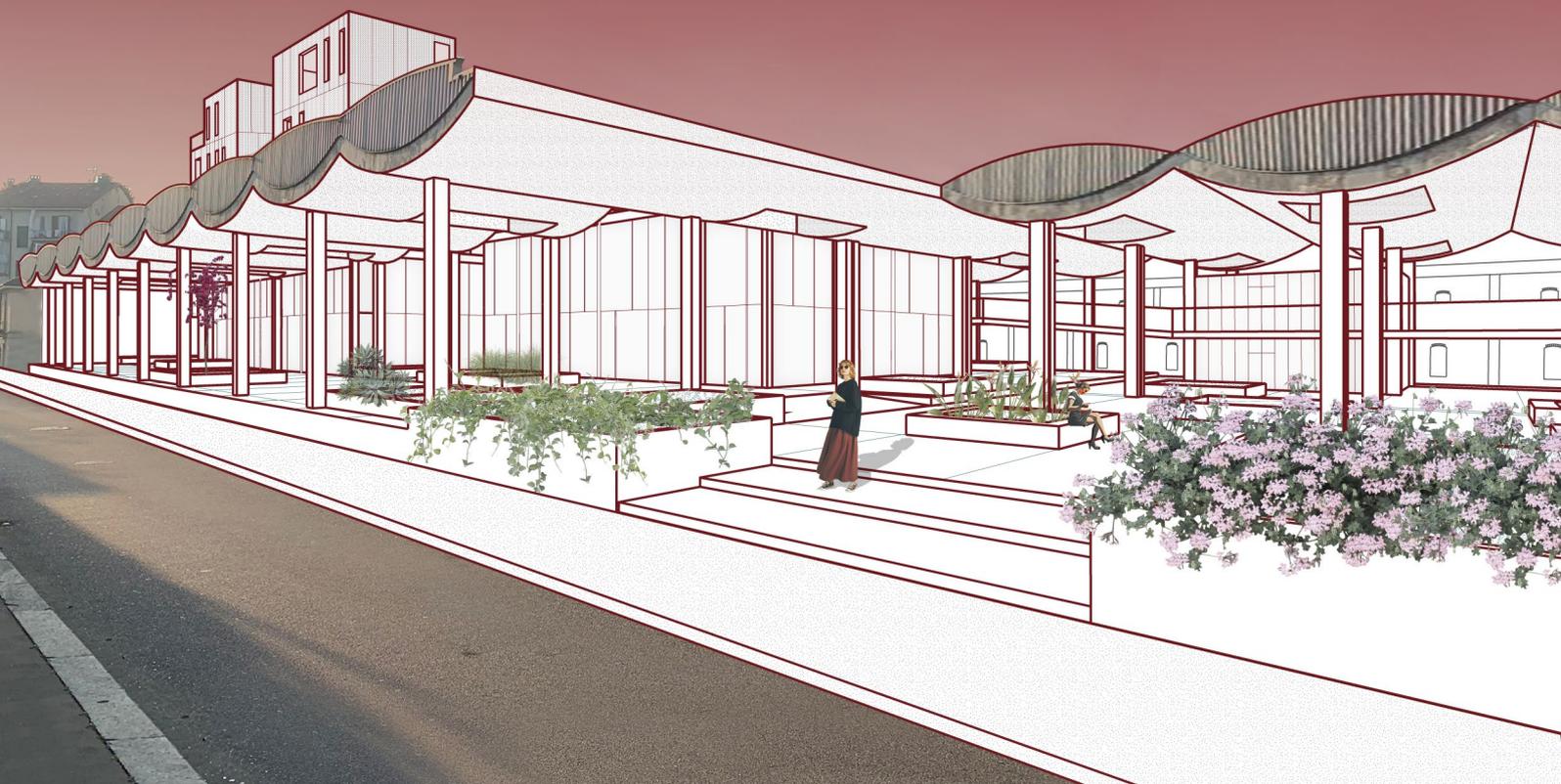


# Rigenerare il tessuto urbano

*Una strategia alternativa per il Mercato dei fiori a Torino*





POLITECNICO DI TORINO

Facoltà di Architettura  
Corso di Laurea Magistrale in Architettura per il progetto sostenibile

a.a. 2019/2020



Tesi di laurea magistrale

**Rigenerare il tessuto urbano**

*Una strategia alternativa per il Mercato dei fiori a Torino*

Relatore:  
Alessandro Armando

Candidate:  
Ivana Alestra  
Lucrezia Cilia







## INDICE

Abstract

<b>1. Borgo Rossini</b>	15
1.1 Inquadramento	
1.2 Eredità industriale	
1.3 Nuove scommesse	
<b>2. Il Mercato dei fiori</b>	29
2.1 La struttura	
<b>3. Gli attori</b>	53
3.1 I protagonisti	
3.2 Le interviste	
<b>4. Il plot</b>	73
4.1 Le regole	
4.2 Le scene	
<b>5. Rifiori.To</b>	87
5.1 Il progetto	
5.2 -4.0 m	
5.3 +0.8 m	
5.4 +4.8 m	
5.5 +8.8 m	
5.6 +12.3 m	
<b>6. Allegati</b>	128

Bibliografia



La nostra tesi si pone come obiettivo di costruire una visione futura di un tassello di città quale il Mercato dei fiori, in Borgo Rossini, inserendosi nel processo di riqualificazione in atto nel quartiere. Il nostro intervento pensato su un singolo edificio, vuole contribuire ad aumentare l'attrattività di quel luogo, innescando futuri interventi in altri edifici al contorno.

A seguito del mutamento dello scenario produttivo dovuto alla crisi della grande industria, e della conseguente dismissione industriale, avvenuta alla fine del secolo scorso, il quartiere deve confrontarsi con le problematiche legate al recupero degli edifici dismessi.<sup>1</sup>

La presenza di vuoti urbani ha rappresentato un elemento cruciale per la realizzazione di processi di sviluppo locale, poiché si è scelto di considerarli come risorse per costruire occasioni di crescita e opportunità.

1. FONTE: M. Ramella, A. Depaoli, *Classificazione ed identità del paesaggio industriale. Il caso di Borgo Rossini a Torino* in R. Maspoli, A. Spaziantè (a cura di), *Fabbriche, borghi e memorie, processi di dismissione e riuso post-industriale a Torino Nord*, Alinea editrice, p. 78



Il nostro percorso di tesi è iniziato indagando gli eventi e le dinamiche che hanno interessato l'edificio e il quartiere fino ad oggi, cercando di ricostruire un quadro chiaro delle vicende che hanno contribuito a condurre il Mercato dei fiori verso uno stato di abbandono e degrado.

Questo approccio ci ha portate ad apprendere la trattativa in corso tra un investitore privato e l'amministrazione comunale, secondo cui si prevede la realizzazione di una palestra al posto dell'ex Mercato dei fiori. Volendo anticipare le mosse di questo progetto ci siamo interrogate sull'impatto attrattivo che una nuova palestra potesse avere all'interno del quartiere. Nel rispondere al nostro interrogativo abbiamo elaborato un'ipotesi alternativa che tenga conto del reale processo in atto.

Per la costruzione del nostro scenario abbiamo ritenuto di fondamentale importanza coinvolgere delle figure che conoscono il contesto in cui ci inseriamo per individuare la migliore delle soluzioni possibili, nella convinzione che operare in questo modo possa essere la strategia vincente per garantire uno sviluppo duraturo.



## *Prefazione*

*Grandi capannoni industriali, paesaggi grigi e strade rumorose, un tessuto fatto di fabbriche e abitazioni, questo o poco più è ciò che ricordo della mia infanzia in Borgo Rossini, una parte di città che sapeva di periferia pur essendo così vicina al centro di Torino.*

*Io e la mia famiglia vivevamo in una palazzina tra via Perugia e corso Palermo, un edificio residenziale degli anni '60, come tanti altri nella zona.*

*Ricordo che tutte le mattine camminando verso scuola, passavo dal Mercato dei fiori: una struttura imponente, in calcestruzzo, caratterizzata da una copertura a falda curva che conferiva un qualcosa di affascinante all'edificio. Credo che la cosa che mi colpisse di più era vedere tutti quegli operai alle prese con la sistemazione di ingenti quantità di fiori. Quante volte da piccolo mi fermavo per strada davanti all'ingresso principale del mercato scrutando con i miei occhi pieni di curiosità le dinamiche che si svolgevano dentro questo capannone. In quel pezzo di città, a tratti un po' cupo, la vista di tutti quei fiori riusciva sempre a rallegrarmi.*

*Negli anni '80 cambiammo casa e così frequentai sempre meno Borgo Rossini; in fondo era un posto dove si andava solo per vivere e lavorare.*

*Un abitante immaginario di Borgo Rossini*

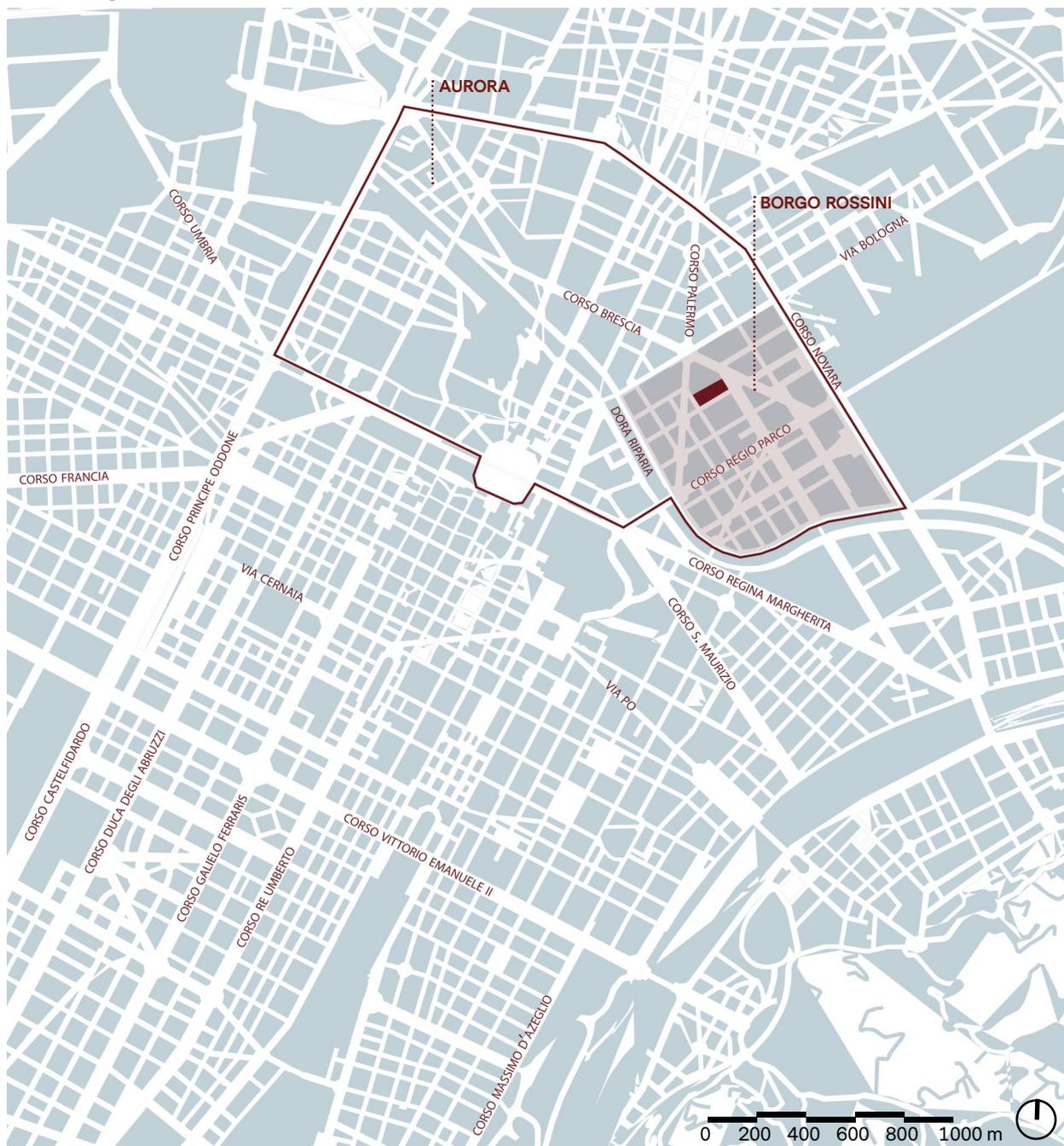


# 1.

## Borgo Rossini



## 1.1 Inquadramento



L'ex Mercato dei fiori è sito in via Perugia 29, in Borgo Rossini, microzona del quartiere Aurora all'interno della circoscrizione 7 della città di Torino. Borgo Rossini è delimitato da Corso Novara a est, Via Bologna a nord, dal Lungo Dora Firenze a sud e a ovest.

L'area gode di una posizione privilegiata, in stretto rapporto con il centro storico torinese, al di là del fiume Dora Riparia. Gli assi viari principali che conducono al centro città sono Corso Regio Parco, Via Bologna e Via Catania, intensamente trafficati.

Il tessuto edilizio di Borgo Rossini, seppure di vecchia edificazione, è intensamente urbanizzato e caratterizzato da “un’eterogeneità di funzioni, di tipologie edilizie e di morfologie degli spazi aperti”<sup>2</sup> (residenze popolari ed edifici industriali, artigianali e commerciali).

Ad una trama regolare si contrappongono degli isolati che variano per forma (trapezoidali, quadrati, rettangolari) e dimensione (alcuni molto grandi, altri molto piccoli), con accostamenti che affiancano a forme architettoniche semplici, forme più ricercate (fig. 1).

In elevato, gli edifici si organizzano talvolta secondo cortine continue, talvolta essendo di dimensioni diverse lasciano spazio a vuoti casuali (fig. 2).

Le strutture industriali dismesse costituiscono una presenza di forte caratterizzazione all’interno del quartiere e non assumendo dimensioni eccessive permettono di rapportarsi con una dimensione che è già urbana<sup>3</sup>:

“Ne risulta una zona che ha una sua identità definita proprio dalla coesistenza di tanti elementi diversi in un ambiente relativamente disteso. È questa una caratteristica dell’ambiente urbano dotato di qualità: offrire spunti di varietà e occasioni multiple di esperienze in un contesto dotato di riconoscibilità.”<sup>2</sup>

2. F. Corsico, *Tecniche di marketing per la riqualificazione urbana*, in A. Baietto, R. Rigamonti (a cura di), *Tessuti misti nella città compatta, un caso torinese*, Celid, Torino, 2003, p. 28.

3. FONTE: M. Ramella, A. Depaoli, *Classificazione ed identità del paesaggio industriale. Il caso di Borgo Rossini a Torino* in R. Maspoli, A. Spaziante (a cura di), *Fabbriche, borghi e memorie, processi di dismissione e riuso post-industriale a Torino Nord*, Alinea editrice, p. 78.



Fig. 1 Accostamento tra diverse tipologie edilizie  
foto scattata il 4/11/2020



Fig. 2 Accostamento tra diverse forme architettoniche  
foto scattata il 4/11/2020

## 1.2 Eredità industriale

Borgo Rossini costituisce una ricca testimonianza del suo passato produttivo, in quanto caratterizzato dalla presenza di molti stabilimenti industriali.

In seguito alla dismissione industriale, sono emersi numerosi vuoti urbani, ad oggi, in attesa di puntuali interventi di riqualificazione.<sup>4</sup>

I vuoti urbani presenti nella città di Torino sono stati censiti dalla nuova proposta di revisione al Piano Regolatore Generale di Torino del 1995<sup>5</sup>, distinguendo tra Zone urbane di trasformazione (ZUT) e le Aree di trasformazione a servizi (ATS) per rilevarne lo stato di attuazione rispetto alle previsioni di sviluppo del PRG.

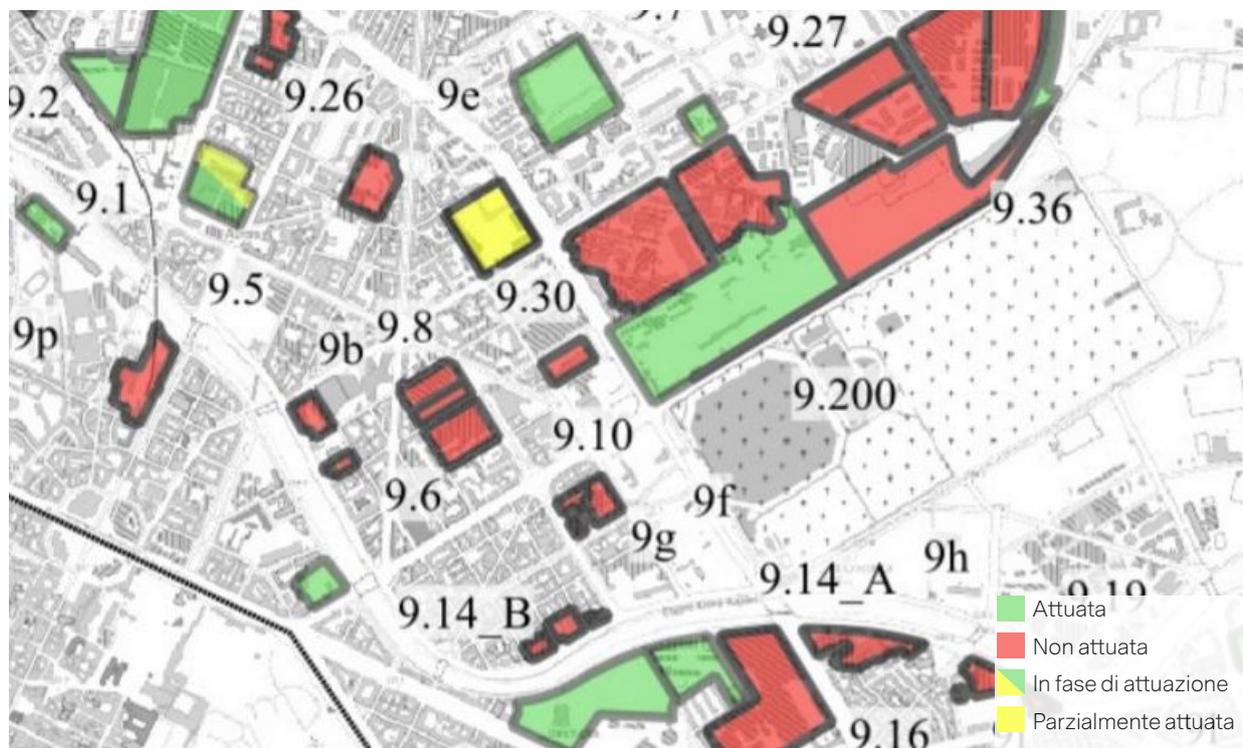
Dalla tavola aggiornata a maggio 2020 (fig. 3) è possibile notare come, nonostante siano già stati realizzati degli interventi di riqualificazione importanti all'interno del quartiere su aree industriali dismesse, ve ne sono altrettante ancora in attesa, divise tra ZUT e ATS.

In particolare, ricadono tra le zone di trasformazione a servizi:

- 9.b Perugia;
- 9.f Buscalioni;
- 9.g Lungo Dora fienze;

Tra le zone urbane di trasformazione:

- 9.8 Ancona;
- 9.10 Fonderia;
- 9.14\_B Università;



**Fig. 3** Tavola di piano - Tavola R04 stato di attuazione del PRG

da [http://www-portale-coto.territorio.csi.it/web/sites/default/files/mediafiles/3.4\\_tavole\\_tr04\\_volume\\_stato\\_attuazione\\_stato\\_di\\_attuazione\\_trasformazioni\\_0.pdf](http://www-portale-coto.territorio.csi.it/web/sites/default/files/mediafiles/3.4_tavole_tr04_volume_stato_attuazione_stato_di_attuazione_trasformazioni_0.pdf)

4. FONTE: M. Ramella, A. Depaoli, *Classificazione ed identità del paesaggio industriale. Il caso di Borgo Rossini a Torino* in R. Maspoli, A. Spaziantè (a cura di), *Fabbriche, borghi e memorie, processi di dismissione e riuso post-industriale a Torino Nord*, Alinea editrice, p. 79.

5. Relazione illustrativa generale, revisione al PRG [http://www-portale-coto.territorio.csi.it/web/sites/default/files/mediafiles/2\\_relazione\\_illustrativa\\_generale\\_e\\_scheda\\_quantitativa\\_dati\\_urbani\\_2.pdf](http://www-portale-coto.territorio.csi.it/web/sites/default/files/mediafiles/2_relazione_illustrativa_generale_e_scheda_quantitativa_dati_urbani_2.pdf)

9.5 Stazione Ceres;

9.30 Galletificio.

Tra questi, nelle immediate vicinanze del Mercato dei fiori vi sono il Galletificio Militare (fig. 4), e la Fonderia Ballada (fig. 5).

Ulteriori edifici che a loro volta, connotano il quartiere in quanto di pregio architettonico e valenza storica, sono:

-Il Lanificio Colongo, sede di Film Commission Torino Piemonte a partire dal 2008 (fig. 6);

-L'Enel di via Bologna, riqualificata sotto il progetto della Nuvola Lavazza (fig. 7);

-La Ceat, ripensata in chiave residenziale, ospita numerosi loft e ville urbane (fig. 8);

-Il Calzificio-maglificio torinese, ora Basic Village (fig. 9).

La situazione di lunga attesa per la rimanente parte di edifici dismessi, ha fatto sì che gli immobili piombassero in uno stato di degrado, ponendosi frequentemente tra gli avvenimenti di cronaca in quanto sede di occupazioni abusive e teatro di atti vandalici.

Tali episodi nel corso del tempo non si sono limitati ai singoli edifici ma hanno influenzato anche il tessuto circostante radicando degrado urbano e sociale.

Al giorno d'oggi, in un periodo storico segnato da una grave crisi economica diventa sempre più lontana l'ipotesi di una riconversione dei siti dismessi per mezzo di un'azione pubblica, per cui gli interventi di riuso avvengono nella mag-

gior parte dei casi ad opera di investitori privati.<sup>6</sup>

Tuttavia, l'intraprendersi di diverse iniziative private spontanee di trasformazione, a diverse scale d'intervento, ha rappresentato "un positivo caso di tutela e valorizzazione del paesaggio urbano industriale e un possibile esempio per la città su come rinnovarsi senza cancellare una componente significativa della propria identità"<sup>7</sup>.

6. Dansero E., Spaziante A., *Scoprire i vuoti industriali: analisi e riflessioni a partire da censimenti e mappature di aree industriali dismesse a Torino* in Armano E., Dondona C.A., Ferlaino F. (a cura di), *Postfordismo e trasformazione urbana. Casi di recupero dei vuoti industriali e indicazioni per le politiche nel territorio torinese*, Ires Piemonte, Torino, 2016., p. 56.

7. M. Ramella, A. Depaoli, *Classificazione ed identità del paesaggio industriale. Il caso di Borgo Rossini a Torino* in R. Maspoli, A. Spaziante (a cura di), *Fabbriche, borghi e memorie, processi di dismissione e riuso post-industriale a Torino Nord*, Alinea editrice, p. 80.



**Fig. 4** Galletificio Militare  
foto scattata il 4/11/2020



**Fig. 7** Enel di via Bologna  
foto scattata il 4/11/2020



**Fig. 5** Fonderie Ballada  
foto scattata il 4/11/2020



**Fig. 8** Ceat  
da [https://www.oato.it/iniziative/3\\_isolato-ex-ceat/](https://www.oato.it/iniziative/3_isolato-ex-ceat/)



**Fig. 6** Lanificio Colongo  
da <https://www.google.com/search?q=lanificio+colongo&sxsr=A>



**Fig. 9** Calzificio-maglificio torinese  
foto scattata il 4/11/2020

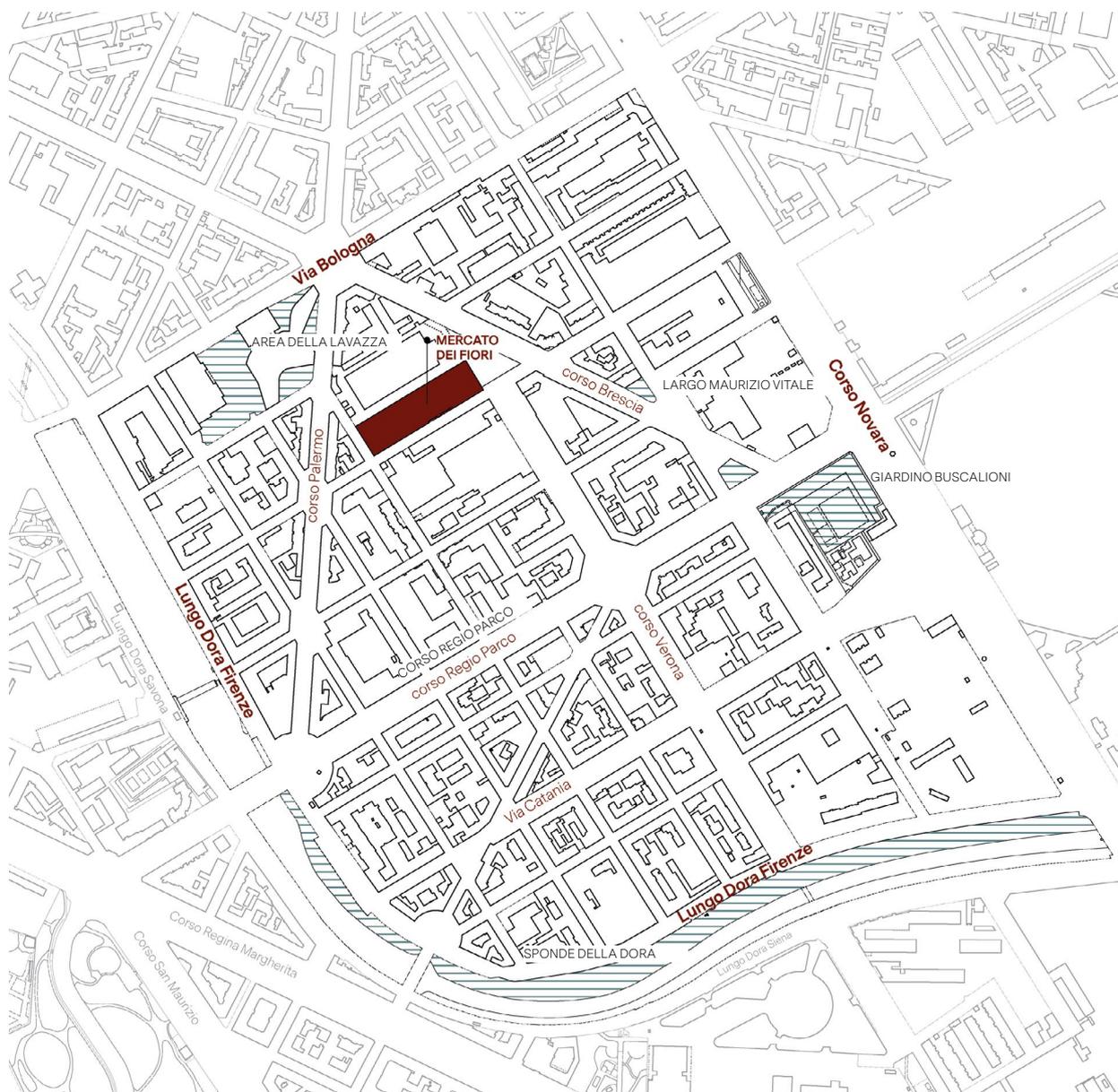


Fig. 10 Inquadramento Borgo Rossini

Gli spazi pubblici, nonostante le dimensioni e la presenza di alberature, non assumono una funzione ben definita in quanto non riescono a caratterizzarsi come piazze o aree attrezzate. Inoltre il più delle volte risultano accerchiati dalle automobili e necessitano di manutenzione. La dotazione di verde pubblico è carente.<sup>8</sup>

Nella mappa sono individuate le seguenti aree:

- Giardino Buscalioni, in affaccio su corso Novara, principale spazio verde disponibile, è attrezzato al gioco dei bambini, tuttavia necessita di manutenzione e denuncia brutte frequentazioni che ne rendono difficile la fruizione nelle ore serali (fig. 11);<sup>9</sup>

8. FONTE: F. Corsico, *Tecniche di marketing per la riqualificazione urbana*, in A. Baietto, R. Rigamonti (a cura di), *Tessuti misti nella città compatta, un caso torinese*, Celid, Torino, 2003, p. 31.



**Fig. 11** Giardino Buscalioni  
foto scattata il 4/11/2020



**Fig. 13** Corso Regio Parco  
foto scattata il 4/11/2020



**Fig. 12** Sponde della Dora  
foto scattata il 4/11/2020



**Fig. 14** Piazza alberata della Lavazza  
foto scattata il 4/11/2020

- Le sponde della Dora, di ridotte dimensioni, rispondono più al ruolo di margine urbano. Sono fiancheggiate dal traffico ciclo-pedonale e denunciano anch'esse brutte frequentazioni nelle ore serali (fig. 12);<sup>9</sup>
- Corso Regio Parco, è condizionato dal caotico traffico laterale (fig. 13);
- Le aree verdi in Largo Maurizio Vitale, dalle dimensioni esigue, destinate principalmente a parcheggio;<sup>9</sup>
- L'area tra via Bologna e via Ancona, su nuovo progetto di riqualificazione della Lavazza, principalmente pavimentata (fig. 14).<sup>9</sup>

Nonostante sembri non offrire spazi di aggregazione di un certo interesse, il borgo svela delle potenzialità non immediatamente percepibili: “se ci si ferma, se si percorrono a piedi le sue strade, allora si rivelano elementi inaspettati di paesaggio urbano: la trama forte degli isolati all'interno dei quali sono imbrigliate abitazioni e industrie, laboratori artigianali e locali commerciali; i viali alberati qui più numerosi che nelle aree vicine, le visuali aperte sul fiume, sulle colline e sulle Alpi lontane lungo gli assi stradali; il disegno coerente e dignitoso dei fronti residenziali e l'interesse architettonico di alcuni grandi contenitori industriali, i “monumenti” di questo tessuto urbano misto.”<sup>10</sup>

9. FONTE: Scheda del comune di Torino su Borgo Rossini da <http://www.comune.torino.it/circ7/cm/pages/ServerAttachment.php/L/IT/D/D.ff2923107d8b77e481b6/P/BLOB%3AID%3D1299/E/pdf>

10. R. Rigamonti, *Persistenze e mutamenti in un tessuto misto*, in A. Baietto, R. Rigamonti (a cura di), *Tessuti misti nella città compatta, un caso torinese*, Celid, Torino, 2003, pp. 47-48.

### 1.3 Nuove scommesse

Gli interventi che hanno coinvolto le aree dismesse più significative e vaste, contribuendo a dare una marcia in più al lento processo di rivitalizzazione del quartiere (anche in termini di valori immobiliari) e ad agevolare un rilancio del tessuto socioeconomico di zona favorendo un'inversione di tendenza<sup>11</sup>, sono la costruzione del campus Luigi Einaudi nel 2012 e della Nuvola Lavazza nel 2018.

### NUVOLA LAVAZZA

La Nuvola Lavazza, inaugurata nel 2018, è uno spazio polifunzionale di oltre 30 mila mq nell'area dell'ex centrale elettrica, realizzata nel quartiere Aurora. Questo complesso ha restituito alla città spazi di aggregazione all'aperto, esperienze di condivisione culturale con l'inaugurazione del relativo museo e uno spazio di ristorazione, elementi che lo hanno reso un polo attrattivo. Completa il complesso la sede dello IAAD, istituto di arte applicata e design.<sup>12</sup>

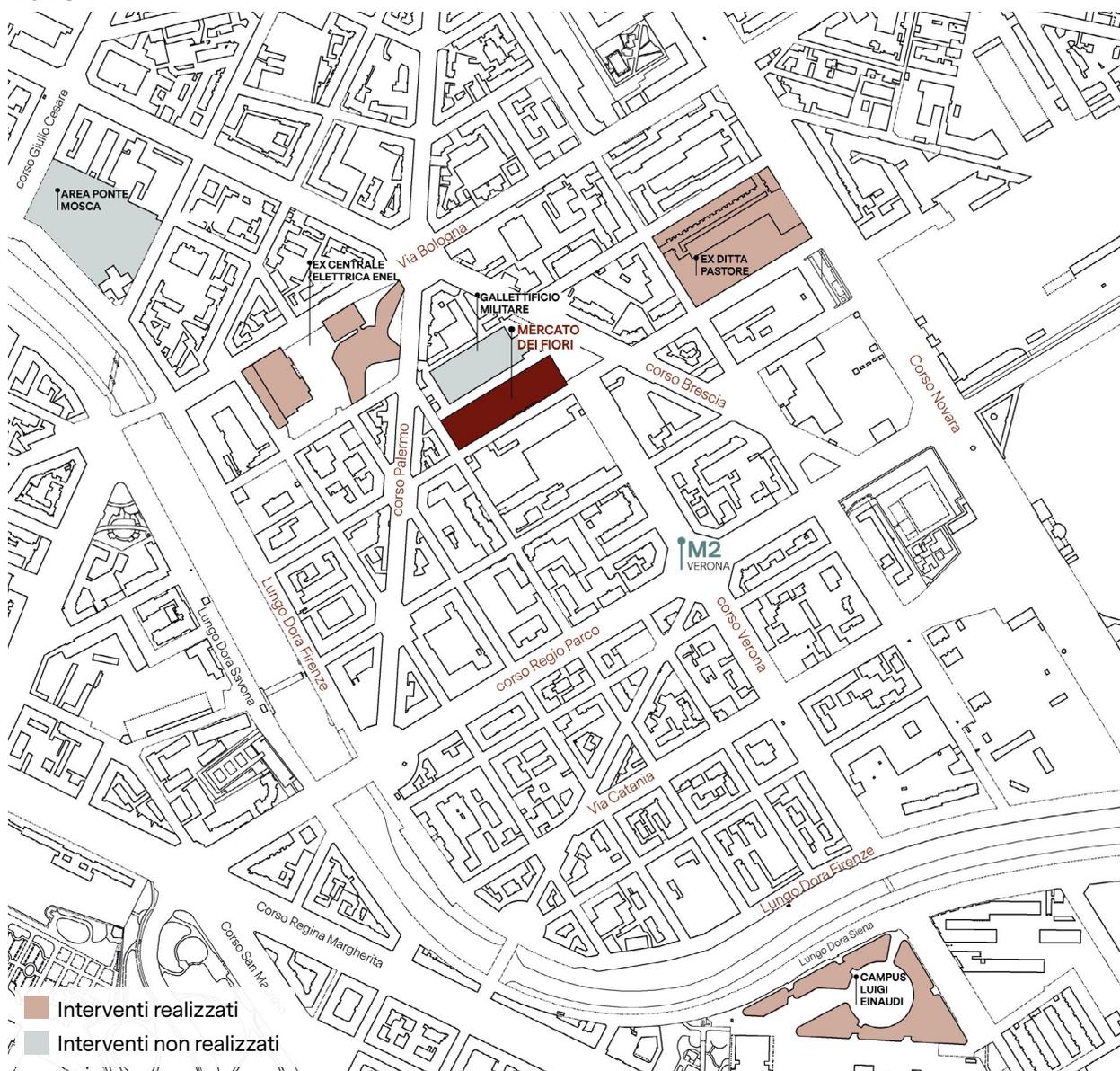
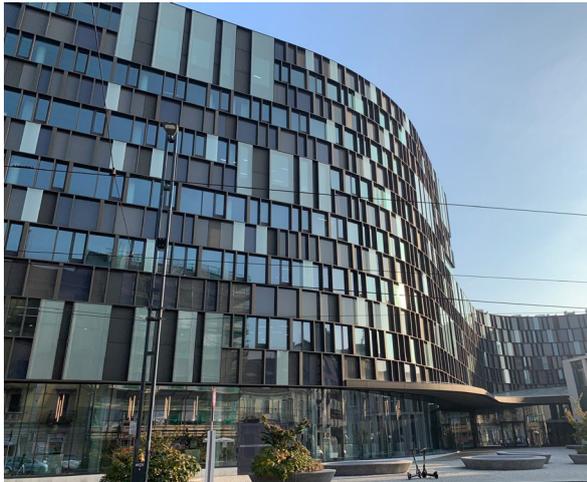


Fig. 15 Nuovi interventi in Borgo Rossini

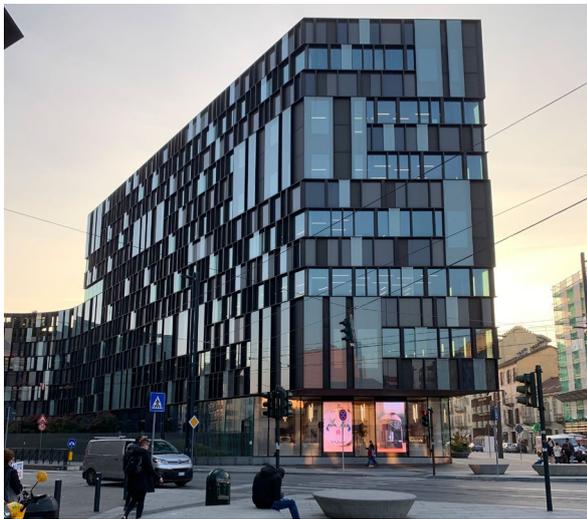
11. FONTE: Scheda del comune di Torino su Borgo Rossini da <http://www.comune.torino.it/circ7/cm/pages/Serve-Attachment.php/L/IT/D/D.ff2923107d8b77e481b6/P/BLOB%3AID%3D1299/E/pdf>

12. FONTE: <https://www.lavazza.it/it/chi-siamo/nuvola.html>



### CAMPUS EINAUDI

Il Campus Einaudi, inaugurato nel 2012, sorge sulle aree dismesse dell'ex Italgas, tra la Dora e Corso Regina Margherita, grazie all'acquisizione da parte dell'Ateneo torinese nel 1998. Quest'area si trovava in stato di forte abbandono fin dal 1970.<sup>13</sup> La costruzione di un polo universitario ai margini del centro storico torinese ha contribuito a rendere Borgo Rossini un nuovo fulcro per la movida, grazie alla grande affluenza di studenti.



**Fig. 16-17** Nuvola Lavazza  
foto scattata il 4/11/2020



**Fig. 18** Campus Luigi Einaudi  
da <https://www.torinoggi.it/2019/10/15/leggi-notizia/argomenti/scuola-e-lavoro/articolo/efficienza-energetica-e-automazione-al-campus-einaudi-i-primi-dati.html>



**Fig. 19** IAAD  
foto scattata il 4/11/2020

13. FONTE: <http://www.museotorino.it/view/s/0af77f2f7ff7425a-a48a6d77e7447326>

Recenti e futuri interventi, orientati a rafforzare la vocazione universitaria del quartiere, come riportato da alcuni articoli, riguardano l'area dell'ex fabbrica Pastore, del Gallettificio Militare e dell'ex ponte Mosca.

### EX DITTA PASTORE

L'ex Ditta Pastore (fig. 20) situata tra Corso Novara, Via Perugia, via Padova e Via Pedrotti, ha recentemente subito un intervento di riqualificazione per diventare una residenza universitaria privata comprensiva di un supermercato, un ristorante, un parcheggio multi-piano e altri servizi per gli utenti. L'intervento è stato totalmente finanziato da investitori privati e interessa un'area di circa 10000 metri quadrati.<sup>14</sup>

### GALLETTIFICIO MILITARE

La struttura (fig. 4), di pregio architettonico, ospiterà entro il 2022 un centro unico di documentazione per riunire le videoteche del Piemonte e gli archivi storici, tra cui l'archivio di Palazzo Chiabrese e l'archivio d'Andrade. Il finanziamento concesso dal ministero per l'intervento di riqualificazione è di 3 milioni di euro. Negli edifici prospicienti via Modena e corso Brescia è prevista la realizzazione di aule studio. Il Gallettificio sarà un archivio aperto a tutti, con la volontà di proporre durante l'anno diversi percorsi studiati sulla base delle diverse collezioni esposte. Le informazioni in merito al nuovo progetto per il Gallettificio le abbiamo apprese dall'interlocuzione con Lisa Accurti, della Soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio di Torino (*"Lisa Accurti" a pagina 71*).

### THE STUDENT HOTEL

Il progetto dello Student Hotel (fig. 21-22-23) verrà realizzato entro il 2023, nei

14. FONTE: <https://www.torinoggi.it/2019/09/19/leggi-notizia/argomenti/attualita-8/articolo/una-residenza-universitaria-privata-al-posto-dell'ex-pastore-di-corso-novara.html>

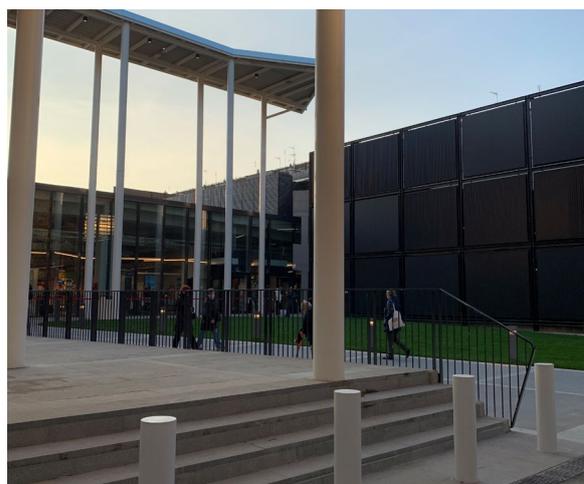


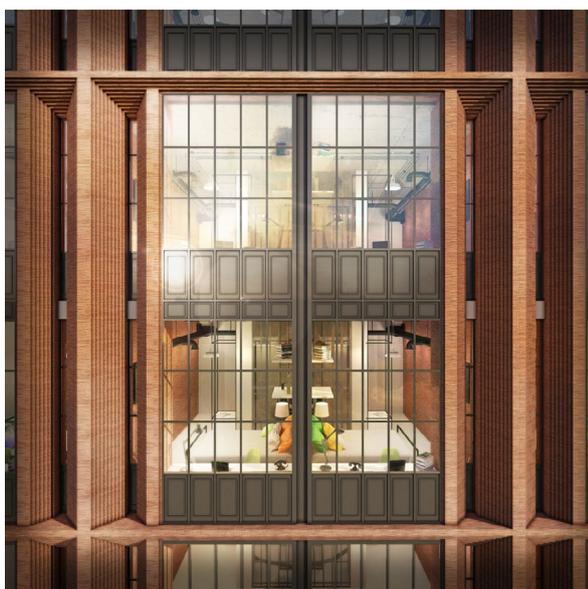
Fig. 20 Ex ditta Pastore  
foto scattata il 4/11/2020

pressi di Ponte Mosca, a pochi minuti da Porta Palazzo e dall'Università di Torino. L'area oggetto dell'intervento è di circa 30.000 mq e l'investimento da parte della società olandese è di 65 milioni di euro. Il progetto sarà una struttura polivalente che vedrà anche la creazione di un nuovo parco urbano per la città e includerà un edificio di 3 mila mq per l'Università di Design IAAD. L'insediarsi di TSH a Torino permetterà di aumentare quantitativamente e qualitativamente l'offerta di servizi di accoglienza riservati agli studenti, ai turisti o a chi giunge nella città per brevi periodi di lavoro, contribuendo alla rivitalizzazione urbana di Torino.<sup>15</sup> Intervistando Luca Ballarini, (*"Luca Ballarini" a pagina 68*) è emerso che vi sarà uno spazio di coworking che si chiamerà COLLHUB, all'interno dello Student Hotel. Riportando quanto riferito da Luca Ballarini: "La loro strategia per il distretto è quella di essere inclusivi e aperti, diventare un punto di incontro per i giovani creativi, ma anche che la classe operaia del quartiere debba sentirsi benvenuta, di massimizzare il valore del teatro e degli spazi eventi che costruiranno e quindi diventare un hotspot per le attività più dinamiche e allargare l'audience includendo e ospitando

15. FONTE: <https://www.mentelocale.it/torino/articoli/83292-the-student-hotel-arriva-torino-ospitalita-coworking-rilanciare-quartiere-aurora.htm>



eventi per community molto diverse tra loro. Si stima una capienza di 300 persone nel coworking durante la settimana. 3000 persone invece tra ospiti dell'hotel, persone che vanno a lavorare, persone che vanno a studiare, persone che vengono per eventi legati alla community, persone che vanno per i servizi di ristorazione, per chi entra per sfruttare le facilities sportive (palestre, parco, attività di arrampicata). Queste previsioni si abbassano del 20% nel weekend, dove ovviamente aumentano le persone in hotel ma diminuiscono le frequentazioni legate al Collhub.”



