

Politecnico
di Torino

Corso di Laurea Magistrale in Architettura
Restauro e Valorizzazione del Patrimonio

LA BIZZARRIA

Ipotesi progettuale di uno spazio per eventi per il reposoir di caccia del Parco Regionale La Mandria



Relatore
Prof. Elena Vigliocco
Correlatore
Prof. Diana Rolando

Candidati
Lucia Allegretti
Luca Vacca

Politecnico di Torino

Architettura Restauro e Valorizzazione del Patrimonio
A.A. 2022/2023
Sessione di Laurea settembre 2023

Tesi di laurea magistrale

La Bizzarria: ipotesi progettuale di uno spazio per eventi per il reposoir di caccia del Parco Regionale La Mandria

Relatori:
Elena Vigliocco
Diana Rolando

Candidati:
Lucia Allegretti
Luca Vacca

"...Pochi chilometri sono sufficienti a un torinese per trovarsi immerso in un paesaggio degno di un re. È raro incontrare luoghi dove il suo occhio possa vagare così liberamente senza trovare ostacoli che gli ricordino la città. Per questo, alla Mandria, tra i problemi posti dalla tutela e dalla valorizzazione dell'ambiente naturale, ce n'è uno primario: estendere ancora la disponibilità di questo patrimonio che non ha eguali, ridandogli la sua originaria integrità..."

Luigi Rivalta

Assessore alla Pianificazione territoriale dal 1970 al 1995

#

INDICE

ABSTRACT

#00 PREFAZIONE 8

#01 CASO STUDIO: PARCO REGIONALE LA MANDRIA 12

1.1 / Il ruolo delle cacce reali 14
1.1.1 / Cacce reali nello stato sabaudo 16
1.2 / Inquadramento storico 24
1.2.1 / L'ente parco 30
1.3 / Inquadramento territoriale 32
1.3.1 / Viabilità 36
1.3.2 / Attività nei comuni limitrofi 37
1.3.3 / Popolazione 41
1.3.4 / Flussi turistici 42
1.3.5 / Aspetti naturalistici - focus sulla Quercia Rossa 44

#02 IL PARCO: ABACO DEGLI ELEMENTI 52

2.1 / Beni culturali e paesaggistici nel parco 56
2.1.1 / Borgo Castello - Appartamenti Reali 56
2.1.2 / Chiesetta di San Giuliano e Castellaccio 58
2.1.3 / Le cascine 59
2.1.4 / Villa Laghi 65
2.2 / La Bizzarria 67
2.2.1 / Concetto di Bizzarria 67
2.2.2 / Il restauro di Gabetti e Isola 69
2.2.3 / Rilievo dello stato di fatto 70
2.2.4 / Rilievo fotografico 76

#03 POTENZIALITA' E CRITICITA' DEL SISTEMA 78

3.1 / Potenzialità della Bizzarria e del suo intorno 81
3.2 / Criticità della Bizzarria e del suo intorno 83

#04 PROGETTO DI VALORIZZAZIONE 86

4.1 /Comparables 88
4.2 /Parchi Reali europei 92
4.2.1 /Esito delle analisi 93
4.3 /Parchi contemporanei europei 94
4.3.1 /Esito delle analisi 94
Schede Parchi Reali europei 104
Schede Parchi contemporanei europei 151
Schede Parchi Reali italiani 164
4.4 /La Bizzarria: il progetto 176
4.4.1 /Lotto 1 - La Bizzarria 181
4.4.2 /Lotto 2 - nuovo edificio 185

#05 ANALISI DELLA FATTIBILITA' ECONOMICA 198
5.1 /Assunzioni preliminari alla valutazione della fattibilità economica 201
5.2 /Stima dei costi 201
5.2.1 /Costi di realizzazione 202
5.2.2 /Costi di gestione 204
5.3 / Stima dei ricavi 205
5.4 / Flussi di cassa e redditività del progetto 214
5.5 / Scenari 214
5.6 /Considerazioni conclusive 216

#06 QUESTIONI APERTE 228

 # BIBLIOGRAFIA E SITOGRAFIA 232

#

ABSTRACT

La conservazione del patrimonio culturale è di fondamentale importanza per preservare la memoria del territorio, ma ciò avviene solo selezionando il progetto che meglio sfrutta le limitate risorse disponibili, ottenendo il maggior impatto a livello economico e sociale.
Attraverso comparables sono stati analizzati diversi parchi di caccia reali europei, grazie ai quali è stato possibile individuare la strategia migliore da adottare per il caso studio.
La Bizzarria, un reposoir di caccia voluto da Re Vittorio Emanuele II per soggiornare durante le battute di caccia all'interno della Mandria, rappresenta l'occasione giusta per lavorare sul bordo del Parco Regionale La Mandria, rendendo permeabile lo spazio naturale cintato dai circa 30 km di muro storico, ma al tempo stesso rispettando la naturalità del luogo che rende unico il Parco.
Il progetto propone il riutilizzo dell'area di intervento in uno spazio per eventi, attraverso il restauro dell'edificio storico e con l'inserimento di un nuovo volume – esterno al Parco proprio nel rispetto dell'area naturale - a supporto delle nuove funzioni. Inoltre, la rifunzionalizzazione della Bizzarria, localizzata a nord-ovest del Parco, permette di creare una polarità con la Reggia di Venaria posta a Sud del Parco stesso.
L'analisi costi e ricavi ha permesso di verificare la fattibilità dell'intervento a livello economico individuando diversi scenari rispetto ad una calendarizzazione delle attività proposte.

#00

PREFAZIONE

Scelta del tema

L'interesse per il Parco Naturale La Mandria è scaturito in seguito al lavoro svolto insieme alla prof.ssa Vigliocco durante l'atelier Urban Design, corso che si poneva l'obbiettivo di riattivare aree del parco stesso attraverso nuove funzioni.

Fin da subito ci ha colpito la singolarità dell'area naturale, un unicum in tutta Europa. Non si tratta, infatti, solo di un parco, ma del Parco: un vero è proprio contenitore di storia, cultura, architetture e natura; il tutto a ridosso del capoluogo piemontese e con la Reggia di Venaria che fa da cornice e soprattutto polo attrattivo.

Già durante il corso erano emerse diverse problematiche all'interno del Parco Naturale come la mancanza di permeabilità esterno/interno causata dal muro di cinta, la mancanza di servizi in determinati punti di accesso all'area, la presenza di diverse architetture storiche in stato di abbandono, uno squilibrio attrattivo tra Borgo Castello e la vicina Reggia di Venaria.

Oggi, approfondendo il lavoro precedentemente svolto, il nostro interesse si è focalizzato sulla risoluzione della permeabilità del Parco andando a lavorare sull'elemento caratterizzante dell'area stessa, ovvero il bordo. In particolare, tra le diverse architetture presenti all'interno dell'area naturale, La Bizzarria rappresenta l'occasione di risolvere i problemi di accesso legati al relativo ingresso, il confronto tra interno/esterno attraverso il muro di cinta e quindi il restauro di un edificio storico che versa in condizioni pessime a causa del degrado.

Obiettivi

Come detto precedentemente, il Parco Regionale La Mandria risulta essere un contenitore di cultura, storia, natura e allo stesso tempo architetture uniche; il tutto cintato da un muro di 30 km ed alto 3 metri che ha lo scopo di preservare tutto questo. Inevitabilmente preservare significa in un certo senso precludere, per cui l'obiettivo del lavoro è quello di rendere permeabile quello che all'apparenza sembra essere chiuso all'esterno, ma allo stesso tempo rispettando la naturalità del luogo. La Bizzarria, un reposoir di caccia voluto da Re Vittorio Emanuele II per soggiornare durante le battute di caccia all'interno della Mandria, rappresenta l'occasione giusta per lavorare sul bordo del Parco, rendendo permeabile lo spazio naturale e dando una nuova vita all'edificio ad oggi dismesso. Un'analisi comparata con altri parchi reali e contemporanei presenti in Europa è utile per poter comprendere al meglio come relazionare il progetto con il bordo, ovvero il limite del Parco, cercando un giusto compromesso tra attività volte agli utenti e salvaguardia della flora e della fauna. Il progetto propone quindi il riutilizzo dell'edificio storico in uno spazio per eventi, attraverso il restauro e l'inserimento di un nuovo volume – esterno al Parco proprio nel rispetto dell'area naturale - a supporto delle nuove funzioni. Inoltre, la rifunzionalizzazione della Bizzarria, localizzata a nord-ovest del Parco, permette di creare una polarità con la Reggia di Venaria posta a Sud

del Parco stesso.

Fasi del lavoro

Il processo progettuale, si è svolto principalmente in 4 fasi:

1. La prima fase è caratterizzata da un'analisi storica e territoriale del contesto di lavoro, percorrendo le origini del Parco Naturale fino al periodo attuale, evidenziando non solo gli aspetti caratterizzanti dell'area di lavoro ma anche elementi del territorio circostante come viabilità, flussi turistici, densità della popolazione e delle attività commerciali;
2. La seconda fase costituisce una raccolta di tutti gli elementi architettonici contenuti all'interno del Parco Regionale; attraverso un focus sul caso studio, ovvero il reposoir di caccia La Bizzarria, vengono analizzati gli aspetti salienti dell'edificio storico;
3. Per poter entrare nel vivo del progetto è stato necessario produrre la terza fase, ovvero quella dei comparables: sono stati analizzati diversi parchi di caccia reali europei con la stessa origine del Parco Regionale La Mandria in modo da comprendere al meglio quali trasformazioni avessero subito e in che modo e in quali diversi contesti urbani.
4. La quarta ed ultima fase rappresenta la proposta progettuale per il recupero del reposoir di caccia La Bizzarria, restituita attraverso disegni architettonici e viste assonometriche. Infine, una verifica di fattibilità economica, attraverso l'analisi dei costi e ricavi, ha permesso di studiare la fattibilità dell'intervento dal punto di vista di un privato, ipotetico gestore dell'edifico oggetto di intervento.

Durante il lavoro è nato quindi un quesito spontaneo: *il muro è un limite o un vantaggio?*

È chiaro come in un contesto del genere sia di fondamentale importanza preservare la flora e la fauna presente all'interno, specie nel caso del Parco Regionale La Mandria in cui il muro rappresenta anche un elemento di valenza storica; ma allo stesso tempo attraverso la rifunzionalizzazione di uno spazio storico abbandonato in prossimità del bordo si vuole abbattere l'idea di muro come limite per l'accesso e la fruizione al Parco ma solo come elemento di protezione e tutela dell'ambiente.

#01

CASO STUDIO: PARCO REGIONALE LA MANDRIA

Analizzando la tematica delle cacce reali si vuole evidenziare il ruolo di questa attività per poter comprendere meglio il valore del caso studio, non solo nel passato ma anche oggi giorno. Lo scopo è quello di evidenziare l'importanza della tutela del bene per poter trasmettere la sua memoria nel tempo.

Durante il periodo dell'affermazione in Europa dell'assolutismo monarchiico , le cacce reali hanno rappresentato un vero e proprio rituale utile per rappresentare la forza politica delle famiglie reali. Questo ha portato alla creazione di importanti sistemi di residenze utili all'attività venatoria, ma soprattutto al controllo del territorio.



1.1 Il ruolo delle cacce reali

Dall'alto Medioevo[1] al Novecento, le cacce reali hanno rappresentato una messa in scena del potere monarchico e dei rituali ad esso connessi. Col passare dei secoli, le cacce reali sono diventate uno dei riti più importanti e celebrati dalle corti di tutto il continente, una vera e propria "arte della sovranità"[2]. Venivano realizzati sistemi di residenze nel Regno di Francia, in Sassonia, in Piemonte ed in Baviera che ridefinivano il territorio e le forme di controllo dello stesso. Le cacce reali rivestivano, quindi, anche un ruolo nel consolidamento dello Stato: le grandi dinastie imposero il proprio dominio sulle aristocrazie, contrassegnando le giurisdizioni anche tramite la caccia.
Ciò aiuta a capire perché diverse residenze di caccia sono poi divenate residenze emblematiche non solo delle corti degli stati monarchici, ma dello stesso progetto assolutista, come nel caso di Versailles (fig. 1).