## LINEA METRO 2

La realizzazione della linea 2 sarà uno strumento di cambiamento straordinario per l'area di Borgo Rossini, in quanto contribuirà a depotenziare l'uso del trasporto privato, facilitando il raggiungimento del centro città con l'uso dei mezzi pubblici.

Servirà la zona di Borgo Rossini raggiungendo i Giardini Reali, per poi toccare la frequentatissima zona del Campus Einaudi. Nella zona nord, i treni attraversano invece via Bologna e l'ex trincerone. La realizzazione della linea 2 favorirà quindi vasti interventi, prevalentemente privati, di riqualificazione e valorizzazione immobiliare.<sup>16</sup>



“Questa parte di città che sta ridisegnando il suo ruolo, con nuove centralità e il vantaggio della prossimità al centro storico, diventa quindi un laboratorio di modificazioni urbane in cui sia il patrimonio industriale, sia il tessuto sociale, cresciuto nell'intorno, possono svolgere un ruolo centrale.”<sup>17</sup>

Fig. 21-22-23 The Student Hotel  
[http://tectoo.com/portfolio\\_page/the-student-hotel-turin/](http://tectoo.com/portfolio_page/the-student-hotel-turin/)

16. FONTE: [http://geoportale.comune.torino.it/web/sites/default/files/mediafiles/22\\_NUEA\\_vol\\_2\\_stato\\_attuale\\_allegato\\_25bis.pdf](http://geoportale.comune.torino.it/web/sites/default/files/mediafiles/22_NUEA_vol_2_stato_attuale_allegato_25bis.pdf)

17. M. Ramella, A. Depaoli, *Classificazione ed identità del paesaggio industriale. Il caso di Borgo Rossini a Torino* in R. Maspoli, A. Spaziantè (a cura di), *Fabbriche, borghi e memorie, processi di dismissione e riuso post-industriale a Torino Nord*, Alinea editrice, p. 80.



2.

Il Mercato  
dei fiori

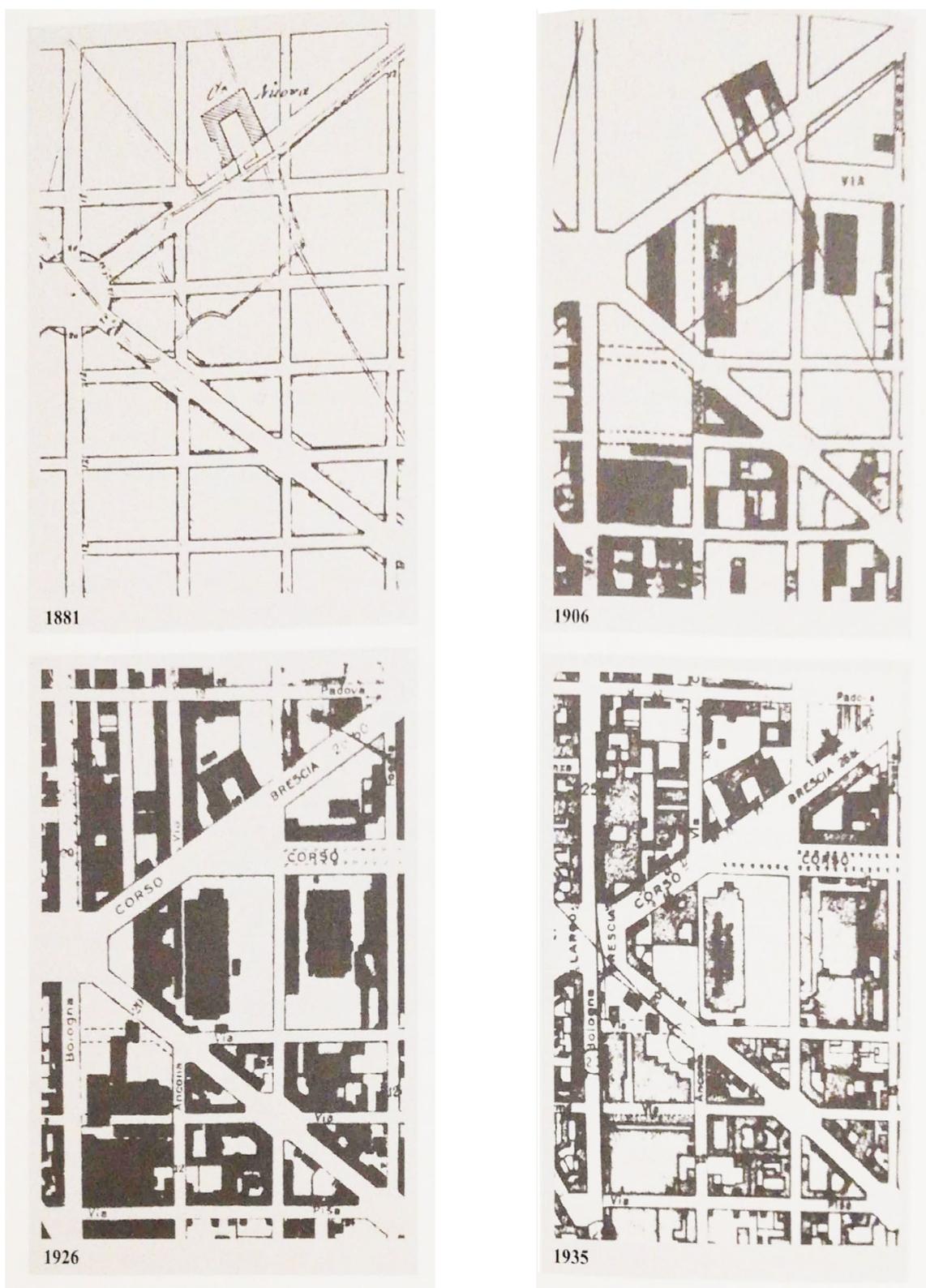


L'isolato nel quale verrà insediato il Mercato dei fiori viene delineato per la prima volta nel Piano del 1884. Il Piano sovrapponeva al reticolo viario ortogonale, che aveva caratterizzato l'urbanistica torinese sino ad allora, un sistema di assi diagonali, che individuavano nuovi punti nevralgici e funzionali della città. Uno tra questi era costituito da Largo Brescia, all'incrocio tra via Bologna, c.so Brescia e c.so Palermo.<sup>18</sup>

L'isolato, in seguito alla pianificazione, venne suddiviso in quattro diverse aree tagliate dalle vie Mantova ed Ancona creando due lotti che risultavano inutilizzabili a causa delle dimensioni ridotte e dalla pianta triangolare. Nel 1902 i quattro lotti risultano condensati in un unico dalla forma trapezoidale delimitato dalle vie Modena, Perugia e Verona, dai corsi Brescia e Palermo.<sup>18</sup>

Nel 1932 il lotto analizzato, all'epoca di pertinenza del Galletificio Militare (1906), venne diviso in due parti: una frazione venne attribuita alla fabbrica, mentre la restante venne destinata ad area urbana. Nel 1939 il Comune ricevette all'Amministrazione Militare quella frazione di lotto nella quale sorgerà poi il Mercato dei fiori.<sup>18</sup>

18. FONTE: Enrica Maria Cargnel, Anna Montinaro, rel. Arch. Carla Bartolozzi, Arch. Sisto Giriodi, *Il Galletificio Militare di Torino: un'architettura industriale da rifunzionalizzare*, tesi di laurea, Politecnico di Torino, a.a. 1996/97, p.85-87, 108.



**Fig. 24** Cartografia dell'evoluzione dell'isolato in oggetto (1881-1906-1926-1935)  
 In Armando Baietto, Riccarda Rigamonti (a cura di), *Tessuti misti nella città compatta: un caso torinese*, Celid, Torino 2003.

Durante la Seconda Guerra Mondiale, l'isolato non è soggetto a modifiche. Dalla Pianta della Città con l'indicazione dei danni bellici del 1940-45, risulta che l'isolato non fu particolarmente danneggiato durante la guerra: l'unico bombardamento che l'abbia mai coinvolto è quello del luglio 1943, che distrusse gran parte della città di Torino.<sup>19</sup>

Nel 1955, l'Amministrazione Militare, per far fronte alle spese di manutenzione della frazione utilizzata fino a quel momento come giardino, dovette cedere, gratis, al Comune il lotto su cui oggi sorge il Mercato dei fiori, la cui facciata nord coincide con il confine dell'area di pertinenza del Gallettificio.<sup>19</sup>

Tra il 1956 ed il 1957 si concessero i permessi per occupare parte del suolo del lotto, sia alla Società Spadavecchia, per poter costruire l'attuale stabilimento FIRGAT, su C.so Brescia, sia al Comune per la realizzazione del Mercato dei fiori.<sup>19</sup>

L'aumento nell'ultimo decennio della produzione locale dei fiori, l'ambizione di estendere la zona d'influenza del mercato cittadino a tutta la regione, l'insufficienza degli spazi nell'area del mercato di Porta Palazzo (solamente 1515 mq di tettoia), fecero sì che vi fosse la necessità urgente di costruire un edificio che potesse ospitare il Mercato dei fiori, per poter tener conto anche delle future necessità.<sup>19</sup>

La scelta di posizionarsi in via Perugia è motivata dalla vicinanza al mercato di piazza della Repubblica dove per tradizione funzionava il Mercato dei fiori. La zona inoltre, si presenta tranquilla in quanto non attraversata dalle arterie di

maggiore traffico. Inserendosi quindi in una zona dimessa di periferia, tale struttura poteva essere un mezzo di rinnovamento dell'intero quartiere.<sup>20</sup>

La realizzazione del Mercato dei fiori è stata approvata con deliberazione di C.C. del 17 gennaio 1956, sulla base di un progetto redatto dal civico Ufficio Tecnico dei LL. PP.<sup>20</sup>

L'importo complessivo delle opere ammontava a 400000000 lire. Per far fronte a tale spesa la città inoltrò domanda alla cassa depositi e prestiti di un mutuo pari all'importo.<sup>20</sup>

L'attività viene avviata a partire dal 1 ottobre 1960.<sup>20</sup>

19. FONTE: Enrica Maria Cargnel, Anna Montinaro, rel. Arch. Carla Bartolozzi, Arch. Sisto Giriodi, *Il Gallettificio Militare di Torino: un'architettura industriale da rifunzionalizzare*, tesi di laurea, Politecnico di Torino, a.a. 1996/97, p.117,120,121.

20. FONTE: Relazione tecnica, progetto per la costruzione del Mercato dei fiori in Via Perugia, Torino, 15 dicembre 1995. (verbale VI, paragrafo 7) tratto dai Verbali originali C.C. 1956 I-IV, vol. 61 (dall'8 Gennaio al 17 gennaio), depositati presso l'ASCT.

Nel 2007, una delibera prevedeva di specificare meglio e variare l'utilizzo delle aree, la localizzazione e la modalità degli interventi, eliminando l'obbligo di un Piano Esecutivo Unitario per i due ambiti "9.30 Galletificio" e "9.9 Mercato dei fiori". Nello stesso anno l'area che comprende l'Ex Galletificio e l'Ex Mercato dei fiori di Via Perugia entra a far parte di un progetto di Valorizzazione di Beni di proprietà comunale. Secondo tale progetto, per l'immobile oggetto di studio si prevedeva la ricollocazione a breve in sede adatta all'attività di vendita all'ingrosso.<sup>21</sup>

Con la delibera della Giunta Comunale del 31 ottobre 2007 è stata autorizzata la dismissione straordinaria del complesso immobiliare di via Perugia 29.<sup>22</sup> L'attività del Mercato dei fiori si sposta nel quartiere Madonna di Campagna, mentre la sede storica viene abbandonata e occupata dai senza tetto.<sup>23</sup>



**Fig. 25** Stato di abbandono e degrado dell'ex Mercato dei fiori  
da <https://www.torinotoday.it/foto/cronaca/reportage-ex-mercato-via-perugia/#abbandono-ex-mercato-di-via-perugia-foto-versienti1.html>



**Fig. 26** Stato di abbandono e degrado dell'ex Mercato dei fiori  
da <https://www.torinotoday.it/foto/cronaca/reportage-ex-mercato-via-perugia/#abbandono-ex-mercato-di-via-perugia-foto-versienti1.html>

21. FONTE: Scheda ambito 9.9 da <http://www.comune.torino.it/torinofondo/schede/perugia29/>

22. FONTE: Delibera della Giunta Comunale del 31 ottobre 2007 da [http://www.comune.torino.it/delibere/2007/2007\\_07358.html](http://www.comune.torino.it/delibere/2007/2007_07358.html)

23. FONTE: <https://www.torinotoday.it/cronaca/abbandono-ladri-rame-mercato-fiori-via-perugia.html>

## **Ex mercato dei fiori in declino: cercasi progetto per la rinascita**

In via Perugia il degrado è l'unico padrone. Bulli, writers e ladri di rame hanno già fatto la loro comparsa nel vecchio mercato. Alla Città e alla circoscrizione Sette il compito di trovare una via d'uscita

**Torino Today** <https://www.torinotoday.it/cronaca/mercato-dei-fiori-progetto-riqualifizaione.html>

## **Tre anni di abbandono e nessuna novità. L'ex mercato dei fiori ora è un problema**

L'ennesima denuncia del capogruppo del Pdl della circoscrizione Sette porterà a galla la situazione del vecchio mercato di via Perugia

**Torino Today** <https://www.torinotoday.it/cronaca/mercato-fiori-via-perugia-abbandonato.html>

## **Ladri e disperati padroni dell'ex mercato dei fiori di via Perugia**

Da alcuni giorni entrare nella vecchia sede storica del borgo Rossini è diventata una forma. Un cancello aperto permette ai predoni del rame di entrare ad ogni ora

**Torino Today** <https://www.torinotoday.it/cronaca/abbandono-ladri-rame-mercato-fiori-via-perugia.html>

## **Il mercato dei fiori è terra di nessuno. Dopo i ciclamini solo ladri e disperati**

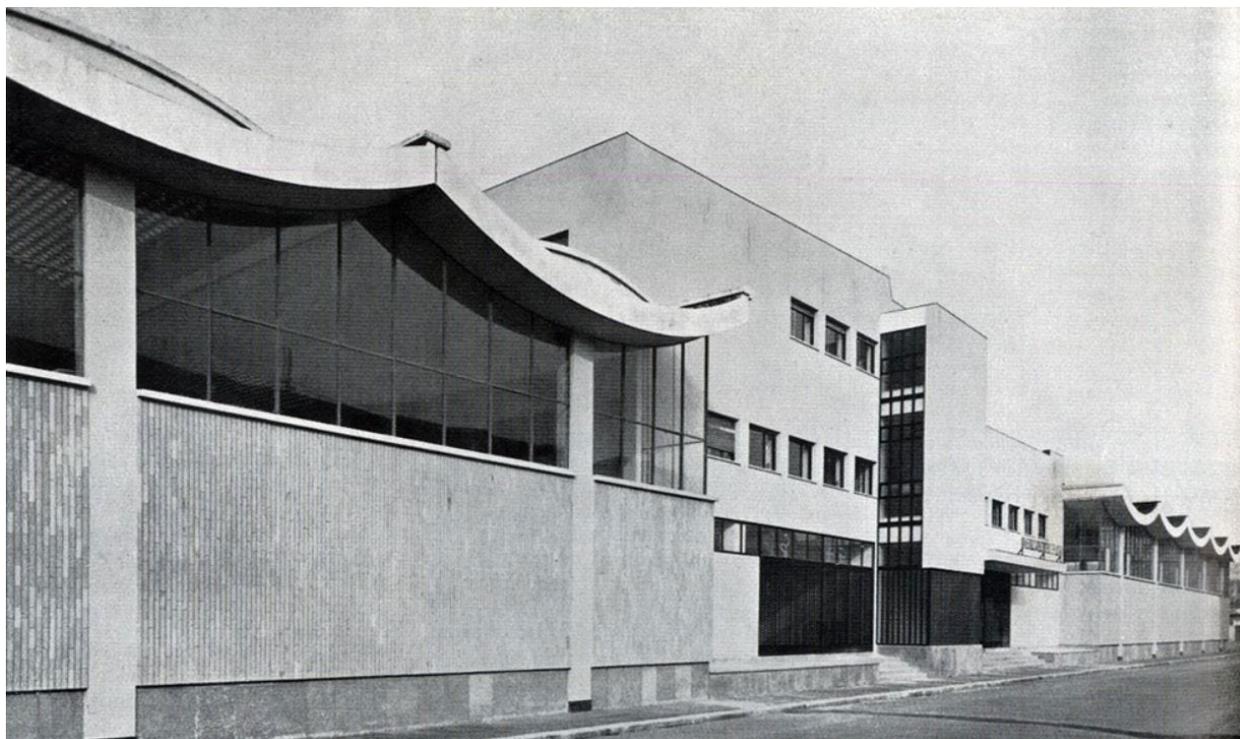
**Cronaca Qui** [https://www.cronacaqui.it/32384\\_il-mercato-dei-fiori-e-terra-di-nessuno-dopo-i-ciclamini-solo-ladri-e-disperati/](https://www.cronacaqui.it/32384_il-mercato-dei-fiori-e-terra-di-nessuno-dopo-i-ciclamini-solo-ladri-e-disperati/)

## 2.1 La struttura

La realizzazione delle opere murarie e affini è stata regolata da un'asta pubblica svolta l'8 aprile 1957. La ditta aggiudicataria era di Sarzano Guido, alla quale venne affidata anche la realizzazione dei lucernari in vetrocemento presenti sulla copertura dell'edificio.

Le strutture portanti sono in calcestruzzo armato con murature di riempimento a casse vuote.<sup>24</sup>

Le fondazioni della costruzione sono continue a travi rovesce in cemento armato, poiché la costruzione poggia su terreni argillosi e limosi, scarsamente portanti.<sup>25</sup>



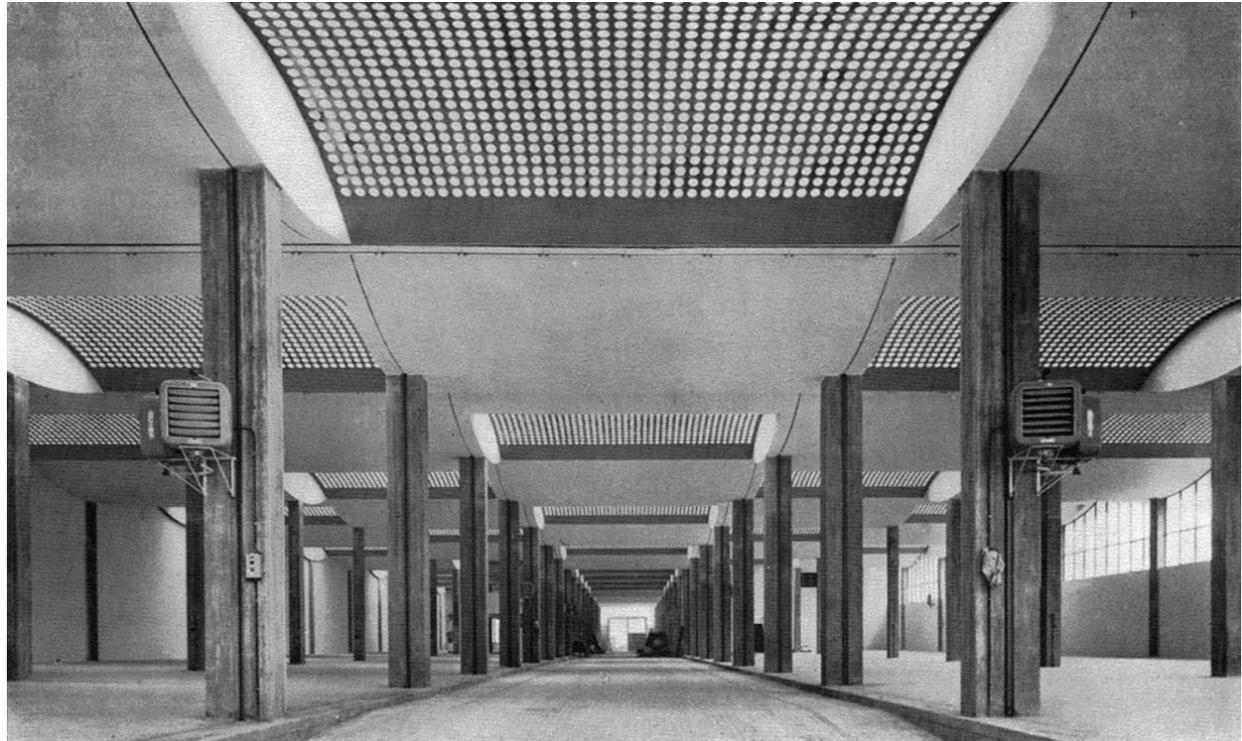
**Fig. 27** Prospetto su via Perugia dello stabile  
da <https://tra.to.it/> consultato il 10/04/20

24. FONTE: Relazione tecnica, progetto per la costruzione del Mercato dei fiori in Via Perugia, Torino, 15 dicembre 1995. (verbale VI, paragrafo 7) tratto dai Verbali originali C.C. 1956 I-IV, vol. 61 (dall'8 Gennaio al 17 gennaio), depositati presso l'ASCT.

25. FONTE: <http://www.comune.torino.it/torinofondo/schede/perugia29/>

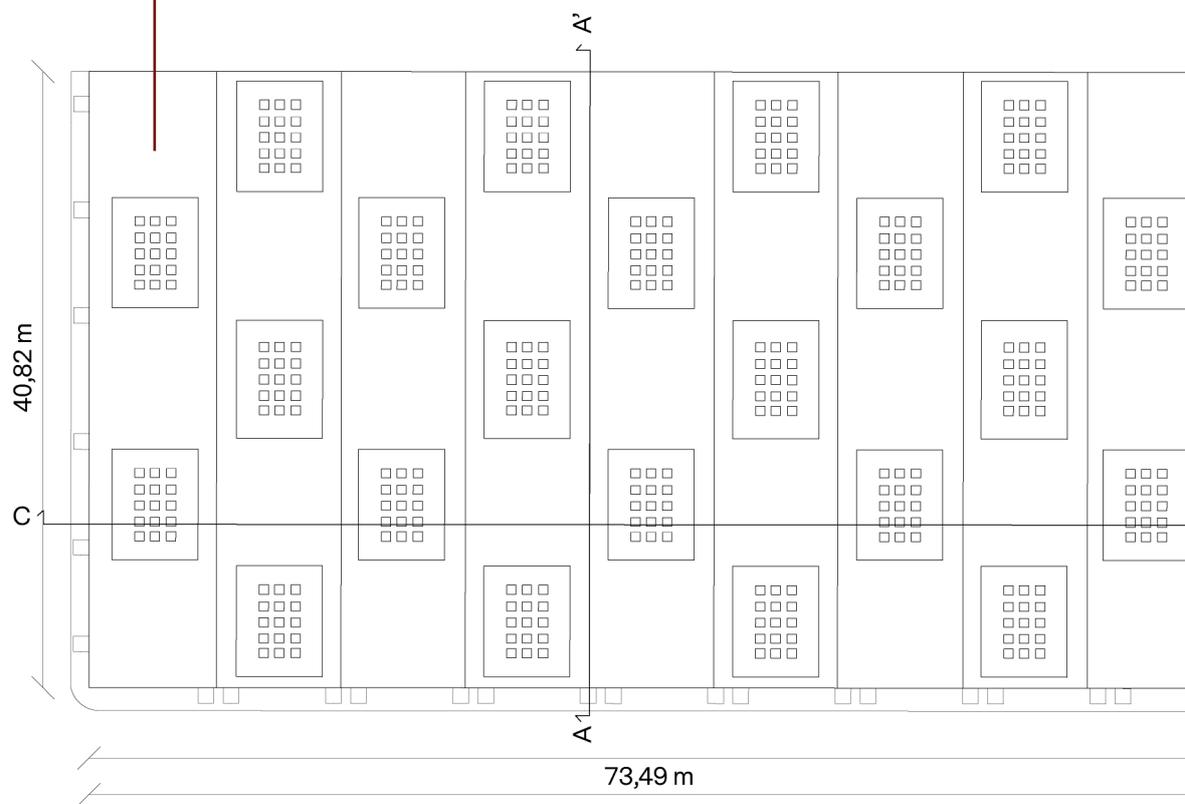


**Fig. 28** Interno del Mercato dei fiori.  
da <https://tra.to.it/> consultato il 10/04/20



**Fig. 29** Interno del Mercato dei fiori, in cui possiamo vedere la successione regolare di pilastri, l'andamento curvo della copertura, e la presenza dei lucernari  
da <https://tra.to.it/> consultato il 10/04/20

a La **copertura**, è in calcestruzzo armato, a falda curva presentando curvatura opposta per il salone del mercato.<sup>26</sup>

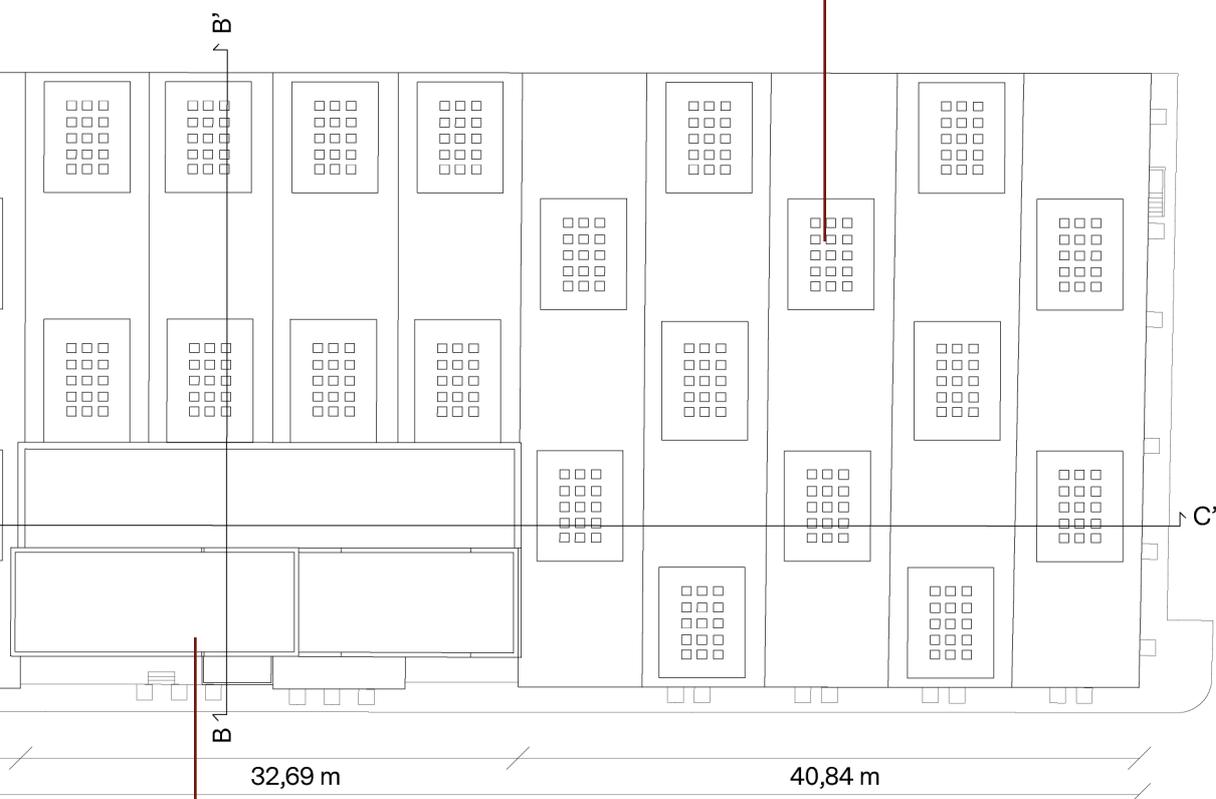


Pianta piano copertura  
scala 1:500

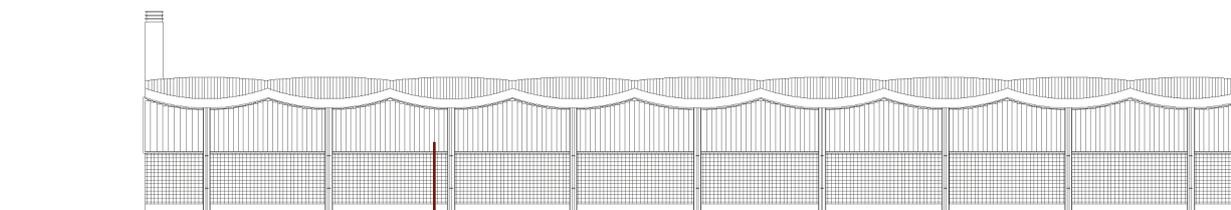
Rielaborazione disegni Archivio storico (*"ALLEGATO 1"* a pagina 130)

26. FONTE: Relazione tecnica, progetto per la costruzione del Mercato dei fiori in Via Perugia, Torino, 15 dicembre 1995. (verbale VI, paragrafo 7) tratto dai Verbali originali C.C. 1956 I-IV, vol. 61 (dall'8 Gennaio al 17 gennaio), depositati presso l'ASCT.

**b** Nella copertura sono inseriti **lucernari** in vetro con diffusori doppi, al fine di migliorare l'illuminazione del capannone dove dovevano vivere fiori e piante. Questo tipo di diffusori erano caratterizzati da un'altezza maggiore e la presenza di una camera d'aria a funzione anticondensa.<sup>26</sup>



**c** La copertura è a tetto piano per il corpo di fabbrica degli uffici.<sup>26</sup>



Prospetto su via Perugia

scala 1:500

Rielaborazione disegni Archivio storico (*“ALLEGATO 2”*  
a pagina 132)

Lungo il perimetro esterno è presente una **barriera frangiluce** in elementi di lamiera scatolata azzurro pastello (fig. 30) che copre una finestratura continua in vetro. La barriera si adatta all’andamento curvilineo della copertura, è fissata a due telai metallici, sia superiormente che inferiormente ed un perno centrale definisce l’inclinazione della schermatura.

La luce che permea lo spazio interno non è diretta ma è schermata sia per le aperture verticali che orizzontali, in modo tale da ricreare le condizioni migliori di illuminazione sia per la fruizione che per la conservazione dei fiori.<sup>27</sup>

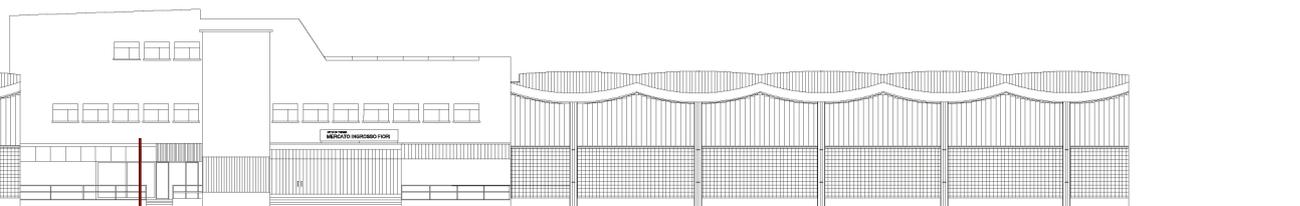
a



**Fig. 30** Stato attuale del Mercato dei fiori, all’incrocio tra via Perugia e Corso Brescia. Foto scattata il 4/11/2020.

27. FONTE: Relazione tecnica, progetto per la costruzione del Mercato dei fiori in Via Perugia, Torino, 15 dicembre 1995.

(verbale VI, paragrafo 7) tratto dai Verbali originali C.C. 1956 I-IV, vol. 61 (dall’8 Gennaio al 17 gennaio), depositati presso l’ASCT.



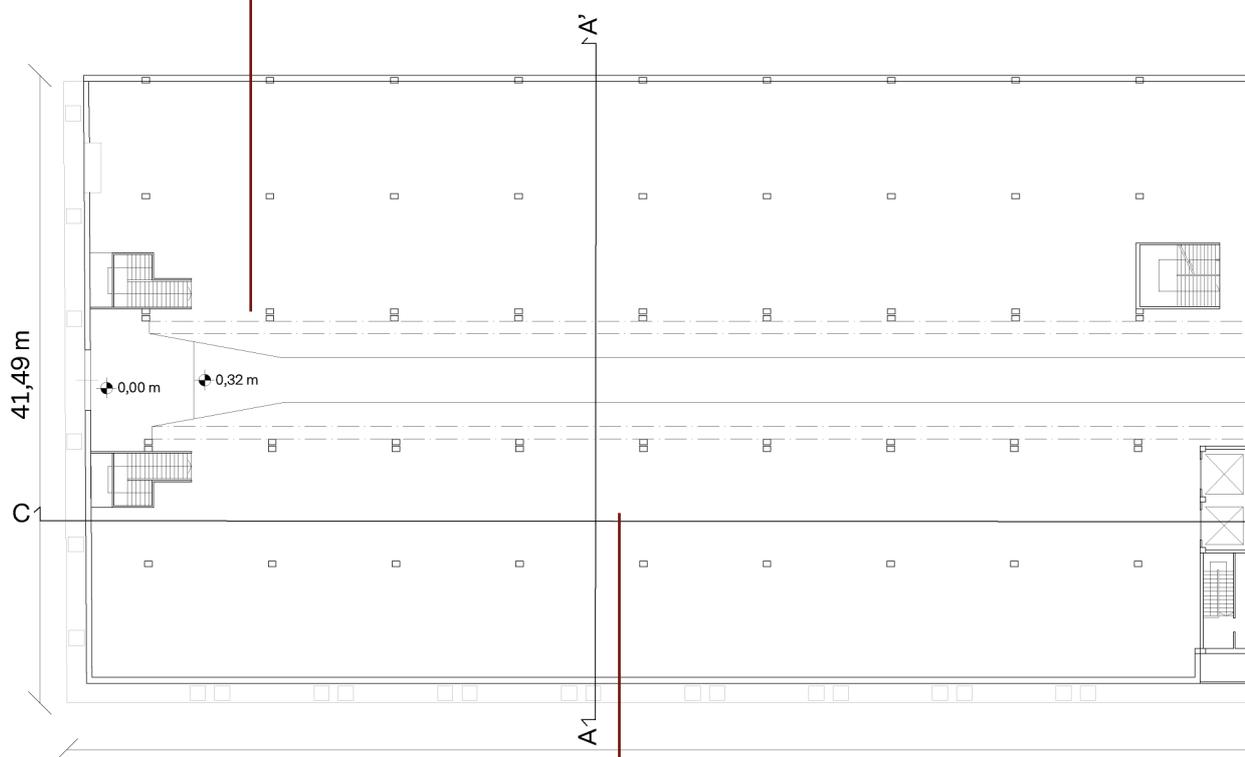
Su Via Perugia, ovvero sul lato maggiore dell'edificio, si trova l'**ingresso-uscita pedonale**. (fig. 31)

b



**Fig. 31** Ingresso perdonale su Via Perugia  
Foto scattata il 4/11/2020.

**b** Nella parte verso via Modena si collocarono i **produttori**.<sup>28</sup>



**Pianta piano terra  
scala 1:500**

Rielaborazione disegni da <http://www.comune.torino.it/torino-fondo/schede/perugia29/pdf/disegni-perugia29.pdf> e da disegni Archivio storico (*"ALLEGATO 3" a pagina 134*)

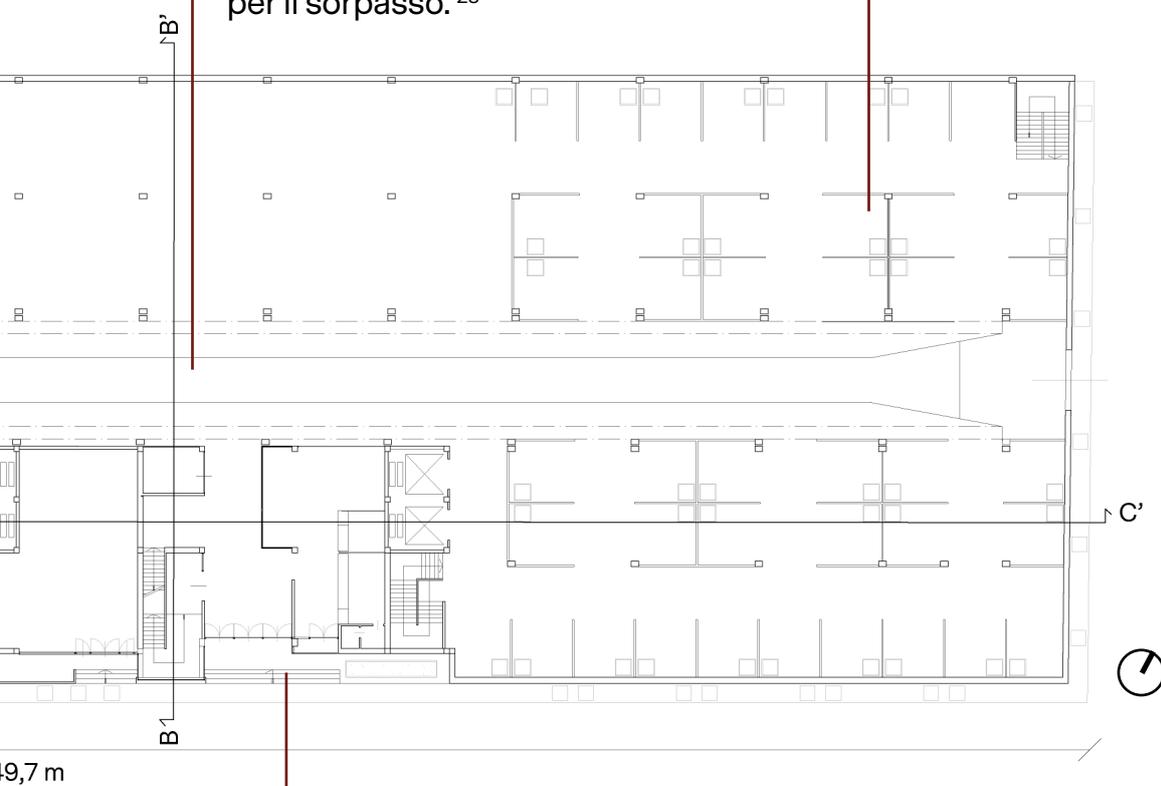
28. FONTE: Relazione tecnica, progetto per la costruzione del Mercato dei fiori in Via Perugia, Torino, 15 dicembre 1995.

(verbale VI, paragrafo 7) tratto dai Verbali originali C.C. 1956 I-IV, vol. 61 (dall'8 Gennaio al 17 gennaio), depositati presso l'ASCT.

Tra i produttori e i grossisti si trovavano i **foristi**, ovvero coloro che compravano da entrambi e necessitavano di spazio per depositare i fiori acquistati e per avere sufficiente spazio per preparare le ceste. In corrispondenza di quest'ultima zona vi è una balconata in cui erano presenti sette stands-negozi per la vendita di tutti i materiali utili ai fioristi: carta, cordami, ceste, fiori finti, attrezzi da giardino, ecc.<sup>28</sup>

a La distribuzione fu influenzata dalla necessità delle categorie interessate di far arrivare i fiori direttamente con gli automezzi all'interno del mercato per poter scaricare la merce al chiuso e il più vicino possibile agli stands dei grossisti e ai banchi dei produttori, per poter ridurre al minimo i tempi di preparazione prima dell'apertura. Per questo motivo, venne prevista una **pista** di 8 metri a senso unico per tutta la lunghezza del mercato a tre corsie, di cui due per il transito e una per il sorpasso.<sup>28</sup>

c Il settore dei **grossisti** era suddiviso in stands ed era collocato nella parte su corso Verona.<sup>28</sup>



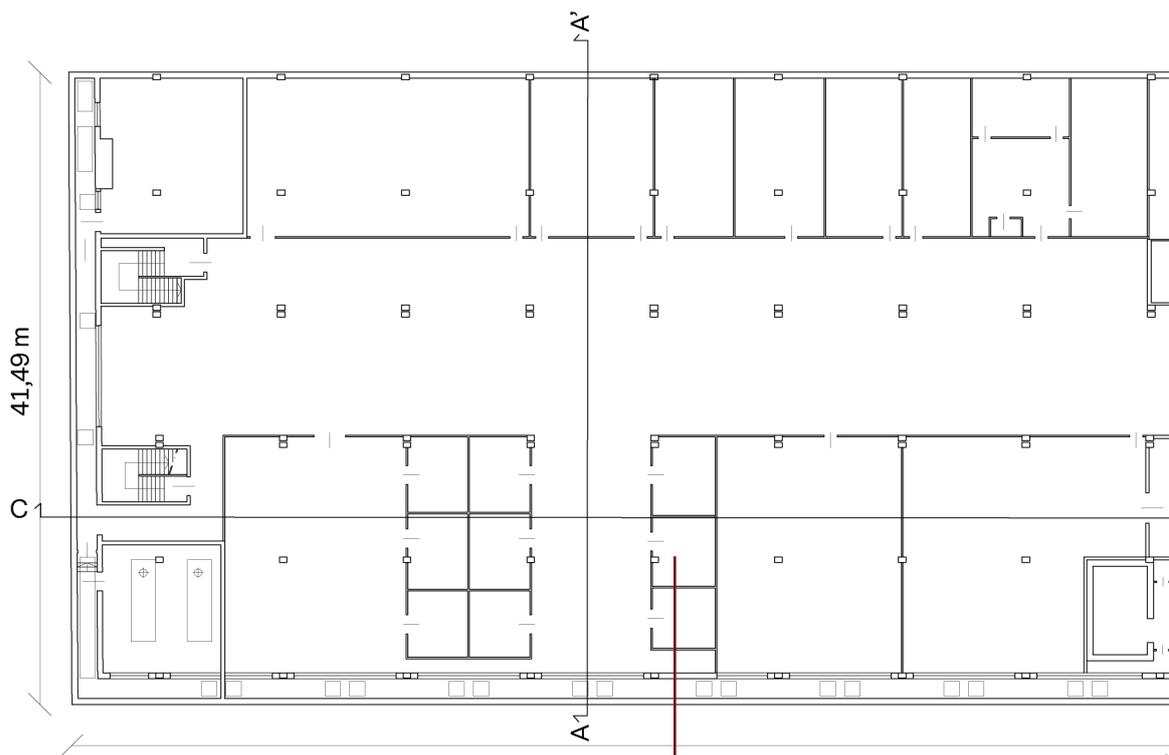
e L'**accesso pedonale** alla palazzina che ospita gli uffici è situata su via Perugia (fig. 31). Inizialmente non era dotata di ascensori o servoscala, pertanto l'accesso ai piani superiori era reso possibile solo ed esclusivamente attraverso scale interne.<sup>28</sup>

21 L'edificio è caratterizzato internamente di ampi spazi che favorivano la possibilità di accogliere un gran numero di commercianti, nonché di merce, perciò un aspetto costruttivo legato a questa necessità di ampie metrature è la presenza di una struttura portante caratterizzata da un sistema puntiforme che permette di compiere il ruolo strutturale, rendendo minimo l'ingombro degli elementi che la costituiscono.<sup>29</sup>



Sezione CC'  
scala 1:500

Rielaborazione disegni Archivio storico (*"ALLEGATO 5" a pagina 138*)



scala 1:500

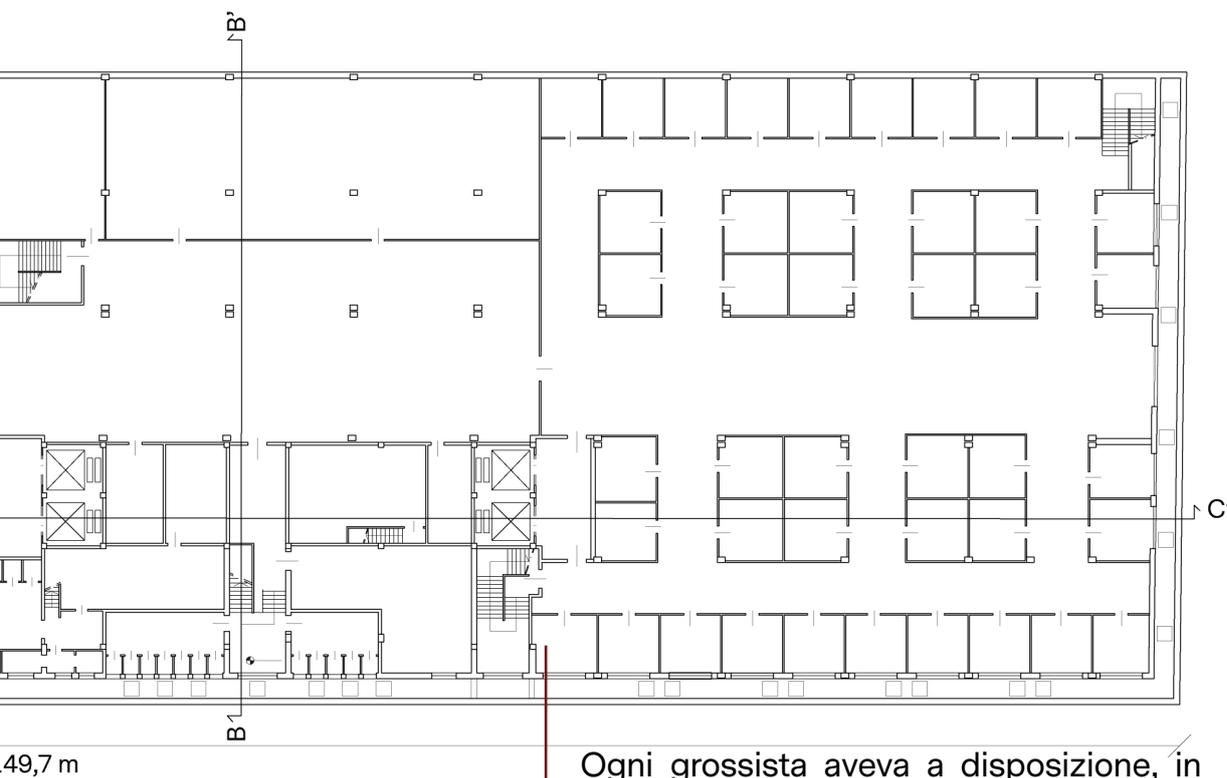
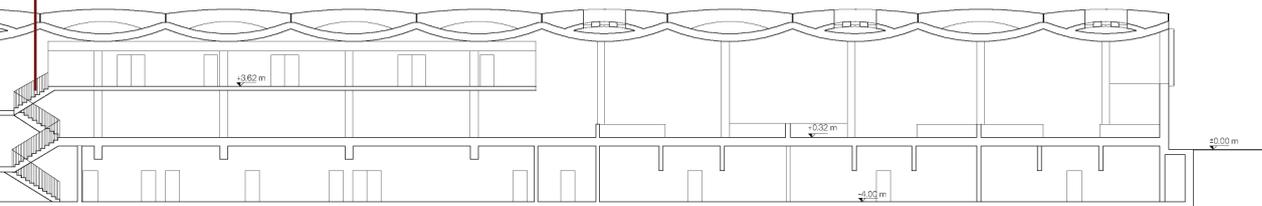
Rielaborazione disegni da <http://www.comune.torino.it/torinofondo/schede/perugia29/pdf/disegni-perugia29.pdf> e da disegni Archivio storico (*"ALLEGATO 4" a pagina 136*)

29. FONTE: Relazione tecnica, progetto per la costruzione del Mercato dei fiori in Via Perugia, Torino, 15 dicembre 1995.