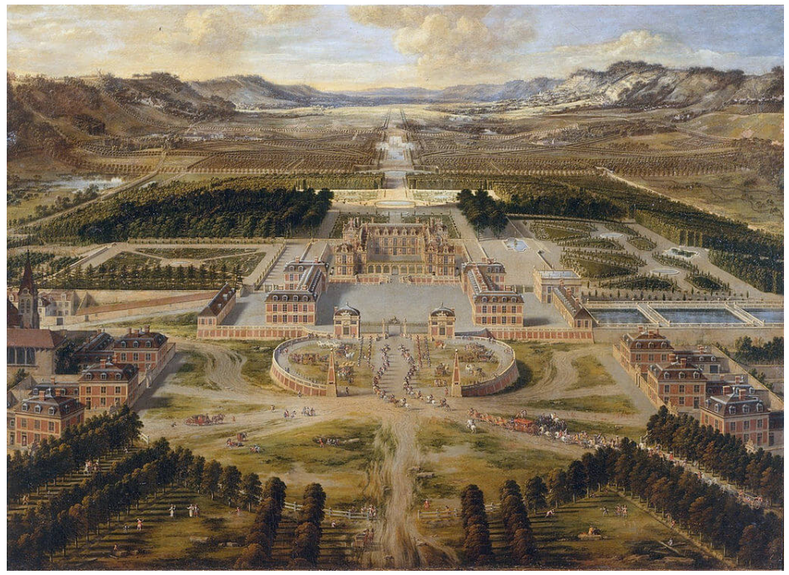


Fig.1_1668. Immagine storica Reggia di Versailles

La caccia era considerata un valido strumento per il controllo delle "elites" attraverso i dettami dell'etichetta e delle buone maniere: fin dalla seconda metà del Trecento la trattatistica inerente alla "vénerie Royal"[3] era molto diffusa, grazie ad una ricca produzione di manoscritti che dimostravano la condivisione di un codice di comportamento.
L'invenzione della stampa[4] aveva agevolato la diffusione del tema della caccia Reale, creando così un repertorio di letteratura venatoria. Nel Settecento la crescita editoriale di questo genere di opere diventava esponenziale, in particolare in Francia. Quello

francese non è l'unico esempio, è necessario menzionare anche i Valois, i Borbone e gli Asburgo d'Austria. Anche gli antichi stati della penisola italiana erano diventati parte di questo ambiente prendendo spunto dalla tradizione venatoria tedesca.
La circolazione di questi manufatti trattava sia esempi di principi dediti all'arte venatoria, sia di tecnicismi (come l'utilizzo di cavalli ben addestrati negli allestimenti di cacce reali). Fra le varie corti europee però, erano soprattutto quelle francesi a definire e sviluppare le regole e i momenti della caccia, introducendo una terminologia specializzata tramite numerosi trattati. Grazie a questi è possibile sapere che il nome *Vénerie* indicava l'insieme costituito del personale addetto alle attività venatorie, i cani, i cavalli, gli arredi e gli edifici dedicati alle battute di caccia. Solamente la corte inglese e qualche corte tedesca avevano adottato un proprio linguaggio di caccia, comunque non esente da francesismi.
Molto importante, da questo punto di vista, era anche la pratica della caccia da parte dei papi rinascimentali. La figura del cardinale rinascimentale era caratterizzata da due tendenze opposte:
l'eredità medievale, che aveva intimato al clero di abbracciare le armi solamente per una guerra o per una giusta causa, e i *costumi aristocratici*, caratterizzati da un tipo di formazione cavalleresca in cui l'addestramento fisico svolgeva non solo una funzione ludica ma anche un forte valore politico. Quindi, la caccia reale aveva sostituito l'uso delle battute con fini atletici con battute cerimoniali legate alle forme del potere. Le cacce reali avevano dunque creato un repertorio che veniva utilizzato non soltanto a scopo domestico, ma anche durante le visite di delegazioni straniere; inoltre, diverse monarchie, più o meno grandi, regolavano il calendario delle proprie attività sulle battute di caccia.
In ogni caso, per i principi la caccia costituiva anche un esercizio fisico di grande valore, e nel Seicento veniva considerata un utile addestramento all'arte della guerra, diventando parte fondamentale dell'educazione del signore fino alla giovane età. Infatti, saper cavalcare su terreni dissestati e spesso densamente boscati, discendere dirupi, guadare torrenti, superare ostacoli, inseguire prede a diverse velocità, rimanere in agguato per molto tempo, saper disporre i propri uomini in punti strategici del territorio ed infine affrontare direttamente il grande animale selvatico erano elementi ritenuti fondamentali per colui che avrebbe dovuto cimentarsi con il nemico. Infatti, la configurazione delle cacce principesche si rifaceva molto alla struttura militare.
Poichè l'attività venatoria era riconducibile ad una vera e propria prova di

destrezza (fig. 2), questa poteva sfociare nel ferimento o addirittura nella morte del cacciatore; per questo motivo – come in guerra – esistevano illustri caduti, i quali erano protagonisti di una letteratura nota ad artisti e letterati.
A questo proposito i sovrani incominciavano a realizzare magnifiche residenze e palazzine di caccia dando inizio al repertorio dei cerimoniali, passando attraverso precisi percorsi di sperimentazione per adattare architetture, gusti artistici, e soprattutto



Fig. 2_G. Battista e coll., Caccia al cinghiale e all'orso, 1698

1.1.1 Cacce reali nello stato Sabaudo

Come le più grandi dinastie europee stanno facendo, anche la famiglia reale Savoia incomincia a dedicarsi all'attività venatoria, ritenuta davvero regale prima nei territori transalpini della Savoia e, in seguito, grazie all'espansione oltralpe, in una notevole porzione del territorio piemontese.
Durante il Settecento incominciano ad apparire diverse *Chases royales* piemontesi, grazie all'espansione territoriale interessata dal fenomeno, ai notevoli interventi sul paesaggio e alla sfarzosità degli equipaggi (fig. 3-4-5)[5].
Queste cacce, tipiche dell'*Ancien Régime*, si caratterizzano per la tecnica impiegata: sono, infatti, cacce all'inseguimento della preda attraverso l'utilizzo di cacciatori a cavallo e a piedi e da molti cani ben addestrati. Come detto precedentemente, la corte francese definisce fin da subito un linguaggio di caccia, che prende il nome di *Vénerie*.
La dinastia sabauda, da sempre francofona grazie alla sua origine, recepisce fin da subito la terminologia venatoria, l'organizzazione e le tecniche francesi, diventando così l'unica in Italia a cacciare in questo modo.
In Piemonte la preda preferita era il cervo, preda regale per eccellenza, mentre l'orso veniva cacciato solamente nelle valli di Lanzo.
La caccia al cervo, secondo le regole della *Vénerie*, veniva eseguita secondo un cerimoniale molto complesso, e richiedeva lo sforzo di diversi addetti all'attività venatoria. In Piemonte esisteva un solo equipaggio di caccia, fondamentale per l'attività, localizzato alla Venaria Reale e diretta da un comandante.

NOTE
1) Parte di medioevo che va dal 476 con la caduta dell'impero romano d'Occidente fino all'anno 1000
2) Tratto da: Merlotti Andrea, "Cacce reali nell'Europa dei principi", Firenze, Leo S. Olschki, 2017.
3) Tratto da: Merlotti Andrea, "Cacce reali nell'Europa dei principi", Firenze, Leo S. Olschki, 2017.
4) Attribuita a Johann Guttenberg che utilizzò i caratteri per la stampa nella prima metà del '400.
5) Tratto da: https://www.museotorino.it/view/s/b253d7d4bddc49c5a2c3b1be09a72c07



Fig. 3_Carta delle R. Cacce, Archivio di Stato di Torino, Sezione Corte, Carte topografiche segrete Torino 15 A VI Rosso, foglio 1.



Fig. 4_Carta delle R. Cacce, Archivio di Stato di Torino, Sezione Corte, Carte topografiche segrete Torino 15 A VI Rosso, foglio 2.



Fig. 5_Carta delle R. Cacce, Archivio di Stato di Torino, Sezione Corte, Carte topografiche segrete Torino 15 A VI Rosso, foglio 3.

Le operazioni connesse alla caccia iniziavano al mattino e potevano richiedere diverse ore. Una volta individuata le prede giuste dagli addetti, in questo caso i cervi, il re sceglieva quello da abbattere durante un randez-vous che si svolgeva nella zona di caccia - solitamente una radura – dove si ritrovavano anche tutti gli addetti legati all'attività venatoria (fig. 5).



Fig. 5_M. Hamers, Partenza della corte per la caccia dalla Reggia di Venaria, 1665

Generalmente l'equipaggio sabaudo abbatteva un solo cervo per giornata, ma poteva accadere che l'inseguimento durasse per un tempo più breve, poiché la preda veniva abbattuta più facilmente, e quindi il re poteva scegliere se inseguire un nuovo animale.
Oltre alla caccia ad inseguimento, la corte sabauda praticò anche la caccia con fucile, la caccia delle tele (in cui l'attività venatoria veniva praticata in aree appositamente recintate con robuste reti, in cui la preda veniva abbattuta con una spada o un fucile) e nel XVI e XVII secolo la falconeria (fig. 6).
Un sistema di caccia così complesso richiedeva ampissimi territori caratterizzati da vaste zone pianeggianti, aree boscate irregolari interrotte da radure e grandi spazi aperti, ricchi di selvaggina nobile. Così la pianura piemontese divenne teatro delle imprese venatorie della corte sabauda, fin dal suo stanziamento a Torino. Grazie ai molteplici editti di caccia pubblicati dalla fine del Cinquecento, è possibile osservare l'evoluzione del territorio legato alle cacce Reali fino al 1741, anno in cui fu raggiunta l'estensione massima.
Per rendere più sicuri e rapidi gli spostamenti, migliorare il controllo del territorio e per raggiungere più facilmente i luoghi di caccia, all'interno dei grandi boschi delle riserve vennero tracciate numerose rotte di caccia, che si intersecavano fra loro individuando

punti di intersezione più ampi utilizzati per i *randez-vous.*
Ad inizio Ottocento, in seguito alla restaurazione e sotto il re Carlo Alberto, la storia della *Vénerie royale* piemontese stava per concludersi. A porre fine a questo tipo di caccia contribuì anche la nuova mentalità venatoria del re: Carlo Alberto, infatti, preferiva la caccia con fucile, meno dispendiosa, più sobria e soprattutto più rispettosa delle attività agricole presenti sul territorio.
Così, alle tradizionali riserve di caccia di Venaria reale, Stupinigi e Racconigi, furono aggiunte quelle di Pollenzo, Govone e Valcasotto. Con il regno di Vittorio Emanuele II le riserve di caccia aumentarono esponenzialmente, poiché ne furono aggiunte di minori tra cui la Mandria.



Fig.6_G.B. Curlando e coll., Caccia con il falcone, 1689.

1600
Costruzione del castello di Venaria

1712
Costruzione del castello della Mandria

1713
Realizzazione di un allevamento di cavalli

1861
Vittorio Emanuele II acquista la tenuta

1863
Il re unifica diversi terreni e li fa cintare da un muro

1887
I Medici del Vascello acquistano la tenuta dalla famiglia reale

1923
Vennero attuate trasformazioni e bonifiche dell'area

1933
Rafforzamento dell'attività zootecnica e produzione di latte

1946-1964
Frazionamento dell'area a causa di problemi economici della famiglia Medici del Vascello

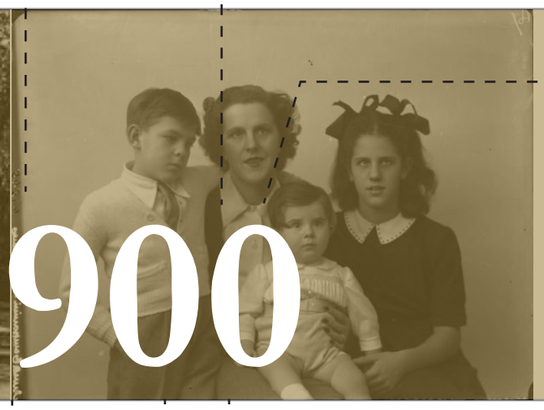
1963
La famiglia Bonomi-Bolchini diventa proprietaria dei "quattro laghi"











1976
La Regione Piemonte acquista parte della tenuta

1978
La Regione Piemonte istituisce il Parco Regionale la Mandria

1995
La Regione Piemonte acquista l'ex riserva di caccia della famiglia Bonomi

1997
Il Castello della Mandria viene iscritto alla lista Patrimonio Mondiale dell'Umanità

1.2 Inquadramento storico

"La Mandria": un tempo, con questo nome, si indicava un'oasi staccata dal mondo caratterizzata da grandi boschi, mandrie di cavalli e selvaggina di ogni specie. Era il grande castello isolato nella boscaglia da cui lo sguardo del signore poteva spaziare sul vasto spazio contaminato da natura selvaggia, e dove i cacciatori potevano trovare gioia attraverso la fauna presente. Vi erano poche famiglie di contadini che si dedicavano al lavoro di piccoli lotti di terra sparsi nell'immensa proprietà, tutta cintata da un muro che correva ininterrottamente. Proprio quel muro, che la isolava dalla operosa città vicina, sanciva un limite, un confine.

Per comprendere meglio le origini della Mandria, bisogna tornare al 1600, quando il Duca Carlo Emanuele II fece costruire il grande castello di Venaria. Il nome era già abbastanza esplicativo: sarebbe diventato un ritrovo di caccia. Le terre intorno al castello, caratterizzate per lo più da boschi, erano ricche di selvaggina.

Proprio in quei terreni, Vittorio Amedeo II di Savoia, sui disegni di Juvarra, costruì nel 1712 il primo nucleo di quello che sarebbe poi diventato il castello della Mandria. Anche in questo caso l'edificio fu utilizzato come ritrovo di caccia, ma come suggerisce il nome, il luogo era destinato all' allevamento dei cavalli. Anche la tipica struttura del fabbricato lo confermava: il piano terreno era costituito da locali altissimi e vani dedicati a scuderia, il piano primo invece era più basso rispetto al resto dell'edificio (fig.1). Si incominciò così a coltivare il terreno introno al nuovo castello.



Fig. 1_Facciata del Castello della Mandria in "La Mandria", EDA, Torino, 2002, pag. 5.

Senza molti cambiamenti si arrivò quindi a metà Ottocento, quando il castello della Mandria venne annoverato tra i beni della Corona. Il re, Vittorio Emanuele II, poiché era appassionato all'attività venatoria, decise di trasformare la Mandria nel suo luogo preferito per soggiornare e cacciare.

Nel 1861 il re acquistò dalla Finanza dello Stato la foresta demaniale di Venaria Reale, e nel 1863 la stessa tenuta "La Mandria". Poiché l'intenzione era quella di realizzare un territorio coeso, acquistò inoltre diversi terreni da privati con l'intento di unirli a quelli precedenti. In questo modo realizzò una vasta area e, per poter proteggere la selvaggina presente, la fece recintare da un muro lungo circa trenta chilometri, unico nel suo genere in Italia. Inoltre, sempre con l'intento di realizzare una tenuta di caccia, investendo molto denaro, attuò modifiche al territorio: demolì diverse cascine presenti, rimboschì i terreni il più possibile, fece scavare diverse aree per realizzare laghi artificiali, realizzò diversi percorsi utili all'attività venatoria all'interno dei boschi ed infine introdusse diversi animali selvatici per la caccia grossa - tra cui cervi, caprioli e daini. Anche l'allevamento dei cavalli divenne uno dei temi principali, tanto che il re fece modificare il fabbricato principale già esistente per riuscire ad ospitare diverse centinaia di capi.

Così l'area naturale assunse la forma e l'estensione che tutt'oggi è riconoscibile, ogni carattere agricolo che era possibile osservare in precedenza era scomparso lasciando spazio alle nuove finalità volute dal re.

Inoltre, nello stesso periodo, fu realizzato il casino di caccia "la Bizzarria", il "Castello dei Laghi" (fig.2) come omaggio alla moglie del re, ed infine la cascina "Emanuella", oggi conosciuta come "Rubbianetta".



Fig. 2_Castello dei Laghi in "La Mandria", EDA, Torino, 2002, pag. 7.

Alla morte di re Vittorio Emanuele II, poiché la struttura della Mandria richiedeva un ingente spesa per il suo stesso mantenimento, l'amministrazione della Casa Reale tentò di trasformare la struttura in fonte di reddito e guadagno, ma invano: inizialmente si provò infatti ad affittare in maniera unitaria il grande edificio, ed in un secondo momento a trasformare la tenuta in una direzione ad economia diretta, ma i risultati furono totalmente insoddisfacenti.

Nel 1887, dopo che Umberto I decise di vendere l'intera tenuta, il senatore Luigi Medici del Vascello la acquistò, con l'intento di trasformarla a tenuta agraria redditizia. I suoi sforzi furono comunque inutili poiché gli edifici, per via delle loro caratteristiche, richiedevano grandi spese di manutenzione, ed inoltre i terreni circostanti risultavano sterili e inadatti a qualsiasi coltivazione, anche a causa del loro abbandono durato molti anni.

Durante la Prima Guerra Mondiale l'area fu utilizzata da diversi reparti militari; questo causò un arresto di tutte le attività praticate nella tenuta.

Alla morte di Luigi Medici, la Mandria passò in mano ai nipoti, i quali utilizzarono il parco nuovamente come luogo di caccia – anche a causa del fatto che i terreni risultavano ancora incolti – non solo al cervo, ma anche alla piccola selvaggina. Furono proprio i nipoti che nel 1923, quindi in epoca fascista, attuarono una vera e propria trasformazione della Mandria dal punto di vista agrario. In questo periodo, infatti, furono incentivate le bonifiche agrarie e all'interno della tenuta furono disboscati ampi spazi, il terreno fu dissodato e seminato e furono costruite nuove cascine e poderi, tra cui cascina "Peppinella", intraprendendo così l'allevamento di ovini, suini e polli. All'interno di Borgo Castello furono insediate la casa padronale, alcuni uffici amministrativi, una scuola ed una chiesa (fig. 3-4).



Fig. 3_La Mandria prima della bonifica in "La Mandria", EDA, Torino, 2002, pag. 38.

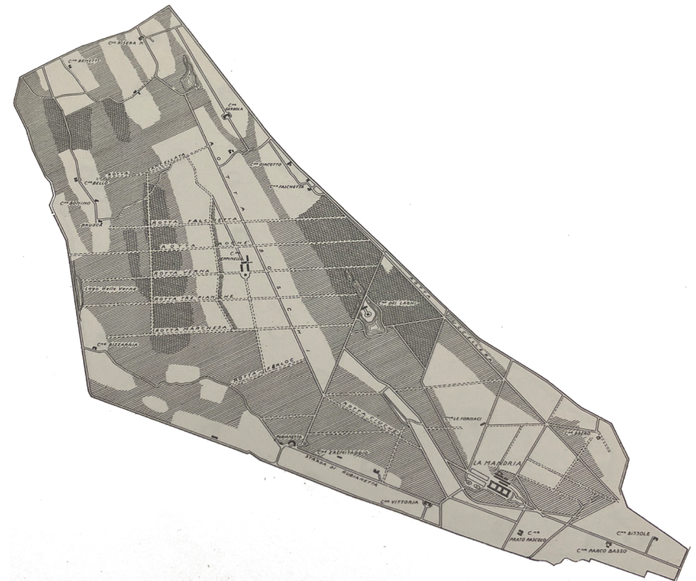


Fig. 4_La Mandria all'11 novembre del 1938 in "La Mandria", EDA, Torino, 2002, pag. 39.

Nel 1933, si rafforzò l'attività zootecnica, con l'allevamento di alcune specie di bovini, incrementando così la produzione di latte: si decise quindi di imbottigliarlo e rivenderlo per ottenere un ricavo. Solamente due anni dopo fu necessario realizzare il primo impianto di imbottigliamento, in grado di confezionare circa duemila litri di latte al giorno. Successivamente la produzione si specializzò ulteriormente nel confezionamento dello yogurt "YOMO". Per generare energia in grado di alimentare i grandi macchinari dell'azienda fu costruito un impianto di produzione elettrica, sia attraverso una centrale idroelettrica direttamente alimentata dalla Stura di Lanzo, sia attraverso una centrale di sussidio alimentata da motori diesel.

Come testimoniano i documenti contenuti all'interno del museo "Medici del Vascello", all'interno della tenuta si arrivò a contare circa novecento abitanti, tra cui novanta bambini, una vera e propria comunità contenuta all'interno del muro di cinta.

Tra il 1946 e il 1964, a causa di problemi economici da parte della famiglia, l'intera area fu soggetta a frazionamenti, alcuni dei quali furono ceduti a terzi. I primi terreni ceduti furono "Parco Basso" e "Parco Bissole", più a contatto con il comune di Venaria e al di la del muro di cinta. In seguito, fu ceduta una porzione di terreno alla FIAT per la realizzazione di una pista di collaudo veicoli, all'interno del comune di La Cassa, ed una seconda porzione al "Golf Club Torino", tra i comuni di Robassomero e Fiano. La famiglia Bonomi-Bolchini, nel 1963, diventò proprietaria dell'area intorno ai "Quattro Laghi", costituendo una nuova riserva di caccia. L'anno successivo la zona di "Parco Bissole" subì un nuovo cambiamento, passando da zona agricola a zona industriale: qui sorse lo stabilimento "Cromodora" (successivamente "Magneti Marelli").

Il 12 aprile del 1976 la Regione Piemonte acquistò parte della tenuta, di proprietà ancora della famiglia Medici del Vascello e de "La Quercia S.p.A." comprendendo tutti i beni che ne facevano parte. Nel 1978 la Regione Piemonte istituì il Parco Regionale la Mandria con la legge regionale 21/08/78 n. 54., ovvero un'area naturale protetta costituita da una zona centrale con finalità di tutela del patrimonio naturalistico e culturale, in cui è possibile trovare anche attrezzature per il tempo libero, ed una zona di preparco che ha lo scopo di raccordare in maniera graduale il nucleo centrale e le aree circostanti (fig.5).

La gestione fu affidata all'"Azienda regionale dei Parchi suburbani", (divenuta nel 1993 "Ente di gestione del Parco Regionale La Mandria e dei Parchi e delle Riserve naturali delle Valli di Lanzo" per gestire anche altri parchi e riserve naturali). Come indicato sul sito dell'ente di gestione delle aree protette dei Parchi Reali all'indirizzo www.parchireali.it/parco.mandria/pagina.php?id=7 "Le finalità dell'istituzione dell'area protetta Parco Regionale La Mandria sono:

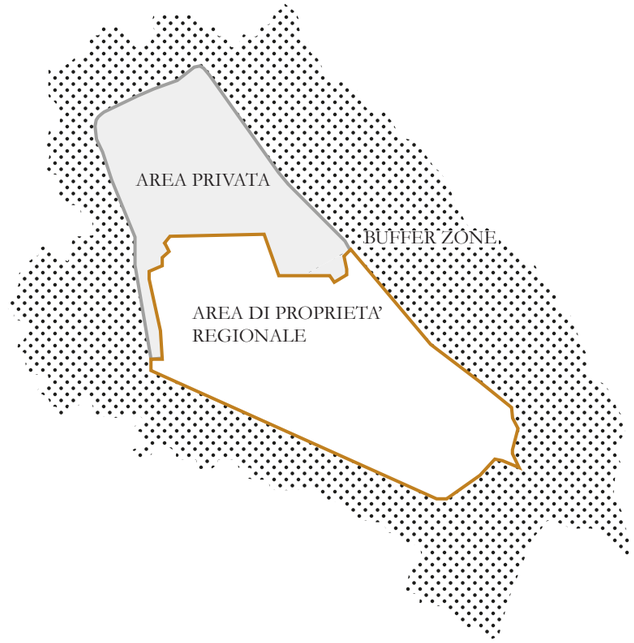


Fig. 5_Schema dei confini del Parco Natural la Mandria, rielaborazione.

- salvaguardare, riqualificare e valorizzare l'unità ambientale e storica costituita dal Castello della Venaria Reale e degli annessi "Quadrati", dal Castello della Mandria e dalla Tenuta ex-riserva reale di caccia, nonché i singoli beni immobili e mobili che la compongono, aventi interesse di carattere storico, culturale ed ambientale;
- promuovere e gestire ogni iniziativa necessaria od utile per consentire l'uso pubblico e la fruizione sociale, a fini ricreativi, didattici e scientifici, del territorio e dei beni immobili e mobili aventi interesse storico, culturale, ambientale e paesistico;
- tutelare e riqualificare l'ambiente naturale nei suoi aspetti biologici, zoologici e botanici, geologici;
- assicurare la più efficace azione protettiva e di valorizzazione nei confronti delle aree boschive;
- promuovere ogni iniziativa necessaria o utile alla qualificazione delle attività agricole esistenti."

Dal 1995 la regione divenne proprietaria anche dell'ex riserva di caccia della famiglia Bonomi-Bolchini, comprendendo anche il Castello dei Laghi. Dal 1997, il castello della Mandria - più precisamente il corpo degli appartamenti e la manica neogotica - è stato iscritto alla lista del Patrimonio Mondiale dell'Umanità come parte del sito seriale UNESCO Residenze Sabaude.

1.2.1_L'ente parco

L'Azienda Regionale dei Parchi Suburbani, con la L.R. n. 24 del 7 giugno 1993[6], è stata trasformata in Ente di gestione del Parco Regionale La Mandria e dei Parchi e delle riserve naturali delle valli di Lanzo. L'azienda preesistente viene così trasformata in ente pubblico, con lo scopo di rendere ammissibili solamente le attività di gestione che perseguono gli obiettivi fissati dalla legge per l'area protetta. Dal gennaio 2012 viene costituito l'Ente, che attualmente opera sul territorio, in sostituzione dei tre preesistenti (ovvero l' Ente di gestione del Parco Regionale La Mandria e dei Parchi e delle riserve naturali delle valli di Lanzo, l'Ente di gestione del parco naturale di Stupinigi e l'Ente di gestione dei parchi e riserve naturali del Canavese),e da quel momento in avanti l'ente ha provveduto a gestire in maniera diretta i beni mobili ed immobili (di proprietà della Regione Piemonte) sul territorio del Parco.

L'Ente di gestione deve perseguire diversi obiettivi, indicati nell'art.5 dello Statuto dell'Ente stesso (DGR n.86, 8/11/2021)[7], che sono i seguenti:

"L'Ente persegue le seguenti finalità di carattere generale:

- Tutelare le risorse naturali del territorio attraverso strategie di gestione sostenibile concertate tra le istituzioni;
- Promuovere la fruizione sociale sostenibile e la diffusione della cultura e dell'educazione ambientale;
- Favorire la fruizione didattica del supporto alle scuole di ogni ordine grado e dalle università sulle tematiche dell'ambiente dell'educazione alla sostenibilità;
- Integrare le competenze istituzionali dei soggetti gestori con gli obiettivi e le strategie generali della rete ecologica regionale;
- Favorire la partecipazione dei cittadini attraverso forme associative a sostegno delle azioni volte a raggiungimento delle finalità dell'area protetta.

L'Ente persegue inoltre le seguenti finalità, nei parchi naturali:

- Tutelare, gestire e ricostruire gli ambienti naturali e semi naturali che costituiscono habitat necessari alla conservazione ed all'arricchimento della biodiversità;
- Sviluppare la ricerca scientifica e applicata la gestione degli ambienti naturali e semi naturali oggetto della tutela è promuovere diffondere modelli sperimentali;
- Valorizzare il patrimonio storico-culturale e architettonico;
- Promuovere iniziative di sviluppo compatibile con l'ambiente favorendo le attività produttive lo sviluppo delle potenzialità turistiche e di altre forme di fruizione dell'area protetta che realizzano una equilibrata integrazione delle attività umane con la conservazione degli ecosistemi naturali;

nelle riserve naturali:

- Tutelare gestire e ricostruire gli ambienti naturali e semi naturali che costituiscono habitat necessaria la conservazione dell'arricchimento della biodiversità, con particolare riferimento agli oggetti specifici della tutela;
- Contribuire alla ricerca scientifica applicata la gestione degli ambienti naturali e semi naturali oggetto della tutela e promuovere confondere i modelli sperimentali".

All'ente di gestione è stato fornito uno strumento di tutela, il "Piano d'Area", con l'obbligo di rendere operative e di far rispettare le indicazioni in esso contenute. Questo è stato approvato dal consiglio regionale il 28 luglio 1983 e subì una prima variante nel 1989. La seconda variante, tuttora vigente, è stata approvata il 28 febbraio del 2000.

Già dall'anno della sua istituzione sono state avviate diverse trasformazioni per tutelare il territorio, quindi per preservare quello che rimaneva dell'antica foresta planiziale (fig. 6). È stata così vietata l'attività venatoria, dismessi gli allevamenti di bovini ed infine la fauna selvatica è stata sottoposta a piani di contenimento.

Con la seconda variante del piano sono state superate le contraddizioni della struttura aziendale che aveva le finalità di produzioni agricole e forestali destinati al mercato.