(verbale VI, paragrafo 7) tratto dai Verbali originali C.C. 1956 I-IV, vol. 61 (dall'8 Gennaio al 17 gennaio), depositati presso l'ASCT.

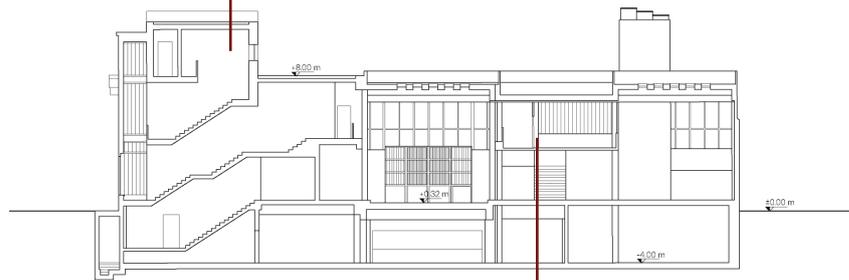
Affinchè lo spazio al piano strada fosse il più possibile utilizzato per le vendite, i locali di servizio ed i **magazzini** furono collocati al piano interrato.<sup>29</sup>

**b** L'ingresso agli uffici era posto in comunicazione con il mercato e attraverso una scala di rappresentanza si accedeva da un lato a un salone per le riunioni, dall'altro agli uffici di contabilità, controllo e direzione.<sup>29</sup>



**d** Ogni grossista aveva a disposizione, in corrispondenza del proprio stand, un magazzino al piano interrato, ognuno di questi fornito di una vasca cementizia per la conservazione dei fiori in acqua. Per i produttori non avveniva lo stesso poiché il loro numero variava di giorno in giorno, per i produttori stagionali si era invece previsto un salone sussidiario nell'interrato.<sup>29</sup>

**a** In posizione centrale, nella palazzina a tre piani fuori terra (fig. 31) si trovano i locali sussidiari del mercato: il bar, la banca, l'ufficio dazio e il locale custode, riuniti in un corpo a tre piani fuori terra che comprende ai piani superiori gli uffici e l'alloggio del custode.<sup>30</sup>



**Fig. 32** Sezione BB'  
scala 1:500  
Rielaborazione disegni Archivio storico (*"ALLEGATO 6"* a  
pagina 140)

Gli uffici, dalla parte del mercato, sono serviti da una **galleria** sul mercato che permetteva di seguire cosa avveniva nel complesso.<sup>30</sup>



**Fig. 32** Interno Mercato dei fiori  
da <https://tra.to.it/> consultato il 10/04/20

30. FONTE: Relazione tecnica, progetto per la costruzione del Mercato dei fiori in Via Perugia, Torino, 15 dicembre 1995. (verbale VI, paragrafo 7) tratto dai Verbali originali C.C. 1956 I-IV, vol. 61 (dall'8 Gennaio al 17 gennaio), depositati presso l'ASCT.

a I **serramenti** sono in ferro con vetri semplici.<sup>30</sup>



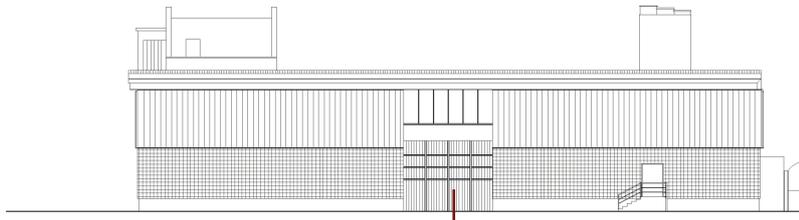
Fig. 33 Sezione AA'  
scala 1:500  
Rielaborazione disegni Archivio storico (*"ALLEGATO 5" a pagina 138*)

Gli **orizzontamenti** sono in cemento armato del tipo a struttura mista con laterizi forati e nervature incrociate per il piano terreno e parallele per la copertura.<sup>30</sup>

b



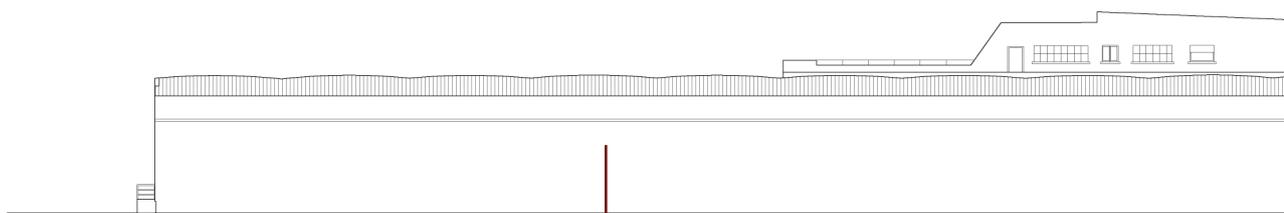
Fig. 33 Interno Mercato dei fiori  
da <https://tra.to.it/> consultato il 10/04/20



Prospetto su corso Verona  
scala 1:500

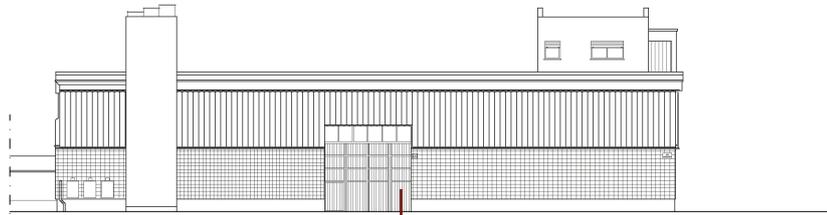
Rielaborazione disegni Archivio storico (*"ALLE-  
GATO 2" a pagina 132*)

Ingresso carrabile di entrata  
al Mercato dei fiori su corso  
Verona (fig. 36, 37).



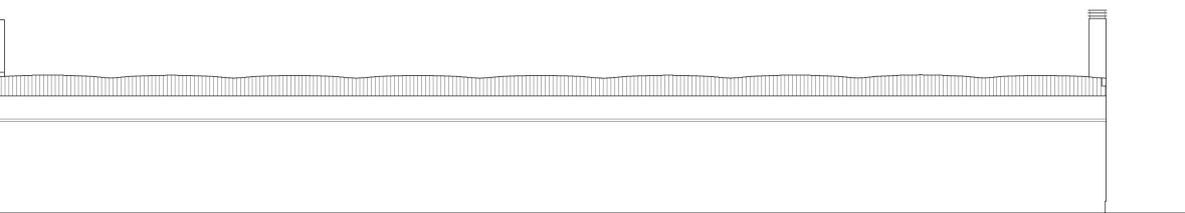
Prospetto verso il Gallettificio Militare  
scala 1:500

Sul retro dell'immobile verso il  
Gallettificio non sono presenti  
finestrature. (fig. 34)



Prospetto su via Modena  
scala 1:500

Ingresso carrabile di uscita  
al Mercato dei fiori su via  
Modena (fig. 35).





**Fig. 34** Prospetto verso il Gallettificio militare  
Foto scattata il 4/11/2020.



**Fig. 35** Prospetto su via Modena  
Foto scattata il 4/11/2020.



**Fig. 36** Ingresso al Mercato dei fiori su corso Verona.  
Foto scattata il 4/11/2020.



**Fig. 37** Prospetto su Corso Verona  
Foto scattata il 4/11/2020.



# 3.

## Gli attori



### 3.1 Gli attori protagonisti

Nel 2006, in occasione delle Olimpiadi, il Comune seguì una politica di investimenti sul territorio che lo portarono ad un forte indebitamento.<sup>31</sup>

Per far fronte a questa situazione, l'amministrazione avanza nel 2007, con variante parziale n. 154 al PRG, la proposta di "incrementare ulteriormente gli interventi di razionalizzazione del patrimonio immobiliare procedendo all'accorpamento delle sedi di uffici comunali, al miglioramento della redditività degli immobili in locazione o in concessione e all'alienazione di alcuni immobili."<sup>31</sup>

Lo strumento prioritario di valorizzazione dei beni immobiliari in alienazione consiste nell'apporto o nella vendita ad un fondo comune d'investimento immobiliare chiuso.

Un fondo immobiliare chiuso investe in immobili a capitale fisso, quindi il valore di ciascun immobile resterà immutato fino alla sua data di liquidazione.

Il valore complessivo di tali beni immobiliari da alienare è pari a 130 milioni di euro.<sup>32</sup>

“Si tratta di immobili di cui non si prevede un ulteriore utilizzo per la logistica

31. FONTE: Deliberazione del consiglio comunale 3 dicembre 2007 da [http://www.comune.torino.it/deliberazioni/2007/2007\\_06763.html](http://www.comune.torino.it/deliberazioni/2007/2007_06763.html)

32. FONTE: Deliberazione del consiglio comunale 18 giugno 2007 da [http://www.comune.torino.it/deliberazioni/2007/2007\\_01474.html](http://www.comune.torino.it/deliberazioni/2007/2007_01474.html)

comunale, fortemente sottoutilizzati o in situazione di forte degrado, ovvero con una redditività piuttosto bassa e non utilizzati per edilizia di tipo sociale.”<sup>33</sup>

Tra gli immobili ricade il Mercato dei fiori di via Perugia 29 (ambito 9.9), per il quale viene prevista la variazione delle destinazioni d’uso al fine di consentirne una migliore valorizzazione, e la modifica della relativa scheda normativa che prevedeva un piano esecutivo unitario di trasformazione con l’adiacente Gallettificio Militare (ambito 9.30).<sup>34</sup>

Il Mercato dei fiori rappresenta “un significativo patrimonio immobiliare, che peraltro non assolve a funzioni di servizio di quartiere.”<sup>36</sup> La valorizzazione immobiliare, disciplinata con gli opportuni strumenti urbanistici, era volta a realizzare il “duplice obiettivo di recuperare risorse per la Città, e contemporaneamente di ricondurlo ad usi e funzioni urbane fortemente integrate nel quartiere.”<sup>33</sup>

Lo sgombero ai fini della ricollocazione delle attività ospitate nel Mercato dei fiori si concretizza nel 2008, con il trasferimento delle attività di vendita all’ingrosso e relativi magazzini in Via Reycend. Tra le motivazioni che contribuiscono a rafforzare la proposta di abbandonare la sede di Via Perugia, vi è sicuramente l’obsolescenza delle strutture e degli impianti, e la convinzione che il servizio offerto non sia più adatto all’ambiente urbano.<sup>35</sup>

La selezione di un soggetto qualificato per l’istituzione e gestione del fondo immobiliare chiuso comprensivo di 33 immobili, avviene attraverso un bando, indetto nel novembre del 2007, denomi-

nato “Torino riparte dal fondo”<sup>36</sup>, le cui linee di indirizzo sono stabilite dalla delibera comunale del 13/03/2007. Prelios, una delle principali società di gestione del risparmio immobiliare operanti in Italia, ne risulta vincitrice e si impegna a versare un’anticipazione finanziaria di 80 milioni di euro alla città nel dicembre del 2007.<sup>37</sup>

Il fondo, avente per scopo la gestione dinamica del proprio patrimonio e quale obiettivo la massimizzazione del risultato netto da ripartire tra i partecipanti al fondo stesso, è sottoscritto per il 36,2% da PRELIOS, ex Pirelli Real Estate, il 34,8% dalla città di Torino e per il 29% da Equiter, del gruppo Intesa San Paolo.<sup>38</sup>

33. FONTE: Deliberazione del consiglio comunale 18 giugno 2007 da [http://www.comune.torino.it/deliberazione/2007/2007\\_01474.html](http://www.comune.torino.it/deliberazione/2007/2007_01474.html)

34. FONTE: Scheda ambito 9.9 da <http://www.comune.torino.it/torinofondo/schede/perugia29/>

35. FONTE: F. Corsico, *Tecniche di marketing per la riqualificazione urbana*, in A. Baietto, R. Rigamonti (a cura di), *Tessuti misti nella città compatta, un caso torinese*, Celid, Torino, 2003, p. 33.

36. FONTE: Bando Torino riparte dal fondo da <http://www.comune.torino.it/torinofondo/>

37. FONTE: Deliberazione della giunta comunale 4 luglio 2007 da [http://www.comune.torino.it/giunta\\_comune/intracom/htdocs/2007/2007\\_04430.html](http://www.comune.torino.it/giunta_comune/intracom/htdocs/2007/2007_04430.html)

38. FONTE: Estratto dal verbale della seduta di Lunedì 4 Febbraio 2019 da <http://www.comune.torino.it/consiglio/prg/web/verbali/interventi.php?cod=13396,36,0,0,c>

## IL PROGETTO DELLO STUDIO TRA

Nel 2008 su incarico diretto da PRELIOS sgr allo studio TRA, viene presentato il progetto definitivo del Mercato dei fiori, una coniugazione di spazi privati residenziali e di spazio pubblico.

Con la volontà di evocare la funzione originaria del sito, viene ricreato un parco tematico sui fiori di oltre 4000 mq di estensione, comprensivo di padiglioni commerciali e padiglioni a servizio della collettività.

A partire da un livello di + 9.00 m si collocano unità residenziali di vario taglio su 4 piani per un totale di 74, che condividono sulla copertura del nuovo Mercato dei fiori, spazi comuni e giardini condominiali.

Questo progetto tuttavia, non sarà mai realizzato. Si può ipotizzare per problematiche economiche del fondo stesso, che comprò a valori ante crisi immobiliare, cullandosi a lungo nell'illusione che si sarebbero recuperati nel tempo.<sup>39</sup>



Fig. 39 Progetto dello studio TRA per il Mercato dei fiori  
da <https://tra.to.it/work.php?id=251&a=all> consultato il 10/04/20



Fig. 40 Progetto dello studio TRA per il Mercato dei fiori  
da <https://tra.to.it/work.php?id=251&a=all> consultato il 10/04/20

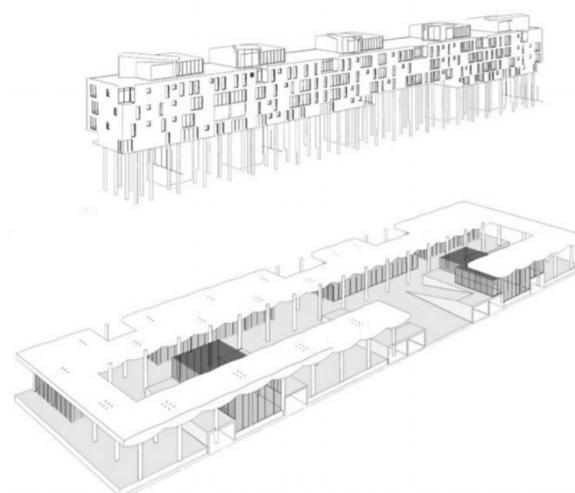


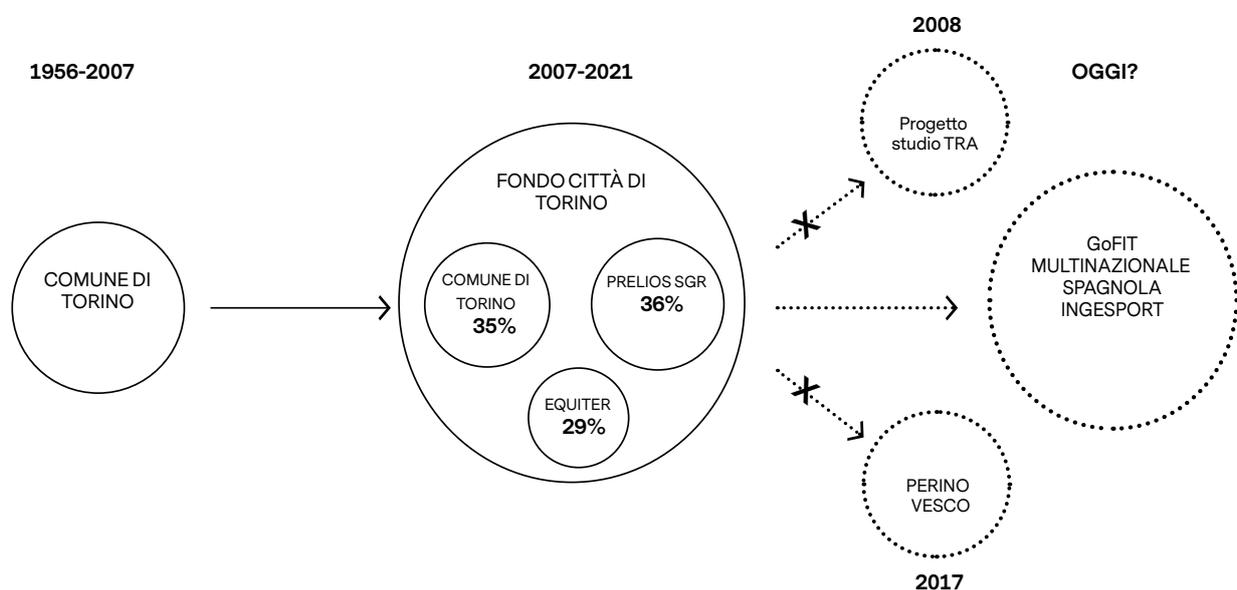
Fig. 41 Progetto dello studio TRA per il Mercato dei fiori  
da <https://tra.to.it/work.php?id=251&a=all> consultato il 10/04/20

39. FONTE: <https://tra.to.it/work.php?id=251&a=all>

Ad oggi, è rimasto al fondo un patrimonio residuo di 6 immobili, tra cui il Mercato dei fiori, la cui gestione si è dimostrata difficile. Il fondo immobiliare istituito nel 2007, aveva una prima scadenza di 5 anni dalla data di costituzione dello stesso. La crisi del mercato immobiliare iniziata nel 2008 ha messo in seria difficoltà il fondo, che ha dovuto ristrutturare più volte il debito con le banche finanziatrici, ricorrendo a tre ulteriori proroghe della durata di due anni ciascuna (la prima il 5 settembre 2011, la seconda il 11 luglio 2014, e la terza il 18 luglio 2017), la cui scadenza è ora prevista al 30 settembre 2021.

Tuttavia, già al 2019 Prelios ha avanzato la proposta di una liquidazione anticipata del fondo nel momento in cui si presenterà una congiuntura di mercato favorevole. Al 30 settembre 2018 infatti, la società presentava un debito ingente, pari a circa 66,4 milioni.<sup>40</sup>

Il Mercato dei fiori rimane chiuso e abbandonato nonostante le numerose trattative mai decollate e i progetti rimasti su carta. Un segnale per gli abitanti della zona arriva, dopo 13 lunghissimi anni, nel gennaio 2020, con lo sgombero degli occupanti che a lungo hanno dimorato all'interno della struttura.<sup>41</sup>



40. FONTE: Deliberazione del consiglio comunale 4 febbraio 2019 da [http://www.comune.torino.it/consiglio/prg/intranet/display\\_testi.php?doc=T-P201900213](http://www.comune.torino.it/consiglio/prg/intranet/display_testi.php?doc=T-P201900213)

41. FONTE: [https://www.lastampa.it/torino/quartieri/aurora/2020/01/14/news/borgo-rossini-la-maxi-scommessa-del-quartiere-popolare-che-ora-punta-tutto-sull-universita-1.38328312?refresh\\_ce](https://www.lastampa.it/torino/quartieri/aurora/2020/01/14/news/borgo-rossini-la-maxi-scommessa-del-quartiere-popolare-che-ora-punta-tutto-sull-universita-1.38328312?refresh_ce)

## GOFIT

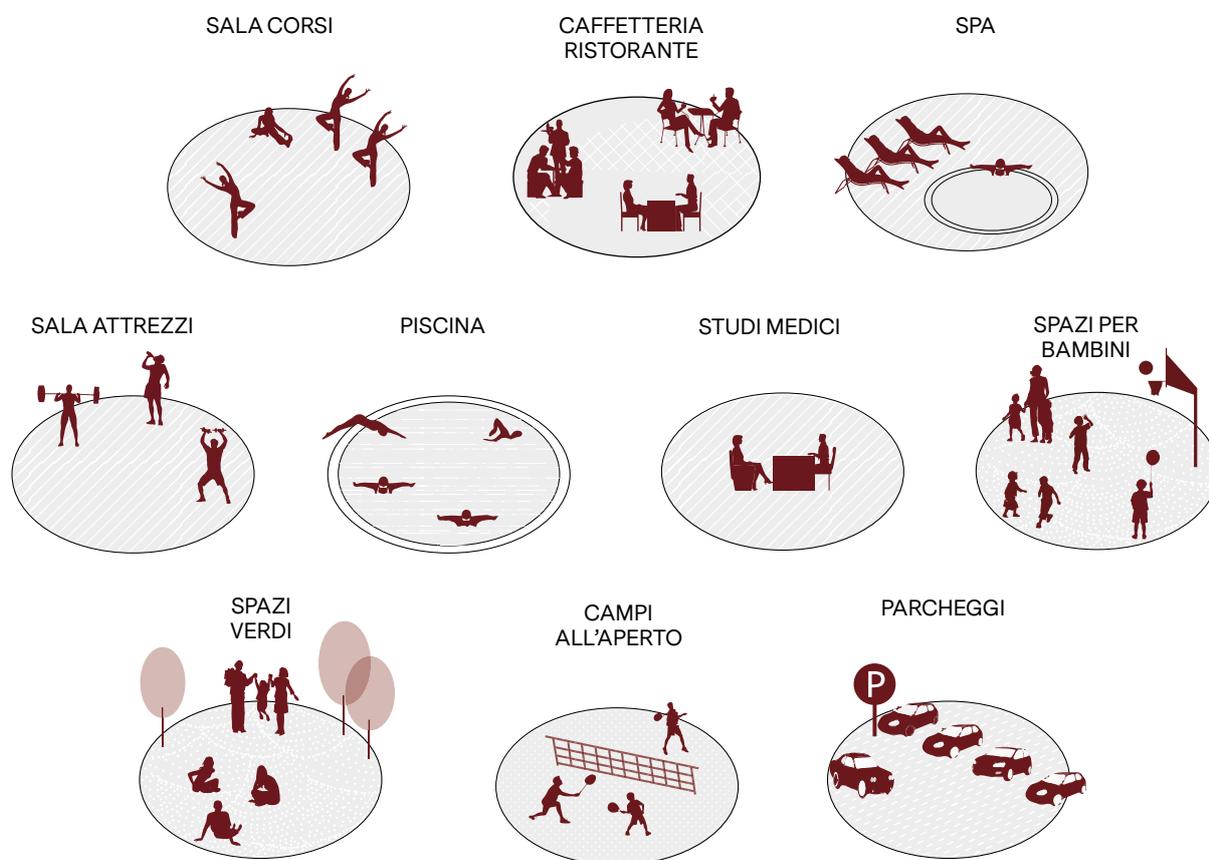
Tramite i giornali abbiamo appreso la notizia di un probabile acquisto del Mercato dei fiori per la realizzazione di una palestra con annessi servizi. Questa notizia è stata prontamente verificata con l'Arch. Cortese responsabile dell'area Edilizia del Comune di Torino, il quale ci conferma che vi è una trattativa in corso con la società spagnola Gofit, che è interessata ad aprire nel capoluogo piemontese la sua prima sede italiana di palestre. Come da lui riferito l'intervento è ancora allo studio e, ad oggi, non è stata ancora presentata una proposta completa, ma è stato espresso unicamente un parere generico sull'applicabilità dell'articolo 5 della legge 106/2011 che prevede una possibile deroga da parte del consiglio comunale

sul cambio di destinazione d'uso che, in tal caso, avrebbe un riscontro favorevole da parte dell'amministrazione.

I futuri centri in Italia saranno tre, due a Milano e uno a Torino e i progetti sono curati dallo studio torinese Camerana.<sup>42</sup>

Si tratta di una società spagnola di palestre low-cost che vanta 20 centri sportivi sparsi per la penisola Iberica. Gofit, opera nel settore del fitness, abbattendo il concetto di palestra con un format innovativo dove socializzare, godersi il tempo libero e lo sport in ambienti spaziosi e alla portata di tutti pensati per il benessere psicofisico delle persone.

I centri Gofit hanno grandi metrature, tra i 7000 mq ai 26000 mq, ospitando ciascuno più di 15000 soci.<sup>43</sup>



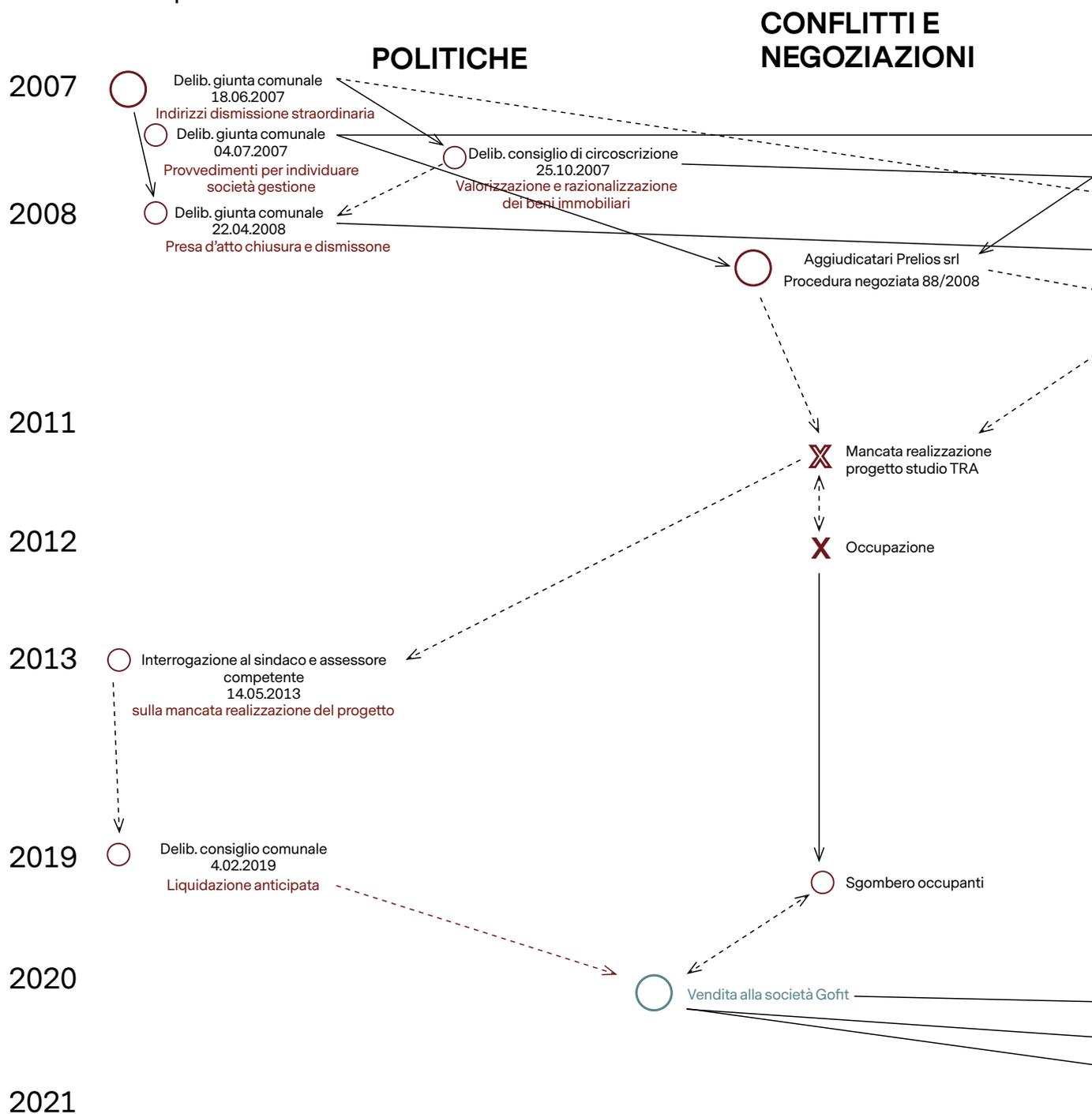
42. FONTE: [https://torino.corriere.it/cronaca/20\\_aprile\\_05/camerana-lungofiume-come-grandi-palestre-aperto-come-cambieranno-citta-il-covid-26cf167e-772b-11ea-9a-9a-6cb2a51f0129.shtml](https://torino.corriere.it/cronaca/20_aprile_05/camerana-lungofiume-come-grandi-palestre-aperto-come-cambieranno-citta-il-covid-26cf167e-772b-11ea-9a-9a-6cb2a51f0129.shtml)

43. FONTE: <https://www.go-fit.es/centros/Index>

## DIAGRAMMA DI SHENZHEN

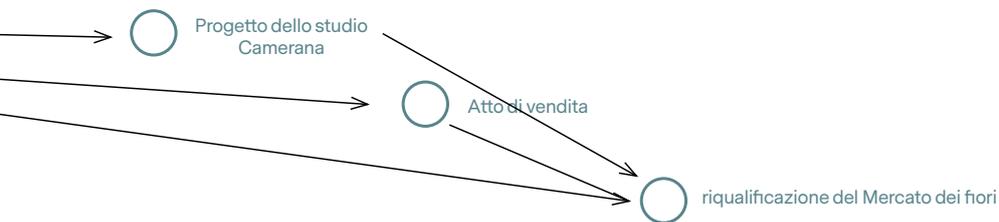
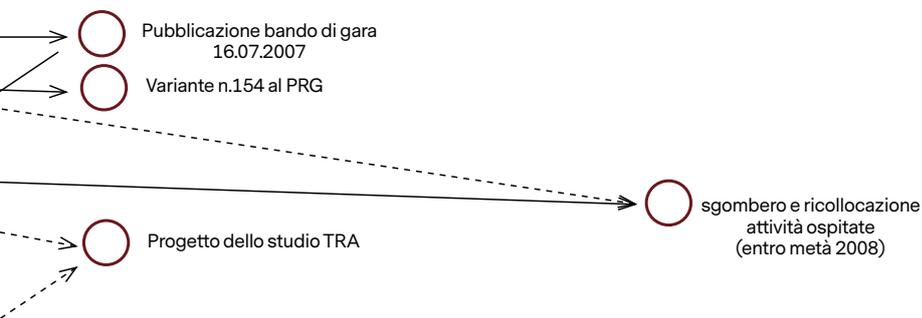
Mappare il processo attraverso il diagramma di Shenzhen è stato molto utile per rendere chiaramente visibili eventuali controversie generate nel processo e i rimandi negli anni che hanno fatto sì che non fosse prodotto alcun effetto

materiale. In verde abbiamo riportato eventi e azioni ancora non ufficiali ma che ci attendiamo in futuro, secondo un processo che sembra già determinato, ovvero la realizzazione della palestra.



## DOCUMENTI

## EFFETTI MATERIALI



### LEGENDA

-  Evento/ azione di primaria importanza (in relazione al processo)
-  Evento/ azione di secondaria importanza (in relazione al processo)
-  Evento/ azione futuro di nostra previsione
-  Controversia generata in un contesto formale di governance (deviazione)
-  Controversia generata in un contesto informale imprevisto
-  Relazione diretta causa-effetto
-  Relazione indiretta causa-effetto
-  Implicazioni tra eventi e azioni senza relazione causa - effetto



### 3.2 Le interviste

Fin dall'inizio del nostro lavoro di tesi, con la volontà di apprendere quante più notizie possibili riguardo le vicende che hanno interessato la struttura, soprattutto negli anni successivi alla dismissione, ci siamo messe in contatto con una serie di interlocutori.

Ogni parere, conversazione o scambio di battute avuto si è dimostrato di fondamentale importanza per riuscire a raccogliere informazioni e punti di vista riguardo i possibili sviluppi della struttura e del contesto urbano in cui si trova.

Non abbiamo sempre avuto dei riscontri positivi e delle risposte, ma siamo riuscite ad approfondire le conoscenze iniziali per proseguire nell'evoluzione del nostro lavoro.

Data: 16/04/2020

Discussione sulle problematiche che lamentano i residenti di Borgo Rossini e sulle possibili future iniziative di trasformazione urbana nel quartiere.

Data: 23/03/2020

Accesso agli atti di vendita di Via Perugia 29.

Data: 03/05/2020

Non è presente documentazione sull'edificio nell'archivio vincoli per cui il bene non è tutelato.



Data: 23/04/2020

Maggiori informazioni riguardo le trattative in corso e i progetti su cui punta il quartiere per rilanciarsi.

Data: 02/05/2020

Informazioni sulla volontà di liquidare il fondo anticipatamente e sul perchè si sia rilevata particolarmente complessa la vendita del Mercato dei fiori.

Data: 04/05/2020

Conferma trattativa in corso tra Prelios e Go fit.

Parere favorevole dell'amministrazione sull'applicabilità dell'articolo 5 della legge 106/2001 che prevede una possibile deroga da parte del consiglio comunale per la realizzazione di una palestra.

● Interrogativi a cui non abbiamo ricevuto risposta

● Dialoghi avvenuti in remoto.

Data: 05/05/2020

Cosa prevede il progetto che stanno formulando in accordo con Gofit per il Mercato dei fiori.



Data: 01/06/2020

Discussione sulle strategie da attuare per il Mercato dei fiori in relazione al contesto in cui si trova.



Data: 27/08/2020

Confronto sulla fattibilità urbanistica riguardo lo scenario da noi ipotizzato e delucidazioni sulla proposta di revisione del PRG 2020.



Data: 06/05/2020

Maggiori informazioni riguardo la sua volontà di spostare la sede nel Mercato dei fiori e sul perchè abbia desistito.

Data: 14/07/2020

Domande sullo Student Hotel nell'area dell'ex ponte Mosca, discussione sullo scenario da noi ipotizzato per il Mercato dei fiori.

Data: 07/09/2020

Conferma della volontà di creare nell'ex Gallettificio Militare un'aula studio e trasferirvi l'intero patrimonio di tre biblioteche con i fondi stanziati dal Ministero.

## Angela Chiummento

Consigliera circoscrizione 7

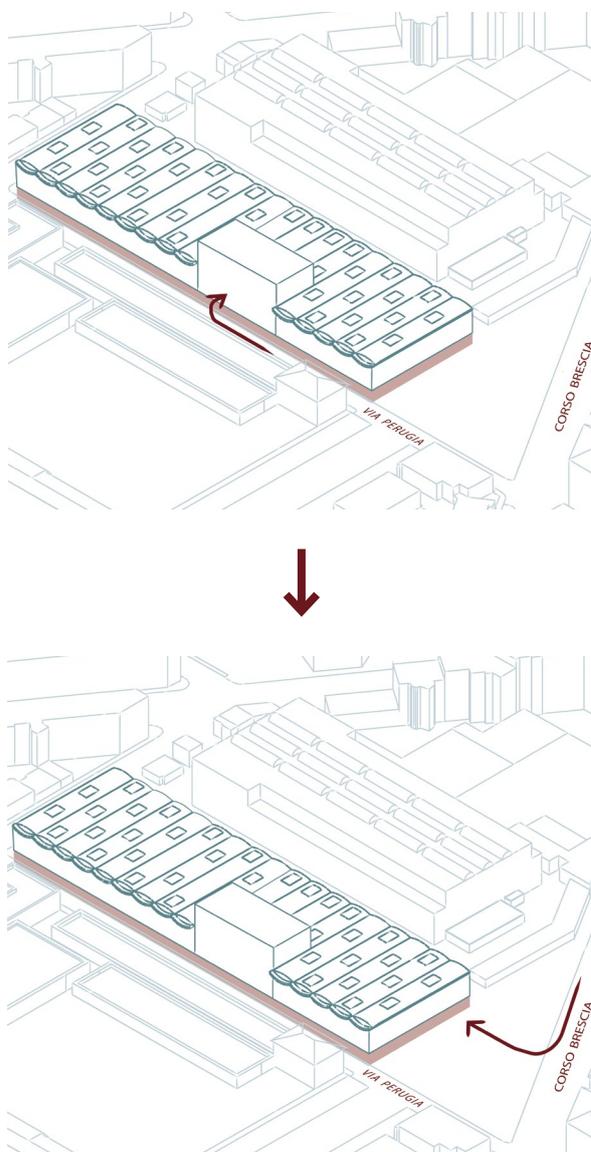
Uno dei primissimi interlocutori con cui siamo entrate in contatto è stata Angela Chiummento, consigliera della circoscrizione 7.

Angela è stata molto disponibile al dialogo ed essendo interna alle dinamiche della circoscrizione ci ha illustrato alcune delle problematiche del quartiere che si sono poi rivelate dei punti di particolare interesse nello sviluppo dei nostri intenti progettuali. “C’è un grande problema di traffico e di sosta in quanto non c’è spazio per parcheggiare” così esordisce Angela.

Il quartiere per la posizione in cui si trova, appena fuori dal centro storico, si connota come un parcheggio a cielo aperto per i tanti lavoratori che ogni giorno lasciano la propria vettura per raggiungere il posto di lavoro. Questa scelta è dettata dal fatto che i parcheggi non prevedono la sosta a pagamento dunque invogliano una larga fetta di lavoratori a prediligere la sosta in questa zona. Questa situazione però comporta un ingente aumento del traffico giornaliero con conseguenti difficoltà negli attraversamenti pedonali.

Angela ha rappresentato per noi un punto di vista importante in quanto conosce a fondo le problematiche interne del quartiere dunque la nostra volontà di adibire il piano interrato della struttura del Mercato dei fiori a parcheggio ha trovato un importante riscontro nel suo punto di vista, confermando che seppur non risolutivo, un parcheggio interrato incontrerebbe i bisogni di chi transita nel quartiere.

In una nostra prima ipotesi avevamo proposto l’accesso al parcheggio interrato da via Perugia in quanto ritenevamo che essendo un’arteria secondaria e a senso unico questo non avrebbe ostacolato il traffico.



Angela ci ha però suggerito di porre l'accesso su Corso Brescia, in quanto attualmente vi è già un parcheggio a raso dunque non verrebbe modificata la modalità di accesso già collaudata e si eviterebbe di generare blocchi nel traffico.

Inoltre per dare maggior visibilità alla struttura sarebbe utile eliminare la sosta su via Perugia, in quanto il piano interrato assolve ad un numero di parcheggi superiori a quelli al momento presenti.

Oltre le diverse problematiche che possono interessare il quartiere, visto il nostro intento di realizzare qualcosa di effettivamente utile alla città abbiamo provato a chiedere ai nostri interlocutori cosa effettivamente potrebbe mancare in questo tessuto per contribuire ad accrescere il suo valore, inserendoci così nel processo di trasformazione che sta subendo.

Angela e, come vedremo successivamente, anche altri interlocutori credono che la presenza di un coworking sarebbe un'attività che al momento è mancante.

Angela ci dice infatti che avere uno spazio di coworking permetterebbe a quei lavoratori che spesso sono costretti ad attraversare la città per raggiungere il posto di lavoro di avere una postazione in un luogo da poter raggiungere più facilmente.

Contestualizzando questa necessità nel particolare momento storico in cui stiamo vivendo, in cui un virus è stato in grado di scardinare i classici metodi di studio e di lavoro per prediligere lo

smart-working e la didattica a distanza, nuovi spazi in cui poter lavorare o studiare rappresentano un'esigenza per permettere anche a chi non ha uno spazio dedicato in casa di poter lavorare o studiare da remoto.

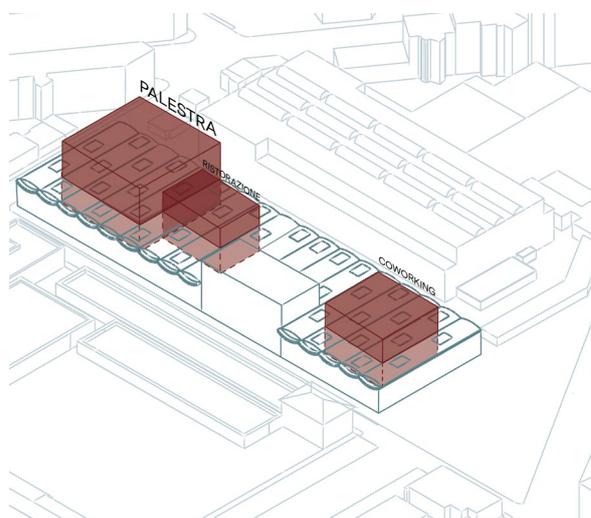
## Luca Ballarini

Founder di Bellissimo

Abbiamo avuto modo di confrontarci anche con Luca Ballarini, co-founder di Bellissimo e impegnato in Torino stratosferica, un'iniziativa indipendente che ha l'obiettivo di creare un'immagine ideale della città fornendo sia spunti utopistici che realizzabili. Proprio per il suo spirito e per il suo impegno in questa attività legata ovviamente all'architettura e al design urbano ci ha suggerito di approcciarci al nostro lavoro di tesi seguendo un po' l'esempio di Torino stratosferica, intervenendo quindi sul Mercato dei fiori nell'ottica di "prendere un pezzo di città e rifarlo con l'intento di arricchire il tessuto, la connessione culturale, sociale del luogo per dare un beneficio a tutta la città" soprattutto poiché si tratta di "pezzi di città ancora incompleti dove l'identità è in fase di costruzione e quindi è interessante contribuire all'evoluzione pensando alla relazione con le aree adiacenti" in quanto si tratta di un quartiere che negli ultimi anni si è arricchito di nuovi servizi, nuove rappresentatività e che ha anche un nuovo pubblico costituito dalle nuove generazioni, da studenti, da residenti che rappresentano "i veri portatori di valore in termini di impresa e di cultura".