Nello specifico gli obiettivi posti sono i seguenti:

- "salvaguardare, riqualificare e valorizzare l'unità ambientale e storica costituita dal Castello della Venaria Reale e degli annessi "Quadrati", dal Castello della Mandria e dalla Tenuta ex-riserva reale di caccia, nonchè i singoli beni immobili e mobili che la compongono, aventi interesse di carattere storico, culturale ed ambientale
- promuovere e gestire ogni iniziativa necessaria od utile per consentire l'uso pubblico e la fruizione sociale, a fini ricreativi, didattici e scientifici, del territorio e dei beni immobili e mobili aventi interesse storico, culturale, ambientale e paesistico
- tutelare e riqualificare l'ambiente naturale nei suoi aspetti biologici, zoologici e botanici, geologici
- assicurare la più efficace azione protettiva e di valorizzazione nei confronti delle aree boschive
- promuovere ogni iniziativa necessaria o utile alla qualificazione delle attività agricole esistenti."[8]

Inoltre il parco è stato inserito nella rete "Natura 2000"[9], una rete che permette di tutelare l'habitat naturale del Parco, ovvero "il principale strumento della politica dell'Unione Europea per la conservazione della biodiversità. Si tratta di una rete ecologica diffusa su tutto il territorio dell'Unione, istituita ai sensi della Direttiva 92/43/CEE "Habitat" per garantire il mantenimento a lungo termine degli habitat naturali e delle specie di flora e fauna minacciati o rari a livello comunitario."[10]

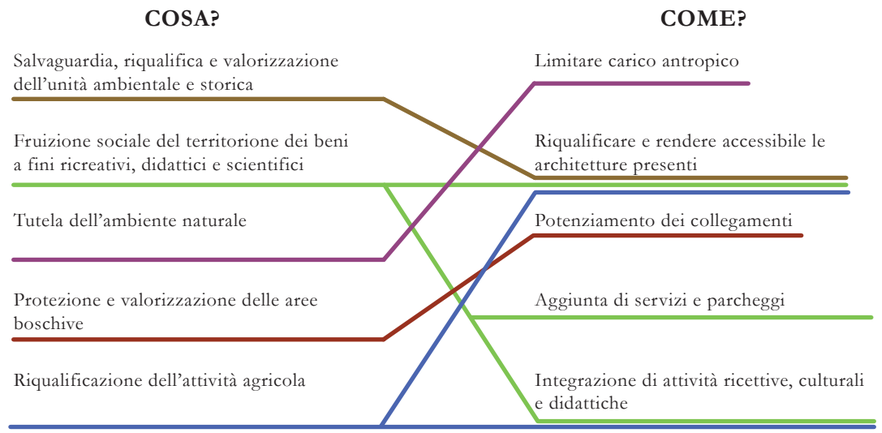


Fig. 6_Rielaborazione conseguimento obiettivi "Deliberazione del Consiglio Regionale n.620-3606 del 28 febbraio 2000, Piano d'Area II variante."

1.3_Inquadramento territoriale

Il Parco Regionale La Mandria è localizzato ai piedi delle Prealpi piemontesi, sull'altopiano della Stura di Lanzo e della Dora Riparia, "compreso tra una quota minima di 258 fino ad una massima di 402 metri sul livello del mare" (Massa R., Giacomini M.,1982).

Confina a sud con Venaria Reale, ed il suo territorio è suddiviso con altri quattro comuni: Druento, Fiano Torinese, Robassomero, San Giglio Torinese. La sua superficie, di circa 12x15 chilometri, è costituita da un unico grande corpo di forma pentagonale irregolare e comprende quasi 3000 ettari. L'area è completamente delimitata da un muro alto 3 metri e lungo quasi 26 chilometri, e da una rete metallica lunga circa 6 chilometri.

Tra le infrastrutture presenti è importante considerare anche i 70 chilometri di percorsi d'acqua presenti, tra torrenti, ruscelli e canali: la presenza dell'acqua, utilizzata inizialmente a scopo puramente estetico, oggi è diventata un'opportunità che viene abilmente sfruttata. I corsi d'acqua principali, infatti, sono utilizzati a scopo irriguo e sono due: la Ceronda, che attraversa la parte bassa del parco, e il Naviglio di Druento, rintracciabile nella parte superiore dell'area. Ai diversi corsi d'acqua bisogna aggiungere anche la presenza di 5 laghi, quasi tutti artificiali che in passato furono utilizzati per la pesca, ma oggi rappresentano bacini idrici di riserva. Lo specchio d'acqua più grande ed importante è il Lago Grande, su cui si affaccia Villa Laghi dando vita un paesaggio spettacolare.

Per usufruire della riserva, che nonostante il muro di cinta rimane un parco pubblico a libero accesso, si possono utilizzare diversi accessi: da Venaria Reale è possibile entrare dagli ingressi "Ponte Verde", "Tre Cancelli", "Cascina Rampa" e "Ingresso Brero", alcuni dei quali con parcheggi gratuiti; a nord-ovest del parco si può utilizzare

l'ingresso "Bizzarria", a nord-est l'ingresso di "Cascina Oslera" mentre a Druento si trova l'ingresso "Cancello di Druento".

Inoltre il parco offre ai visitatori la possibilità intraprendere una visita, partendo dagli ingressi pubblici, attraverso diversi itinerari studiati a tavolino, che legano non solo l'aspetto naturalistico dell'area (anche da un punto di vista didattico), ma pongono al centro dell'attenzione le diverse architetture storiche sparse nella tenuta.

NOTE

6)"ART.1

1. L'Azienda regionale dei Parchi suburbani e' sostituita, dalla data di entrata in vigore della presente legge, dall'Ente di gestione del Parco regionale La Mandria e dei Parchi e delle Riserve naturali delle Valli di Lanzo.

[...]

3. L'Ente di cui al comma 1 provvede, altresi', a gestire direttamente i beni mobili ed immobili di proprieta' della Regione inclusi nel Parco regionale La Mandria che gli sono a tal fine assegnati con deliberazione della Giunta Regionale."

7) visionabile al seguente sito: https://www.parchireali.it/amministrazione-trasparente.php?l1=1&l2=2

8) http://www.parchireali.it/parco.mandria/pagina.php?id=7

9) Recepita dallo Stato Italiano l'8 settembre 1997 con il DPR 357.

10) Tratto da: https://www.mase.gov.it/pagina/rete-natura-2000).

- Sistema delle residenze sabaude
- Stazioni ferroviarie principali
- Città barocca
- Città attuale
- Percorso ciclabile
- Percorso pedonale
- Percorso automobili
- Percorso trasporto pubblico
- Percorso ferroviario
- Parco Reale
- Collegamenti Borgo Castello - Corona di Delizie

Buffer Zone
Parco Regionale La Mandria
Stura di Lanzo
Aeroporto di Torino
RA 10 Torino - Caselle
A4 Torino - Trieste
Torrente Malone
Torrente Orco
Fiume Po
E70 Autostrada del Frejus
Dora Riparia
Laghi di Avigliana
Sangone
A55
SR 10
Torino
Porta Susa
Porta Nuova
42 km
3
40 km
4 km
19 km
16 km
15,5 km
19 km
19 km
26 km
37 km
61 km
9
39 km

La Corona di Delizie
1. Borgo Castello
2. Reggia di Venaria
3. Castello Ducale di Agliè
4. Palazzo Reale
5. Palazzo Madama
6. Villa della Regina
7. Castello del Valentino
8. Castello di Moncalieri
9. Residenza di caccia di Stupinigi
10. Residenza di caccia di Stupinigi
11. Castello di Rivoli

STORIA

1.3.1 Accesibilità

Rispetto alla città di Torino, il parco si trova in una posizione strategica: esso, infatti, è vicino ad uno dei sistemi di autostrade più importanti del nord Italia (A5 Torino-Aosta e A4 Torino-Trieste), a 15 chilometri dal centro città e a circa 7 chilometri dall'aeroporto di Caselle. Sebbene ci siano diversi collegamenti dalla città, raggiungere il parco con l'uso dei mezzi pubblici, a differenza di quelli privati, risulta essere ancora molto difficile e poco agevole (fig. 7), i tempi di percorrenza dai nodi strategici risultano essere ancora troppo elevati. A tal proposito, a giugno 2021, la città di Torino ha adottato il "PUMS della Città Metrpolitana di Torino". Tra gli obiettivi di questo piano d'azione, dalla durata di 10 anni (2020-2030), sono presenti:

- aumento delle piste ciclabili
- la realizzazione di percorsi cicloturistici
- miglioramento del trasporto pubblico comn l'obiettivo di renderlo più puntuale e rapido

Questo nuovo piano potrebbe portare ad una fruizione maggiore del parco e il suo raggiungimento anche senza l'utilizzo di automobili private.

Diversamente, il collegamento ciclopedonale che attraversa l'intera corona di delizie rimane uno dei collegamenti più interessanti che crea una vera e propria rete fisica tra tutte le residenze reali.

Per quanto riguarda l'interno, il parco è costituito da una fitta retta stradale che collega le cascine presenti agli ingressi e quindi ai Comuni che circoscrivono l'area.

La viabilità interna, da sempre molto importante per l'attività venatoria ed oggi utilizzata per praticare sport, è costituita da 130 chilometri di sentieri di larghezza compresa tra i 7 e i 15 metri, di cui almeno 50 chilometri di strade asfaltate o massicciate.

DA BORGO CASTELLO A

		km	min	€
TORINO CENTRO	Automobile	12	27	2,35
	Trasporto pubblico	17	46	2,50
	Bicicletta	13,7	48	-
VENARIA	Automobile	3,9	9	0,65
	Trasporto pubblico	-	-	-
	Bicicletta	3,8	14	-
AEROPORTO CASELLE	Automobile	16	19	2,67
	Trasporto pubblico	12	12	3,00
	Bicicletta	13,1	40	-
TRAFORO FREJUS	Automobile	103	75	27,97
	Trasporto pubblico	-	-	-
	Bicicletta	116	384	-

Fig. 7_Rielaborazione grafica dei dati raccolti: Tempi di percorrenza e costi per raggiungere Borgo Castello

1.3.2 Attività nei comuni limitrofi

Al fine di poter comprendere come si caratterizza il tessuto economico nei dintorni del Parco Regionale La Mandria, è stata effettuata un'analisi per i paesi di Givoletto, La Cassa, Robassomero, Venaria, Druento e San Gilio. Sono state indagate le quantità di attività sportiva, ricettiva, produttiva, commerciale, scolastica, ristorativa, per eventi e verde pubblico presenti nei dintorni del parco. L'analisi effettuata ha portato i seguenti risultati:

- **Attività sportiva** (fig. 8)**:** Givoletto risulta essere il paese con più aree destinate allo sport (considerando il numero effettivo di luoghi), queste variano da palestre private a centri sportivi fino ad arrivare ad un traial park in cui è possibile praticare il Traial motociclistico;

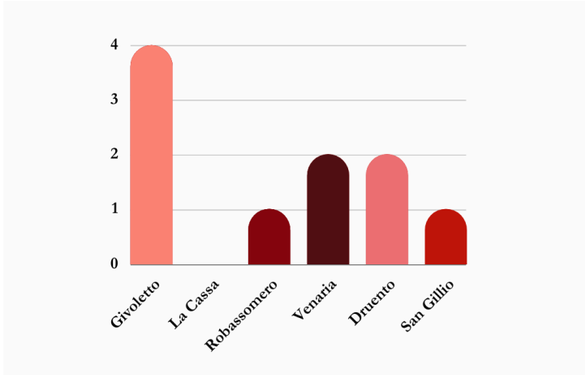


Fig. 8_ Rielaborazione grafica dei dati raccolti: Grafico ad anello, distribuzione delle attività sportive presenti nei paesi limitrofi al Parco

- **Attività ricettiva** (fig. 9)**:** Druento è la località con il maggior numero di attività ricettive, la maggior parte sono b&b e con la presenza di 1 solo albergo a 3 stelle, è seguita subito dopo da La Cassa e Venaria, anch'esse presentano un numero elevato di b&b ma 1 solo albergo a 3 stelle.

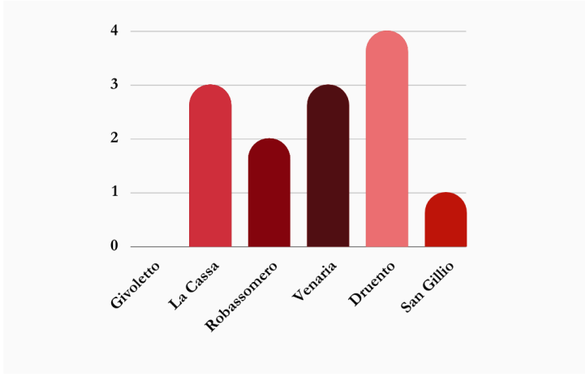


Fig. 9_ Rielaborazione grafica dei dati raccolti: Grafico ad anello, distribuzione delle attività ricettive presenti nei paesi limitrofi al Parco

- **Attività produttiva** (fig. 10)**:** Robassomero è il paese più ricco per quanto riguarda le attività produttive, questo è dovuto alla presenza dell'Eni. Le attività si distribuiscono nel comprensorio di Colmbè, occupando un'area di 139.034 mq. Druento, subito dopo, presenta un'intera area destinata alle attività produttive denominata "zona Industriale I" di circa 100.000 mq.

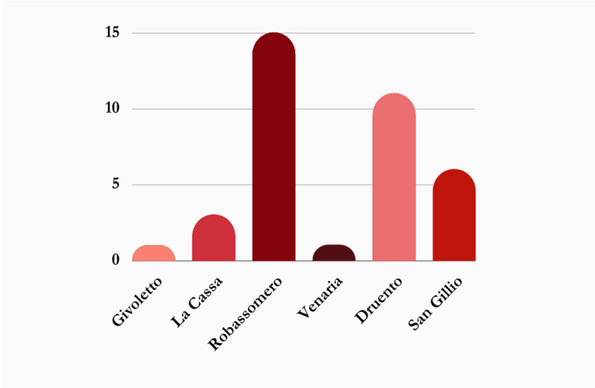


Fig. 10_ Rielaborazione grafica dei dati raccolti: Grafico ad anello, distribuzione delle attività produttive presenti nei paesi limitrofi al Parco

- **Attività commerciale** (fig. 11)**:** Venaria fa da capolista nel censimento delle attività commerciali, questo è dovuto sia al numero elevato di abitanti, rispetto ai paesi presi in esame, sia all'elevato turismo presente in zona grazie alla presenza della Reggia di Venaria e del Parco Regionale La Mandria.

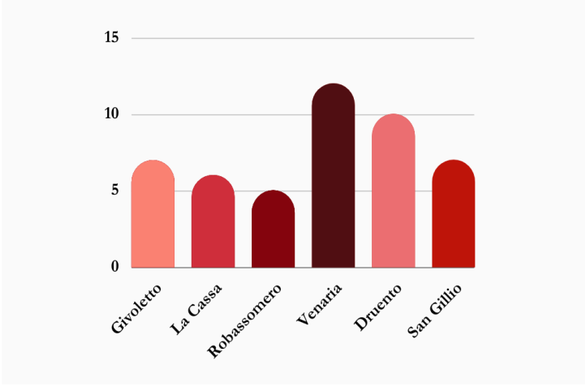


Fig. 11_ Rielaborazione grafica dei dati raccolti: Grafico ad anello, distribuzione delle attività commerciali presenti nei paesi limitrofi al Parco

- **Attività scolastica** (fig. 11)**:** Druento presenta il maggior numero di edifici destinati all'istruzione, data la vicinanza con il borgo di San Gillio questo spiega il motivo per cui in quest'ultimo non sono presenti attività scolastiche. Stessa situazione per La Cassa e Givoletto, le loro posizioni territoriali permettono di avere meno istituti destinati all'istruzione.