Una delle principali domande che ci ha spinte a porci Luca è stata: "Ci può essere qualche attività di cui la comunità sente particolarmente bisogno che può essere incorporato in qualsivoglia progetto?" spingendoci così a valutare l'impatto sociale, il valore urbano condiviso, l'innovazione sociale che tali attività possono avere. Assumendo per

certa l'acquisizione da parte della multinazionale spagnola della struttura, per la realizzazione di una palestra, abbiamo cercato di immaginare che l'intervento dovesse dare qualcosa in cambio alla comunità su cui insiste. Come Angela anche Luca ci ha portate nella direzione di pensare ad un coworking in questa zona, per creare "un luogo di co-creazione e di vivacità creativa e intellettuale molto potente".



Abbiamo quindi riflettuto insieme sull'eterogeneità di funzioni che la struttura del mercato può accogliere.

La presenza di un coworking insieme alla ristorazione generano movimento di persone durante l'intero arco della giornata.

## Andrea Perino

Proprietario di Perino Vesco

Essendo a conoscenza del nuovo intervento di TSH nell'area del Ponte Mosca, abbiamo chiesto maggiori informazioni in merito al progetto: "La loro strategia per il distretto è quella di essere inclusivi e aperti, diventare un punto di incontro per i giovani creativi, ma anche che la classe operaia del quartiere debba sentirsi benvenuta, di massimizzare il valore del teatro e degli spazi eventi che costruiranno e quindi diventare un hotspot per le attività più dinamiche e allargare l'audience includendo e ospitando eventi per community molto diverse tra loro." Si stima una capienza di 300 persone nel coworking durante la settimana. 3000 persone invece tra ospiti dell'hotel, persone che vanno a lavorare, persone che vanno a studiare, persone che vengono per eventi legati alla community, persone che vanno per i servizi di ristorazione, per chi entra per sfruttare le facilities sportive (palestre, parco, attività di arrampicata). Queste previsioni si abbassano del 20% nel weekend, dove ovviamente aumentano le persone in hotel ma diminuiscono le frequentazioni legate al Collhub."

Da una delle conversazioni con Angela Chiummento è emerso che qualche anno fa, un imprenditore aveva posto il suo interesse sul Mercato dei fiori.

Non essendo riuscite a porci in contatto direttamente con Prelios, abbiamo pensato che ci avrebbe potuto aiutare contattare direttamente Andrea Perino per comprendere le motivazioni che lo avevano spinto ad interessarsi alla struttura e soprattutto quelle per cui non era poi riuscito a realizzare i suoi progetti.

Il signor Perino, proprietario di una nota panetteria nel centro storico di Torino nel 2017 era intenzionato ad acquisire il Mercato dei fiori, per realizzare, in un'ottica di espansione, un centro di produzione, rivendita e ristorazione. Il punto di vista del signor Perino è stato particolarmente interessante in quanto ci ha poste nell'ottica dell'investitore: egli era ben disposto nei confronti della struttura poiché ne aveva percepito il potenziale, purtroppo però a causa della richiesta monetaria particolarmente elevata ha deciso di tirarsi indietro dal progetto. Perino crede, date anche altre sue esperienze, che l'approccio di chi vende o affitta nella zona è già proiettato al futuro florido che si auspica per quest'ultima. Il quartiere Aurora ha certamente subito notevoli cambiamenti, ma spesso ragionando in quest'ottica le richieste monetarie si elevano in modo così esorbitante da scoraggiare gli investitori.

## Savino Nesta

Responsabile tecnico P.O. Obiettivi strategici e Varianti al PRG

Da una delle conversazioni con il prof. Armando è emerso che è stato presentata una recente revisione per il piano regolatore di Torino e a partire da questa informazione abbiamo ritenuto utile contattare Savino Nesta, responsabile tecnico P.O. obiettivi strategici e varianti al PRG. Durante il nostro confronto abbiamo cercato di attenzionare alcuni punti del nuovo PRG per indagare sulla fattibilità urbanistica del nostro intervento.

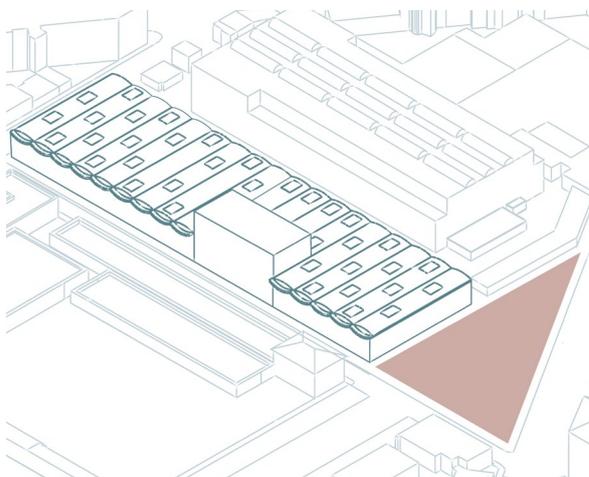
L'area è identificata come ZUT, Zona urbana di trasformazione, dunque come ci dice Savino: "Le ZUT classiche prevedono la totale demolizione, radicale trasformazione bonifica e edificazione da una parte e cessione per uso pubblico dall'altra in base alla SLP che può essere realizzata e alla destinazione d'uso prevista", noi però ci siamo approcciate in un'ottica di parziale demolizione dell'esistente, dunque non attuiamo la scheda, ma è un modo di agire plausibile.

Le vie da poter percorrere sarebbero due. La prima prevederebbe l'attuazione della scheda, quindi la demolizione e ricostruzione totale della struttura in linea con il nuovo PRG, ma in questo caso si dovrebbe attuare una variante al PRG per cambiare la destinazione d'uso, la variante richiederebbe un lasso di tempo non indifferente che prolungherebbe le tempistiche generali dell'intervento, inoltre la volumetria edificabile rimarrebbe quella esistente senza possibilità di aggiunte.

Nell'ottica della nostra strategia questo tipo di intervento si rivela poco efficace nel raggiungimento degli obiettivi prefissati.

La nuova prospettiva in cui ci ha portate Savino Nesta è invece quella del decreto sviluppo con la legge 106/2011 che prevede l'insediamento di attività complementari alla destinazione d'uso dell'edificio, allo stesso tempo però questa modalità d'azione comporta una deroga che prevede dunque delle contropartite, ossia realizzazione di opere o degli oneri extra da versare.

Il nostro progetto prevede la realizzazione di una piazza pubblica in sostituzione del parcheggio attualmente presente su corso Brescia, dunque Savino ci conferma che questa mossa sarebbe un modo plausibile per agire sul suolo pubblico circostante per poter soddisfare così gli oneri.



## Lisa Accurti

Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio Torino

Savino ci informa inoltre del fatto che “il decreto sviluppo è vantaggioso in quanto permette di aggiungere una volumetria pari al 10 % purché avvengano delle migliorie nella struttura da un punto di vista energetico”.

Gli usi temporanei sono stati un altro punto saliente della nostra conversazione in quanto prevediamo nel nostro progetto l’inserimento del coworking come attività ad uso temporaneo.

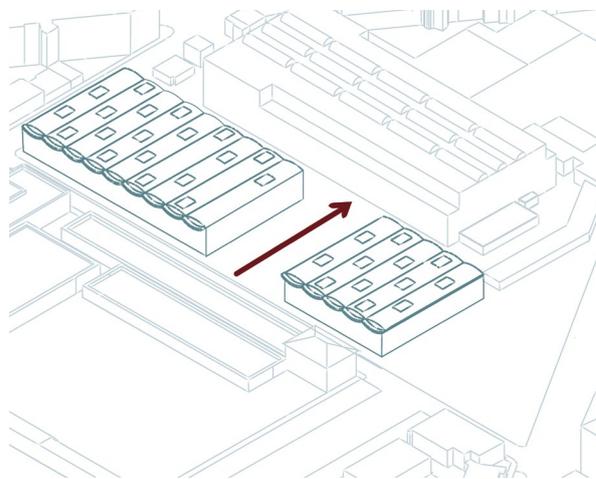
La bozza del nuovo PRG “viste le limitazioni per i cambi di destinazione d’uso e per gli interventi di edilizia ammessi, prevede l’uso temporaneo come uno strumento non vincolante per le parti che dà nuova vita a questi immobili utilizzabili, non fatiscenti”, l’uso temporaneo permette quindi l’inserimento di qualsivoglia attività indipendentemente dalla destinazione d’uso prevista con una durata di 3 anni prorogabile fino ad un massimo di ulteriori 2 anni, trascorsi i quali non si tratterebbe più di uso temporaneo.

Il nostro progetto si pone in relazione alla città e al tessuto di cui fa parte.

È per noi importante, dunque, indagare la realtà circostante, soprattutto ciò che si trova nelle immediate vicinanze.

Abbiamo ritenuto dunque doveroso indagare sull’ex Galletificio militare, struttura anch’essa da tempo dismessa e adiacente l’ex Mercato dei fiori. Lisa Accurti della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Torino ci ha informate sui progetti che interessano la struttura. Si prevede di riunirvi all’interno tutti gli archivi presenti nella città di Torino, per avere un’unica sede, di creare degli spazi espositivi e un’aula studio, data la sempre più grande presenza di studenti nell’area. L’intervento contribuirà ad una progressiva riattivazione nello specifico di quest’ambito che vige da diversi anni in stato di forte abbandono.

La volontà di interporre una piazza che spezzi la continuità dell’edificio esistente ha trovato riscontro nelle sue parole poiché permette di instaurare una forte relazione tra i due complessi.





# 4.

## Il plot



## 4.1 Le regole

La recente revisione al PRG ha costituito per noi lo strumento con cui confrontarci per delineare la strategia progettuale.

L'attuale proposta di revisione risulta dotata di maggiore flessibilità ed efficienza per rispondere in tempo reale alle trasformazioni che avvengono nella città.

In questo capitolo abbiamo esplicitato i punti significativi a cui abbiamo fatto riferimento nell'elaborare la nostra proposta; questi indirizzi che hanno guidato la revisione del piano regolatore generale vigente propongono di:

“Ottimizzare e privilegiare il riutilizzo degli edifici esistenti, rivedendo le previsioni urbanistiche delle aree libere e verdi coerentemente con le indicazioni del Piano Territoriale della Città Metropolitana”<sup>44</sup>, operazione che è funzionale anche alla indispensabile salvaguardia del suolo.

In merito al consumo del suolo infatti l'obiettivo è quello di “renderlo pari a zero, se non addirittura inferiore, introducendo uno strumento di monitoraggio”<sup>44</sup>.

Obiettivo dunque è definire con chiarezza i criteri e le regole per la trasformazione del territorio costruito, preferendo la riqualificazione urbana e il recupero delle aree dismesse.

44. Relazione illustrativa generale Città di Torino, luglio 2020 in [http://www-portale-coto.territorio.csi.it/web/sites/default/files/mediafiles/2\\_relazione\\_illustrativa\\_generale\\_e\\_scheda\\_quantitativa\\_dati\\_urbani\\_2.pdf](http://www-portale-coto.territorio.csi.it/web/sites/default/files/mediafiles/2_relazione_illustrativa_generale_e_scheda_quantitativa_dati_urbani_2.pdf)

Lo strumento per regolare tali trasformazioni deve avere la capacità di potersi adattare alla complessità e alla specificità che ogni singolo caso richiede, con caratteristiche non sempre prevedibili e riconducibili a delle regole comuni.

Un altro obiettivo consiste nel “prevedere una adeguata dotazione di servizi, con particolare attenzione alla loro distribuzione territoriale ed alla qualità degli stessi, privilegiando la valorizzazione dell’identità dei quartieri anche con spazi di aggregazione polifunzionali.”<sup>45</sup>

“La nuova proposta di revisione sceglie di implementare le destinazioni edilizie ammesse e introdurre nuove modalità attuative maggiormente flessibili, poiché in questi anni sono nate nuove forme di attività economiche difficilmente riconducibili alle tradizionali catalogazioni urbanistiche: nuovi modi di abitare (social housing, cohousing, alloggi protetti per anziani, etc...), di lavorare (coworking, e-commerce, attività di scambio di beni materiali, agricoltura senza suolo, etc...), nessuna insediabile in assenza di una revisione di Piano Regolatore.”<sup>46</sup>

## TEMPORARY USE

Una novità in merito alla destinazioni d’uso ammesse e di cui ci siamo avvalse è rappresentata dalla legge regionale Riparti Piemonte, rivista nel 2020, che introduce e incentiva fortemente il Tem-

45. Relazione illustrativa generale Città di Torino, luglio 2020 in [http://www-portale-coto.territorio.csi.it/web/sites/default/files/mediafiles/2\\_relazione\\_illustrativa\\_generale\\_e\\_scheda\\_quantitativa\\_dati\\_urbani\\_2.pdf](http://www-portale-coto.territorio.csi.it/web/sites/default/files/mediafiles/2_relazione_illustrativa_generale_e_scheda_quantitativa_dati_urbani_2.pdf)

porary use, come anche tale revisione di PRG.

Il fenomeno di dismissione, a seguito delle ultime ripercussioni dovute all’emergenza sanitaria del Covid-19, assume oggi una drammaticità mai vista, andandosi a sommare alla precedente situazione dovuta alla crisi immobiliare del 2008 e all’ancora antecedente abbandono delle attività produttive di fine anni 90.<sup>45</sup> Accogliere e promuovere quindi, proposte di riuso, seppure temporaneo, degli immobili a prescindere da quanto prescritto nel PRG, può rappresentare una soluzione per arginare i fenomeni di degrado e di abbandono e sperimentare nuovi spazi e funzioni per la città, favorendo un cambiamento.<sup>46</sup>

Gli edifici, attraverso la via normativa del Temporary use “potranno accogliere associazioni di volontariato, di promozione sociale e del terzo settore in genere; spazi ove promuovere attività artistiche e culturali, spazi di coworking e di aggregazione.”<sup>45</sup>

L’uso temporaneo può riguardare sia immobili privati che pubblici per la realizzazione di iniziative di rilevante interesse pubblico senza comportare il mutamento della destinazione d’uso delle unità immobiliari interessate.<sup>46</sup>

Come indicato nella legge 106/2011 Riparti Piemonte:

“Il comune nella convenzione può definire le eventuali opere di urbanizzazione minime necessarie e indispensabili all’uso temporaneo proposto. Inoltre,

46. Disposizioni in materia di governo del territorio Edilizia – Modifiche alla l.r. 19/1999 Art. 79 (Inserimento dell’articolo 8 bis nella legge regionale 8 luglio 1999, n. 19) Art. 8 bis (Destinazioni d’uso temporanee) da [https://www.regione.piemonte.it/web/sites/default/files/media/documenti/2020-07/chiera\\_riparti\\_piemonte\\_webinar.pdf](https://www.regione.piemonte.it/web/sites/default/files/media/documenti/2020-07/chiera_riparti_piemonte_webinar.pdf)

se le opere sono mantenute in quanto funzionali al successivo intervento di sviluppo di rigenerazione dell'area, il loro costo può essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti per lo stesso intervento. La convenzione disciplina, altresì, le cause di decadenza dall'assegnazione di immobili. È fatto salvo il successivo adeguamento degli strumenti urbanistici nel caso in cui le destinazioni d'uso temporanee diventino stabili, verificando la dotazione degli standard urbanistici.”<sup>47</sup>

Come avvenuto per la revisione del PRG di Torino, anche le leggi Regionali e Nazionali hanno sentito la necessità di semplificare le procedure urbanistiche ed edilizie, come nel caso della legge 12 luglio 2011 n.106 denominata Decreto Sviluppo che ha introdotto all'articolo 5 nuove norme finalizzate ad agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate, con interventi di demolizione e ricostruzione che prevedano:

“a) il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente come misura premiale (pari al 10%);  
b) la delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse;  
c) l'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari;  
d) le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti.”<sup>48</sup>

L'uso temporaneo consente, vista l'at-

tuale fase socio-economica del paese, di evitare che gli edifici in attesa di interventi di riqualificazione non versino in uno stato di degrado per un periodo eccessivamente lungo, insediandovi attività che possano coesistere con l'attuale stato di abbandono.<sup>49</sup>

Questa modalità può diventare occasione per sperimentare funzioni non convenzionali di cui possa godere la collettività, nell'attesa che gli venga riconosciuta una destinazione d'uso permanente.<sup>50</sup>

47. Disposizioni in materia di governo del territorio Edilizia – Modifiche alla l.r. 19/1999 Art. 79 (Inserimento dell'articolo 8 bis nella legge regionale 8 luglio 1999, n. 19) Art. 8 bis (Destinazioni d'uso temporanee)

48. Legge 12 luglio 2011 n. 106 da [https://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/2011\\_0106.htm](https://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/2011_0106.htm)

49. Dansero E., Spaziantè A., *Scoprire i vuoti industriali: analisi e riflessioni a partire da censimenti e mappature di aree industriali dismesse a Torino* in Armano E., Dondona C.A., Ferlaino F., (a cura di), *Postfordismo e trasformazione urbana. Casi di recupero dei vuoti industriali e indicazioni per le politiche nel territorio torinese*, Ires Piemonte, Torino, 2016., p. 100.

50. Mela A. (a cura di), *La città con-divisa. Lo spazio pubblico a Torino*, Franco Angeli, Milano, 2009, p.147



Per la riqualificazione del Mercato dei fiori, sulla base degli strumenti brevemente descritti, avvalendoci dell'aiuto di Savino Nesta (*"Savino Nesta" a pagina 70*), abbiamo delineato due ipotetici scenari di intervento. Il primo consiste nel seguire fedelmente la scheda normativa del PRG, accettando i limiti e la rigidità che lo strumento impone. Il secondo si serve delle novità introdotte dal Decreto Sviluppo, che permette maggiore flessibilità su destinazioni d'uso e sulle modalità d'intervento. La nostra scelta pertanto è di operare secondo la legge regionale 106/2011, ma terrà conto della prescrizione riguar-

do il Gallettificio Militare e di alcune delle indicazioni (quali il numero dei piani fuori terra, gli allineamenti e la destinazione d'uso prevista per il piano interrato) presenti nella scheda normativa, brevemente sintetizzata nella pagina precedente. Essendo prevista per il Mercato dei fiori una destinazione d'uso residenziale, sono destinazioni compatibili o complementari secondo il Decreto Sviluppo: esercizi commerciali di vicinato, studi professionali, artigianato di servizio alla persona quali centri estetici, centri benessere, centri fitness, palestre, piscine, ecc. se con superficie aperta al pubblico non inferiore a 300 mq.<sup>52</sup>

## SCENARIO 1

Variante al PRG per modificare la destinazione d'uso

 1 anno per l'approvazione

Non si può aggiungere volumetria

Prevede la completa demolizione e ricostruzione e di conseguenza, non ci permette di mantenere il sistema di pilastri e copertura

## SCENARIO 2

Deroga al PRG  
Decreto sviluppo Legge 106/2011

Si sottopone la deroga ad approvazione da parte del Consiglio comunale (parere favorevole dell'amministrazione, secondo quanto riferito dall'Arch. Cortese)

Volumetria aggiuntiva fino a un massimo del 10% come misura premiale per la riqualificazione di un'area urbana degradata

Una deroga ha delle contropartite quindi bisogna fare delle opere o versare dei contenuti extra

È pensata per interventi con parziale demolizione, manutenzione ordinaria e straordinaria

Prevede che si realizzino opere di urbanizzazione anche in aree adiacenti al lotto d'intervento

52. FONTE: Legge 12 luglio 2011 n. 106 da [https://www.bo-settiegatti.eu/info/norme/statali/2011\\_0106.htm](https://www.bo-settiegatti.eu/info/norme/statali/2011_0106.htm)

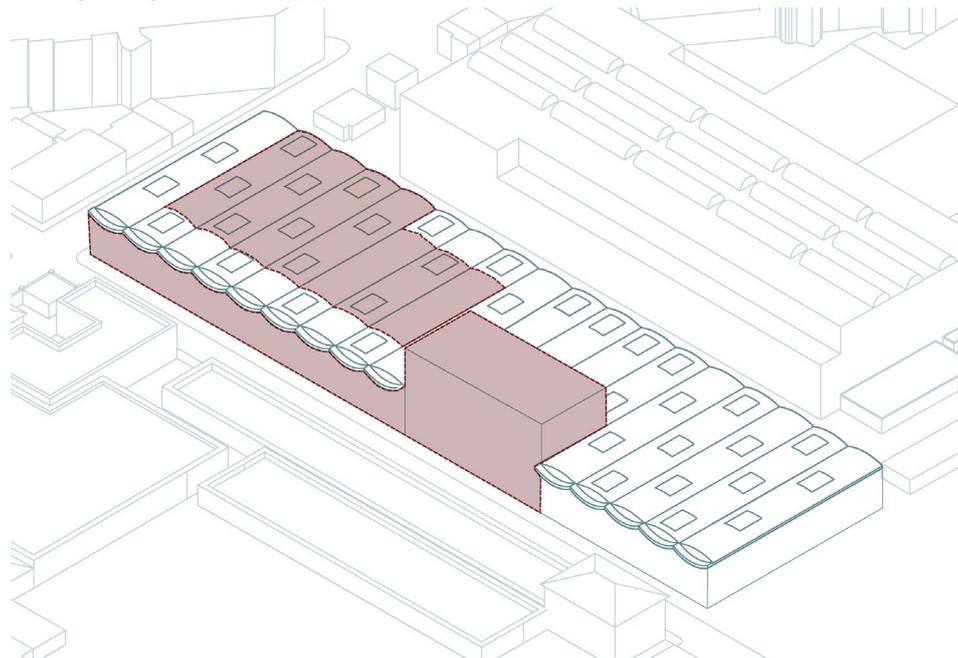
## 4.2 Le scene

Nella costruzione del nostro scenario, sulla base delle informazioni raccolte e delle interlocuzioni sostenute, abbiamo scandito le tempistiche e le modalità di

realizzazione del nostro intervento in relazione a cosa avviene contemporaneamente nel contesto.

INTERVENTI NEL SITO DI PROGETTO

### DEMOLIZIONE INIZIALE



2021

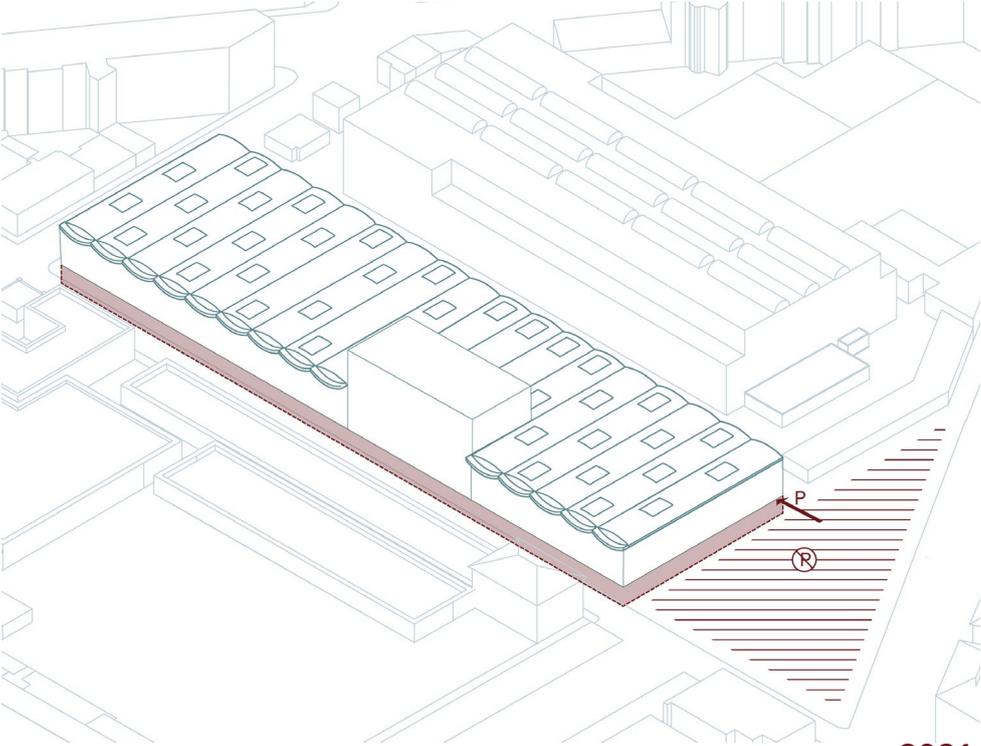
### 2020 - In fase di realizzazione

Ex ditta Pastore → Residenza per studenti  
Vedi progetto "EX DITTA PASTORE" a pagina 26

INTERVENTI NEL CONTESTO

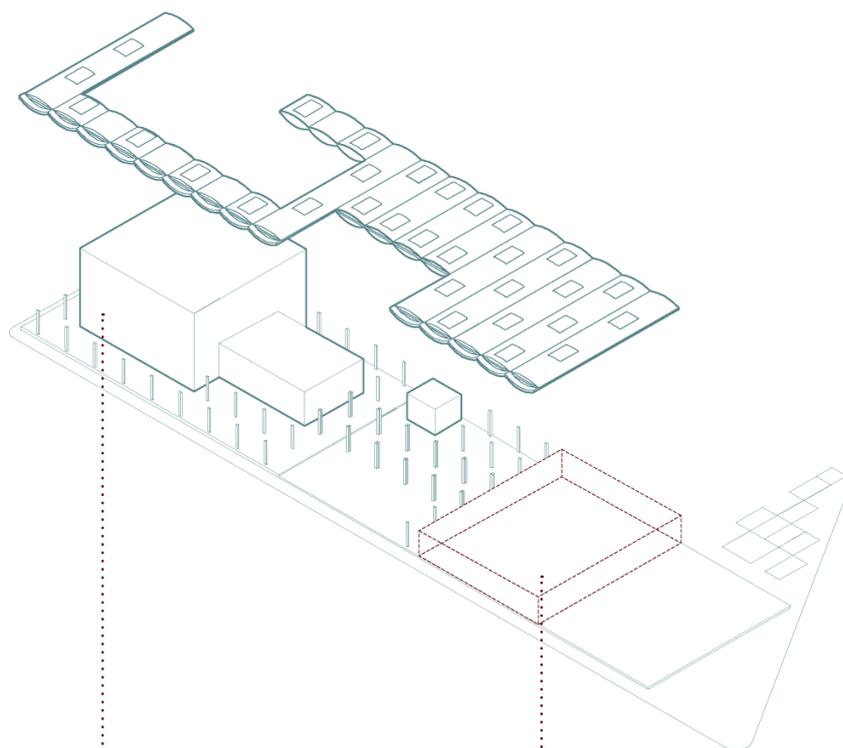


**PARCHEGGI INTERRATI**



2021 | 

INTERVENTI NEL SITO DI PROGETTO



PALESTRA GOFIT

TOTALE SLP REALIZZATA: 4990 mq

2021-2022

COWORKING - USO TEMPORANEO

TOTALE SLP a coworking: 860 mq circa

2021-2024 (+ proroga di 2 anni)

2022

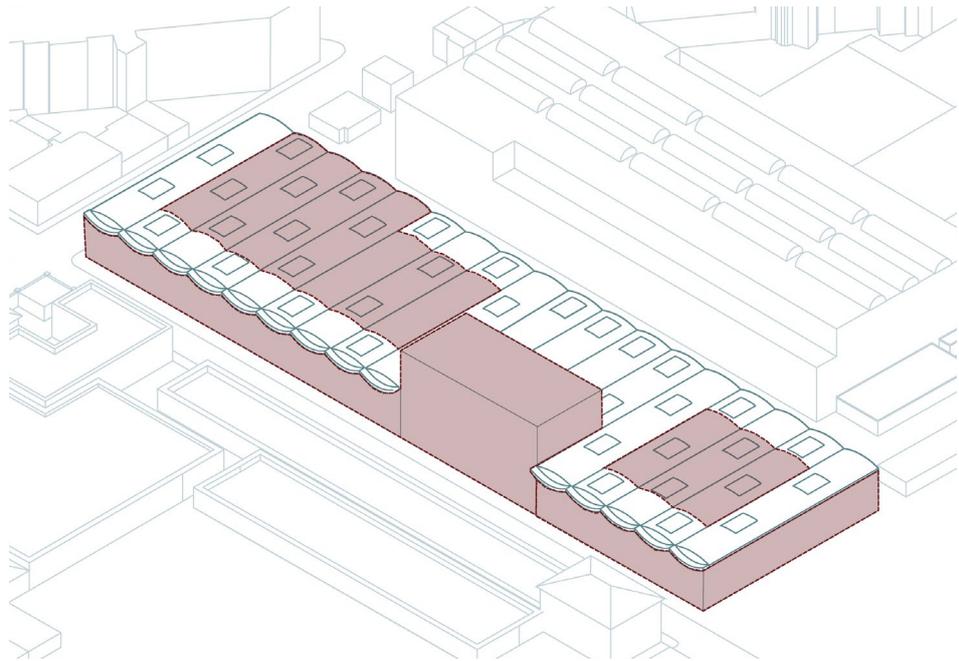
Ex Gallettificio Militare → Biblioteca e aula studio

Vedi progetto "GALLETTIFICIO MILITARE" a pagina 26

INTERVENTI NEL CONTESTO



## DEMOLIZIONE FINALE



2025

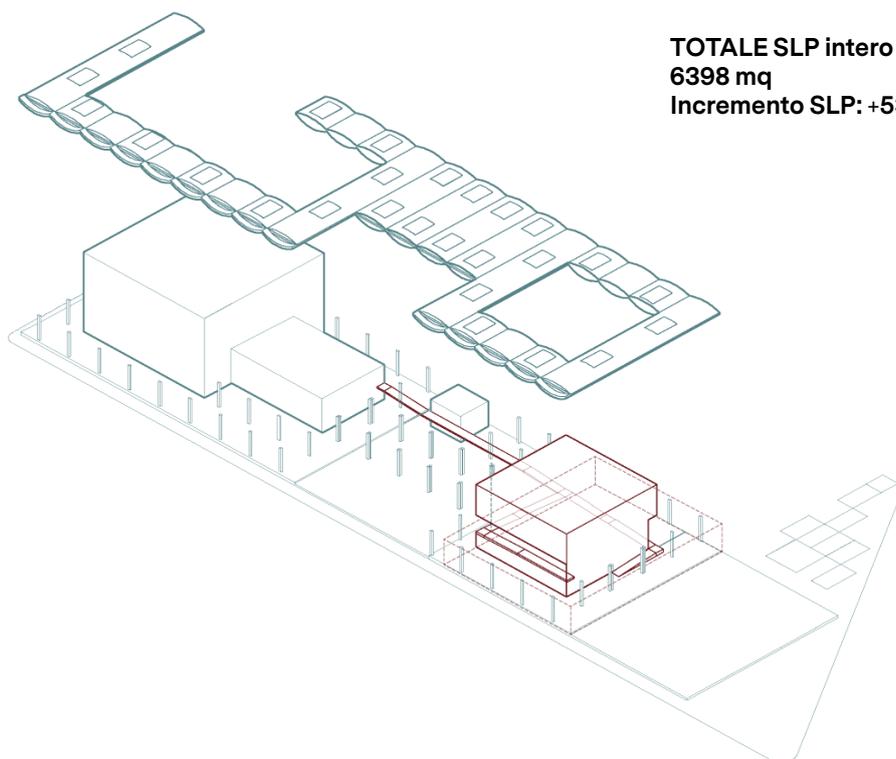
2023

Area Ponte Mosca → STUDENT HOTEL  
Residenza per studenti e  
lavoratori

Vedi progetto "*Area Ponte  
Mosca*" a pagina 83



INTERVENTI NEL SITO DI PROGETTO



TOTALE SLP intero intervento:  
6398 mq  
Incremento SLP: +533 mq (+10%)

COWORKING - USO STABILE

TOTALE SLP a coworking: 1598 mq circa

2026-2027



2030 - In fase di realizzazione

Metro linea 2

Vedi progetto "LINEA METRO 2" a pagina 27

INTERVENTI NEL CONTESTO



Il nostro intervento prevede il parziale mantenimento della copertura e la demolizione dell'edificio a tre piani fuori terra che un tempo accoglieva gli uffici del mercato. Contemporaneamente prevediamo la realizzazione del parcheggio al piano interrato, in sostituzione del parcheggio al momento presente su corso Brescia, per liberare l'isolato dalla presenza delle auto e lasciare spazio ad un'area pedonale. Questa mossa è dettata anche dall'esigenza di sopperire agli oneri di urbanizzazione dovuti al nuovo intervento di riqualificazione.

Assumendo come dato di fatto l'insediarsi nell'isolato di una palestra, abbiamo deciso di collocarla nelle prime cinque campate a sinistra, distribuita in un volume a tre piani fuori terra, con i successivi due piani adibiti a residenza.

Nelle quattro campate a destra, su corso Brescia, l'intervento prevede la realizzazione del coworking ad uso temporaneo mantenendo la struttura originaria del Mercato.

La funzione ad uso temporaneo è prevista dalla nuova revisione al PRG e dalla legge regionale Riparti Piemonte (*"Temporary Use" a pagina 76*), per una durata di tre anni, prorogabile di due.

In una fase successiva, immaginando che vi sia un ritorno economico su quanto già realizzato, la demolizione sarà estesa anche alla porzione di edificio che ha ospitato il coworking ad uso temporaneo.

Il nuovo volume si compone di quattro piani fuori terra, di cui i primi due riservati a coworking e gli ultimi due a residenza.

La scelta di realizzare degli edifici separati si dimostra vantaggiosa in quanto permette di trattare le diverse porzioni in modo indipendente, quindi ripensarle, riorganizzarle o venderle nonostante siano parte di un unico complesso.

La realizzazione di questi step, insieme alle trasformazioni elencate che avverranno nel quartiere contribuirà ad innescare la riqualificazione di altre aree attualmente dismesse e che non presentano ancora un'ipotesi di intervento, quali ad esempio le vicinissime Smalterie e fonderie Ballada.



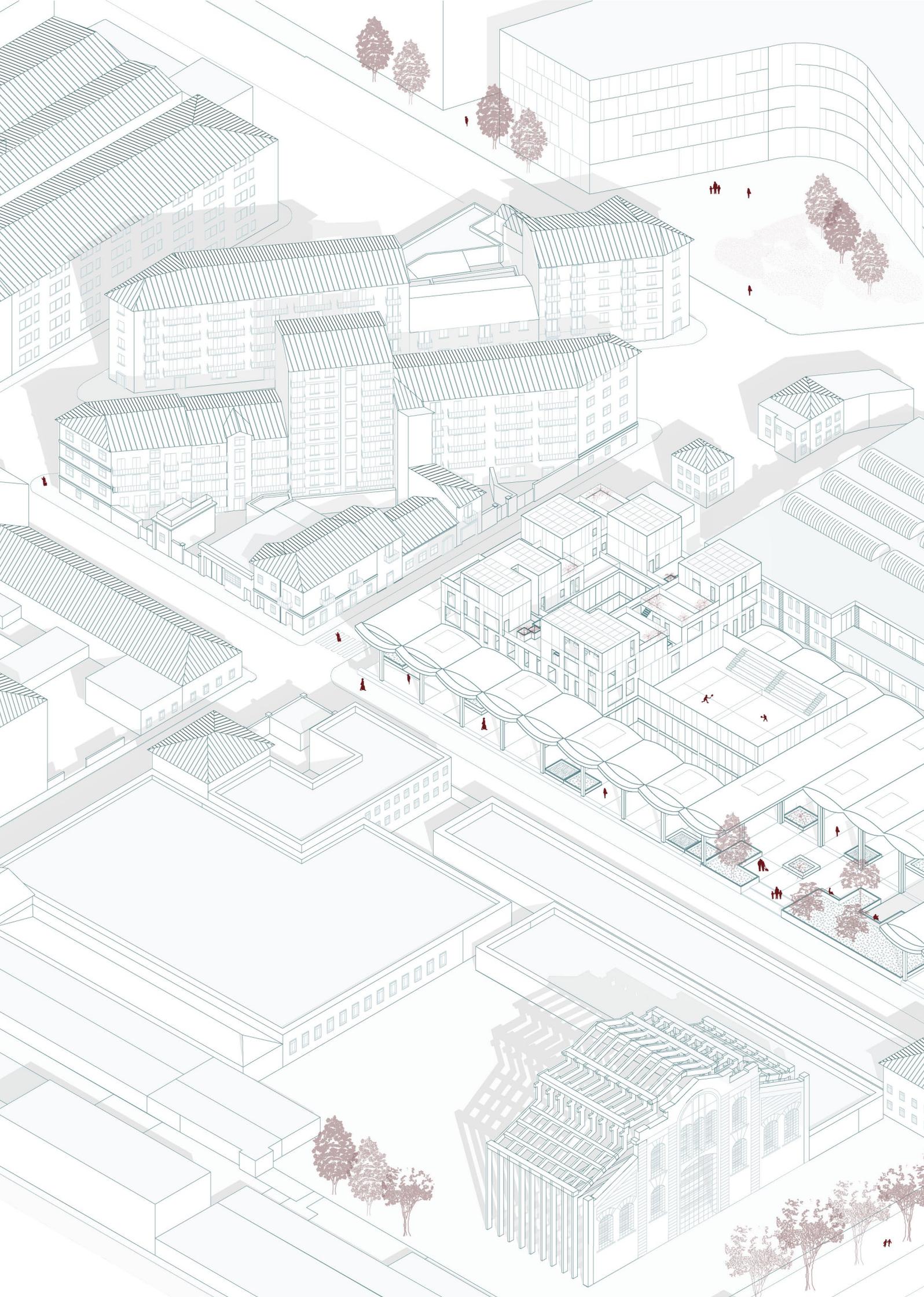
# 5.

## Rifiori.To

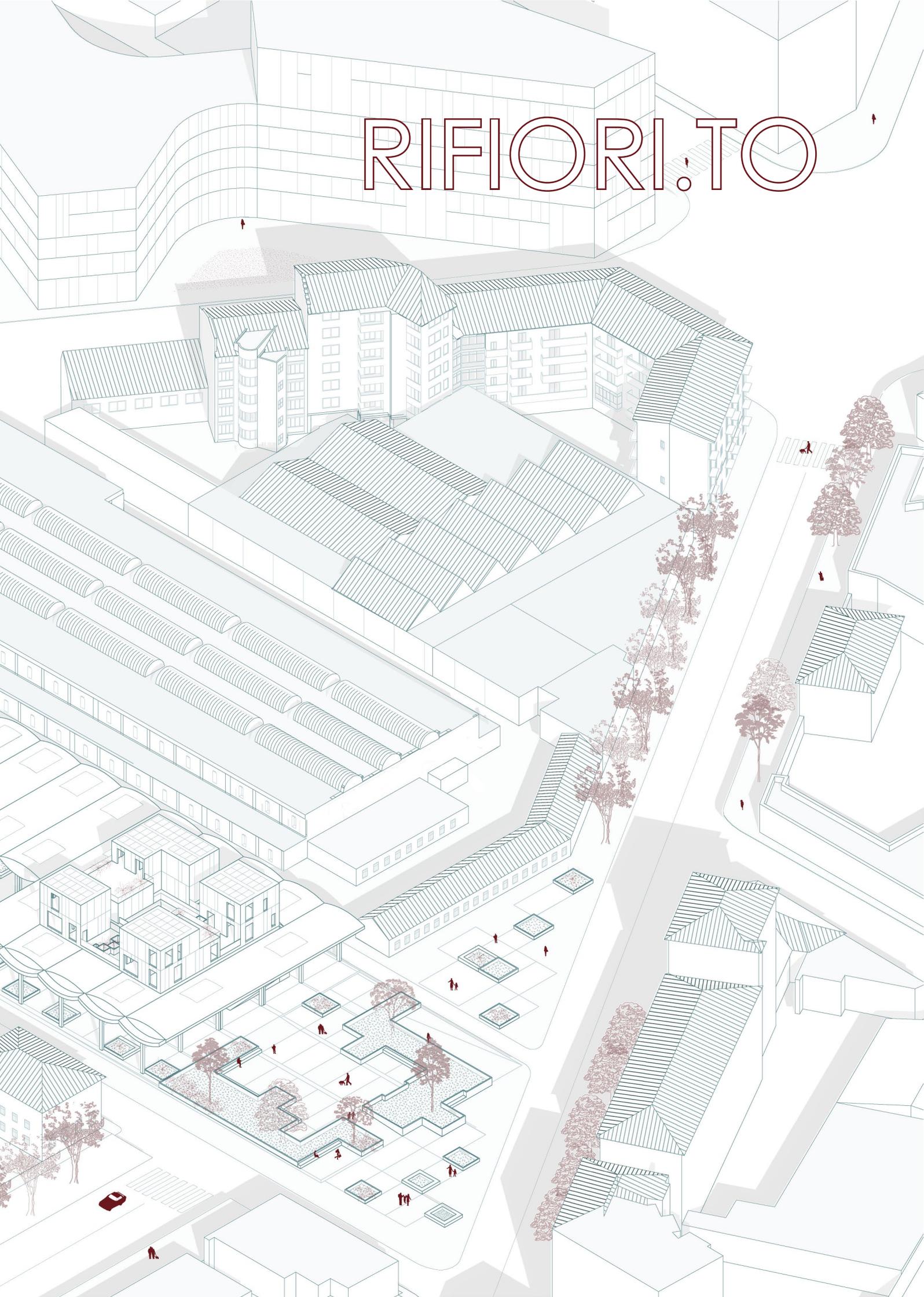


Il progetto, chiamato Rifiori.To, vuole sottolineare l'azione di recupero dell'edificio del Mercato dei fiori, caduto in un lungo sonno per diversi anni che ne ha comportato lo stato di degrado in cui versa attualmente. Attraverso i sopralluoghi e gli scambi di idee con i diversi interlocutori, abbiamo immaginato di poter rendere giustizia a questo vasto tassello di città. La percezione avuta difatti, a seguito di un primo sopralluogo nel quartiere, è stata quella che fosse uno dei pochi spazi rimasto in attesa, mentre, tutt'intorno a seguito di una serie di nuovi interventi, il quartiere ha assunto una ritrovata vitalità.

In questi mesi di lavoro, si sono susseguite diverse ipotesi prima di giungere alla proposta progettuale descritta nelle prossime pagine. In un primo momento l'atteggiamento assunto nei confronti del manufatto era più conservativo, e fermo sulla sua morfologia attuale. Ipotesi dopo ipotesi, iniziando a svuotare ed eliminare, si sono aperte nuove prospettive, nuovi spazi che scardinano l'idea di un unico e grande edificio chiuso e lasciano immaginare un ampio spazio disegnato e fruibile a tutti, la cui forza attrattiva possa spingersi al di fuori del quartiere interessando tutto il resto della città.