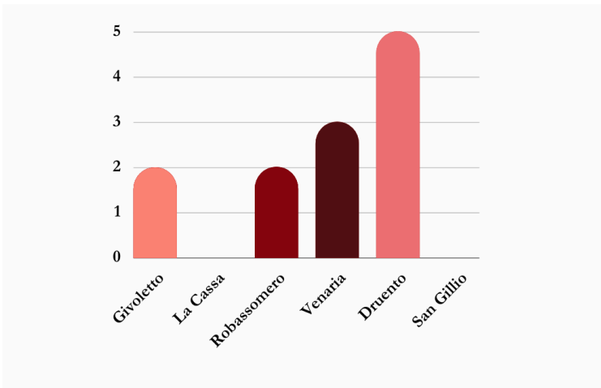


Fig. 11_ Rielaborazione grafica dei dati raccolti: Grafico ad anello, distribuzione delle attività scolastiche presenti nei paesi limitrofi al Parco

- **Attività ristorativa** (fig. 12)**:** Druento e Venaria presentano il più alto numero di attività ristorative, questo è strettamente legato all'elevato numero di attività ricettive presenti nei due luoghi ma anche dall'elevato flusso turistico, in particolar modo a Venaria, dovuto alla presenza della Reggia di Venaria e del Parco Regionale La Mandria.

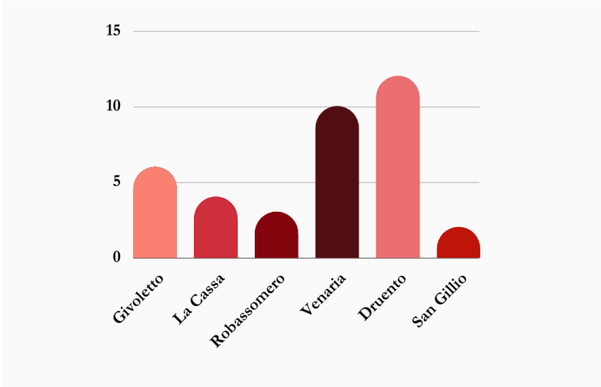


Fig. 12_ Rielaborazione grafica dei dati raccolti: Grafico ad anello, distribuzione delle attività ristorative presenti nei paesi limitrofi al Parco

- **Attività destinate ad eventi** (fig. 13)**:** L'area che circoscrive il Parco risulta essere molto scarna a livello di spazi destinati ad eventi, infatti, solo 3 paesi su 7 presentano 1/2 location adatte a questa tipologia di attività. Le tipologie di spazi trovate sono alberghi che si prestano per tale funzione o case private che vengono affittate a questo fine, anche grazie alla presenza di giardini estesi e alla loro localizzazione geografica (posizione isolata rispetto al centro storico).

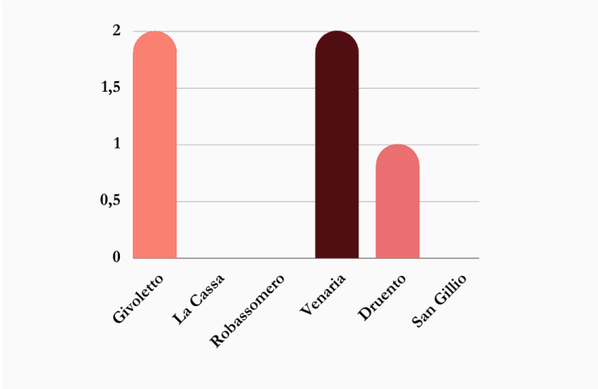


Fig. 13_ Rielaborazione grafica dei dati raccolti: Grafico ad anello, distribuzione delle attività per eventi presenti nei paesi limitrofi al Parco

- **Aree verdi** (fig. 14)**:** Le aree verdi, escludendo il Parco Regionale La Mandria, risultano essere scarse in tutti i comuni analizzati. Si tratta, nella maggior parte dei casi, di piccole aree destinate a parco giochi per un'utenza molto limitata (0-10 anni). Druento è il borgo con il numero più elevato poichè, come visto in precedenza, è presente un numero molto elevato di edifici destinati all'istruzione, infatti la maggior parte delle aree pubbliche sono collocate nei pressi delle scuole.

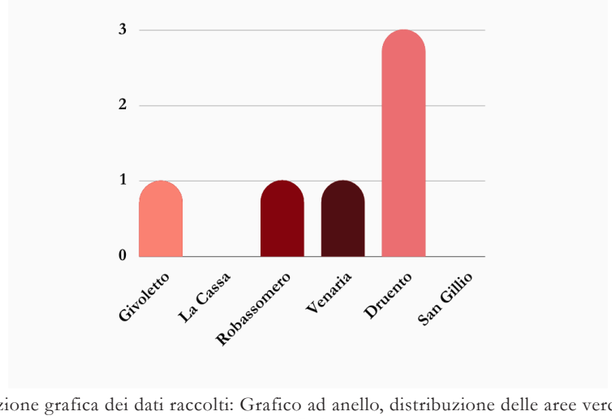


Fig. 14_ Rielaborazione grafica dei dati raccolti: Grafico ad anello, distribuzione delle aree verdi presenti nei paesi limitrofi al Parco

1.3.3 Popolazione

Nella maggior parte dei comunii presi in esame, il trend demografico, considerando un periodo che va dal 2001 al 2021, risulta essere positivo o in alcuni casi stazionario, in particolar modo: a Druento la popolazione è aumentata dell' 8,98% passando da 8.233 a 8.973 abitanti, così come a San Gillio si è registrata una crescita del 23,58%, passando da 2.603 a 3.217 residenti. Robassomero presenta un andamento più lento passando da 3.028 a 3.052 (+0,79%), Givoletto risulta aver quasi raddoppiato il numero degli abitanti passando dai 2.193 registrati nel 2001 ai 4.095 al 2021 con un incremento dell'86,73%, anche La Cassa presenta un trend positivo passando da 1.328 residenti a 1.773 (+33,50%) con un picco nel 2010 registrando 1821 residenti. A Venaria la situazione risulta essere differente, dal 2001 al 2021 si è infatti registrata una perdita del 9%, passando da 35.676 a 32.462 residenti. (fig. 15)

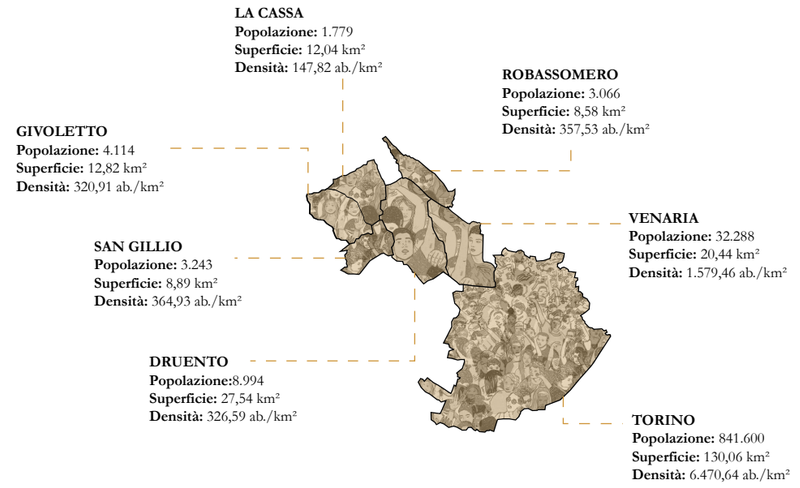


Fig. 15_ Rielaborazione dati demografici al 01/01/2023, https://www.tuttitalia.it/piemonte/

Il dato più preoccupante è riferito al movimento naturale della popolazione, infatti in tutti i casi i decessi superano sempre le nascite.
Questo fenomeno, nella maggior parte dei casi, risulta essere maggiormente evidente dal 2015, fatta eccezione per Givoletto che nel 2021 ha registrato un piccolo aumento delle nascite rispetto ai decessi.
Però è importante sottolineare che la fascia d'età che presenta maggior numero di abitanti presenti nei paesi limitrofi al Parco è quella compresa tra i 20 e i 39 anni, con un picco importante nella fascia d'età tra i 50 e 54 anni, questo mantiene l'indice di vecchiaia appena sotto la media italiana che è pari a 148,7[11].

Il reddito medio dei cittadini residenti nei paesi presi in esame si aggira attorno ai 15.000/17.500€ (dati riferiti all'anno 2016), molto al di sotto della media italiana il cui reddito al 2016 risultava pari a 29.988€[12].

1.3.4 Flussi turistici

È stato analizzato l'andamento turistico delle Reggia di Venearia e di Borgo Castello considerando un arco temporale che va dal 2016 al 2022. (fig. 16) È subito possibile notare come l'affluenza alla Reggia di Venaria sia nettamente maggiore rispetto a quella di Borgo Castello, bisogna però sottolineare che questi dati non permettono di stabilire l'effettivo interesse verso il Parco Naturale La Mandria poichè per quest ultimo non è previsto un conteggio degli ingressi annuali.

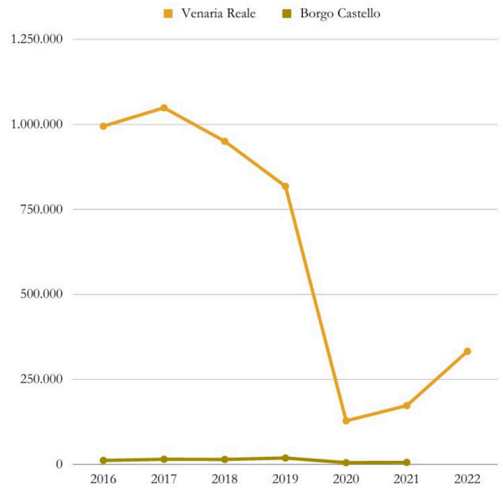


Fig. 16_ Rielaborazione dati affluenza alla Reggia di Venaria e a Borgo Castello, https://ocp.piemonte.it

È importante sottolineare che il picco di visitatori per la Reggia di Venaria (1.048.834 ingressi) è stato registrato nel 2017 (anno in cui è stato festeggiato il X compleanno della riapertura del complesso). Il numero così elevato di ingressi alla Reggia di Venaria è favorito anche dalla presenza di continue mostre che alimentano l'interesse per la residenza reale, infatti nei conteggi degli ingressi vengono prese in considerazione anche gli ingressi alle mostre come ad esempio: "Easy Rider.
Il mito della motocicletta come arte"[13] oppure "Sebastião Salgado. Genesi"[14]. Tenendo in cosiderazione l'anno in cui si è registrata la maggior affluenza sono state analizzate anche le affluenze mensili, nelle quali si può notare che i mesi più proficui sono quelli di Aprile,Agosto e Dicembre con una media di 100.000 ingressi al mese (fig. 17).

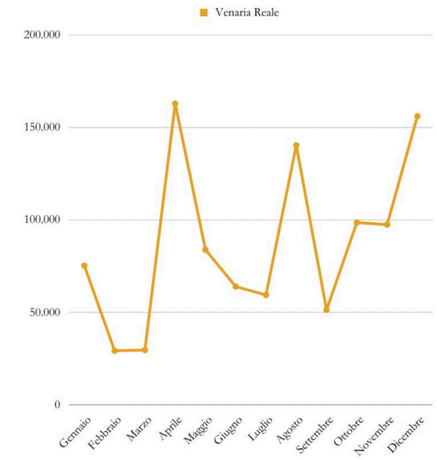


Fig. 17_ Rielaborazione dati affluenza mensile alla Reggia di Venaria nell'anno 2017, https://ocp.piemonte.it

Mentre per Borgo Castello (con 18.920 visitatori) il picco è stato registrato nel 2019, analizzando l'anno con cadenza mensile il periodo che ha visto una maggiore affluenza è quello primaverile, più precisamente nei mesi di Marzo, Aprile e Maggio con una media mensile di 2.800 visitatori (fig. 18)
Dal 2020 in poi, anno in cui sia borgo castello sia la Reggia di Venaria hanno riscontrato una drastica diminuizione di presenze dovuta all'emergenza santiria, non è più possibile riuscire a fare una distinzione netta degli ingressi alle due Residenze Reali poichè è stato introdotto un biglietto unico che prevede sia la visita alla Reggia sia l'ingresso a Borgo Castello.

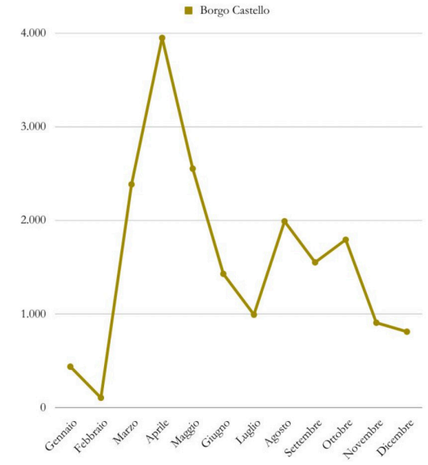


Fig. 19_ Rielaborazione dati affluenza mensile a Borgo Castello nell'anno 2019, https://ocp.piemonte.it

1.3.5 Aspetti naturalistici - focus sulla Quercia Rossa

Il parco, oltre ad avere un grande interesse storico, ha una notevole importanza dal punto di vista naturalistico. Come già descritto in precedenza, quest'area negli ultimi due secoli ha subito diverse trasformazioni da parte dell'uomo. Oggi si presenta come un grande parco all'inglese, con alternanza di prati e boschi, ricco di edifici storici e quinte verdi dove la fauna abbonda: un'atmosfera davvero inaspettata per un'area così vicino ad una grande città come Torino.