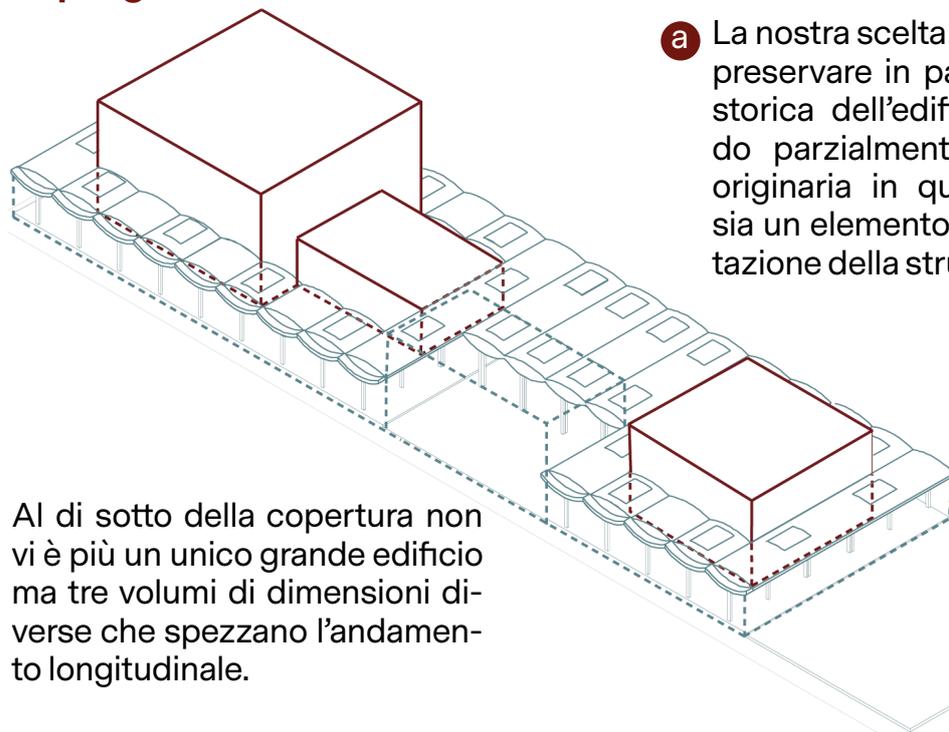


# RIFIORI.TO



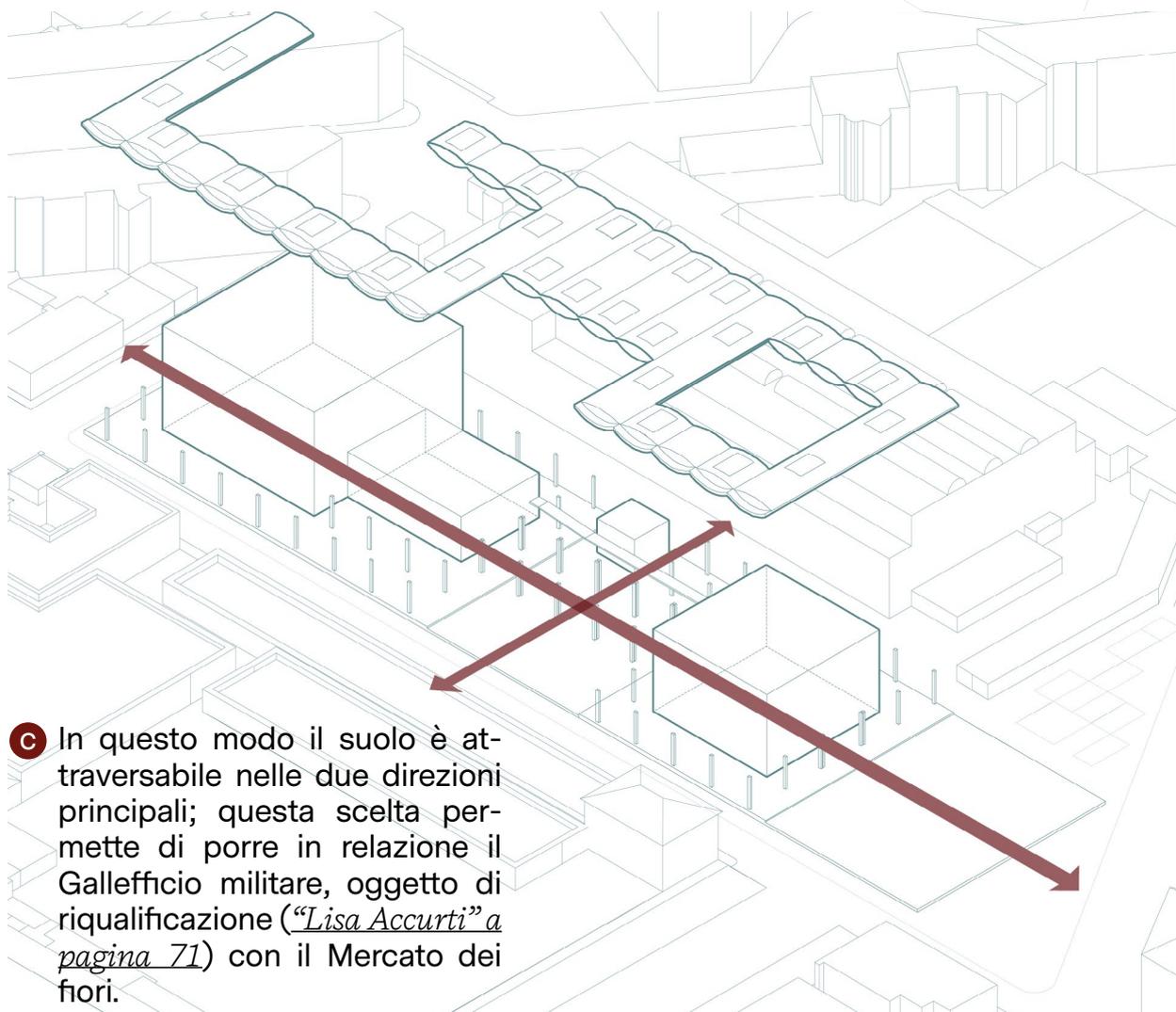


## 5.1 Il progetto

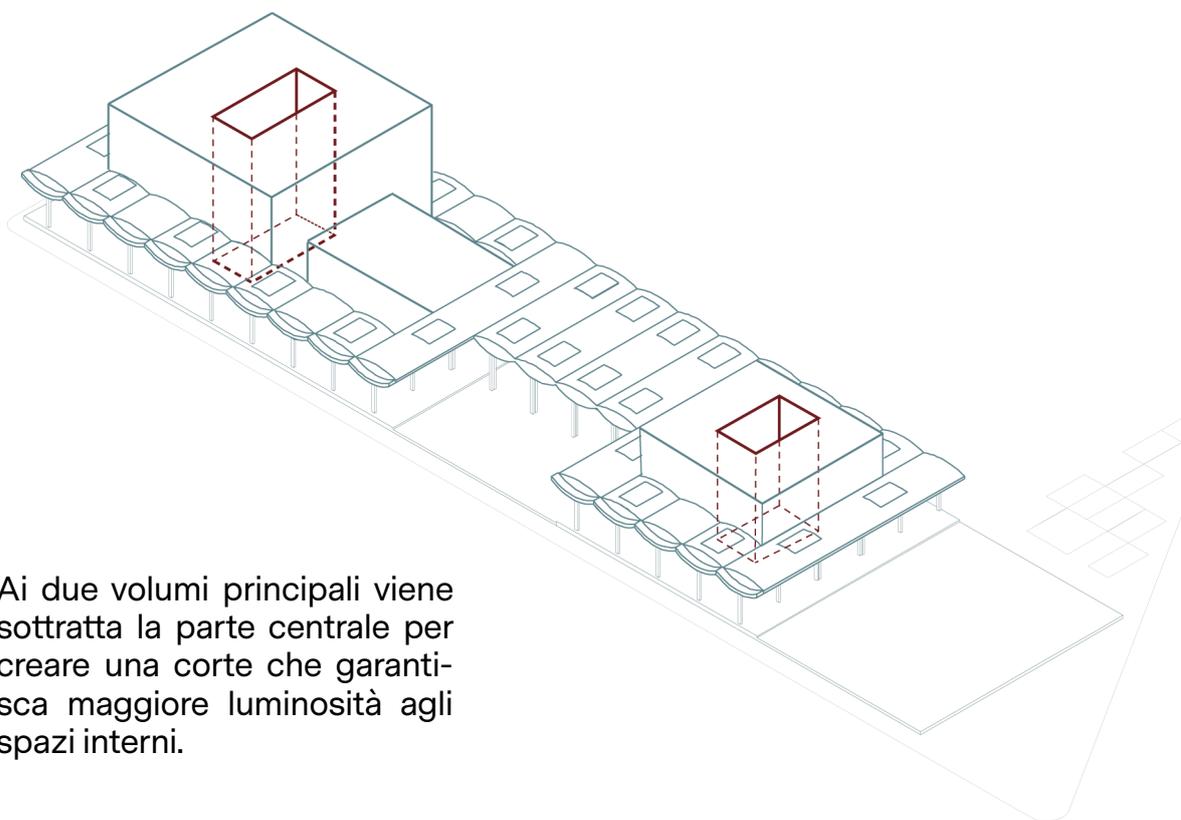


**a** La nostra scelta è stata quella di preservare in parte la memoria storica dell'edificio mantenendo parzialmente la copertura originaria in quanto riteniamo sia un elemento di forte connotazione della struttura.

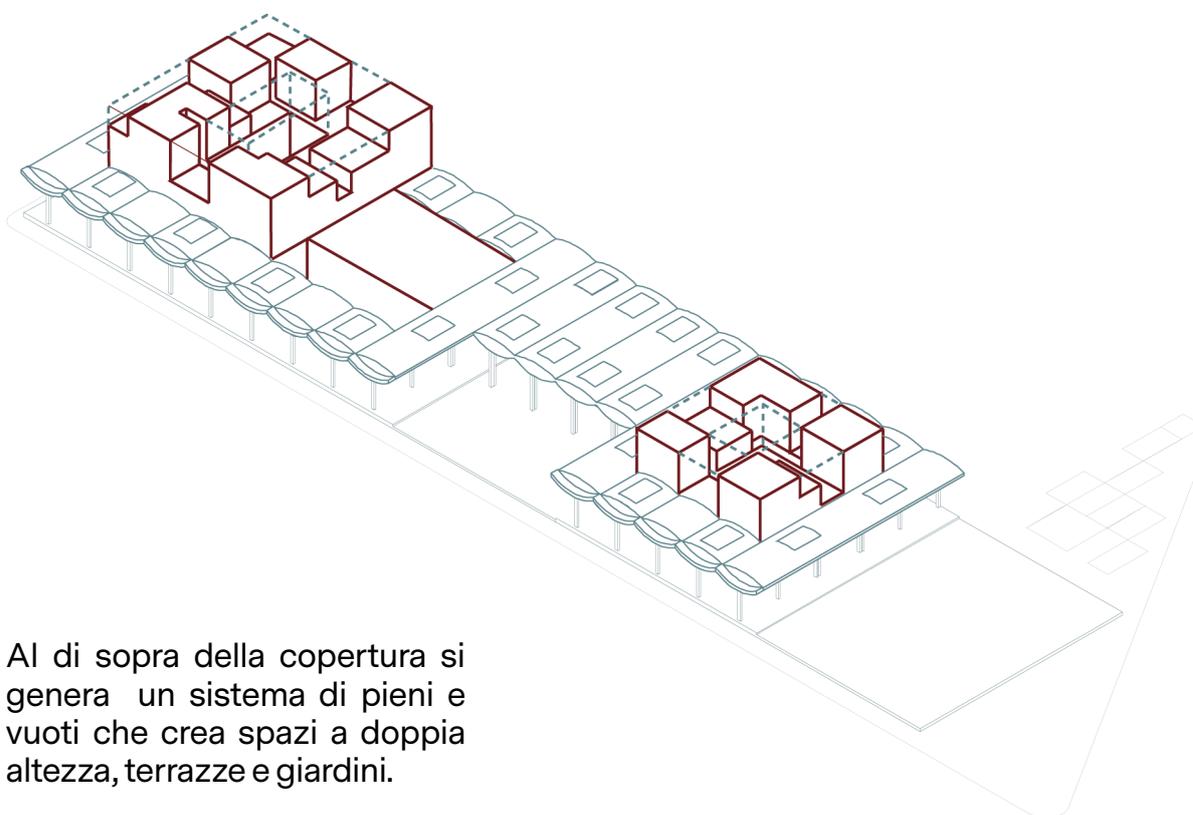
**b** Al di sotto della copertura non vi è più un unico grande edificio ma tre volumi di dimensioni diverse che spezzano l'andamento longitudinale.



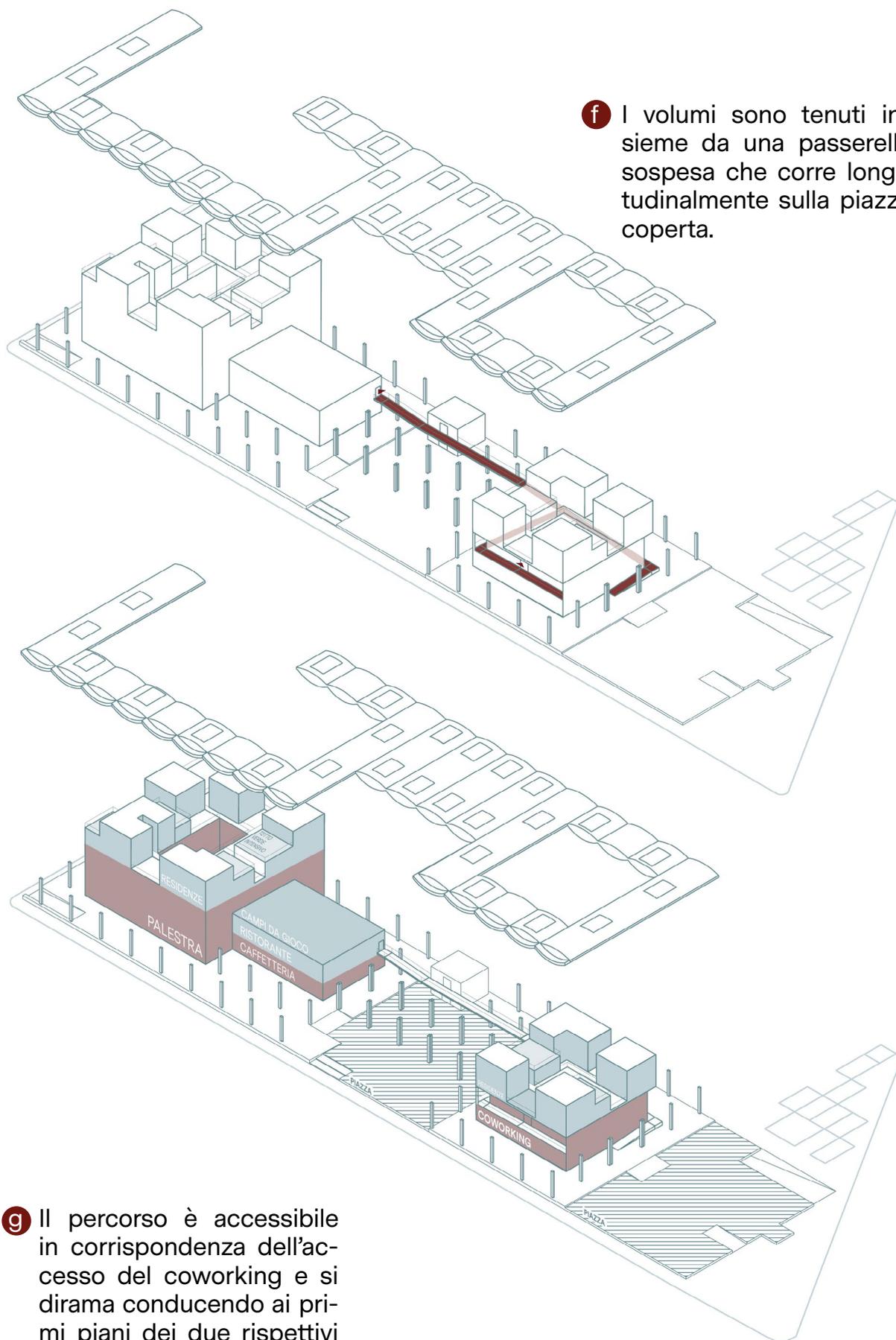
**c** In questo modo il suolo è attraversabile nelle due direzioni principali; questa scelta permette di porre in relazione il Gallefficio militare, oggetto di riqualificazione (*"Lisa Accurti"* a pagina 71) con il Mercato dei fiori.



- d** Ai due volumi principali viene sottratta la parte centrale per creare una corte che garantisca maggiore luminosità agli spazi interni.



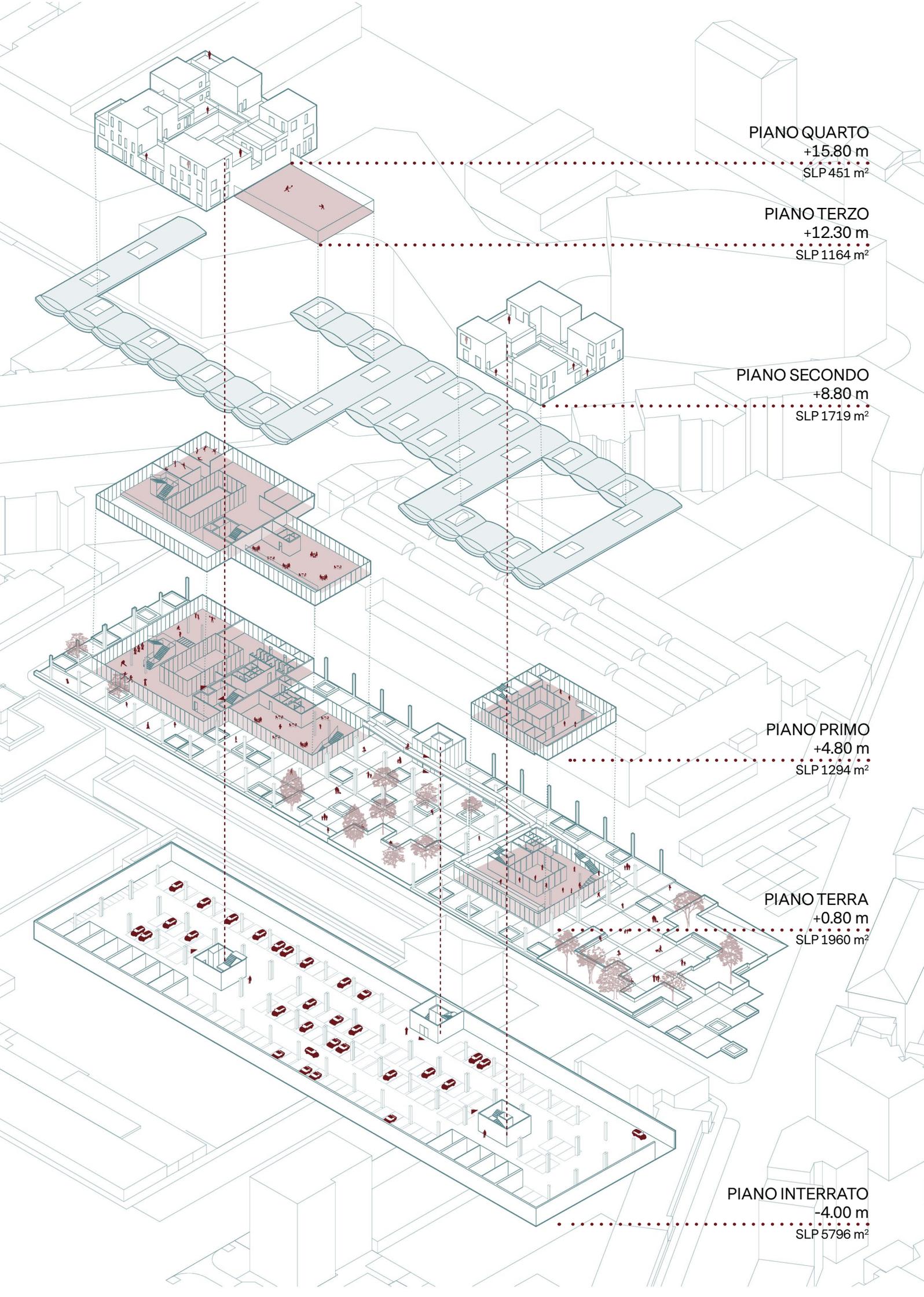
- e** Al di sopra della copertura si genera un sistema di pieni e vuoti che crea spazi a doppia altezza, terrazze e giardini.



**f** I volumi sono tenuti insieme da una passerella sospesa che corre longitudinalmente sulla piazza coperta.

**g** Il percorso è accessibile in corrispondenza dell'accesso del coworking e si dirama conducendo ai primi piani dei due rispettivi edifici.





PIANO QUARTO  
+15.80 m  
SLP 451 m<sup>2</sup>

PIANO TERZO  
+12.30 m  
SLP 1164 m<sup>2</sup>

PIANO SECONDO  
+8.80 m  
SLP 1719 m<sup>2</sup>

PIANO PRIMO  
+4.80 m  
SLP 1294 m<sup>2</sup>

PIANO TERRA  
+0.80 m  
SLP 1960 m<sup>2</sup>

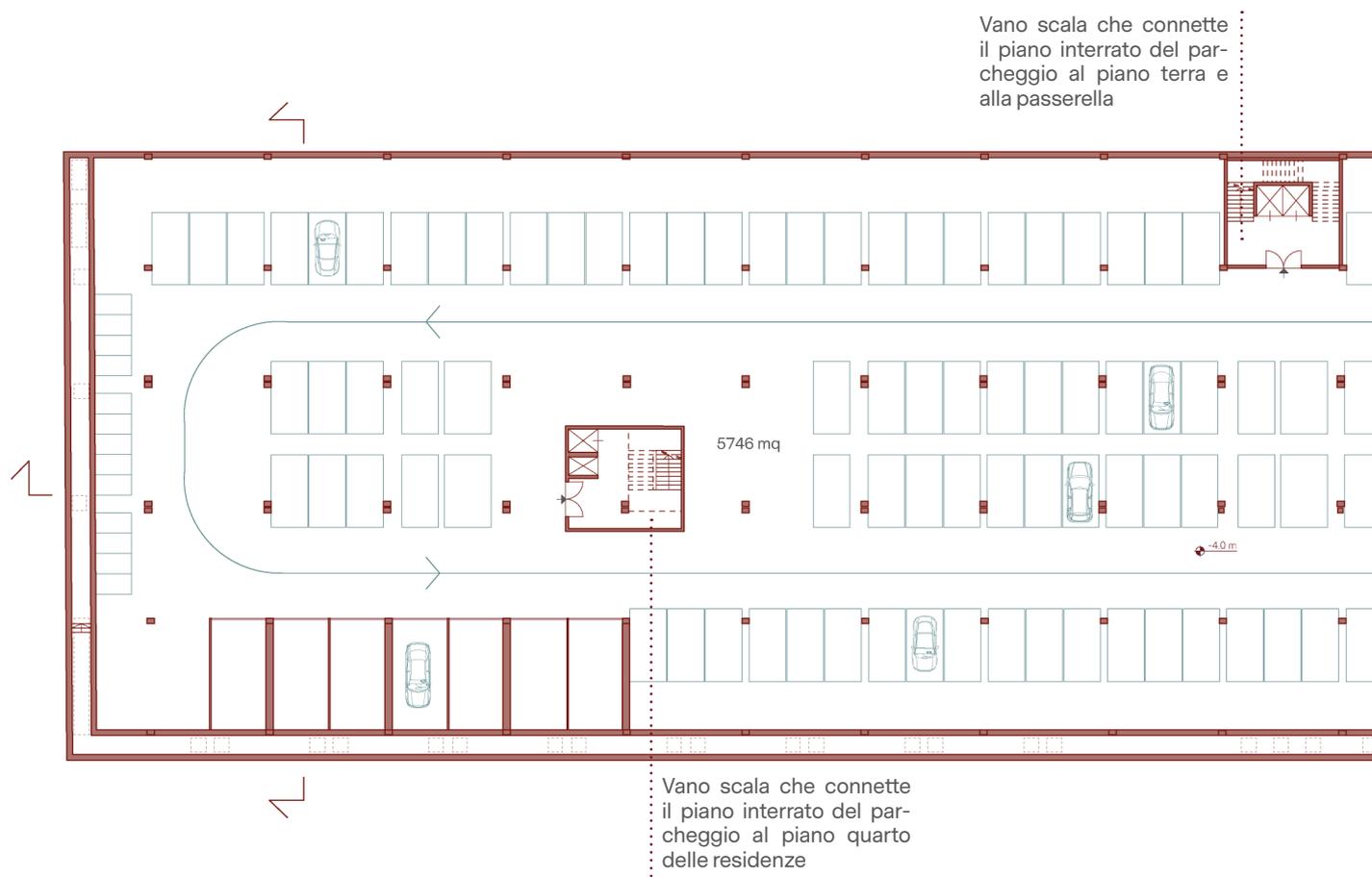
PIANO INTERRATO  
-4.00 m  
SLP 5796 m<sup>2</sup>

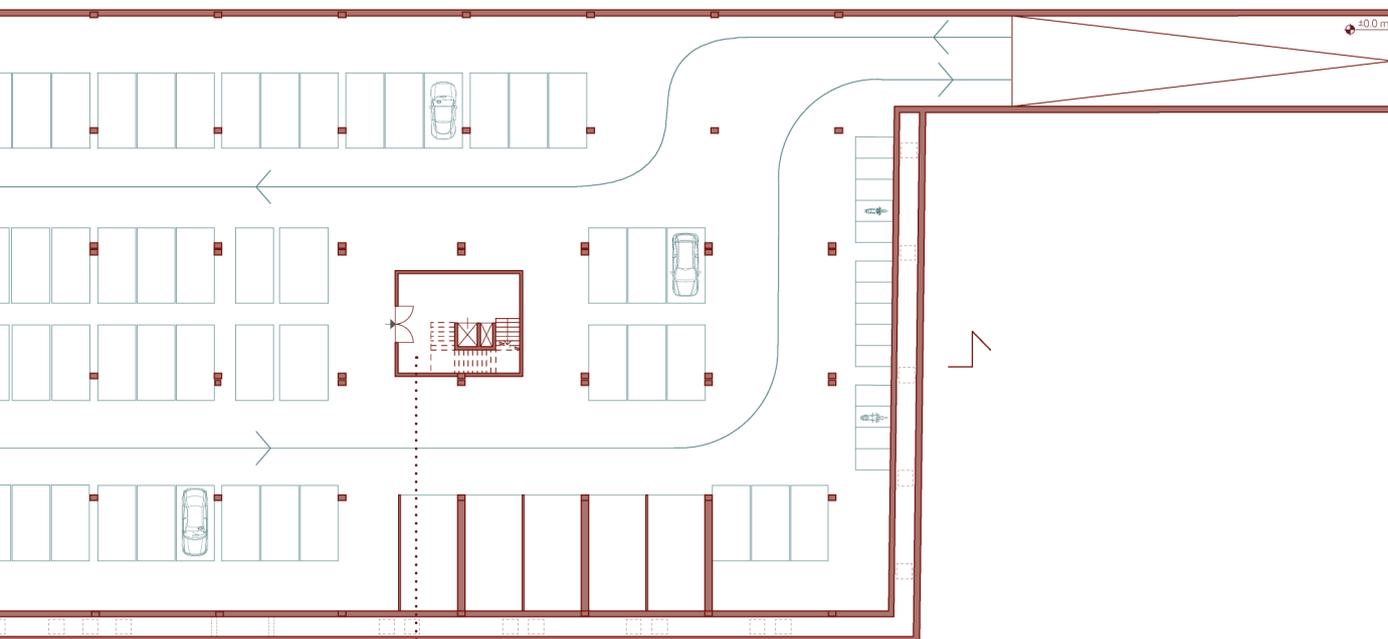
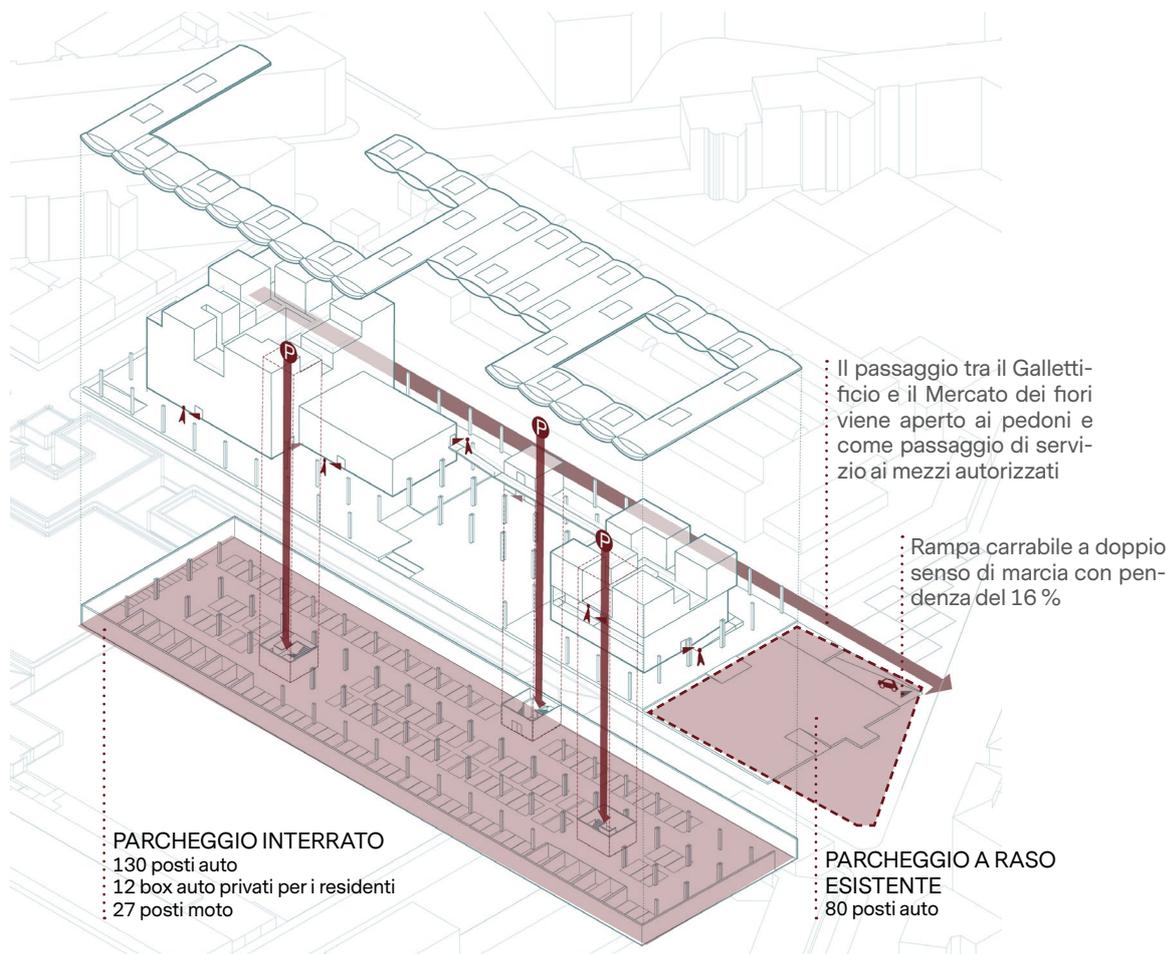
## 5.2 -4.0 m

Il nostro intento è di liberare l'isolato dalle macchine, cercando però di risolvere il problema della sosta, così come è emerso dal dialogo con Angela Chiummento "*Angela Chiummento*" a pagina 66.

Lo spazio attualmente adibito a parcheggio lascia il posto ad un'area pedonale che si estende fino all'isolato del Galletificio.

L'accesso carrabile al piano interrato avviene da Corso Brescia, poiché attualmente è già presente un parcheggio a raso, dunque la scelta di porre la rampa carrabile su questo fronte dell'edificio è motivata da un'analogia di gestione del traffico.

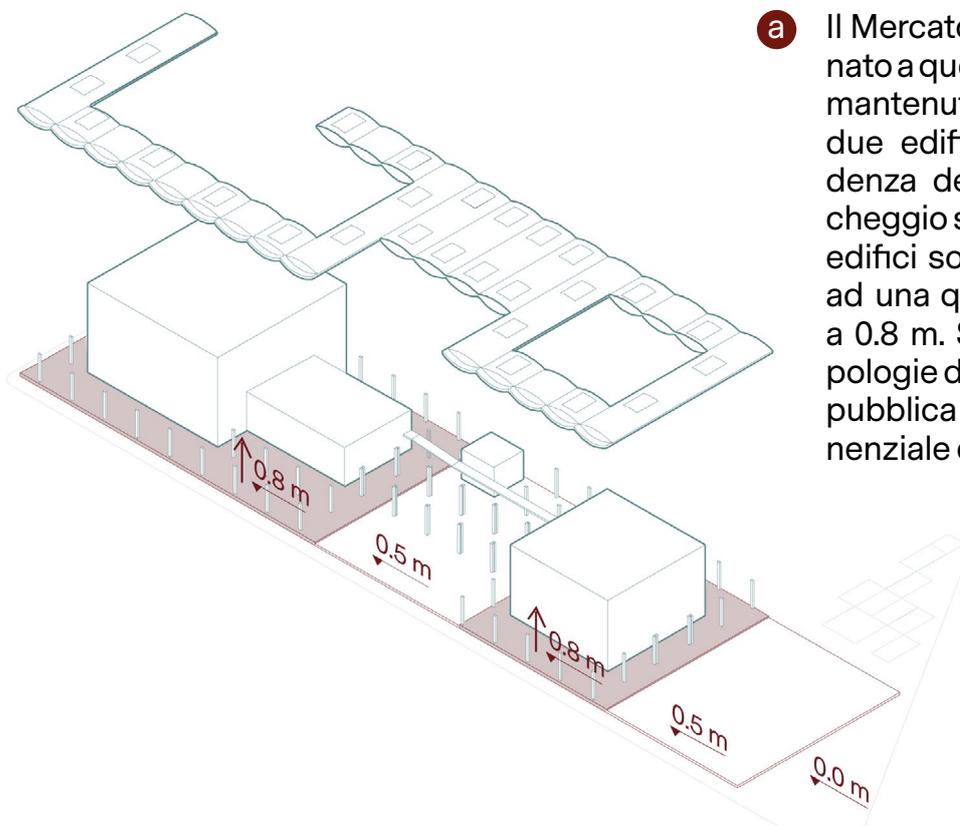




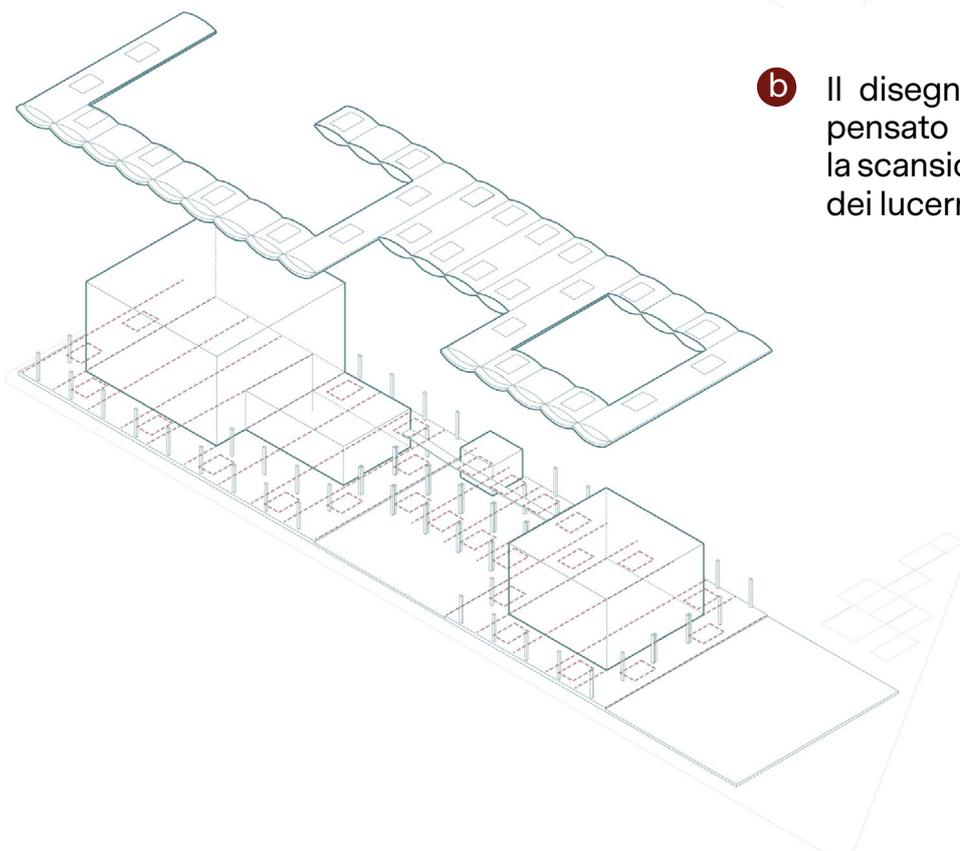
Vano scala che connette il piano interrato del parcheggio al piano terzo delle residenze

Pianta piano interrato -4.0 m  
 scala 1:500

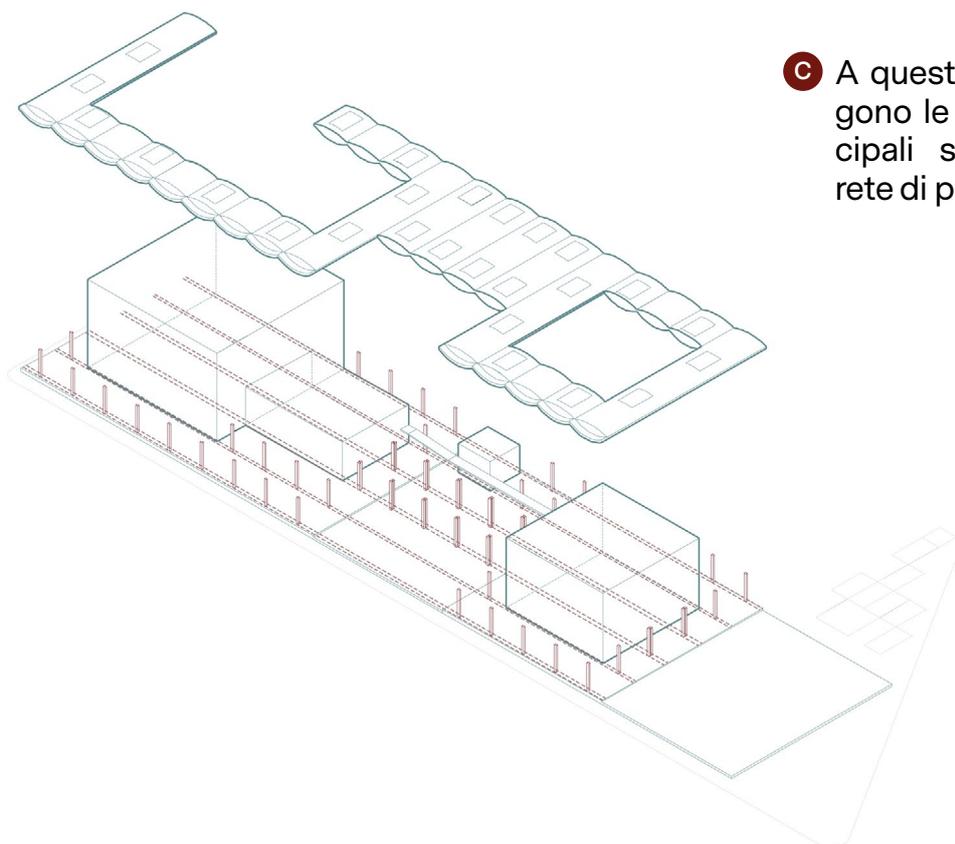
## 5.3 + 0.8 m



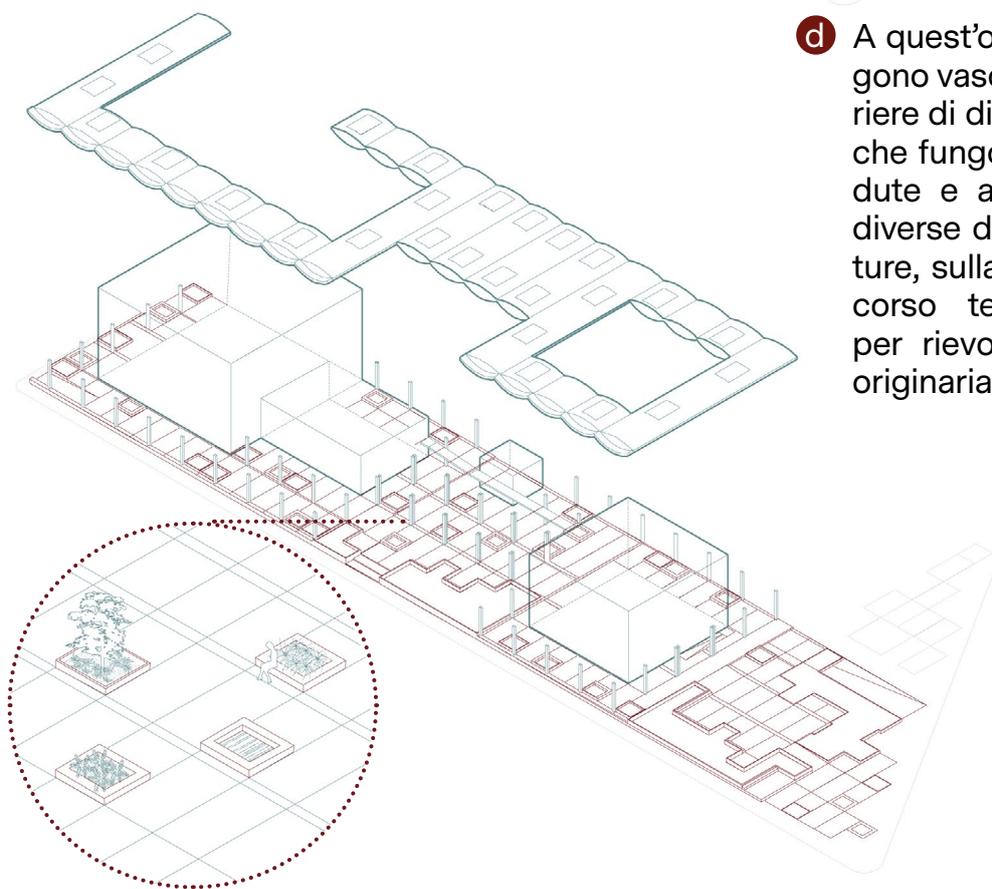
- a** Il Mercato dei fiori è posizionato a quota +0.42 m da terra, mantenuta nella piazza tra i due edifici e in corrispondenza del precedente parcheggio su corso Brescia. Gli edifici sono invece collocati ad una quota superiore pari a 0.8 m. Si generano due tipologie di spazi: la prima, più pubblica e la seconda pertinenziale degli edifici.



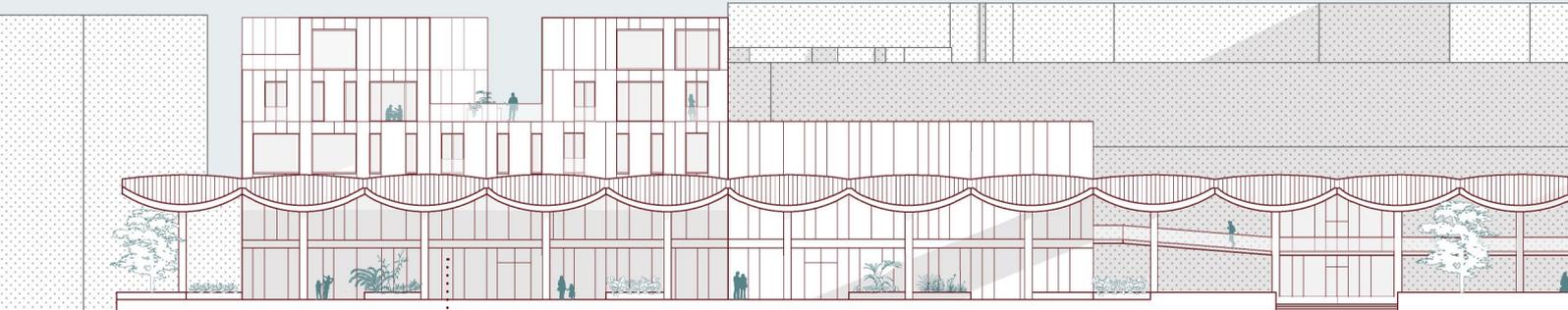
- b** Il disegno di suolo è stato pensato proiettando a terra la scansione delle campate e dei lucernari della copertura.



**c** A questa trama, si aggiungono le due direzioni principali segnate dalla fitta rete di pilastri esistenti.



**d** A quest'orditura si aggiungono vasche d'acqua e fioriere di diverse dimensioni, che fungono anche da sedute e accolgono specie diverse di piante e alberature, sulla base di un percorso tematico pensato per rievocare la funzione originaria del sito.

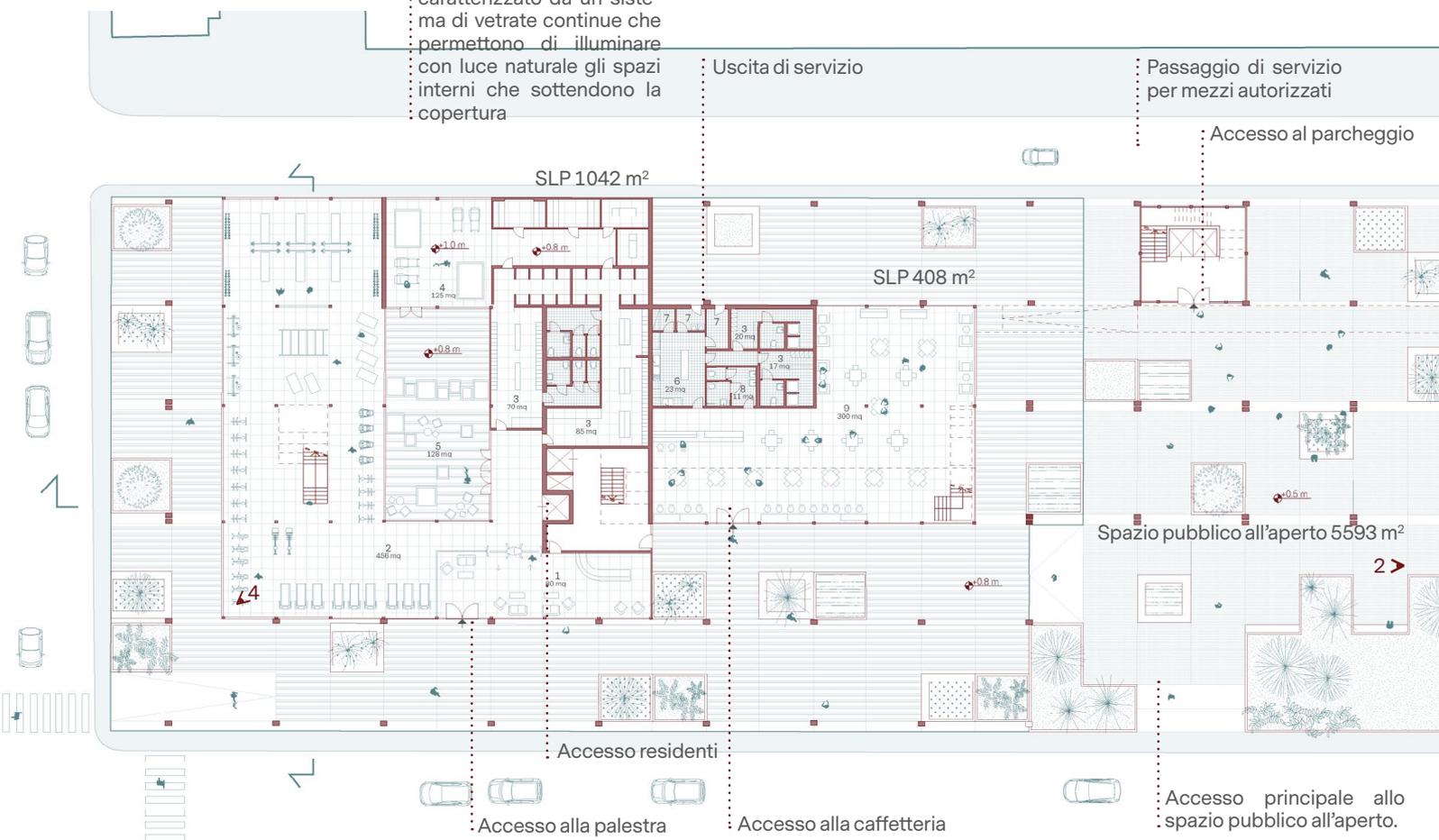


Ai piani inferiori, al di sotto della copertura, l'edificio è caratterizzato da un sistema di vetrate continue che permettono di illuminare con luce naturale gli spazi interni che sottendono la copertura

Uscita di servizio

Passaggio di servizio per mezzi autorizzati

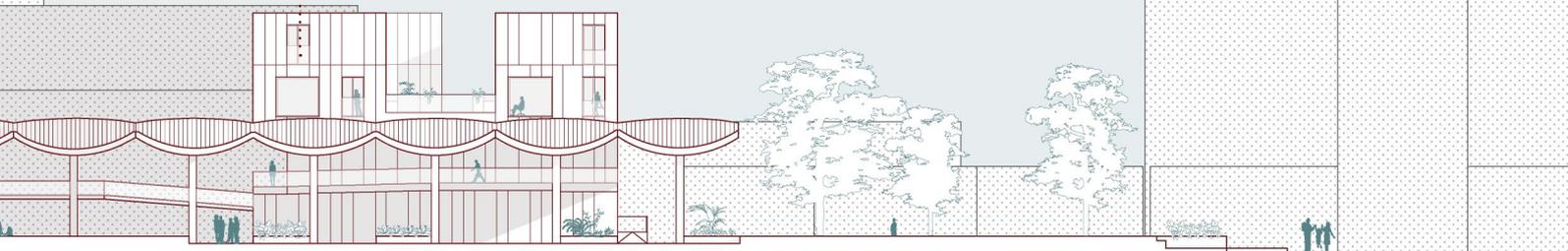
Accesso al parcheggio



### LEGENDA

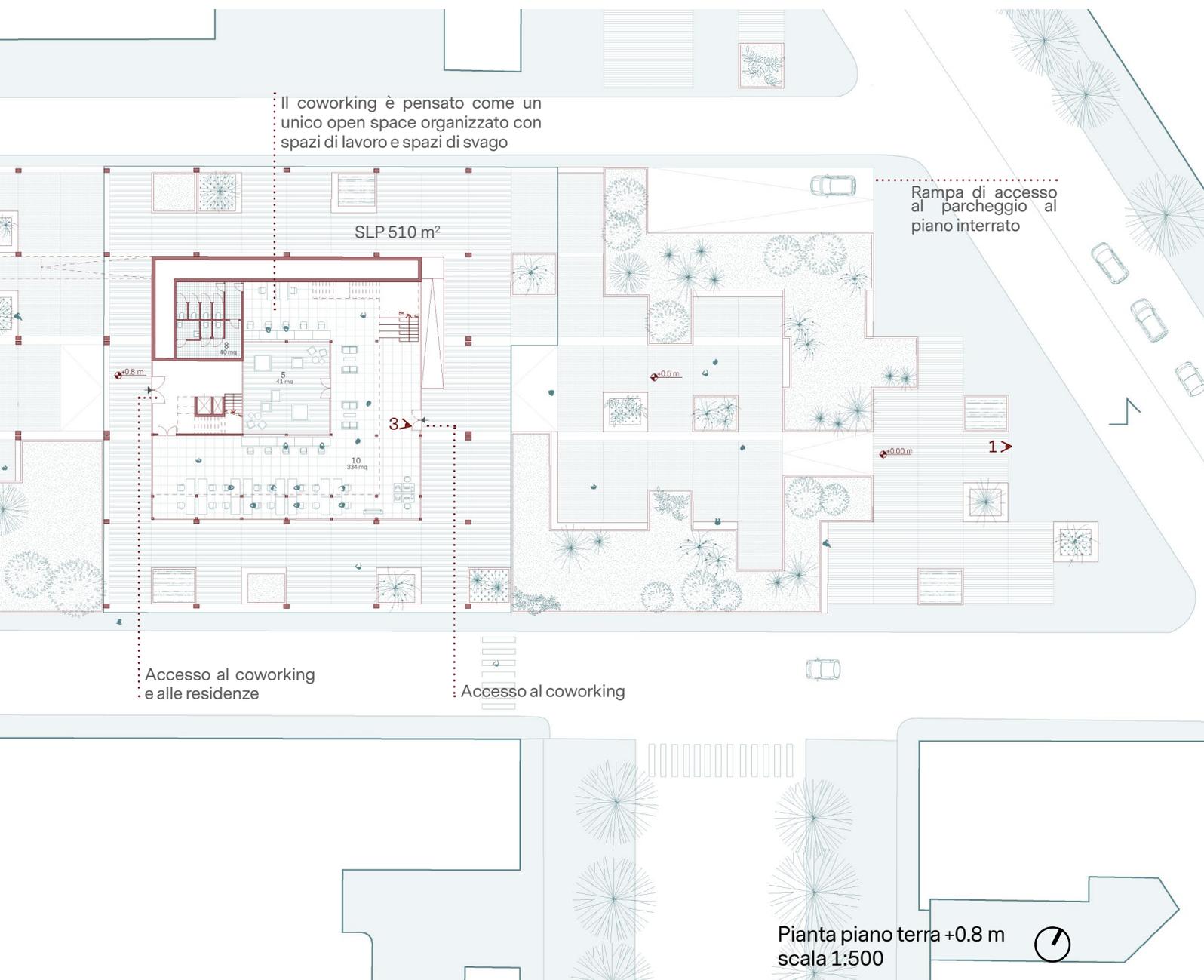
- 1 - Reception
- 2 - Sala attrezzi
- 3 - Spogliatoio
- 4 - Area wellness e spa
- 5 - Giardino interno
- 6 - Cucina
- 7 - Locale di servizio
- 8 - Bagno
- 9 - Sala caffetteria
- 10 - Spazio di coworking

Al di sopra invece l'involucro opaco è scandito da finestre di diverse dimensioni che ripropongono la scansione dei moduli delle vetrate.



Prospetto su via Perugia  
scala 1:500

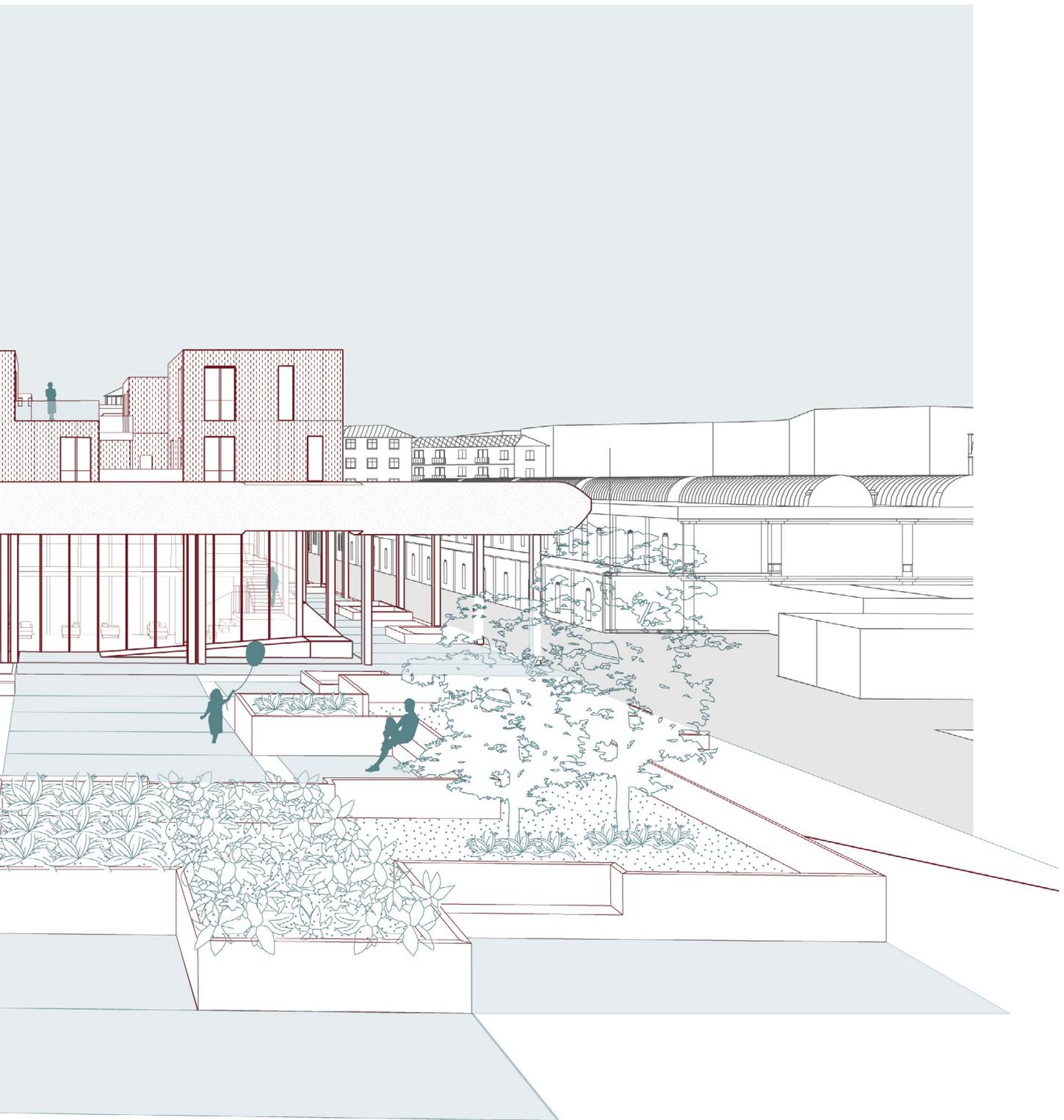
Il coworking è pensato come un unico open space organizzato con spazi di lavoro e spazi di svago



Pianta piano terra +0.8 m  
scala 1:500



1-VISTA DA CORSO BRESCIA

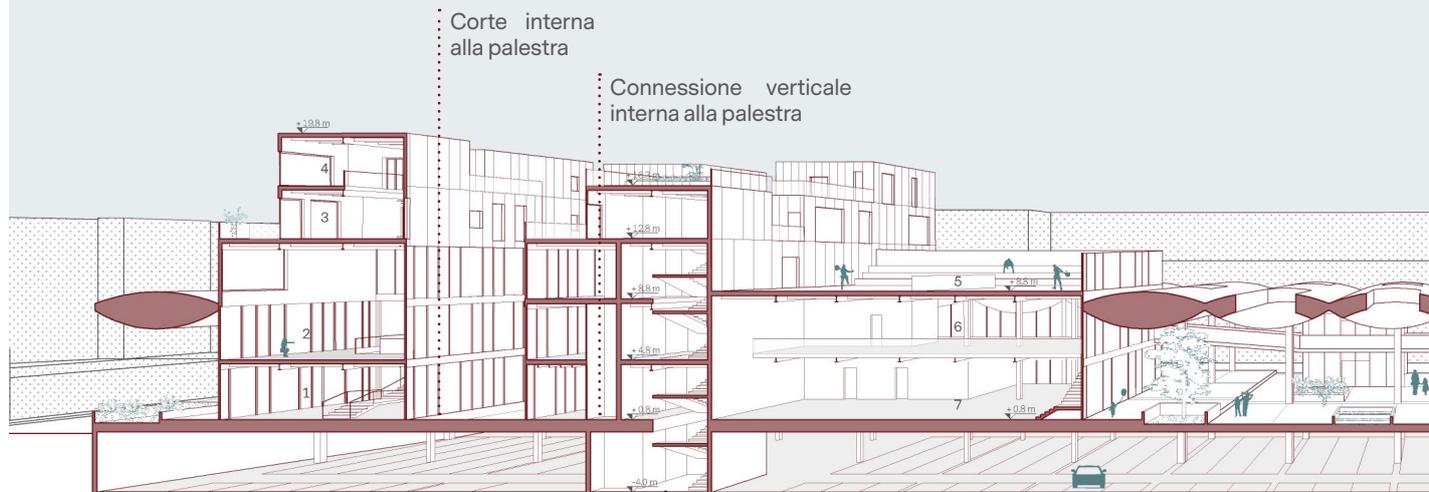




2- VISTA DALLA PIAZZA CENTRALE

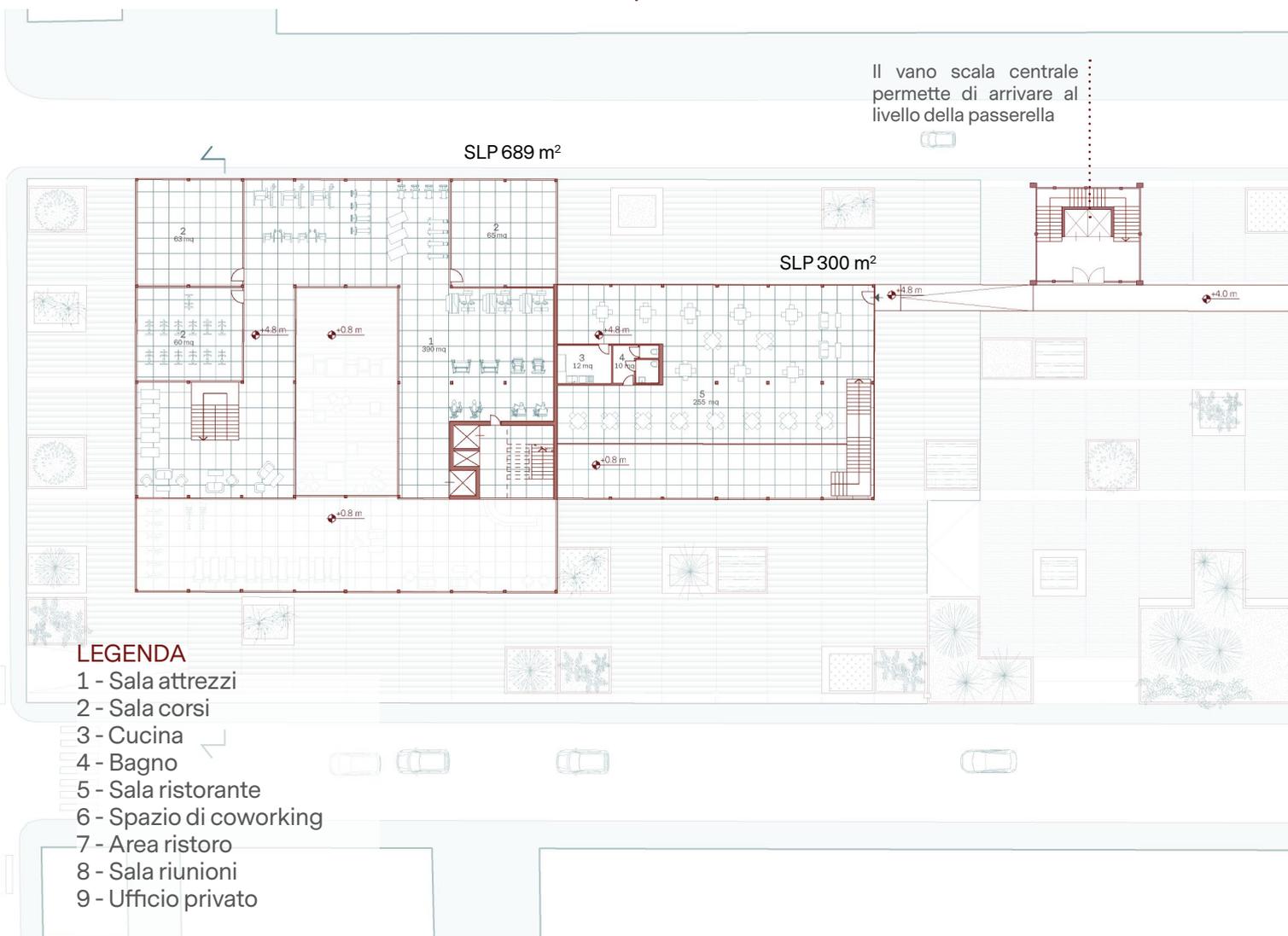


# 5.4 +4.8 m



Sezione longitudinale  
scala 1:500

Connessione verticale  
tra il piano interrato del  
parcheggio e il piano  
quarto delle residenze

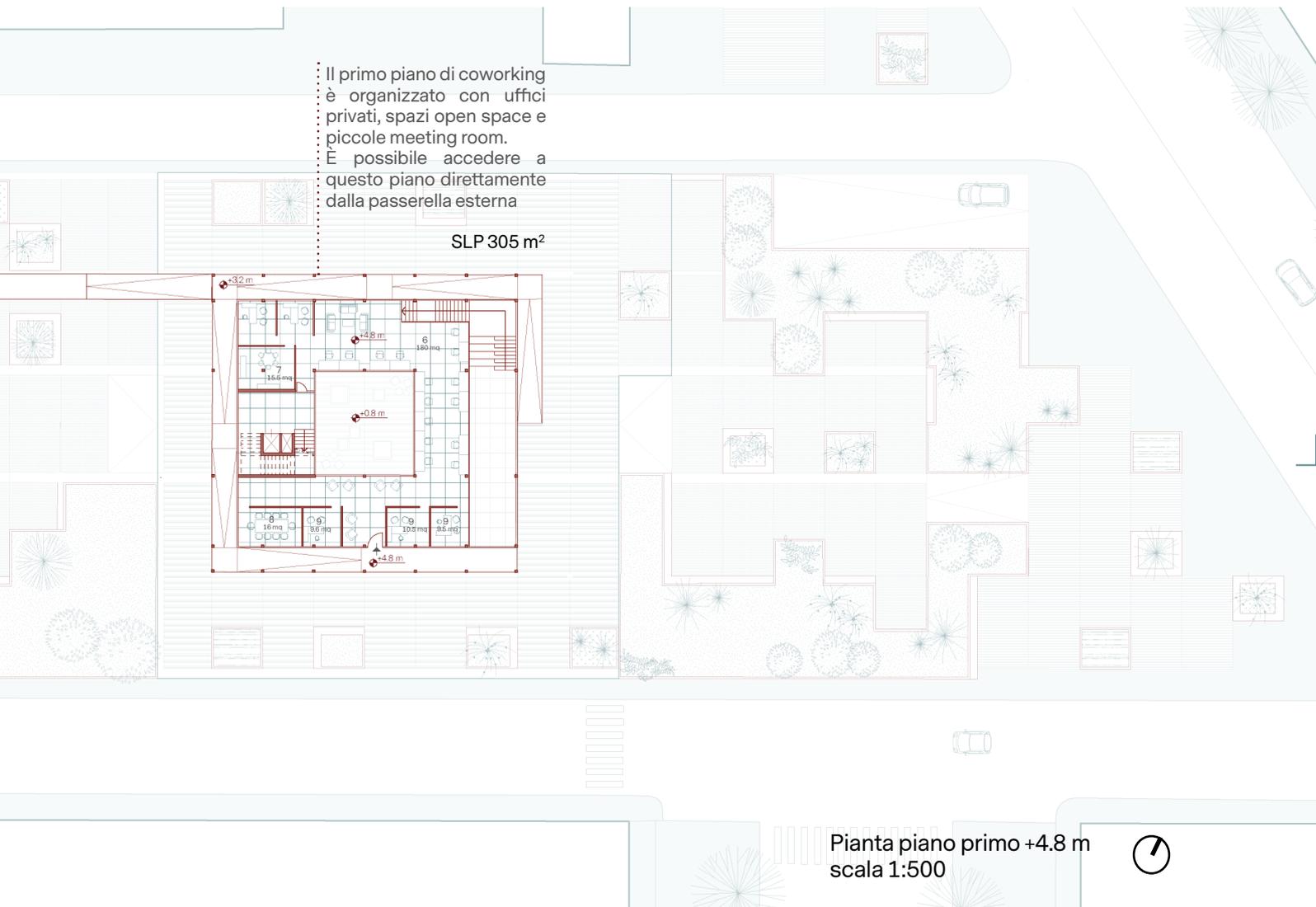


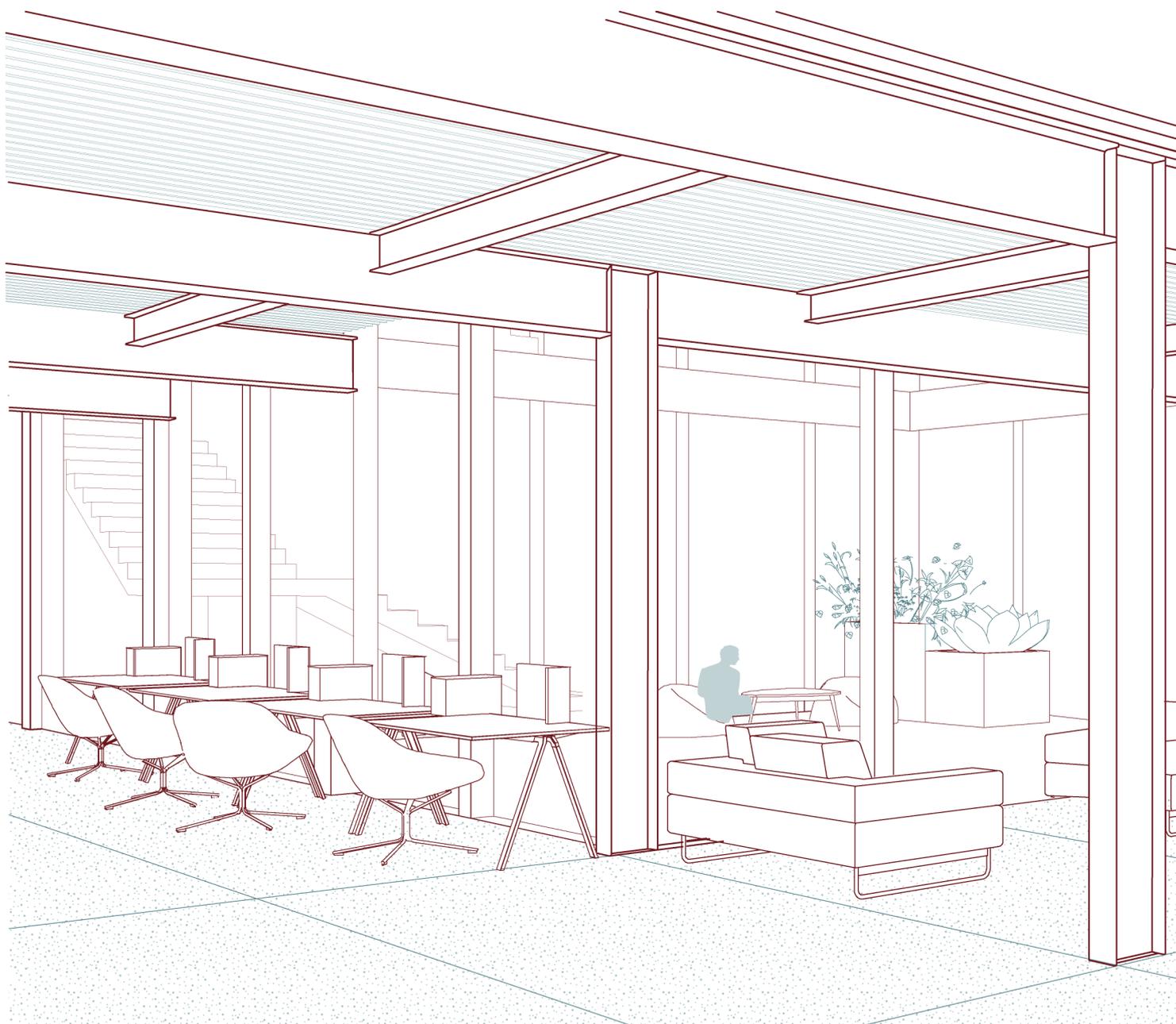
Il vano scala centrale  
permette di arrivare al  
livello della passerella

- LEGENDA**
- 1 - Sala attrezzi
  - 2 - Sala corsi
  - 3 - Cucina
  - 4 - Bagno
  - 5 - Sala ristorante
  - 6 - Spazio di coworking
  - 7 - Area ristoro
  - 8 - Sala riunioni
  - 9 - Ufficio privato

## LEGENDA

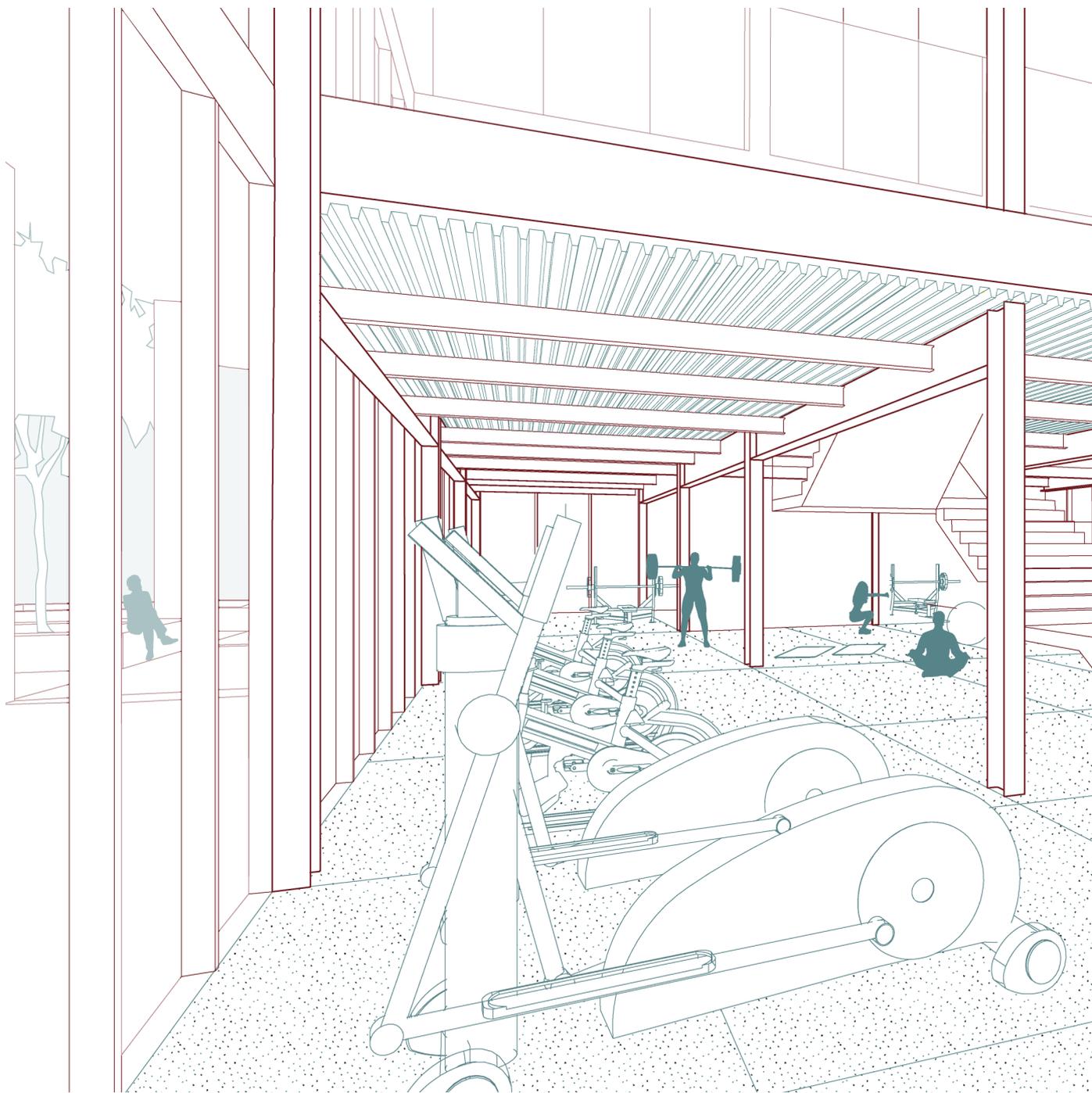
- |                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| 1 - Area cardio      | 7 - Bar             |
| 2 - Area attrezzi    | 8- Bagno            |
| 3 - Cucina soggiorno | 9- Disimpegno       |
| 4 - Studio           | 10- Camera da letto |
| 5 - Campo da padel   | 11- Coworking       |
| 6 - Ristorante       |                     |





3-VISTA INTERNO COWORKING

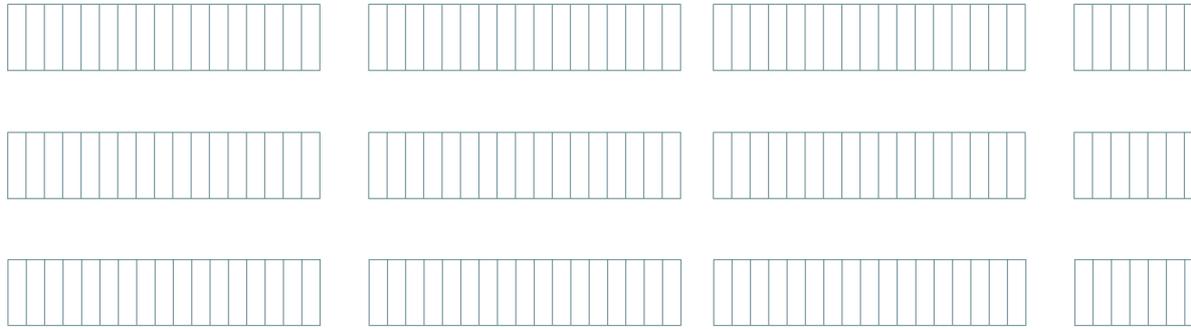




4- VISTA INTERNO PALESTRA

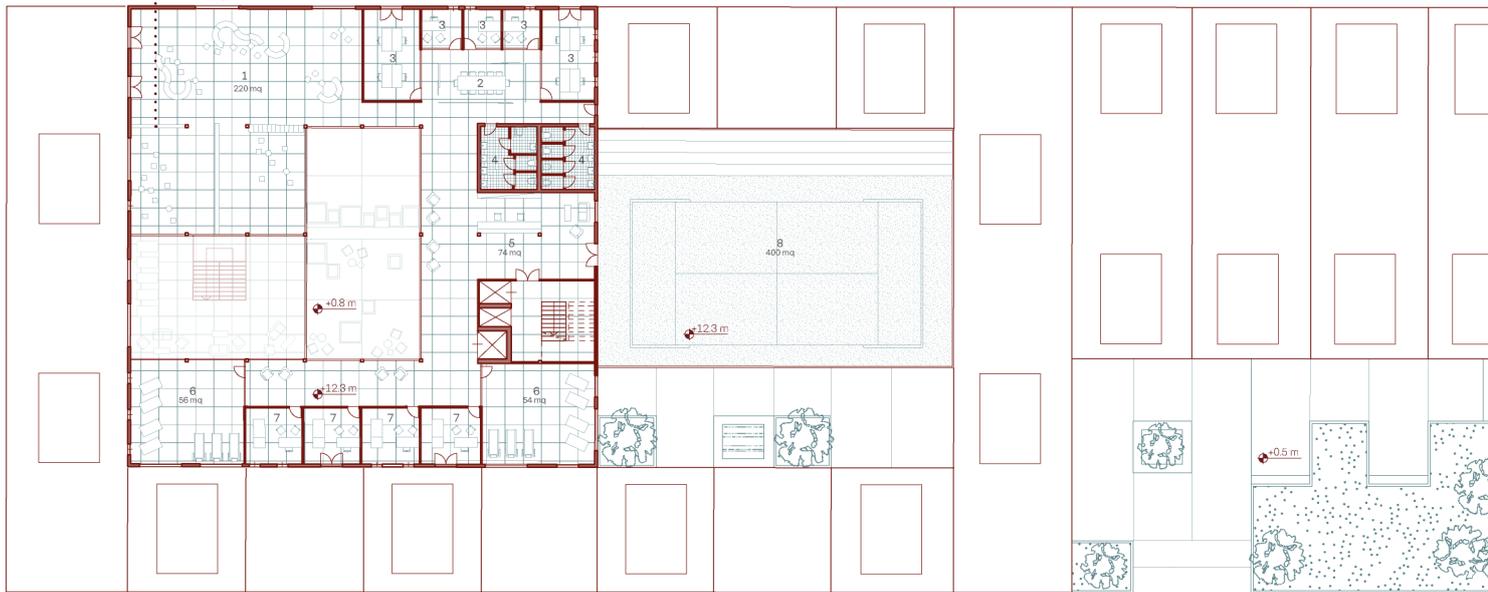


**5.5 + 8.8 m**



L'organizzazione degli spazi interni alla palestra ripropone gli ambienti dei centri spagnoli della Gofit "GOFIT" a pagina 59

SLP 1200 m<sup>2</sup>



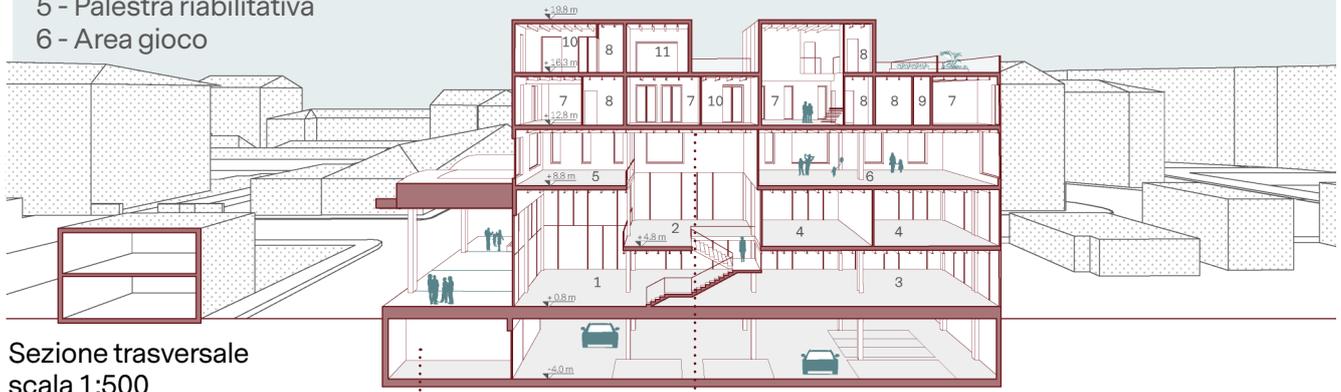
**LEGENDA**

- |                            |                               |
|----------------------------|-------------------------------|
| 1 - Area bambini           | 10- Cucina e soggiorno        |
| 2 - Sala riunione          | 11- Disimpegno                |
| 3 - Uffici direzionali     | 12- Bagno                     |
| 4 - Bagni pubblici         | 13- Camera da letto           |
| 5 - Hall                   | 14- Camera da letto padronale |
| 6 - Palestra riabilitativa |                               |
| 7 - Studi medici           |                               |
| 8 - Campo da padel         |                               |
| 9 - Terrazze               |                               |

**LEGENDA**

- 1 - Area cardio
- 2 - Area attrezzi
- 3 - Area pesi
- 4 - Sala corsi
- 5 - Palestra riabilitativa
- 6 - Area gioco

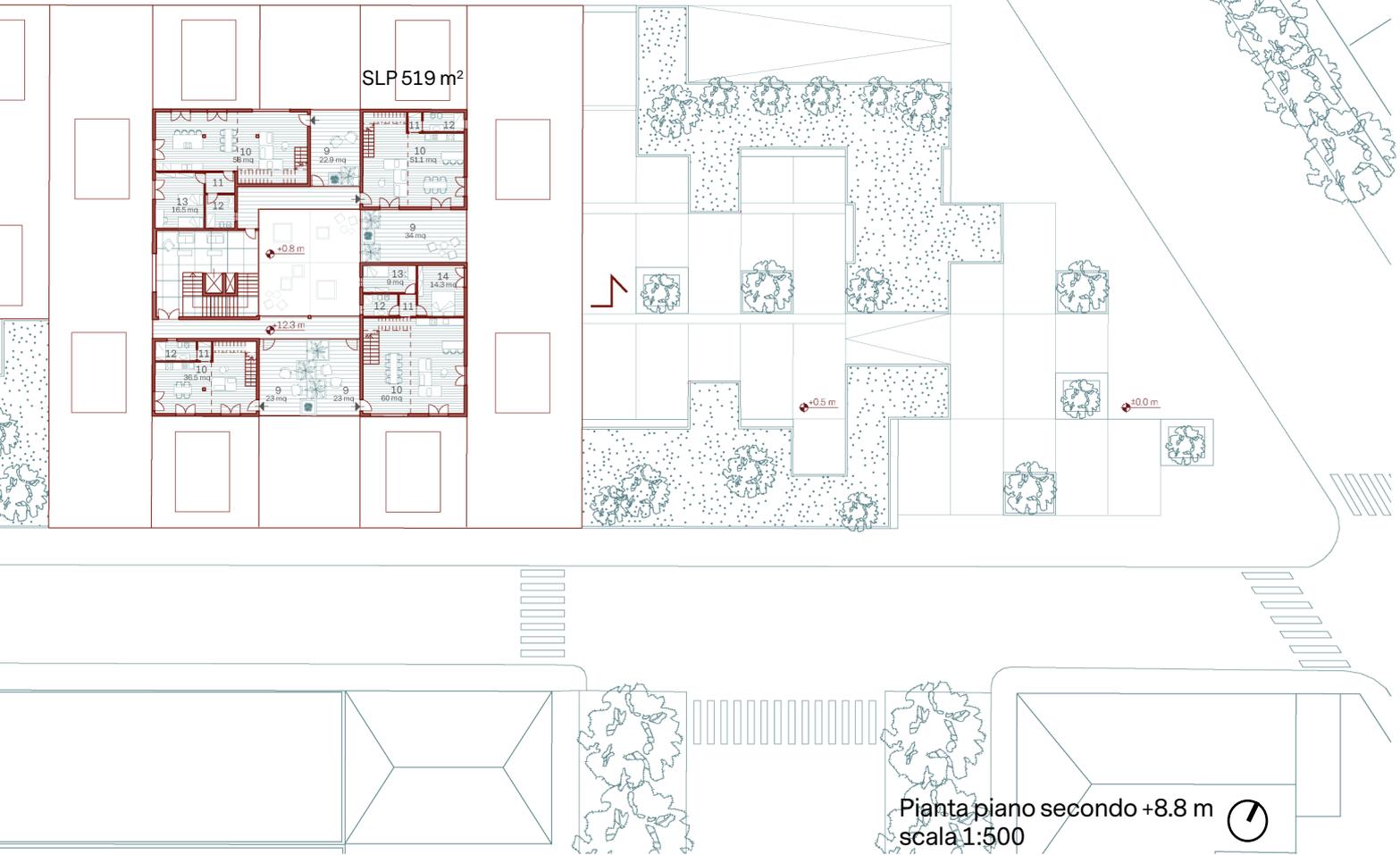
- 7 - Cucina/soggiorno
- 8 - Bagno
- 9 - Disimpegno
- 10 - Camera da letto
- 11 - Studio



Sezione trasversale  
scala 1:500

Box auto dedicati ai residenti.

La struttura è in travi e pilastri in acciaio lasciata a vista per evocare il passato industriale dell'edificio



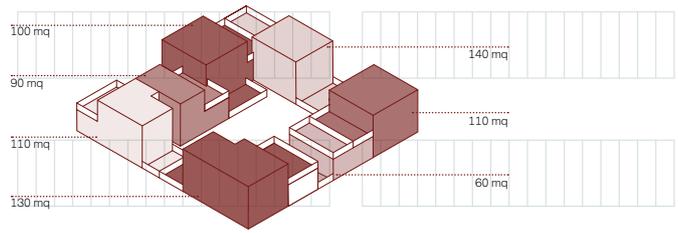
Pianta piano secondo +8.8 m  
scala 1:500

## 5.6 + 12.3 m

Pianta piano quarto +15.80 m  
scala 1:500



“Pianta piano quarto” a pagina 119



SLP piano terzo e piano quarto residenze 1351 m<sup>2</sup>

Le residenze sono pensate su due piani, ciascuna con spazi a doppia altezza in corrispondenza della zona giorno.  
Al piano superiore, ogni unità abitativa ha un proprio giardino.