Sicuramente l'ambiente più prezioso della Mandria è il bosco: il parco conserva il più vasto esempio italiano di bosco planiziale padano. La vegetazione oggi presente all'interno del dell'area è la testimonianza delle grandi foreste che, nell'Età del Bronzo, ricoprivano l'intera Pianura Padana. I romani iniziarono il dissodamento di queste terre, ma nel medioevo in tutta la pianura vi erano ancora diverse aree boscate e la fauna era abbondante, infatti si potevano trovare cervi, caprioli, cinghiali, lupi e linci. Dal 1300 in poi il dissodamento venne accelerato e nel corso dell'ultimo secolo le foreste furono ridotte a piccoli appezzamenti perlopiù situati su terreni difficili da coltivare. In termini scientifici la foresta venne denominata *Querceto-Carpinetum boreoitalicum*: vi era la presenza di farnia, carpino, frassino, olmo, ontano e rovere. Nel sottobosco invece si trovava il nocciolo, la berretta e piccole pianticelle caratteristiche dei luoghi ombrosi (fig.20-21).

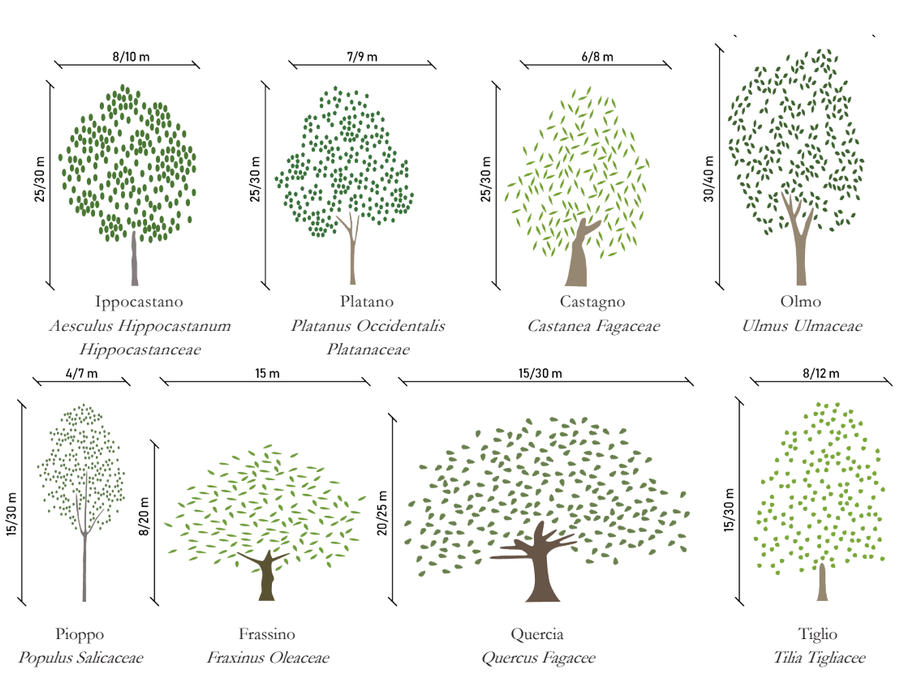


Fig. 20_Elaborazione degli autori: Schema delle delle specie arboree presenti nel Parco Regionale La Mandria.

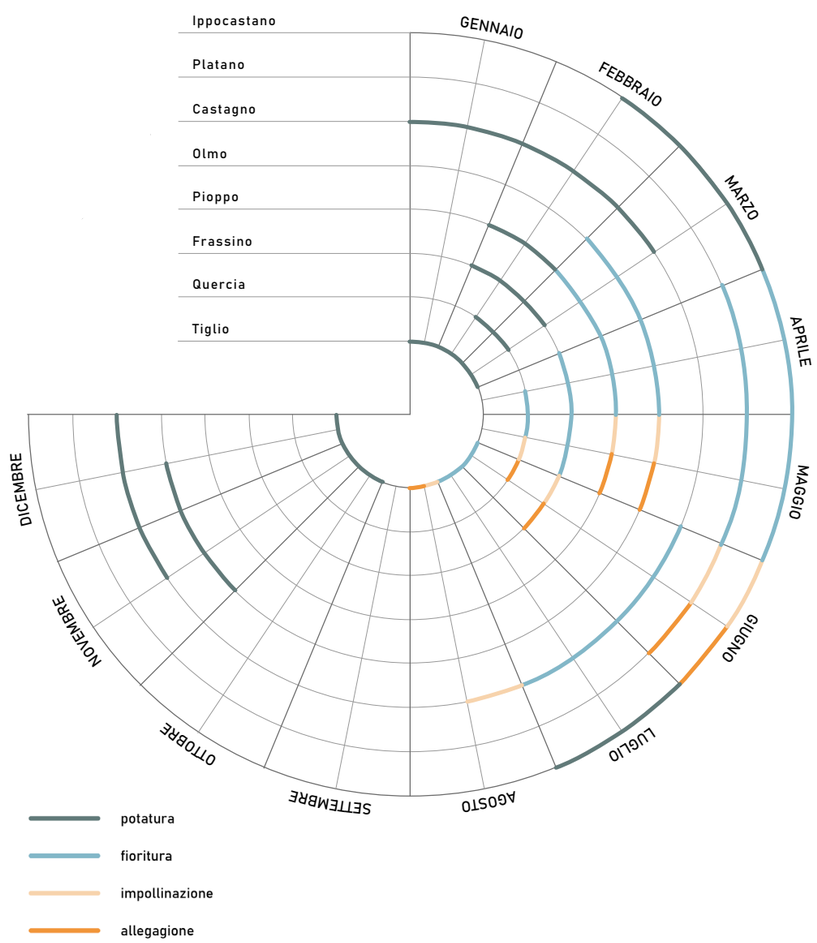


Fig. 21_Elaborazione degli autori: Schema delle fasi delle specie arboree.

Dopo secoli di utilizzo e sfruttamento eccessivo dell'area, la foresta de La Mandria è stata irreversibilmente alterata. I dissodamenti a scopo agricolo hanno infatti ridotto le aree boscate a circa la metà rispetto all'estensione del parco; inoltre, i tagli eccessivi dei querceti, l'introduzione di specie estranee, il carico eccessivo degli animali pascolanti, hanno portato alla scomparsa del bosco lasciando spazio ad una vera e propria landa (fig.22).

NOTE

11)Tratto da: https://ottomilacensus.istat.it/comune/001/001220/

12)Tratto da: https://www.istat.it/it/files/2017/12/Report-Reddito-e-Condizioni-di-vita-Anno-2016.pdf

13)Link della mostra:https://lavenaria.it/it/mostre/easy-rider

14)Link della mostra: https://lavenaria.it/it/mostre/sebastiao-salgado-genesi

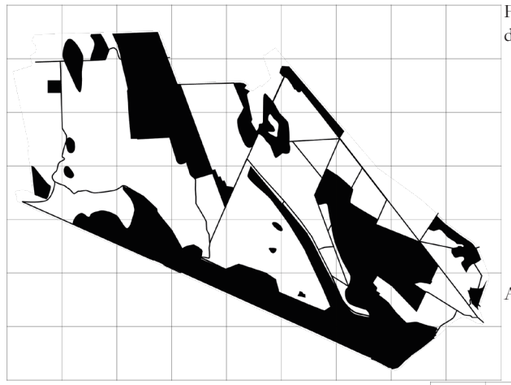
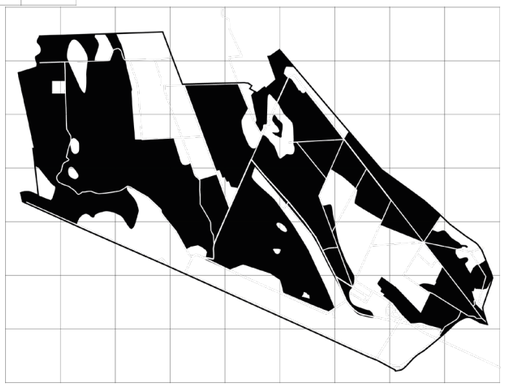


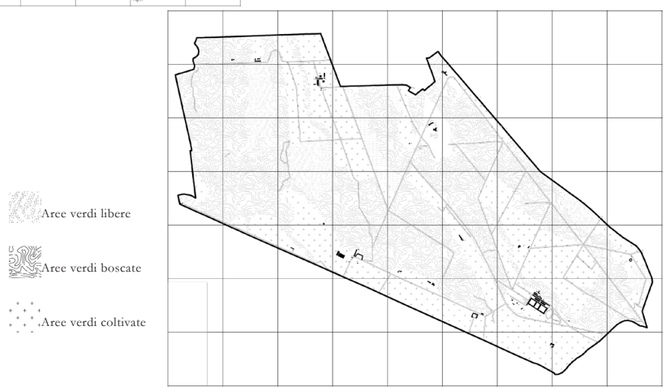
Fig. 22_Elaborazione degli autori: Schema odierno delle aree verdi del parco naturale.

Aree verdi libere.

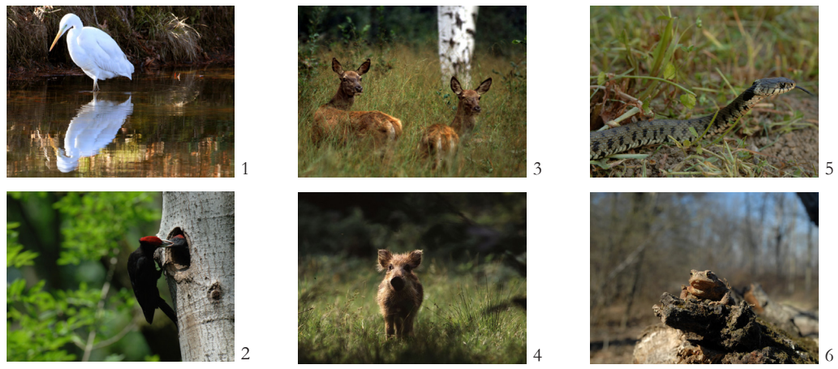


Aree verdi boscate.





Per quanto riguarda la fauna invece, il parco ospita diverse specie animali. I cinghiali sono presenti all'interno del territorio solo quando riescono a sfondare le reti di protezione dell'area, dando vita a vere e proprie incursioni distruttive nei confronti degli allevamenti presenti. Ancora oggi si può osservare la presenza di cervi, circa 250 specie (una densità doppia rispetto a quella ideale) che si presentano abbastanza robusti e massicci. Oltre ai cervi, si possono trovare anche daini, introdotti in recinti a scopo didattico nel 1982. Per quanto riguarda le altre specie possiamo incontrare tutte quelle caratteristiche di zone boscate, come volpi, tassi, faine, puzzole, scoiattoli, lepri, ghiri, ricci conigli e così via. Inoltre, il parco è un'ottima area per il birdwatching: ci sono circa 76 specie di uccelli, di cui 56 nidificanti (fig.23).
Bisogna inoltre considerare che il parco è utilizzato per la riproduzione di diverse specie animali, che vengono così riutilizzate per il ripopolamento in altre zone del Piemonte o fuori regione.
Per poter preservare tutti questi aspetti, la regione Piemonte acquistando la tenuta La Mandria, ha provveduto ad assicurarne la gestione istituendo un'Azienda Regionale. Non si tratta solo di attività produttive, ma si parla anche di "conservazione dei beni ambientali della tenuta, protezione e valorizzazione del territorio degli allevamenti, realizzazione di tutte le strutture necessarie per la sua fruibilità pubblica. Questo evidentemente può essere realizzata solo facendo ricorso tipici servizi di un'area attrezzata (punti di ristoro, mezzi di trasporto, iniziative didattiche, eccetera) e deve essere anche garantita da un'adeguata sorveglianza" (Massa R. e Giacomini M.,1982).



1 2 3 4 5 6

Fig. 23_1:Airone bianco; 2: Picchio nero *Dryocopus martius*; 3: Cerva con cerbiatto; 4: cucciolo di cinghiale; 5: Biscia dal collare (*Natrix natrix*); 6: Rospo comune. Archivio Parco Mandria.

Vegetazione nel Parco Regionale La Mandria

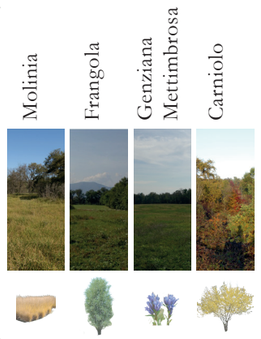
Carpino di quercia



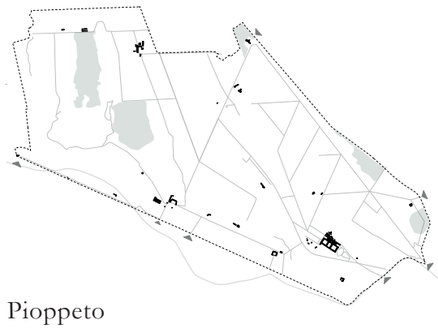


Terreno boscoso





Riforestazione





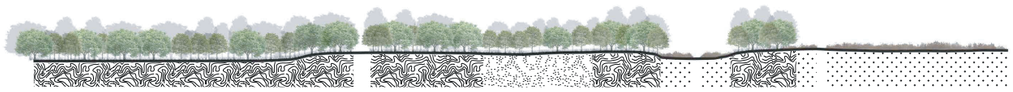
Pioppeto



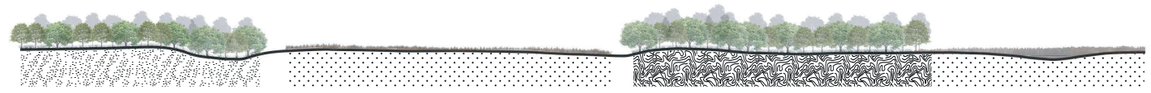




Sezione AA



Sezione BB



Sezione CC



La Quercia rossa è un albero che appartiene alla famiglia delle "fagacee" ed è originaria del Nord-America, durante il Settecento venne introdotta all'interno dei parchi europeii con il solo fine ornamentale dato dalla particolare colorazione che assume durante il periodo autunnale.
La presenza di questa pianta all'interno del Parco minaccia la naturalità dell'ambiente, poichè è un albero che ha un'elevata capacità di adattamento a qualsiasi habitat, si sviluppa molto rapidamente, è resistente ai parassiti e non permette alle altre piante di riprodursi liberamente, sostituendosi così alle specie autoctone.
Il processo di abbattimento delle quercie è stato intrapreso dall'Ente Parco nel 2017, riuscendo a liberare circa 39 ettari di terreno dall'invasione di questa specie arborea invasiva che riversa anche in un pessimo stato di salute.
Nell'estate del 2022 (vedi link: http://www.parchireali.it/parco.mandria/novdettaglio.php?id=70536) l'Ente Parco ha indetto un'asta per la vendita di legname di Quercia rossa proveniente dagli abbattimenti effettuati dall'Ente per ripristinare la fauna originaria del Parco e ripristinare l'originale biodiversità del luogo. Il legname è stato suddiviso in più lotti i quali partivano con una base d'asta pari a:

Numero lotto	*Denominazione lotto*	*Superficie ha*	*Piante da abbattere n.*	*Massa stimata a corpo q.*	*Importo base (IVA 10% esclusa) €*
1	Castello	4,19	230,00	5.689,58	24.404,34
2	Cuminetti	15,26	1.620,00	44.393,09	190.415,43
3	Viale Pini A	1,58	210,00	4.521,77	19.395,25
4	Viale Pini B	5,31	700,00	16.181,57	69.407,68
5	Bassa Brero	2,51	330,00	8.357,03	35.845,85
6	Lago	4,41	643,00	14.903,90	63.927,36
7	Bottion	5,79	554,00	13.944,00	59.810,05
TOTALE		39,05	4.287,00	107.990,95	463.205,96

Allegato A - ASTA PUBBLICA PER VENDITA IN PIEDI DI LEGNAME DI QUERCIA ROSSA PRESSO LA PROPRIETA' REGIONALE DEL PARCO NATURALE LA MANDRIA – 7 LOTTI (pag. 2)
fonte: https://www.servizipubblicaamministrazione.it/Siti/ntprclmndr445/Forniture/2022/FO-2022-000085-1.PDF

e sono stati venduti a:

N. Lotto e denominazione	Prezzo a base d'asta (IVA esclusa)	RAGIONE SOCIALE	C.F./P.IVA	Rialzo % offerto	Prezzo di aggiudicazione (IVA esclusa)
Lotto 1 Castello	€ 24.404,34	MASSONI P. E M. SRL	00410040463	60,00%	€ 39.046,94
Lotto 2 Cuminetti	€ 190.415,43	MASSONI P. E M. SRL	00410040463	69,00%	€ 321.802,08
Lotto 3 Viale Pini A	€ 19.395,25	MASSONI P. E M. SRL	00410040463	69,00%	€ 32.777,97
Lotto 4 Viale Pini B	€ 69.407,68	MASSONI P. E M. SRL	00410040463	69,00%	€ 117.299,00
Lotto 5 Bassa Brero	€ 35.845,85	MASSONI P. E M. SRL	00410040463	60,00%	€ 57.353,36
Lotto 6 Lago	€ 63.927,36	MASSONI P. E M. SRL	00410040463	70,00%	€ 108.676,50
Lotto 7 Bottion	€ 59.810,05	MASSONI P. E M. SRL	00410040463	70,00%	€ 101.677,10

Allegato B - ASTA PUBBLICA PER VENDITA IN PIEDI DI LEGNAME DI QUERCIA ROSSA PRESSO LA PROPRIETA' REGIONALE DEL PARCO NATURALE LA MANDRIA – 7 LOTTI (pag.7)
fonte: https://www.servizipubblicaamministrazione.it/Siti/ntprclmndr445/Forniture/2022/FO-2022-000085-8.PDF

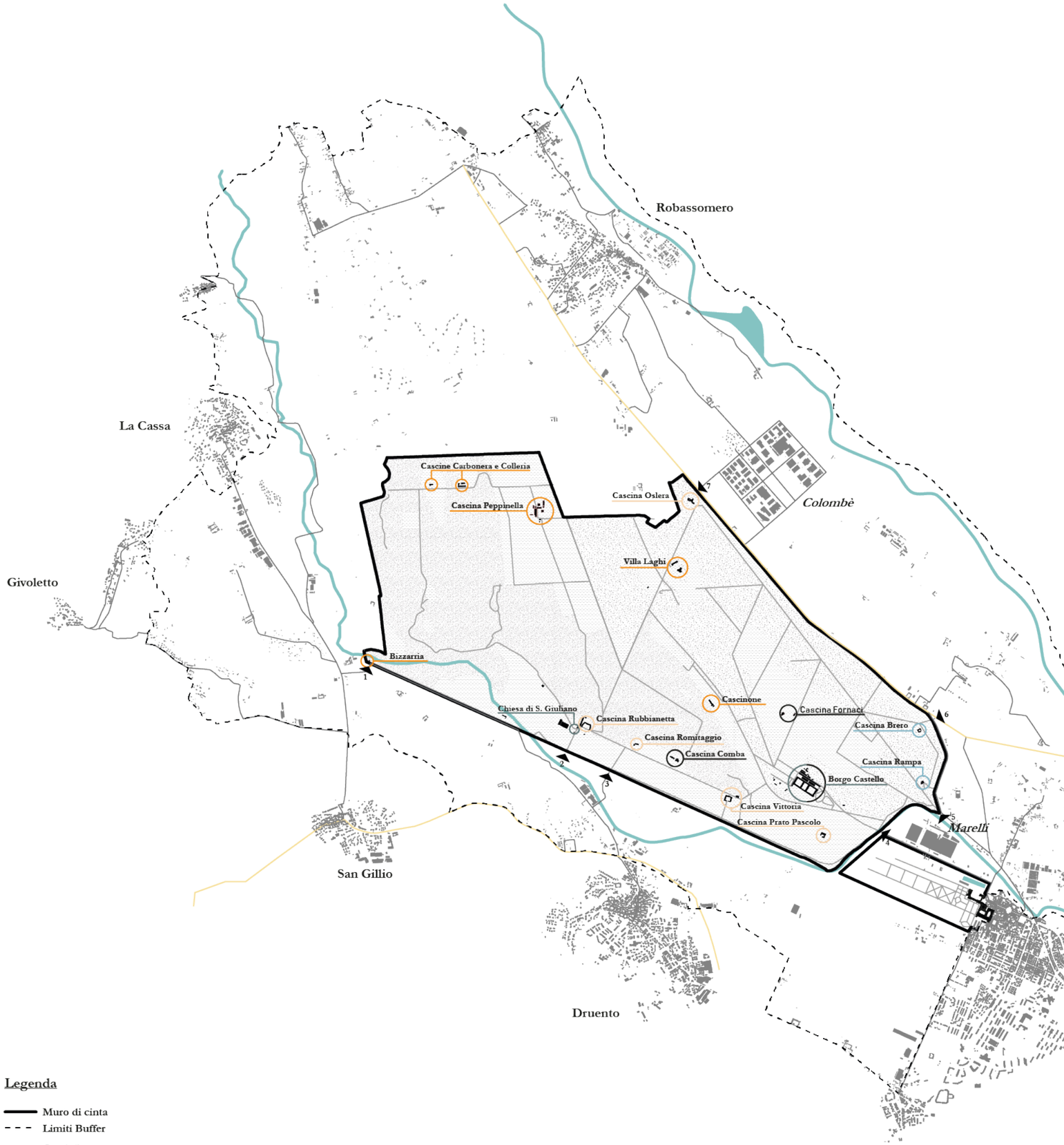
Come si legge dall'articolo (https://www.torinofan.it/featured/parco-la-mandria-nuovo-bosco/) l'intento dell'Ente Parco è quello di ripristinare le specie autoctone con vari progetti che riguardano non solo il Parco Regionale La Mandria ma anche alcuni comuni della Città Metropolitana, infatti "l'Ente Parchi Reali, in collaborazione con la Città Metropolitana di Torino, ricostituirà un bosco naturale su di un'area di 10 ettari sita in Comune di Druento, visibile lungo la rotta ciclo-pedonale che porta alla Cascina Peppinella. Si tratta – spiega una nota dell'Ente di gestione delle aree protette dei Parchi Reali – di un appezzamento acquisito dalla Regione nel 1995 insieme alla "Tenuta dei Laghi", ove il precedente proprietario, la famiglia Bonomi, coltivava pioppi (detti "clonali"), alberi da tempo maturi e in buona parte già a terra. Purtroppo, la trasformazione del pioppeto in bosco naturale non è un processo che avviene spontaneamente: sotto i vecchi pioppi è cresciuta qualche piantina di specie autoctone [...] ma la rinnovazione viene brucata da cervi e daini, mentre le aree libere da vegetazione arborea vengono rivoltate dai cinghiali. Il grosso della rinnovazione nel pioppeto è peraltro costituito da specie esotiche invasive, soprattutto quercia rossa, di provenienza americana, presente nel Parco a causa di estesi rimboschimenti effettuati negli anni '30 del secolo scorso. Questa quercia purtroppo ha conseguenze negative sulla fertilità del suolo e sulla biodiversità."

#02

IL PARCO: ABACO DEGLI ELEMENTI

Con i suoi 66 km² il Parco Naturale La Mandria rappresenta la più grande foresta della Pianura Padana sotto tutela e grazie ai 33 km di muro di cinta rappresenta il più grande parco cintato europeo.
Oltre ad essere caratterizzato da una ricca presenza di flora e fauna, è anche disseminato di architetture storiche: proprio per questo spicca tra il sistema di parchi delle residenze sabaude che fanno da cornice alla città di Torino, ma soprattutto rappresenta un unicum a livello europeo.





Ingressi

1. **Ingresso Bizzarria**
   Area pic nic - punto distribuzione acqua
2. **Ingresso riservato Cascina Rubbianetta**
   Parcheggio riservato
3. **Ingresso cancello di Druento**
   Parcheggio - parcheggio disabili - servizi igienici - bar - area giochi - punto distribuzione acqua
4. **Ingresso Ponte Verde**
   Parcheggio - servizio navetta - punto informazioni - punto distribuzione acqua
5. **Ingresso Tre Cancelli**
   Parcheggio - area giochi - area pic nic - punto distribuzione acqua
6. **Ingresso Cascina Brero**
   Parcheggio - servizi igienici - punto distribuzione acqua
7. **Ingresso Cascina Oslera**
   Parcheggio - servizi igienici - noleggio biciclette - area pic nic - punto distribuzione acqua - ristorante

Edici presenti

Edifici storico museali

- Borgo Castello
- Chiesetta di S. Giuliano
- Castellaccio

Edifici utilizzati per l'educazione ambientale

- Cascina Brero
  Centro didattico - mostra interattiva permanente - percorso sensoriale
- Cascina Rampa
  Attività sportivo/naturalistiche - bar - presidio abitativo

Edifici utilizzati per fruizione turistica / ricettività

- Cascina Prato Pascolo
  noleggio biciclette - ristorante
- Cascina Vittoria
  scuderie - allevamento equestre - attività di turismo equestre
- Cascina Rubbianetta
  scuderie - allevamento equestre - attività di turismo equestre
- Cascina Romitaggio
  scuderie - area break
- Cascina Oslera
  noleggio bicilcette - ristorante - micronido per l'infanzia - foresteria

Edifici utilizzati per attività istituzionali

- Borgo Castello
  Sede Ente Parco - presidio abitativo
- Cascina Fornaci
  Depositi - presidio abitativo
- Cascina Comba
  Sede servizi manutentivi e lavorazione selvaggina

Edifici in tutto o in parte da recuperare

- Bizzarria
- Cascine Carbonera e Colleria
- Cascina Peppinella
- Villa Laghi
- Cascinone

Legenda

- Muro di cinta
- Limiti Buffer
- Corsi d'acqua
- Aree boscate
- Aree libere

2.1_Beni culturali e paesaggistici nel parco

Il Parco Regionale La Mandria oltre ad essere caratterizzato da una ricca e variegata presenza di flora e fauna, è anche disseminato da diverse architetture storiche con un grande valore culturale, come una residenza reale, due reposoir di caccia, diverse cascine e piccoli edifici; tutti strettamente connessi al territorio circostante. Dagli anni '70 l'Ente Parco ha intrapreso una serie di restauri volti a ripristinare, valorizzare e rifunzionalizzare alcuni degli edifici storici presenti nell'area. L'intero patrimonio immobiliare è stato censito ed è consultabile nel documento "Beni immobili" redatto nel 2021. All'interno del documento i beni sono stati suddivisi tra edifici storico-museali, edifici utilizzati per la ricettività, edifici utilizzati per l'educazione ambientale, edifici utilizzati per attività istituzionali ed edifici in tutto o in parte da recuperare. All'interno del documento viene fornita una breve descrizione per ogni edificio, la destinazione d'uso attuale, ed alcuni dati tecnici.

2.1.1_Borgo Castello – Appartamenti Reali

Locazione: Comune di Venaria Reale

Proprietà: Regione Piemonte

Gestione: Consorzio Residenze Reali Sabaude e Regione Piemonte

Il castello della Mandria si differenzia dalle altre residenze reali sabaude per le vicende legate alla sua origine e per le funzioni svolte nel passato. Gli elementi e le forme architettoniche del castello non presentano, non ostante si tratti di una residenza reale, caratteri aulici. Lo stesso si può dire per gli arredi che si rifanno, più che ai cerimoniali e alla rappresentanza della casa Reale, ad una residenza di caccia borghese.

La nascita di Borgo Castello è legata alla decisione di voler trasformare la vicina Reggia di Venaria, oltre che in una residenza di svago per la corte, in una residenza di caccia – come suggerisce anche il nome. Era quindi necessario realizzare un'aera apposita per l'allevamento e gestione delle mandrie reali, vista anche l'ingente richiesta di cavalli da parte del Duca. Bisogna notare come il termine "mandria" a quell'epoca venisse utilizzato sia per indicare un insieme di animali, sia per indicare un luogo destinato all'allevamento, comprese tutte le attrezzature necessarie.

Così il nuovo castello della Mandria, realizzato in asse con la Reggia di Venaria, rappresentava quasi una Dépendance di quest'ultima. Ma il legame tra le due residenze si perse nel tempo, e per i visitatori le due "fabbriche" hanno rappresentato nel tempo due entità completamente distinte.