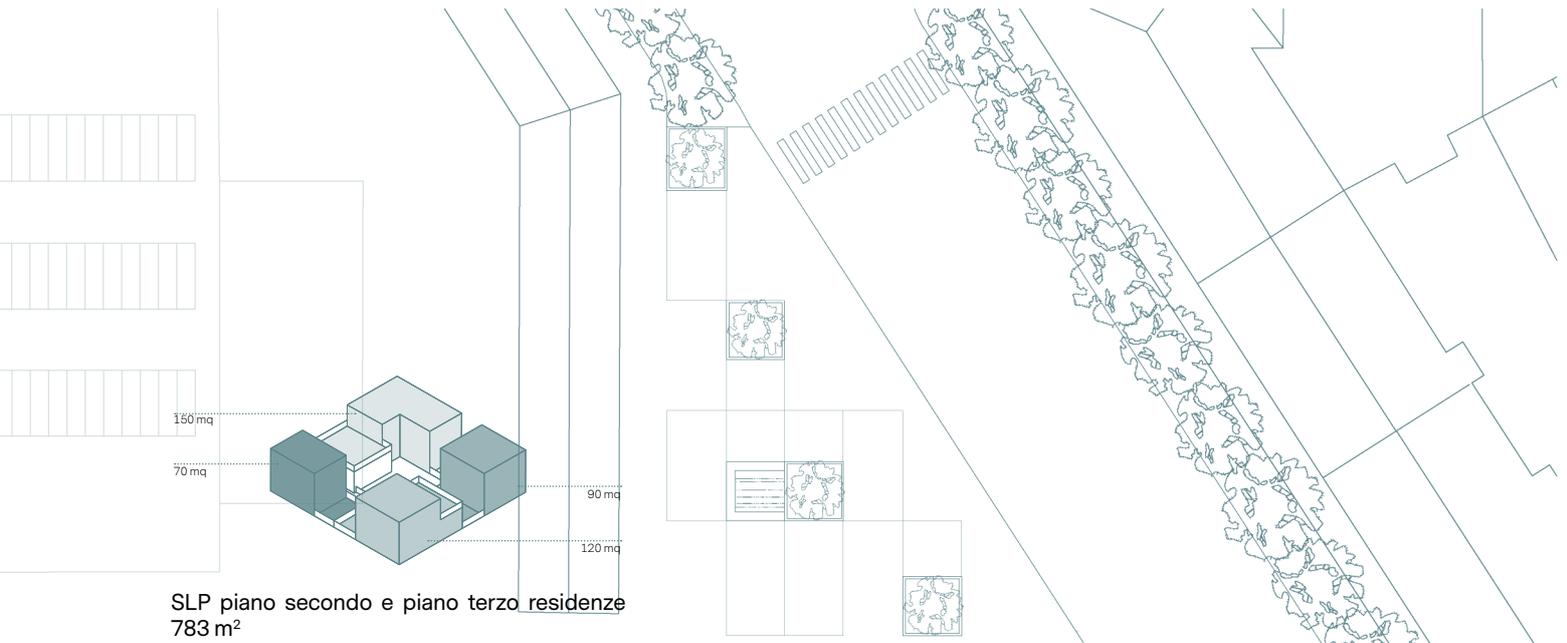


“Pianta piano terzo” a pagina 118

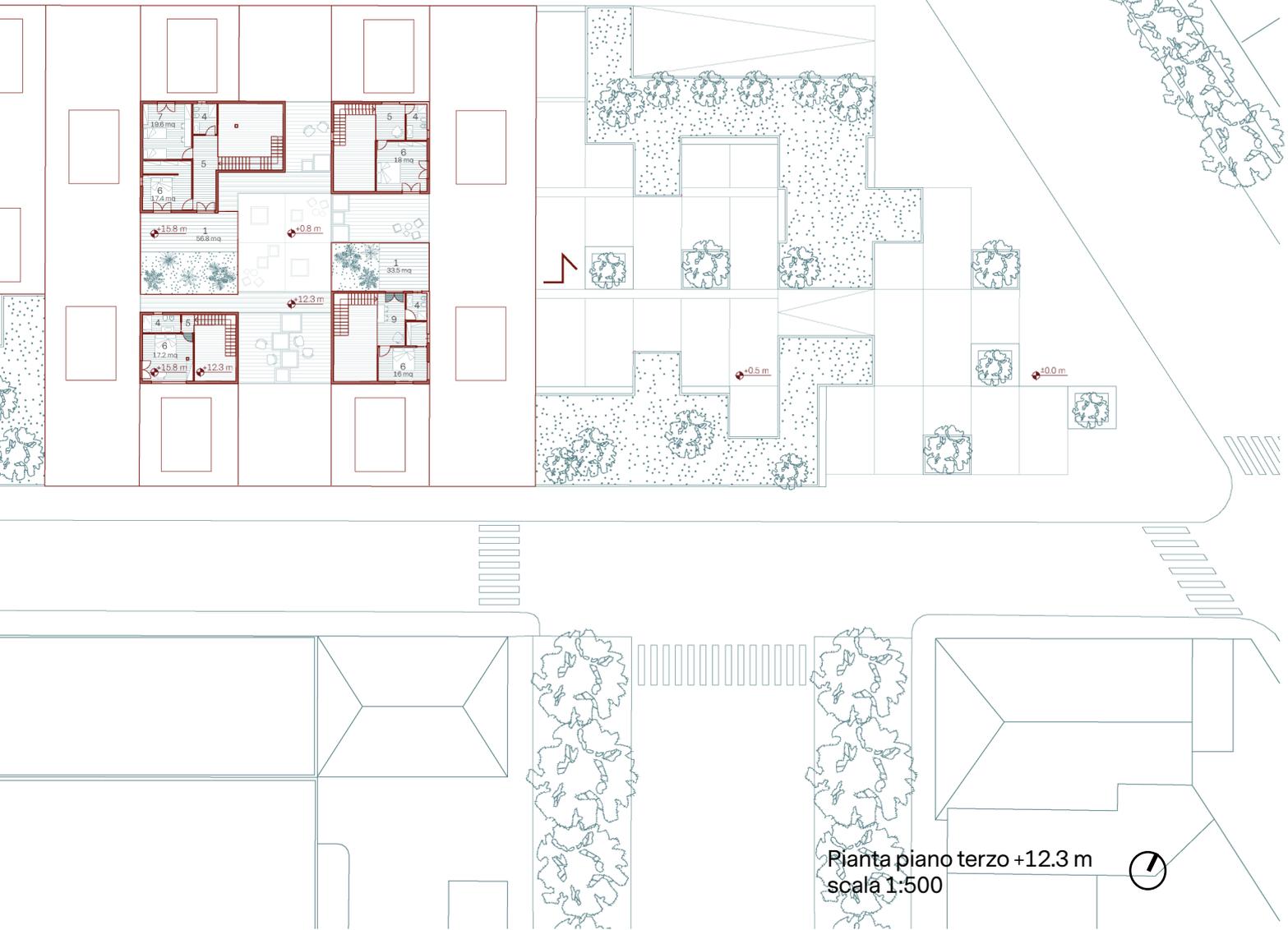
L'accesso avviene attraverso uno spazio distributivo attorno al cavedio centrale. Ciascuna residenza ha uno spazio esterno che corrisponde ad una zona filtro di accesso.

### LEGENDA

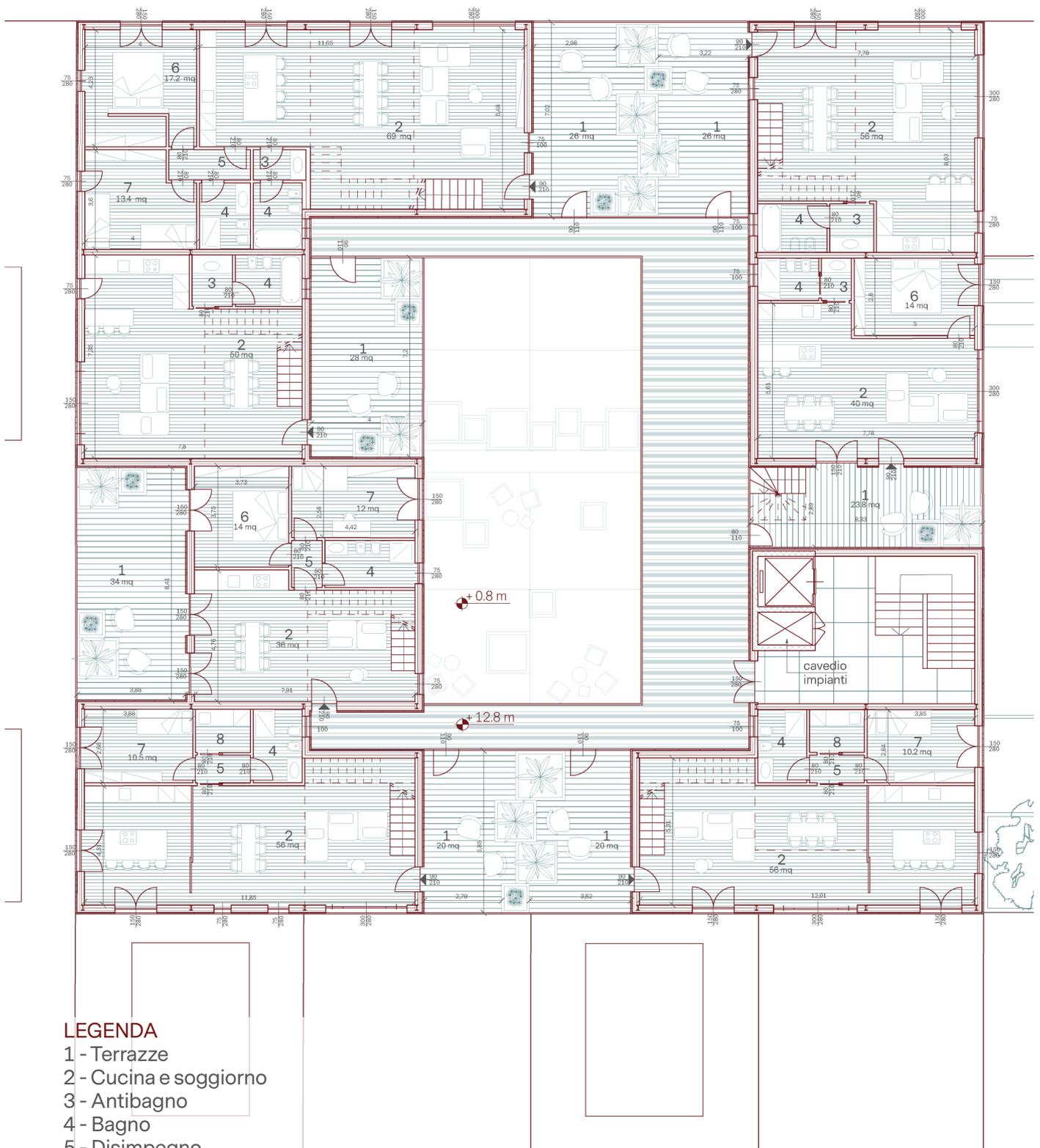
- 1 - Terrazze
- 2 - Cucina e soggiorno
- 3 - Antibagno
- 4 - Bagno
- 5 - Disimpegno
- 6 - Camera da letto padronale
- 7 - Camera da letto
- 8 - Lavanderia
- 9 - Studio



SLP piano secondo e piano terzo residenze  
783 m<sup>2</sup>



Pianta piano terzo +12.3 m  
scala 1:500

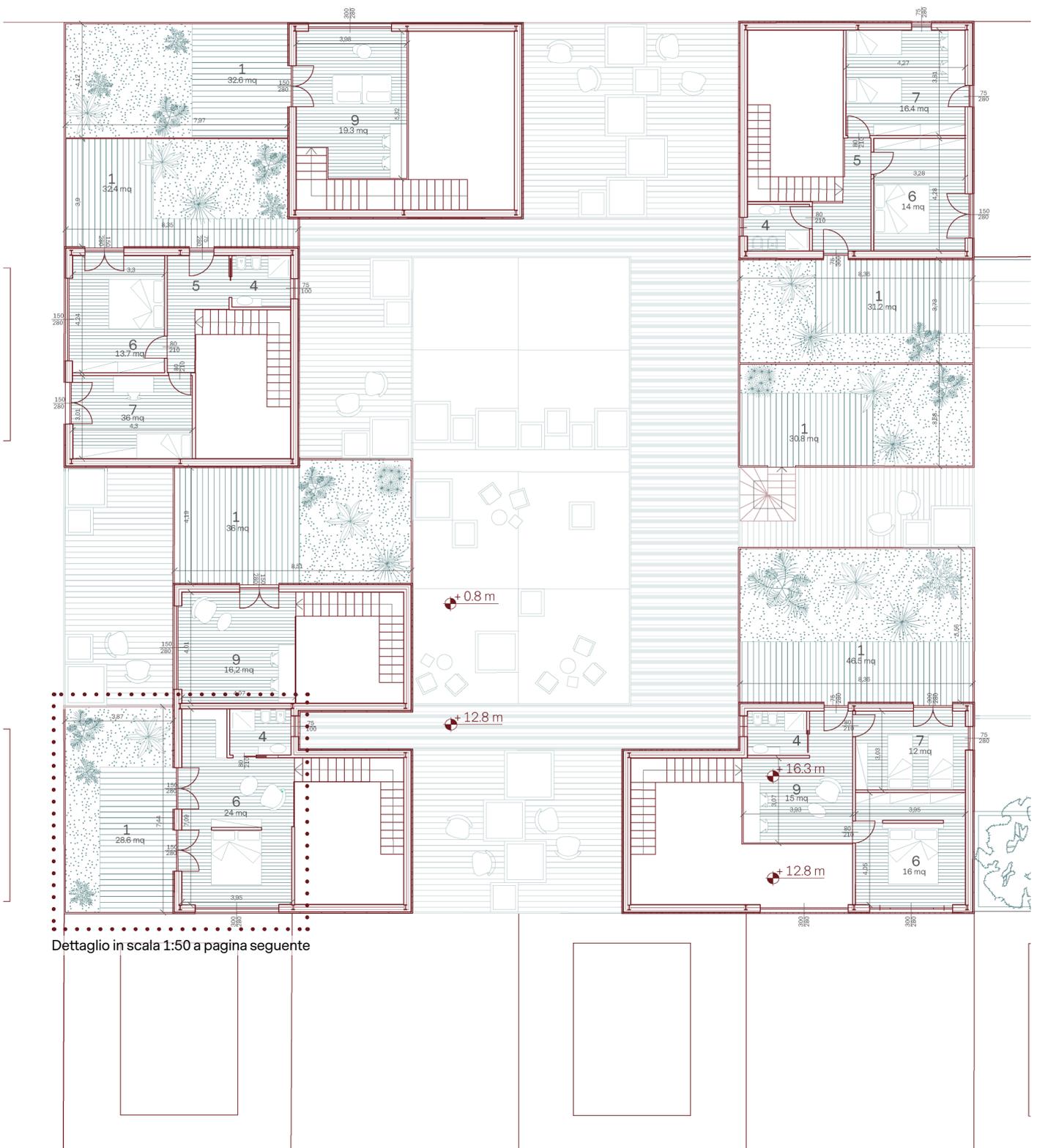


**LEGENDA**

- 1 - Terrazze
- 2 - Cucina e soggiorno
- 3 - Antibagno
- 4 - Bagno
- 5 - Disimpegno
- 6 - Camera da letto padronale
- 7 - Camera da letto
- 8 - Lavanderia
- 9 - Studio

Pianta piano terzo +12.3 m  
scala 1:200



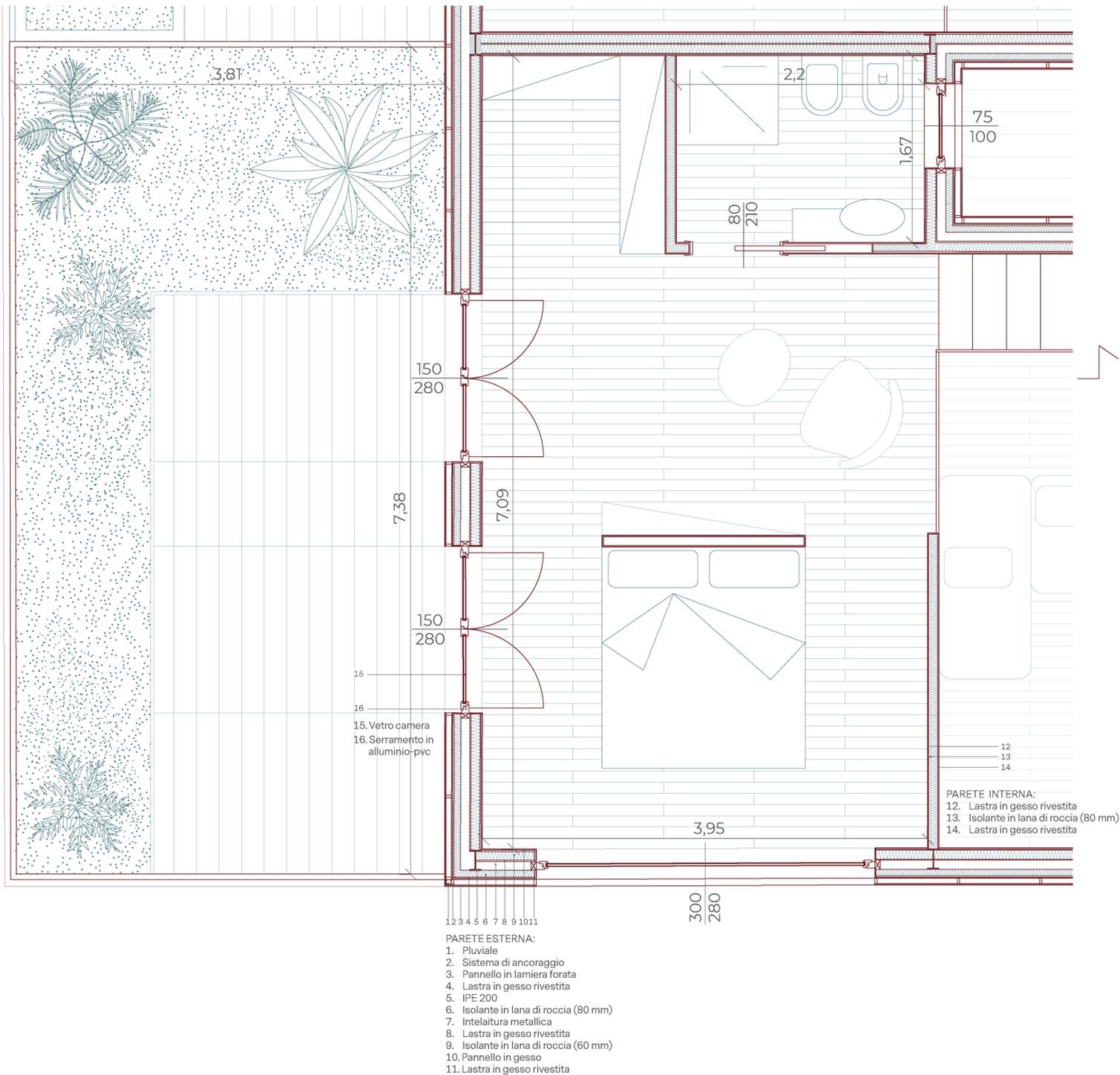


Dettaglio in scala 1:50 a pagina seguente

Pianta piano quarto +15.8 m  
scala 1:200



La struttura è interamente assemblata a secco, lo scheletro è costituito da travi e pilastri in acciaio, e le partizioni orizzontali sono costituiti da pacchetti in cartongesso. Ciò permette velocità di posa in opera e facilita le operazioni di sostituzione e smaltimento a fine vita. Inoltre sia il pacchetto in cartongesso delle pareti perimetrali, che l'involucro esterno ad esso agganciato in lamiera forata sono riciclabili.



Dettaglio pianta piano quarto  
scala 1:50



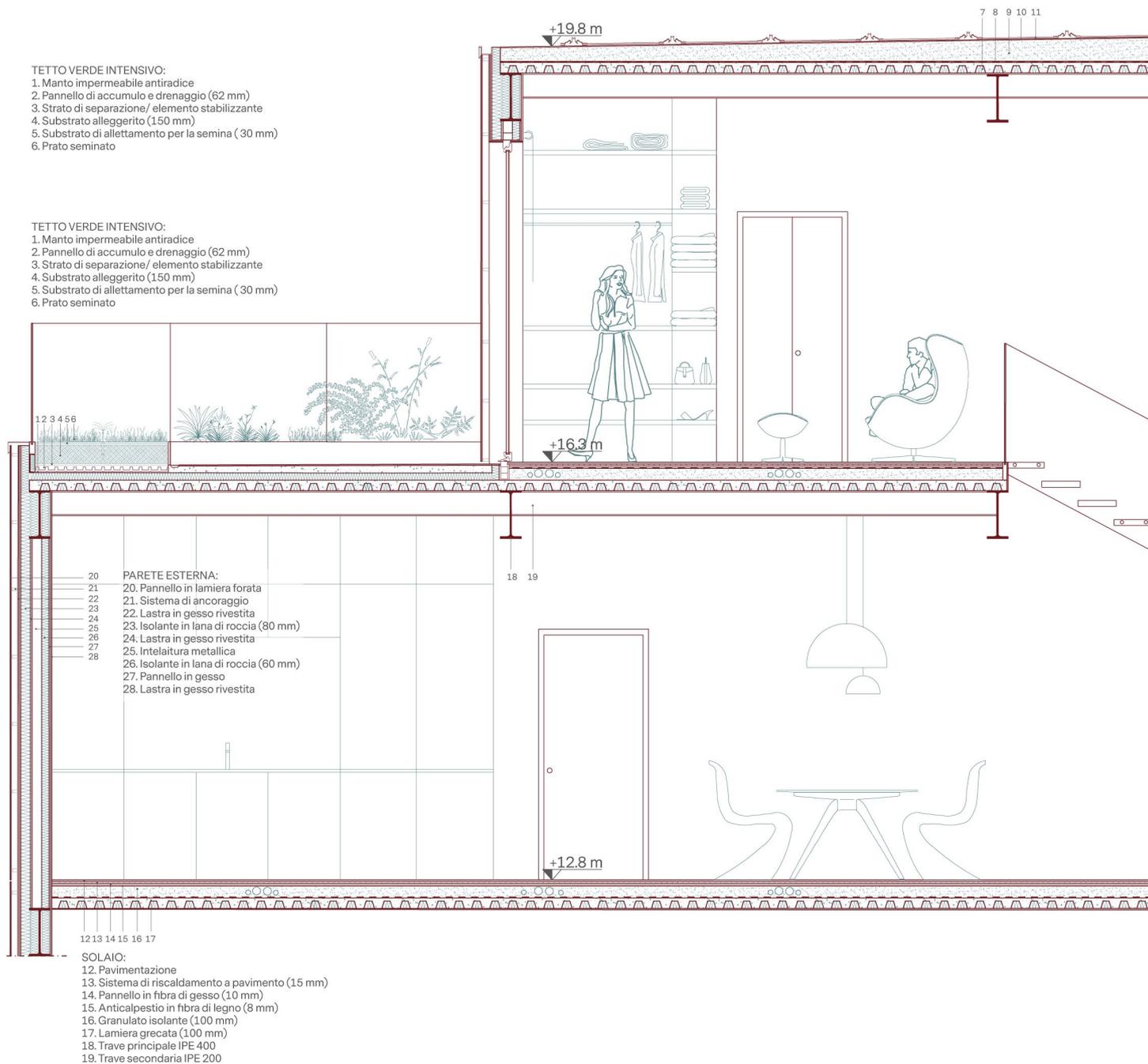
- COPERTURA:
7. Elementi trapezi in lana di roccia
  8. Barriera al vapore
  9. Pannello pendenzato
  10. Membrana sintetica in PVC
  11. Moduli fotovoltaici

TETTO VERDE INTENSIVO:

1. Manto impermeabile antiradice
2. Pannello di accumulo e drenaggio (62 mm)
3. Strato di separazione/ elemento stabilizzante
4. Substrato alleggerito (150 mm)
5. Substrato di allettamento per la semina (30 mm)
6. Prato seminato

TETTO VERDE INTENSIVO:

1. Manto impermeabile antiradice
2. Pannello di accumulo e drenaggio (62 mm)
3. Strato di separazione/ elemento stabilizzante
4. Substrato alleggerito (150 mm)
5. Substrato di allettamento per la semina (30 mm)
6. Prato seminato

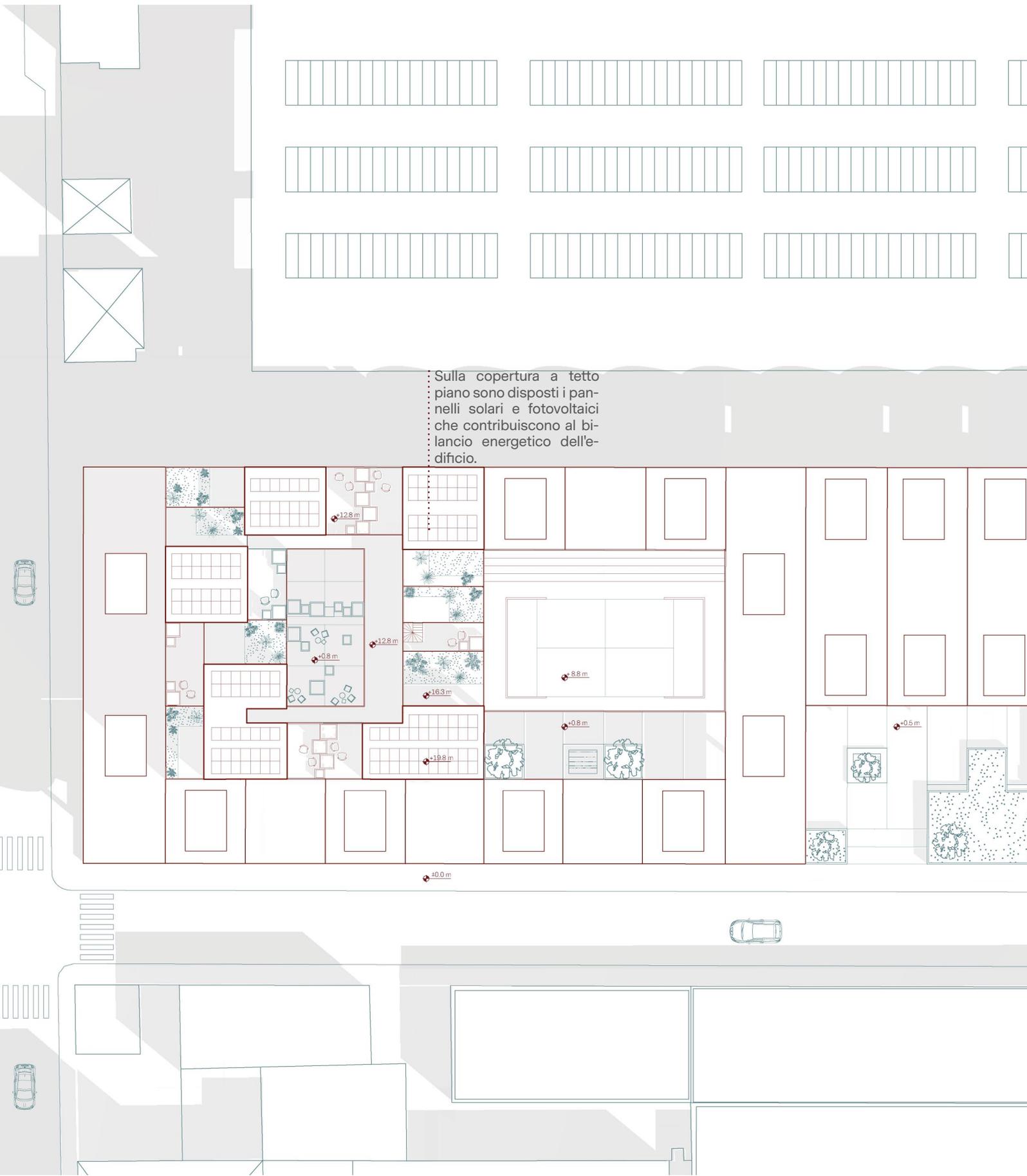


Dettaglio sezione piano quarto  scala 1:50

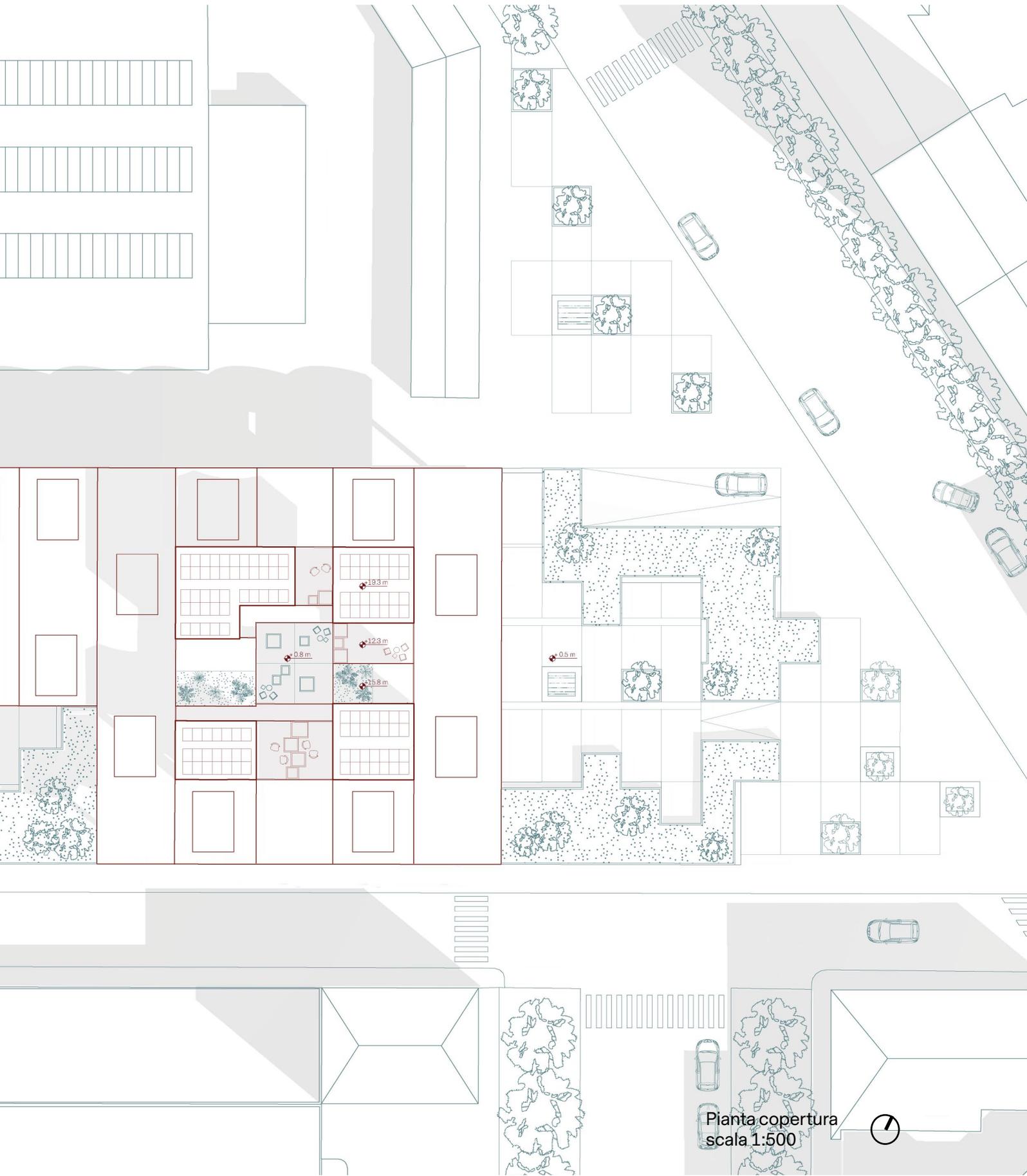


5- VISTA PIANO TERZO RESIDENZE





Sulla copertura a tetto piano sono disposti i pannelli solari e fotovoltaici che contribuiscono al bilancio energetico dell'edificio.



Pianta copertura  
scala 1:500





## Epilogo

*Appena si accede dai gradoni di via Perugia, ci si trova di fronte uno spazio complesso: sullo sfondo, in lontananza si vede il Gallettificio Militare dalle cui finestre è possibile scorgere le enormi librerie, con il suo via vai di studenti che raggiungono le aule studio.*

*Ciò che un tempo mi attraeva più della struttura fortunatamente è stato preservato: la copertura. Quest'elemento credo identifichi l'edificio fin dalla sua costruzione, lo rende iconico e ne mantiene la sua memoria storica.*

*Oggi rappresenta quasi il filtro tra spazio pubblico al di sotto e uno spazio più riservato, tranquillo e silenzioso ai piani superiori. La piazza è costituita da tante diverse aiuole con sedute e vasche d'acqua ed è attraversata da una lunga passerella vetrata che corre orizzontalmente, spezzando la verticalità dettata dall'orditura di pilastri. L'impressione che se ne ha è quella di perdersi tra il profumo dei fiori, di perdere il percorso per un istante, di concedersi un momento di pausa inaspettato.*

*Il processo di trasformazione ha dato nuova vita a questo luogo che per molti anni ha versato in stato di abbandono. Adesso è immerso nel verde, e i fiori sono rimasti, come allora, a colorare questo pezzo di città.*

*Un abitante immaginario di Borgo Rossini*



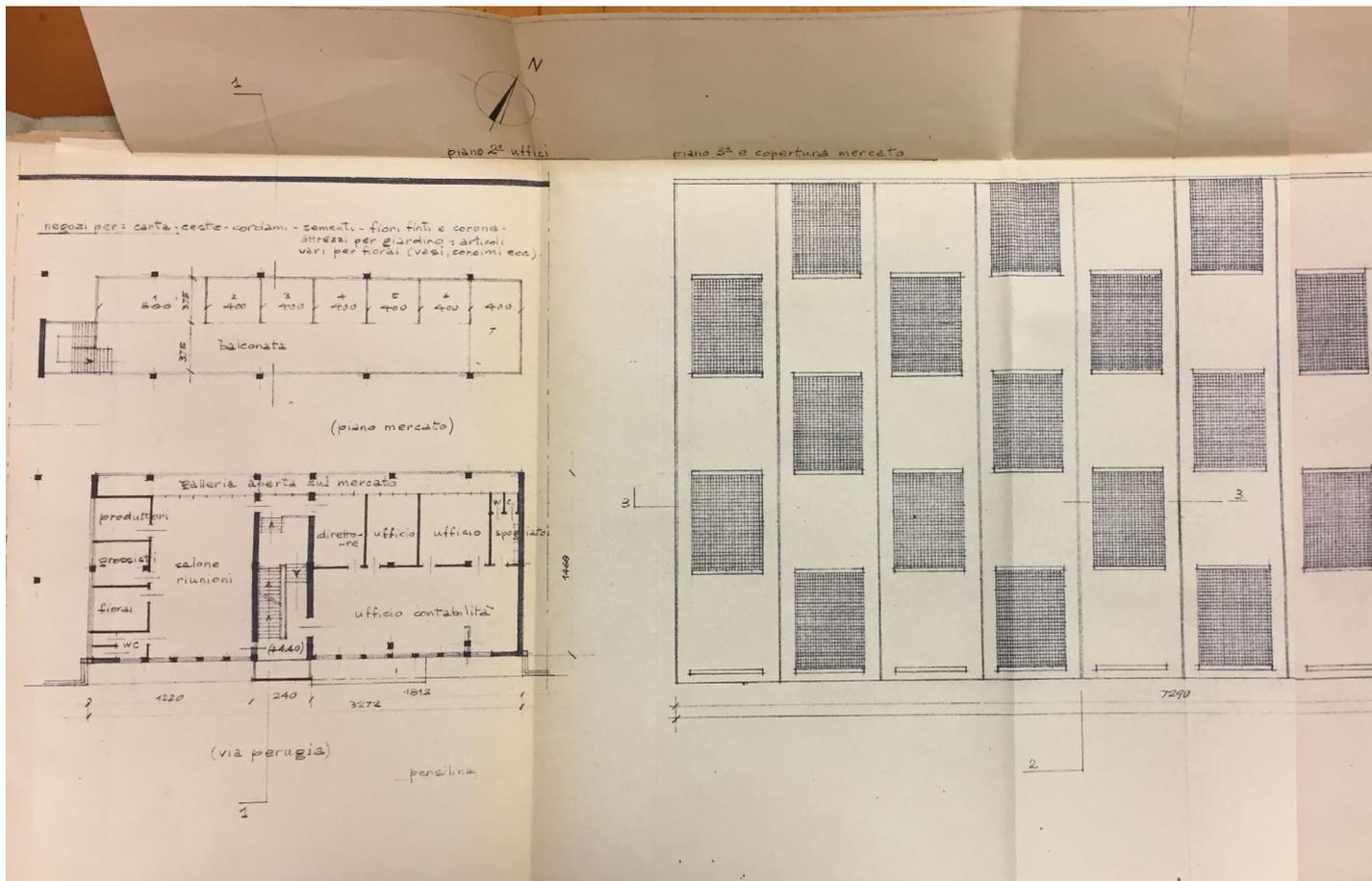
# 6.

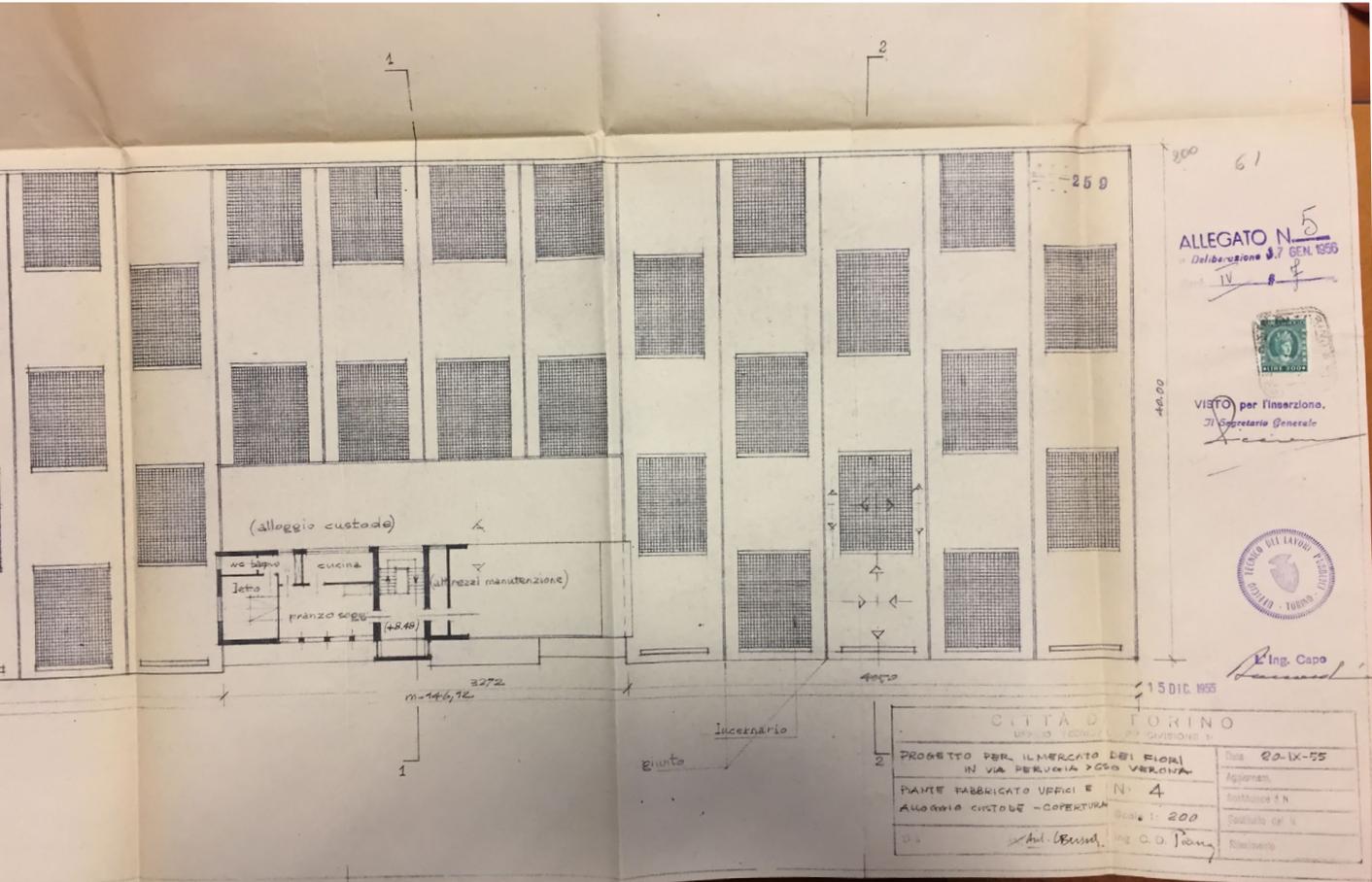
## Allegati

## ALLEGATO 1

Tavola n° 4, pianta copertura

“Progetto per la costruzione del Mercato dei fiori in via Perugia” (verbale VI, paragrafo 7) tratto dai Verbali originali C.C. 1956 I-IV, vol. 61 (dall'8 Gennaio al 17 gennaio), depositati presso l'ASCT.





ALLEGATO N. 5  
 Deliberazione 3.7 GEN. 1955  
 IV



VISTO per l'inserzione.  
 Il Segretario Generale



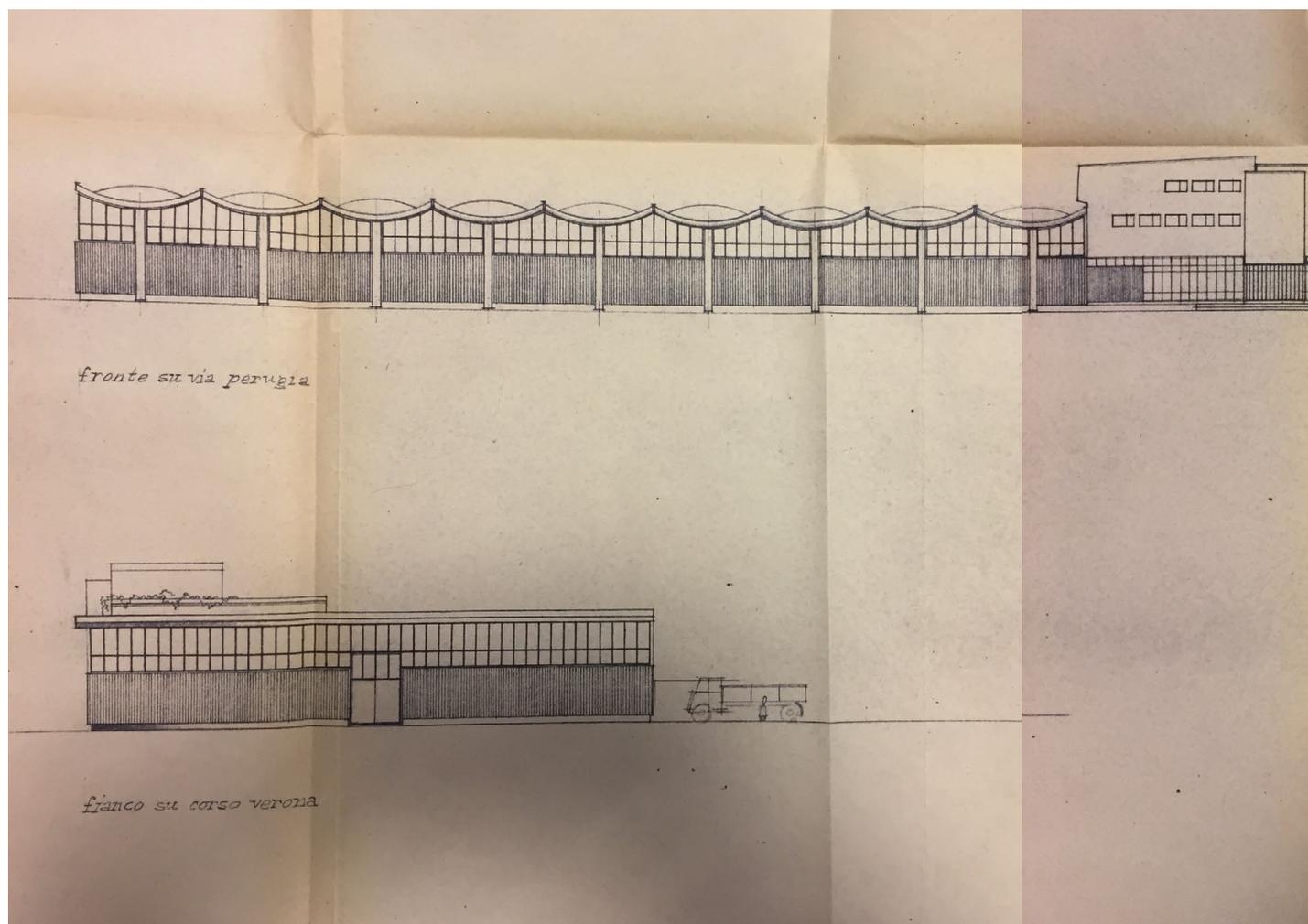
L'Ing. Capo

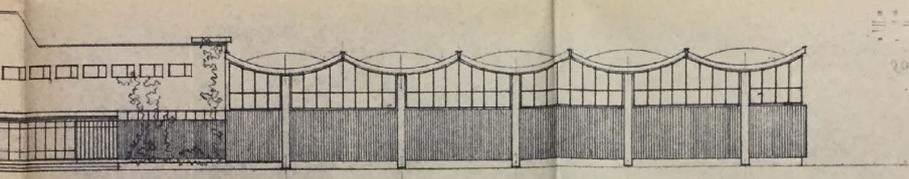
15 DIC. 1955

CITTÀ DI TORINO		UFFICIO TECNICO - 100 SERVIZIO II	
PROGETTO PER IL MERCATO DEI FIORI IN VIA PERUVIA 200 VERONA	DATA	20-IX-55	
PIANTE FABBRICATO UFFICI E ALLOGGIO CUSTODE - COPERTURA	N.°	4	
	SCALE	1: 200	
	PROGETTATO DA	Ing. C. D. Piana	

## ALLEGATO 2

Tavola n° 5, prospetto principale su via Perugia e prospetto su Corso Verona  
"Progetto per la costruzione del Mercato dei fiori in via Perugia" (verbale VI, paragrafo 7) tratto dai Verbali originali  
C.C. 1956 I-IV, vol. 61 (dall'8 Gennaio al 17 gennaio), depositati presso l'ASCT.





259  
200

61

ALLEGATO N. 6  
Deliberazione 17 GEN. 1956  
IV 8 2



VISTO per l'inserzione.  
Il Segretario Generale



15 DIC. 1955

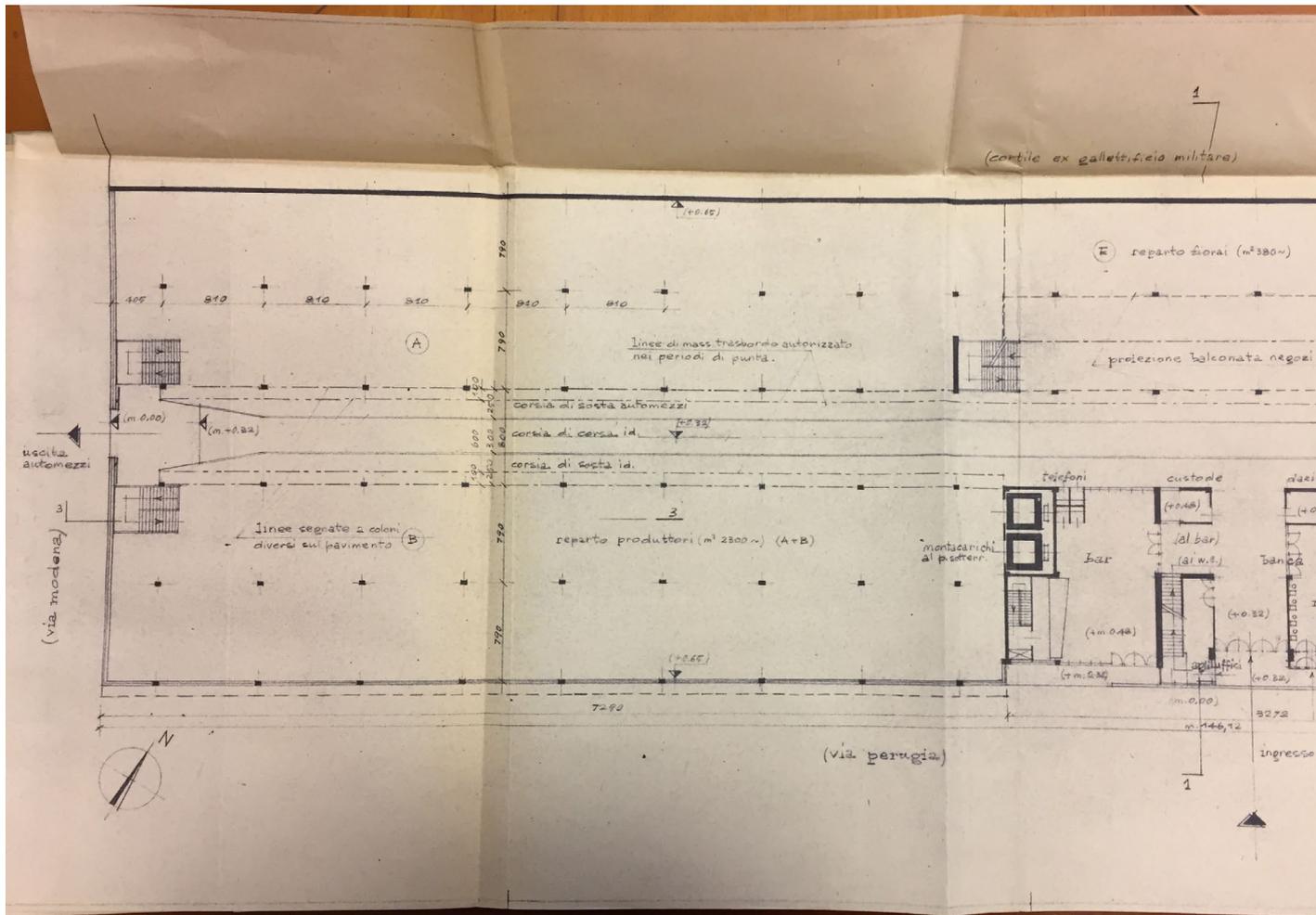
L'Ing. Cano

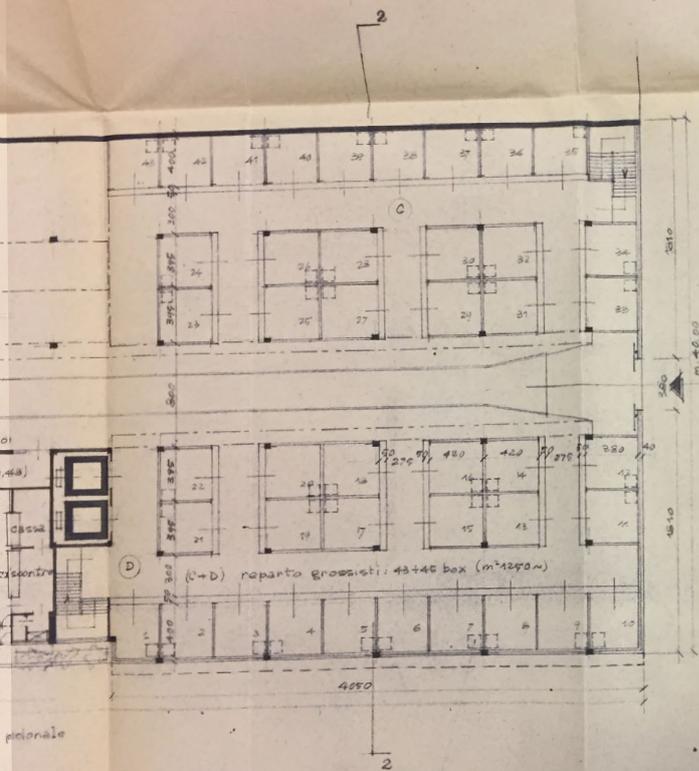
CITTÀ DI TORINO		UFFICIO TECNICO DEI LAVORI PUBBLICI - DIVISIONE I	
PROGETTO PER IL MERCATO DEI FIORI IN VIA FERURIA >>> VETRINA		Data	20-IX-55
PROGETTO PRINCIPALE	N. 5	Aggiornato	
BIANCO	Scala 1: 200	Scalato 4 ft.	
Dis. <i>Arde...</i>	Ing. C. D. ...	Scalato dal B.	
		Rilasciato	

### ALLEGATO 3

Tavola n° 2, pianta piano terra

“Progetto per la costruzione del Mercato dei fiori in via Perugia” (verbale VI, paragrafo 7) tratto dai Verbali originali C.C. 1956 I-IV, vol. 61 (dall'8 Gennaio al 17 gennaio), depositati presso l'ASCT.





Ingresso automezzi -  
corriere dalla riviera

(CONSO VERONA)

foro per eventuale installazione  
di montacarichi singoli...

259

200

61

ALLEGATO N. 3  
« Deliberazione 17 GEN. 1956 »  
Par. IV



Visto per linearizzazione,  
Il Segretario Generale

*[Signature]*

15 DIC 1955



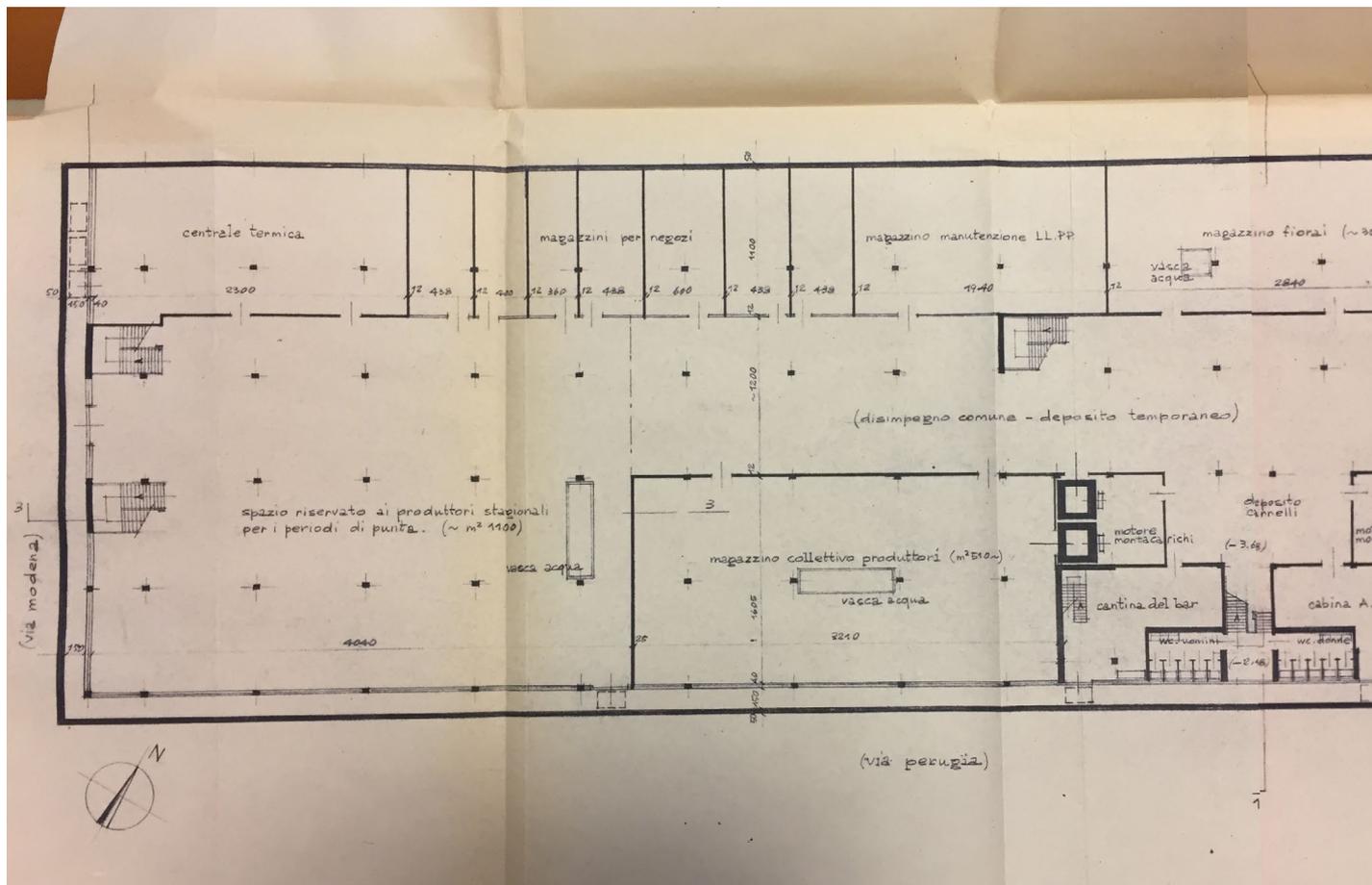
L'Ing. Carlo  
*[Signature]*

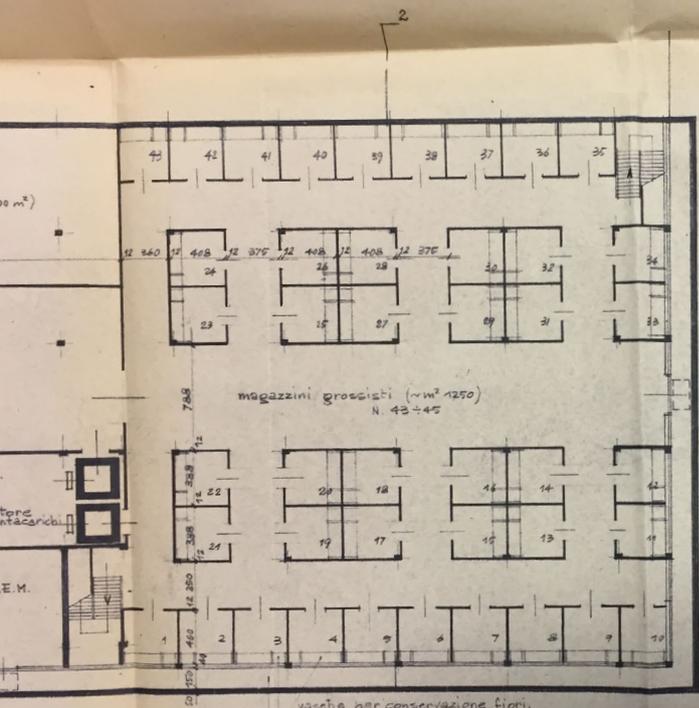
CITTÀ DI TORINO		
UFFICIO TECNICO LL. PP. DIVISIONE I		
PROGETTO PER IL MERCATO DEI FIORI IN VIA PERUZIA DESSA VERONA	Data	20-IX-55
PIANO TERRENO	N° 2	Apparten.
	Scala 1: 200	Esposizione n. 11
Dis. <i>[Signature]</i>	Ing. C. D. <i>[Signature]</i>	Com. n. 6
		Allegato

## ALLEGATO 4

Tavola n° 3, pianta piano sotterraneo

“Progetto per la costruzione del Mercato dei fiori in via Perugia” (verbale VI, paragrafo 7) tratto dai Verbali originali C.C. 1956 I-IV, vol. 61 (dall'8 Gennaio al 17 gennaio), depositati presso l'ASCT.





vasche per conservazione fiori,  
spazio per eventuale sistemazione  
di piccoli montacarichi singoli,  
intercapedine

(corso verona)

259

61

ALLEGATO N. H  
Nuovo numero 17 GEN. 1956  
IV 8 7



VISTO per l'inserzione.  
Il Segretario Generale



L'Ing. Capo

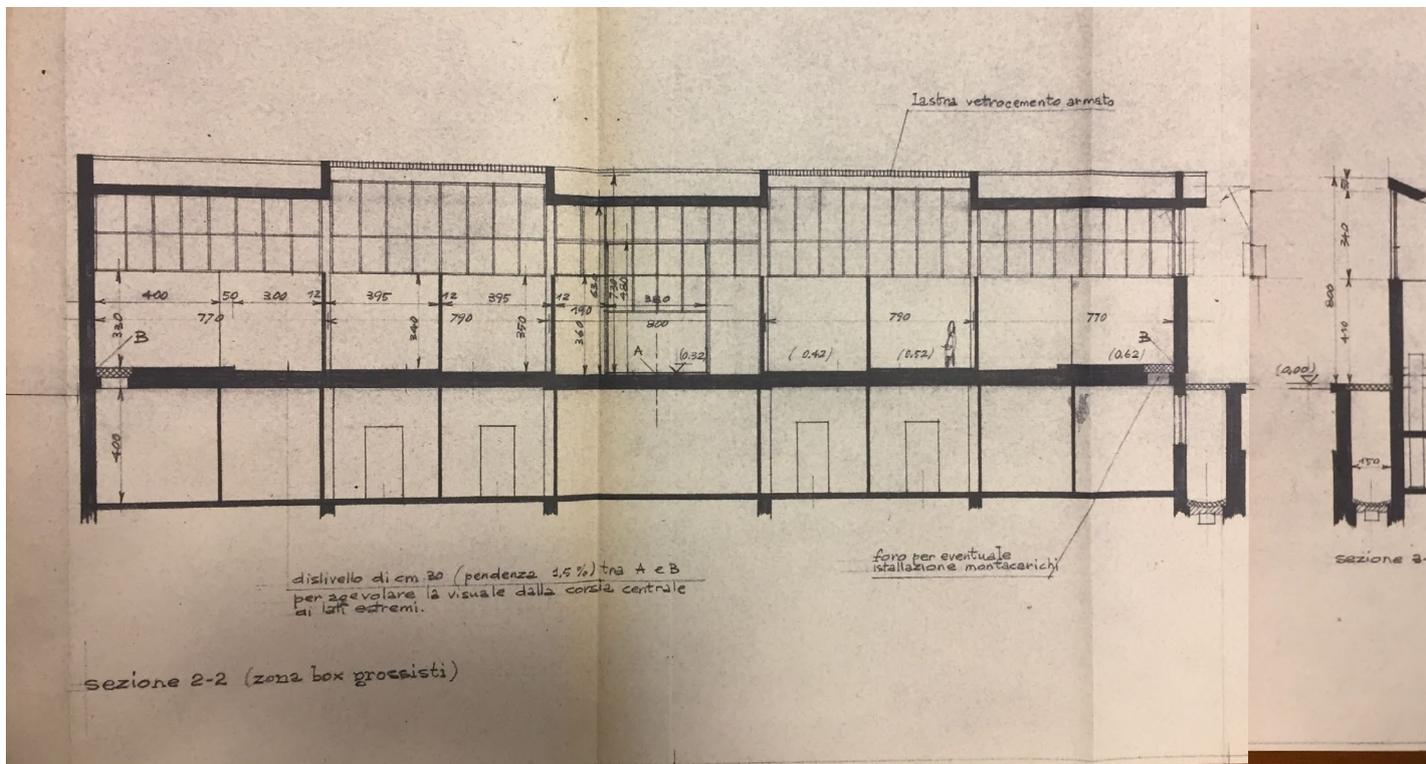
15 DIC 1955

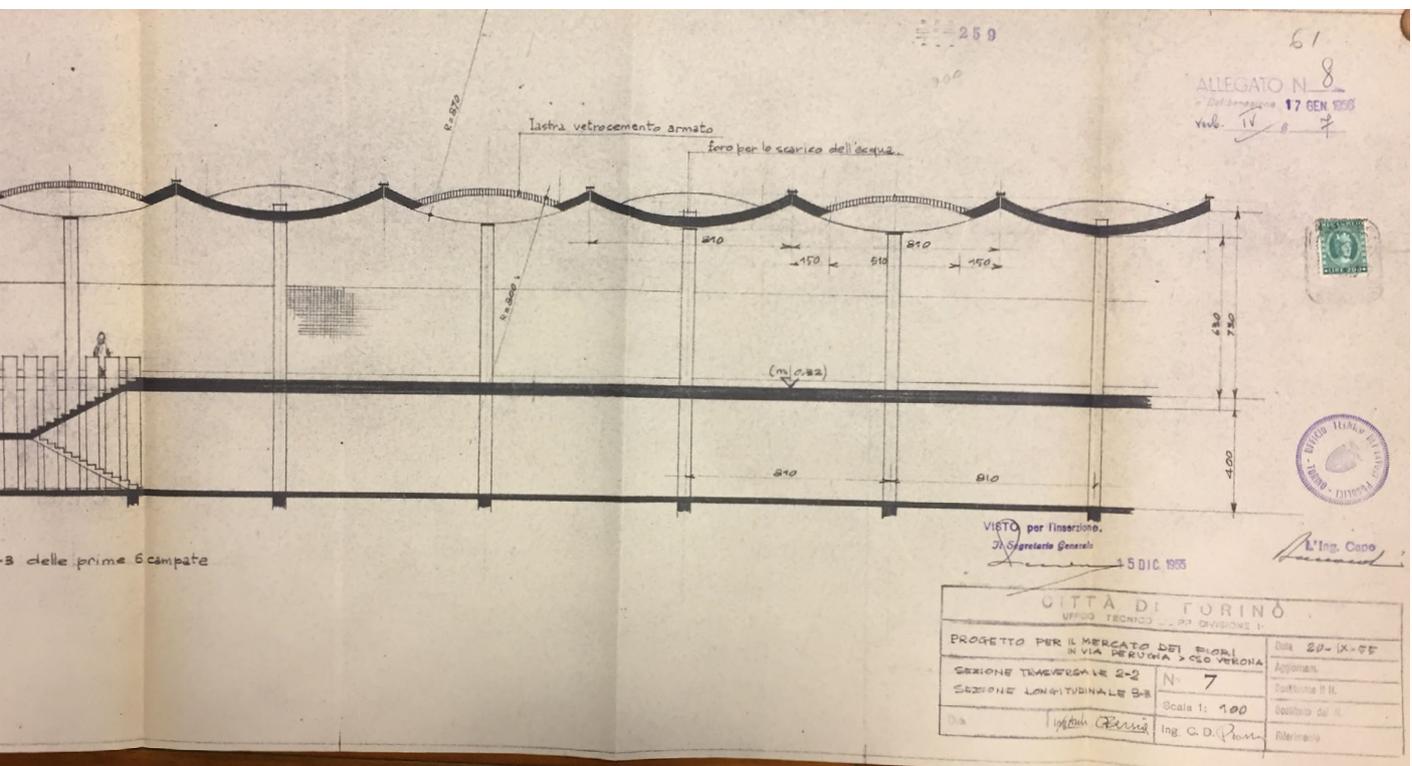
CITTÀ DI JUVINO		
UFFICIO TECNO. LL. PA. DI JUVINO		
PROGETTO PER IL MERCATO DEI FIORI IN VIA PERLUVA 2050 VERONA		DATA 20-IX-55
PIANO COTERRANEO	N° 3	Aggiornam.
	Scala 1: 200	Realizzato da N.
Disegnato	Ing. G. D. V. ...	Realizzato da

## ALLEGATO 5

Tavola n° 7, sezione trasversale 2-2', sezione longitudinale 3-3'

"Progetto per la costruzione del Mercato dei fiori in via Perugia" (verbale VI, paragrafo 7) tratto dai Verbali originali C.C. 1956 I-IV, vol. 61 (dall'8 Gennaio al 17 gennaio), depositati presso l'ASCT.

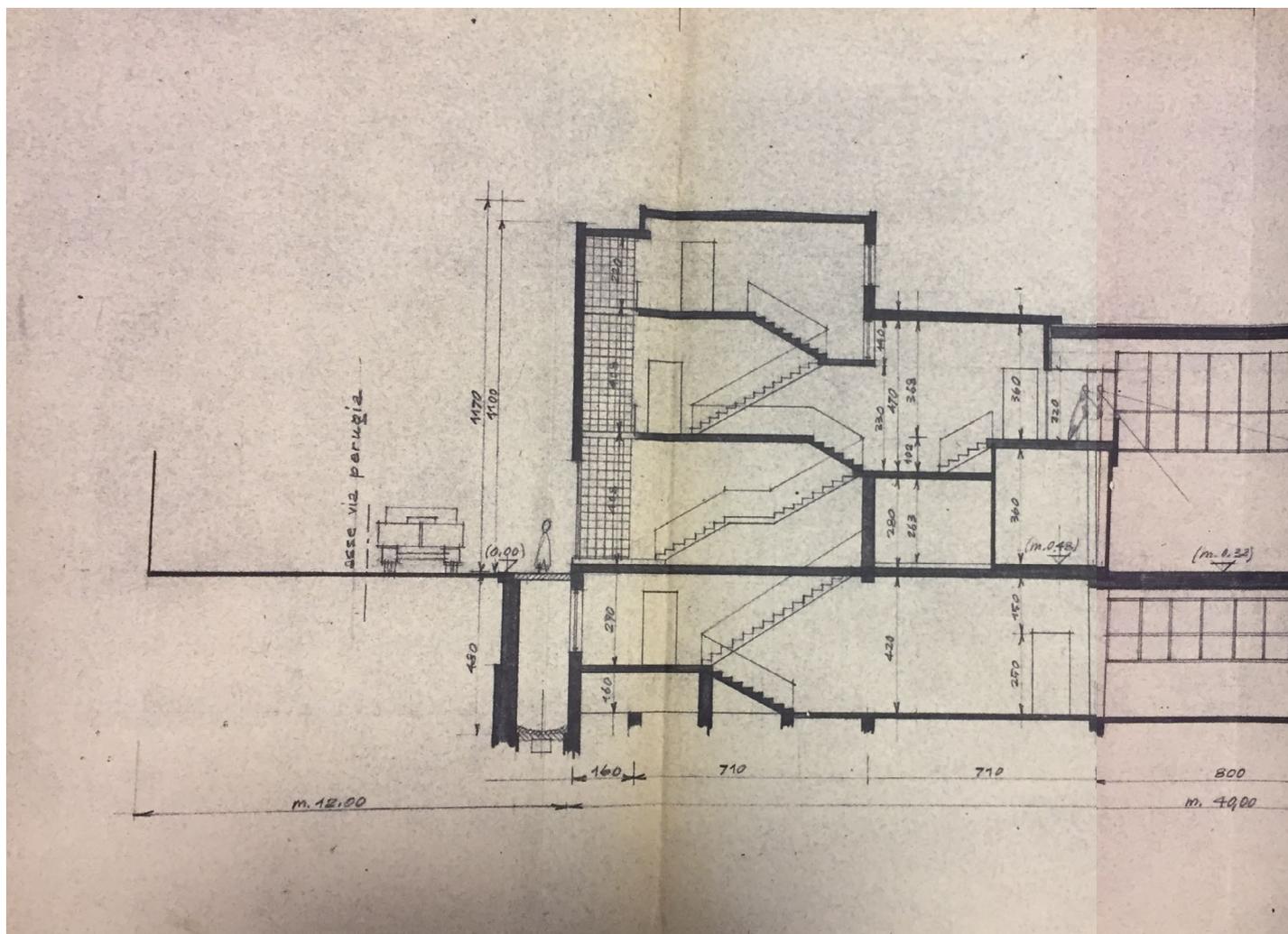




## ALLEGATO 6

Tavola n° 5, sezione trasversale 1-1'

"Progetto per la costruzione del Mercato dei fiori in via Perugia" (verbale VI, paragrafo 7) tratto dai Verbali originali C.C. 1956 I-IV, vol. 61 (dall'8 Gennaio al 17 gennaio), depositati presso l'ASCT.

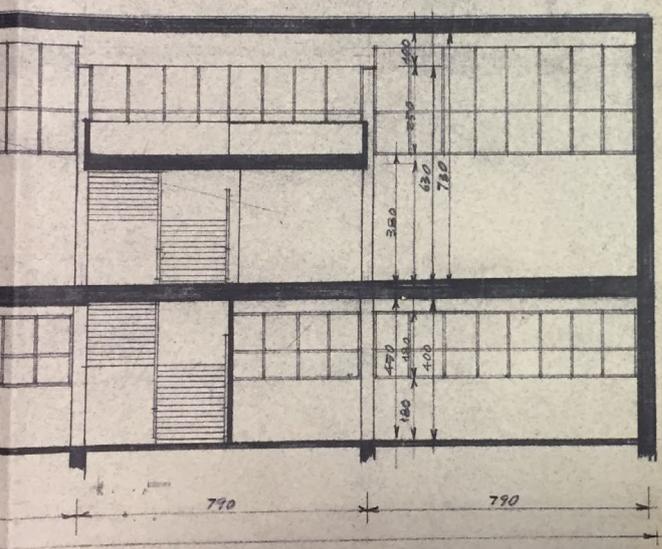


259  
100

51

ALLEGATO N. 1  
Deliberazione 17 GEN 1955  
IV

sezione 1-1 (scale uffici - giunto copertura mercato)



VISTO per l'inserzione.  
Il Segretario Generale

*[Signature]*



L'Ing. Capo  
*[Signature]*

15 DIC. 1955

<b>CITTA' DI TORINO</b> UFFICIO TECNICO DEL COMUNE		Date	20-IX-55
PROGETTO PER IL MERCATO DEI FIORI IN VIA PERUGIA 450 VERONA		Appartiene	
SEZIONE TRASVERSALE 1-1		N°	6
Ditta		Scala 1:	100
Ing. <i>[Signature]</i>		Scelto il N.	
Ing. C. D. <i>[Signature]</i>		Scelto il C.	
		Riferimento	



# Bibliografia



## BIBLIOGRAFIA

BAIETTO A., RIGAMONTI R., *Tessuti Misti Nella Città Compatta Un Caso Torinese*, Celid Torino, 2003;

COPPO D., CAVALLARO V., BARBIRATO E., COMUNE DI TORINO, BARAZZA B., *Il disegno di luoghi e mercati a Torino*, Celid, Torino, 2006;

EAU VIVE, COMITATO GIORGIO ROTA (a cura di), *Senza Rete. Ottavo Rapporto annuale su Torino*, Guerini e Associati, Milano, 2007;

MELA A. (a cura di), *La città con-divisa. lo spazio pubblico a Torino*, Franco Angeli, Milano, 2009;

SACCOMANI S., *Torino, Le aree industriali dismesse fra strategie di sviluppo e trasformazione immobiliare* in DANSERO E., GIAIMO C., SPAZIANTE A. (a cura di), *Se i vuoti si riempiono: aree industriali dismesse, temi e ricerche*, Alinea Editrice, Firenze, 2011;

MASPOLI R., SPAZIANTE A. (a cura di), *Fabbriche, borghi e memorie. Processo di dismissione e riuso post-industriale a Torino nord*, Alinea Editrice, Firenze, 2012;

GAMBINO R., LUPO G. M., *Borghi e borgate di Torino tra tutela e rilancio civile*, Celid, Politecnico di Torino, 2011;

MONTANARI G., *Riusare le aree industriali. Il caso di Torino tra memoria speculazione* in MONTANARI G., FILPA A., LENZI S., *Riutilizziamo l'Italia. Report 2013. Dal censimento del dismesso scaturisce un patrimonio di idee per il futuro del Belpaese*, WWF, ministero dell'istruzione, 2013;

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

ARMANO E., DONDONA C.A., FERLAINO F., (a cura di), *Postfordismo e trasformazione urbana. Casi di recupero dei vuoti industriali e indicazioni per le politiche nel territorio torinese*, Ires Piemonte, Torino, 2016.

## TESI

CARGNEL E. M., MONTINARO A., REL. ARCH. BARTOLOZZI C., ARCH. GIRIODI S., *Il Gallettificio Militare di Torino: un'architettura industriale da rifunzionalizzare*, tesi di laurea, Politecnico di Torino, a.a. 1996/97;

DELOGU M., REL DAVICO L., *Il quartiere Aurora ieri e oggi*, Tesi di laurea triennale in pianificazione territoriale, urbanistica e paesaggistico-ambientale, Politecnico di Torino, 2018;

CORTELLAZZI F., SCATTOLIN E., REL. AMBROSINI G., *Un progetto di riuso per l'ex Mercato dei fiori*, Tesi di laurea magistrale in Architettura Per Il Progetto Sostenibile, Politecnico di Torino, 2019.

## DOCUMENTI ARCHIVIO STORICO DI TORINO (ASCT)

Progetto per la costruzione del Mercato dei fiori in via Perugia (verbale VI, paragrafo 7) tratto dai Verbali originali C.C. 1956 I-IV, vol. 61 (dall'8 Gennaio al 17 gennaio), depositati presso l'ASCT.

- Tavola n° 2, allegato n° 3: pianta piano terra
- Tavola n° 3, allegato n° 4: pianta piano sotterraneo
- Tavola n° 4, allegato n° 1: piante fabbricato uffici e alloggio custode-copertura
- Tavola n° 5, allegato n° 2: prospetto principale fianco
- Tavola n° 5, allegato n° 2: sezione trasversale 1-1'
- Tavola n° 7, allegato n° 5: sezione trasversale 2-2', sezione longitudinale 3-3'
- Relazione tecnica
- Capitolato particolare d'appalto

## SITOGRAFIA - ARTICOLI SU BORGIO ROSSINI E SUL MERCATO DEI FIORI

<https://torino.mobilita.org/opere/metropolitana-di-torino-linea-2/>  
consultato il 27/02/2020

<https://www.nuovasocieta.it/metro-torino-linea-2-come-delibera-2015-par-te-da-nord/>  
consultato il 27/02/2020

<http://www.torinotoday.it/cronaca/mercato-dei-fiori-progetto-riqualifzaione.html>  
consultato il 04/03/2020

[https://www.cronacaqui.it/32384\\_il-mercato-dei-fiori-e-terra-di-nessuno-do-po-i-ciclamini-solo-ladri-e-disperati/](https://www.cronacaqui.it/32384_il-mercato-dei-fiori-e-terra-di-nessuno-do-po-i-ciclamini-solo-ladri-e-disperati/)  
consultato il 04/03/2020

[https://torino.repubblica.it/cronaca/2019/08/30/news/i\\_buci\\_neri\\_di\\_torino\\_oltre\\_650\\_mila\\_mteri\\_quadrati\\_di\\_spazi\\_abbandonbati\\_e\\_da\\_riempi-re-234696594/?refresh\\_ce](https://torino.repubblica.it/cronaca/2019/08/30/news/i_buci_neri_di_torino_oltre_650_mila_mteri_quadrati_di_spazi_abbandonbati_e_da_riempi-re-234696594/?refresh_ce)  
consultato il 04/03/2020

<http://www.torinotrepuntozero.net/mappe-quartiere-aurora/>  
consultato il 04/03/2020

<https://ricerca.repubblica.it/repubblica/archivio/repubblica/2008/01/20/merca>  
consultato il 08/03/2020

<http://www.torinoggi.it/2020/02/19/leggi-notizia/argomenti/attualita-8/articolo/the-student-hotel-mette-65-milioni-per-rilanciare-la-zona-di-ponte-mosca.html>  
consultato il 08/03/2020

<http://www.torinotoday.it/cronaca/abbandono-ladri-rame-mercato-fiori-via-perugia.html>  
consultato il 08/03/2020

[https://www.lastampa.it/torino/quartieri/aurora/2020/01/14/news/borgo-rossini-la-maxi-scommessa-del-quartiere-popolare-che-ora-punta-tutto-sull-universita-1.38328312?refresh\\_ce](https://www.lastampa.it/torino/quartieri/aurora/2020/01/14/news/borgo-rossini-la-maxi-scommessa-del-quartiere-popolare-che-ora-punta-tutto-sull-universita-1.38328312?refresh_ce)  
consultato il 08/03/2020

<http://www.torinoggi.it/2019/09/19/leggi-notizia/argomenti/attualita-8/articolo/una-residenza-universitaria-privata-al-posto-dellex-pastore-di-corso-novara.html>  
consultato il 11/03/2020  
<https://www.perunaltracitta.org/2019/03/05/a-torino-il-quartiere-aurora-e-terreno-di-conquista/>  
consultato il 14/03/2020

[https://torino.corriere.it/tempo-libero/19\\_agosto\\_25/torino-heaven-apre-frontend-virgin-guerra-palestre-lusso-bf577724-c71d-11e9-b283-cf539d3cc34f.shtm](https://torino.corriere.it/tempo-libero/19_agosto_25/torino-heaven-apre-frontend-virgin-guerra-palestre-lusso-bf577724-c71d-11e9-b283-cf539d3cc34f.shtm)  
consultato il 17/03/2020

<https://mole24.it/2019/08/06/torino-lex-galletificio-militare-diventera-un-centro-studio-per-studenti-darte/>  
consultato il 17/03/2020

<https://www.lastampa.it/torino/quartieri/aurora/2019/08/06/news/stanziati-dalmibact-7-2-milioni-di-euro-per-il-recupero-dei-beni-culturali-aurora-il-rilancio-continua-un-centro-per-studenti-d-arte-nell-ex-magazzino-militare-1.37304890>  
consultato il 17/03/2020

<http://www.torinotoday.it/economia/the-student-hotel-urban-campus.html>  
consultato il 17/03/2020

<https://www.mentelocale.it/torino/articoli/83292-the-student-hotel-arriva-torino-ospitalita-coworking-rilanciare-quartiere-aurora.htm>  
consultato il 17/03/2020

[https://torino.corriere.it/cronaca/20\\_aprile\\_05/camerana-lungofiume-come-grandi-palestre-aperto-come-cambieranno-citta-il-covid-26cf167e-772b-11ea-9a-9a-6cb2a51f0129.shtml](https://torino.corriere.it/cronaca/20_aprile_05/camerana-lungofiume-come-grandi-palestre-aperto-come-cambieranno-citta-il-covid-26cf167e-772b-11ea-9a-9a-6cb2a51f0129.shtml)  
consultato il 20/04/2020

<https://www.torinotoday.it/cronaca/mercato-fiori-via-perugia-abbandonato.html>  
consultato il 02/05/2020

<https://www.torinoggi.it/2019/10/15/leggi-notizia/argomenti/scuola-e-lavoro/articolo/efficienza-energetica-e-automazione-al-campus-einaudi-i-primi-dati.html>  
consultato il 03/10/2020

## ARTICOLI SUL FONDO IMMOBILIARE

<https://www.quotidianopiemontese.it/2019/02/04/verso-la-liquidazione-del-fondo-citta-di-torino-il-comune-approva-la-proposta-della-prelios-sgr-spa/>  
consultato il 20/04/2020

<https://legalcommunity.it/fondo-citta-torino-orsingher-ortu-prelios-ristrutturazione/>  
consultato il 22/04/2020

<https://www.lastampa.it/torino/2014/12/13/news/il-fondo-dei-palazzi-storici-a-un-passo-dal-fallimento-1.35581176>  
consultato il 22/04/2020

## SITOGRAFIA - COMUNE DI TORINO

<http://www.comune.torino.it/torinofondo/>  
consultato il 03/05/2020

[http://www.comune.torino.it/torinofondo/schede/perugia29/pdf/scheda\\_via\\_perugia-bozza.pdf](http://www.comune.torino.it/torinofondo/schede/perugia29/pdf/scheda_via_perugia-bozza.pdf)  
consultato il 03/05/2020

<http://www.comune.torino.it/torinofondo/schede/perugia29/>  
consultato il 03/05/2020

<http://www.comune.torino.it/cittagora/in-breve/laudizione-di-prelios-gestore-di-fondo-citta-di-torino.html>  
consultato il 05/05/2020

[http://www.comune.torino.it/ucstampa/2015/article\\_831.shtml](http://www.comune.torino.it/ucstampa/2015/article_831.shtml)  
consultato il 05/05/2020

[http://geoportale.comune.torino.it/web/sites/default/files/mediafiles/22\\_NUEA\\_vol\\_2\\_stato\\_attuale\\_allegato\\_25bis.pdf](http://geoportale.comune.torino.it/web/sites/default/files/mediafiles/22_NUEA_vol_2_stato_attuale_allegato_25bis.pdf)  
consultato il 15/05/2020

[http://www.comune.torino.it/ediliziaprivata/organizzazione/direzione\\_urb.shtml](http://www.comune.torino.it/ediliziaprivata/organizzazione/direzione_urb.shtml)  
consultato il 15/05/2020

<http://www.comune.torino.it/trasporti/bm~doc/dossierlinea2completo-2.pdf>  
consultato il 15/05/2020

[http://geoportale.comune.torino.it/web/sites/default/files/mediafiles/11\\_nuea\\_volume\\_ii\\_zut\\_1.pdf](http://geoportale.comune.torino.it/web/sites/default/files/mediafiles/11_nuea_volume_ii_zut_1.pdf)  
consultato il 20/07/2020

[http://www-portale-coto.territorio.csi.it/web/sites/default/files/mediafiles/2\\_relazione\\_illustrativa\\_generale\\_e\\_scheda\\_quantitativa\\_dati\\_urbani\\_2.pdf](http://www-portale-coto.territorio.csi.it/web/sites/default/files/mediafiles/2_relazione_illustrativa_generale_e_scheda_quantitativa_dati_urbani_2.pdf)  
consultato il 25/07/2020

[http://www-portale-coto.territorio.csi.it/web/sites/default/files/mediafiles/3.4\\_tavole\\_tr04\\_volume\\_stato\\_attuazione\\_stato\\_di\\_attuazione\\_trasformazioni\\_0.pdf](http://www-portale-coto.territorio.csi.it/web/sites/default/files/mediafiles/3.4_tavole_tr04_volume_stato_attuazione_stato_di_attuazione_trasformazioni_0.pdf)  
consultato il 15/11/2020

<http://www.comune.torino.it/circ7/cm/pages/ServeAttachment.php/L/IT/D/D.ffa2923107d8b77e481b6/P/BLOB%3AID%3D1299/E/pdf>  
consultato il 15/11/2020

[https://www.regione.piemonte.it/web/sites/default/files/media/documenti/2020-07/chiara\\_riparti\\_piemonte\\_webinar.pdf](https://www.regione.piemonte.it/web/sites/default/files/media/documenti/2020-07/chiara_riparti_piemonte_webinar.pdf)  
consultato il 17/11/2020

## SITOGRAFIA - DELIBERE COMUNALI

[http://www.comune.torino.it/consiglio/prg/intranet/display\\_testi.php?doc=T-P201900213](http://www.comune.torino.it/consiglio/prg/intranet/display_testi.php?doc=T-P201900213)  
consultato il 26/04/2020

[http://www.comune.torino.it/delibere/2007/2007\\_01474.html](http://www.comune.torino.it/delibere/2007/2007_01474.html)  
consultato il 26/04/2020

[http://www.comune.torino.it/delibere/2007/2007\\_07358.html](http://www.comune.torino.it/delibere/2007/2007_07358.html)  
consultato il 26/04/2020

<http://www.comune.torino.it/consiglio/prg/web/verbali/interventi.php?cod=13396,36,0,0,c>  
consultato il 27/04/2020

[http://www.comune.torino.it/giunta\\_comune/intracom/htdocs/2007/2007\\_04429.html](http://www.comune.torino.it/giunta_comune/intracom/htdocs/2007/2007_04429.html)  
consultato il 27/04/2020

[http://www.comune.torino.it/giunta\\_comune/intracom/htdocs/2014/2014\\_01399.html](http://www.comune.torino.it/giunta_comune/intracom/htdocs/2014/2014_01399.html)  
consultato il 27/04/2020

[http://www.comune.torino.it/giunta\\_comune/intracom/htdocs/2007/2007\\_04430.html](http://www.comune.torino.it/giunta_comune/intracom/htdocs/2007/2007_04430.html)  
consultato il 27/04/2020

### ALTRA SITOGRAFIA

<http://tra.to.it/work.php?id=251&a=all>  
consultato il 10/04/2020

<https://www.go-fit.es/>  
consultato il 13/05/2020

[http://tectoo.com/portfolio\\_page/the-student-hotel-turin/](http://tectoo.com/portfolio_page/the-student-hotel-turin/)  
10/05/2020  
consultato il 15/05/2020

<https://www.google.com/search?q=lanificio+colongo&sxsrf=A>  
consultato il 12/09/2020

[https://www.oato.it/iniziative/3\\_isolato-ex-ceat/](https://www.oato.it/iniziative/3_isolato-ex-ceat/)  
consultato il 12/09/2020

<https://www.lavazza.it/it/chi-siamo/nuvola.html>  
consultato il 17/09/2020

<http://www.museotorino.it/view/s/0af77f2f7ff7425aa48a6d77e7447326>  
consultato il 03/10/2020

[https://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/2011\\_0106.htm](https://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/2011_0106.htm)  
consultato il 3/10/2020