In un secondo momento il castello della Mandria venne trasformato nella residenza per il re e per una ristretta cerchia di conoscenti, così l'edificio subì diverse trasformazioni, e con lui anche il territorio circostante: vennero create rotte di caccia, pascoli, cascine. Il radicale cambiamento avviene nel 1863, quando Vittorio Emanuele II acquistò la tenuta, trasformandola in una delle sue dimore preferite, teatro di numerose battute di caccia. Il castello infatti perse la funzione di allevamento dei cavalli, traferendo le mandrie presso il castello di Stupinigi, ma venne accentuato il ruolo di residenza di caccia. Di conseguenza acquistò anche le zone boschive circostanti, e per preservare la selvaggina presente eresse un muro di cinta intorno all'area. È proprio grazie alle trasformazioni attuate al castello, che quest'ultimo raggiunse una notevole dimensione tanto da essere denominato "borgo".

Il Borgo Castello è stato riconosciuto nel 1997 dall'UNESCO tra i beni patrimonio dell'Umanità, all'interno del complesso delle Residenze Reali del Piemonte. Dal 2005 gli Appartamenti Reali, quale casa-museo, sono regolarmente aperti alla fruizione pubblica, accogliendo mediamente circa 15.000 visitatori ogni anno.

L'Ente Parco nel 2015, grazie ad apposito finanziamento europeo PAR-FSC, di 500.000 euro, ha curato i restauri degli ambienti musealizzati. Nel marzo 2016 sono state riaperte le venti sale restaurate, l'intervento ha così aggiunto un grande valore al circuito delle residenze Sabaude. La fabbrica è costituita inoltre da diverse maniche, come quella neogotica sede degli uffici dell'Ente Parco, e ulteriori parti oggetto di cantiere regionale per la realizzazione di servizi ricettivi.



Fig. 1_Borgo Castello
https://lavenaria.it/it/venaria-reale/castello-mandria

2.1.2_Chiesetta di San Giuliano e Castellaccio

Locazione: Comune di Druento

Proprietà: Regione Piemonte

Gestione: /

La Chiesetta di San Giuliano è nel Comune di Druento, nei pressi della Cascina Rubbianetta, sulla riva destra del rio Torto. Fu realizzata intorno al 1263 come cappella dedicata a San Giuliano, subendo trasformazioni ed ampliamenti a partire dalla metà del XIII secolo. Nel Seicento, fu trasformata la facciata barocca tripartita ed il controsoffitto ligneo, in sostituzione del soffitto a cassettoni che nel Quattrocento completava la navata. Gli affreschi interni laterali sono datati alla fine del XV secolo. Nel 2003 l'Ente Parco ha curato gli interventi di consolidamento strutturale e il restauro dell'edificio, degli affreschi e degli arredi. Un attento progetto illuminotecnico è stato utile per mettere in risalto le scene pittoriche.

Il Castello della Rubbianetta, "Castellaccio", sito su di una piccola altura a lato della chiesetta di San Giuliano, rappresenta l'avamposto di un antico sistema di controllo militare a guardia di Torino e dei valichi montani. Nel tempo la struttura difensiva assunse con ogni probabilità la funzione di ricetto a protezione del Borgo rurale sorto attorno. Anche i ruderi del Castellaccio sono stati consolidati con un intervento concluso nel 2009.

Attualmente la chiesetta e il piccolo ricetto che la circonda sono valorizzati con attività religiose, culturali e percorsi tematici sul Medioevo (tour del parco in trenino, pulmino, carrozza, ecc..), in agosto si celebra la tradizionale Festa di San Giuliano organizzata col Comune di Druento.



Fig. 2_Chiesetta di San Giuliano
http://archeocarta.org/druento-mandria-to-cappella-san-giuliano/

2.1.3_Le cascine

Cascina Oslera

Locazione: Comune di Robassomero

Proprietà: Regione Piemonte

Gestione: Cascina Oslera s.r.l.

La cascina è situata a nord-est, in prossimità del muro di cinta, lungo la provinciale per Lanzo. È stata edificata dalla famiglia Bonomi Bolchini negli anni '60, a servizio del Castello dei laghi.

Tra il 2009 e il 2014 l'Ente Parco, attraverso un programma tra Regione Piemonte e Ministero dell'Ambiente, ha recuperato e rifunzionalizzato sia la cascina sia un'area limitrofa di circa 22.000 mq, inserendo attività ricettive in relazione al nuovo ingresso al Parco lungo la provinciale. Sono quindi stati realizzati un parcheggio interno, una nuova viabilità per l'ingresso al Parco ed un apposito allacciamento all'acqua potabile.

Nel 2015 l'Ente Parco, in collaborazione con la Provincia di Torino, ha realizzato una rotatoria sulla direttissima per Lanzo, che ha reso possibile l'apertura di un nuovo ingresso al Parco e di affidare così la gestione della Cascina, tramite bando pubblico, a privati. Oggi la Cascina ospita un ristorante, un bar, un punto noleggio biciclette, servigi igienici per i fruitori del Parco, una foresteria con alcune camere, un asilo nido per l'infanzia, alcuni box per cavalli ed infine vari spazi polifunzionali per attività.



Fig. 3_Cascina Oslera
https://cascinaoslera.it/

Cascina Prato Pascolo

Locazione: Comune di Venaria Reale

Proprietà: Regione Piemonte

Gestione: Rent Bike s.a.s. di Martino Stefano & c.; La Locanda della Mandria s.r.s.l.

L'edificio, situato a sud-ovest del Parco, è costituito da due corpi di fabbrica distinti, databili all'inizio del XX secolo, utilizzati per il ricovero del bestiame con annessa zona abitativa per gli addetti al controllo dello stesso. L'edificio è stato ristrutturato ad opera dell'Ente Parco e destinato a bar/ristorante, dotato di ampio dehor, in aggiunta al servizio di noleggio biciclette già attivo da anni, oltre ad un alloggio di presidio. La casetta attigua, già utilizzata tempo addietro per abitazione, necessità di un intervento. Il complesso, tramite gara pubblica, è stato affidato a gestori privati.



Fig. 4_Cascina Prato Pascolo
https://cicloturismo.piemonte.it/eng/cascina-prato-pascolo

Cascina Vittoria e Rubbianetta

Locazione: Comune di Druento

Proprietà: Regione Piemonte

Gestione: Società cooperativa agricola "Vivere La Mandria"

Tra le numerose cascine rivestono particolare importanza storica la "Vittoria" e la "Emanuella" (oggi chiamata "Rubbianetta"), destinate ai due figli del re Vittorio Emanuele e alla moglie Rosa Vercellina.

La cascina Vittoria è localizzata nel Comune di Druento, lungo la strada della Rubbianetta, in prossimità del rio Valsoglia. È stata costruita tra il 1863 e 1868, dedicata alla figlia di Vittorio Emanuele II e di Rosa Vercellana. Il fabbricato si presenta con

una forma a corte chiusa: la manica di destra è tutt'ora adibita a deposito per il foraggio e per i mezzi agricoli, la manica di sinistra invece è un fabbricato destinato a box per cavalli. Al centro un edificio ospita l'abitazione principale e alcuni servizi legati all'attività di scuderia del Parco, punto di riferimento per attività di fruizione turistiche, come passeggiate a cavallo o in calesse. La cascina è anche base logistica per l'allevamento nei prati limitrofi di razze equine e sede di attività didattico-ambientali.

La cascina "Rubbianetta, con una struttura a ferro di cavallo, invece, presenta forme architettoniche morbide e tondeggianti secondo canoni stilistici più volte rintracciabili all'interno della fabbrica. (Lupo Maurizio, "La Mandria: storia e natura del parco", Savigliano: N.A.G, stampa 2005).

La proprietà, ovvero la Regione Piemonte, a seguito di bando pubblico ha individuato nella Società Cooperativa agricola "Vivere La Mandria" il concessionario per entrambe le cascine. Il canone per le strutture è corrisposto quindi alla Regione Piemonte.



Fig. 5_Cascina Rubbianetta
https://www.larubbianetta.com/

Cascina Romitaggio

Locazione: Comune di Druento

Proprietà: Regione Piemonte

Gestione: Società cooperativa agricola "Vivere La Mandria"

La cascina è situata nel Comune di Druento, sulla strada della Rubbianetta in prossimità dell'incrocio con la strada che porta al cancello di Druento. È stata edificata tra il 1200 ed il 1300 ma ha subito una grossa ristrutturazione nel 1800. In passato veniva chiamata Eremitaggio, lasciando intuire che il fabbricato ospitasse eremiti, forse anche monaci, probabilmente gli stessi della chiesetta di S. Giuliano, data la vicinanza con la stessa. Oggi viene

utilizzata come ricovero per il foraggio, mentre l'area circostante come pascoli per equini. La vicina tettoia è stata di recente recuperata con l'inserimento di tavoli da picnic ed una fontana. La Regione Piemonte ha concessionato l'edificio alla Società cooperativa agricola "Vivere La Mandria".

Cascina Brero
Locazione: Comune di Venaria Reale
Proprietà: Regione Piemonte
Gestione: Cooperativa ARNICA
La cascina è localizzata nel Comune di Venaria Reale, in prossimità del muro di cinta. A differenza delle altre cascine è dotata di accesso indipendente. Il fabbricato è stato edificato alla fine del 1700, ristrutturato a metà '800. A partire dagli anni '90 ha subito profonde trasformazioni per poter contenere funzioni ricettive legate al Parco. Nel 2006, grazie ad un finanziamento di Regione Piemonte, Stato ed Unione Europea, è stato realizzata una mostra permanente interattiva e multimediale, con lo scopo di far conoscere meglio l'ambiente bosco. Tra il 2019 ed il 2020 un finanziamento dell'Unione Europea ha permesso di realizzare un percorso attrezzato sensoriale nell'area limitrofa alla cascina. L'edificio accoglie in settimana le scolaresche in visita e nei fine settimana le famiglie per attività organizzate, tra cui anche compleanni e altri eventi privati che richiedono il noleggio della tettoia. In estate è sede del centro estivo del Parco. Principalmente è destinata ad attività di educazione ambientale, organizzate dall'Ente Parco. Inoltre, è la sede di Associazioni che operano nel Parco:
- Associazione micologica Piemontese, che oltre a gestire nei locali assegnati il Centro micologico, organizza visite guidate e corsi tematici;
- Consorzio Apicoltori Provincia di Torino, che cura un apiario a scopo didattico e tiene presso la cascina corsi gratuiti per l'attività apistica;
- Associazione sportiva mountain bike Venaria Reale che, oltre ad avere in gestione un locale deposito, possiede anche un percorso in esterno destinato alla "scuola di mtb" per bambini e ragazzi.



Fig. 6_Cascina Brero
https://www.torinoggi.it

Cascina Rampa
Locazione: Comune di Venaria Reale
Proprietà: Regione Piemonte
Gestione: Cooperativa Sociale Poppy di Torino
Cascina Rampa, nel Comune di Venaria, è situata lungo il muro di cinta in prossimità dell'ingresso pubblico Tre Cancelli. Realizzata a fine '700, ha subito una prima ristrutturazione a metà dell'800 per poi essere oggetto di radicali interventi attorno al 1980. Dopo un periodo di sottoutilizzo e parziale abbandono, è stata oggetto di uno studio dell'Ente Parco per poter essere recuperata e sfruttata con funzioni collegate alla fruizione dell'area Parco. Nel 2017 l'Ente l'ha inserita in un più ampio progetto candidato a fondi europei (ultimato nel 2019) per utilizzarla come base logistica per attività sportive all'aria aperta, inserendo quindi un'area deposito e docce, un punto ristoro ed una abitazione di presidio. La struttura è aperta al pubblico dalla primavera del 2021.



Fig. 7_Cascina Rampa
https://www.cascinarampa.it

Cascina Comba
Locazione: Comune di Druento
Proprietà: Regione Piemonte
Gestione: Ente Parco
La cascina è localizzata in Comune di Druento sulla strada della Rubbianetta. Nel restauro del periodo della bonifica (1923 - 1938) venne alla luce un'incisione riportante la data 1673, a cui si fa risalire l'edificazione, come confermano le caratteristiche costruttive. Un ampliamento avvenuto alla fine del '700 ha generato il colonnato con il terrazzo sovrastante. Fu abitata dalla famiglia Comba, che le diede il nome più recente. Attualmente viene

utilizzata come sede del servizio manutenzione del Parco, con officina, falegnameria, altri locali di lavoro e relativi depositi. Sul retro è situato il centro di sosta della selvaggina derivante dai piani di abbattimento (mediamente 600 capi all'anno), gestito dall'Ente Parco.

Cascina Peppinella

Locazione: Comune di Druento

Proprietà: Regione Piemonte

Gestione: /

La cascina si trova nella zona nord del Parco, lungo la rotta Verna. L'originario complesso risalente al 1926 è formato da cinque fabbricati di cui due ad uso civile e tre misti ad uso civile e stalla/fienile. In passato costituiva un vero e proprio borgo con scuola e cappella. Interventi successivi hanno introdotto due silos per foraggi e un basso fabbricato, primo impianto di produzione dello yogurt, nell'azienda Mandriot. È attualmente in attesa di un complessivo recupero per essere destinata a fattoria didattica e all'ospitalità residenziale di gruppi organizzati in visita al centro stesso e al Parco.



Fig. 8_Cascina Peppinella
https://mapio.net/pic/p-8645760/

2.1.4_Villa Laghi

Locazione: Comune di Robassomero

Proprietà: Regione Piemonte

Gestione: /

"Al centro di una penisola circondata dal Lago Grande, si trova il Castello dei Laghi, un rifugio incantato edificato intorno al 1860 per volere del re Vittorio Emanuele II, insieme alla Bizzarria, per agevolare la caccia di specie animali migratorie. L'architettura sembra suggestivamente ricordare un castello medievale, quasi fantastico, senonché la commistione di diversi stili architettonici è frutto dell'eclettismo della seconda metà del XIX secolo. Cento anni più tardi dalla sua realizzazione venne acquistato dalla famiglia Bonomi Bolchini con la vendita promossa dal marchese Luigi Medici del Vascello. Il nucleo centrale originario, caratterizzato da quattro torri di cui due merlate, venne ampliato con la costruzione delle due ali sporgenti rispetto al corpo centrale […]. I Bonomi Bolchini persero interesse per la proprietà dopo l'istituzione del parco, che vieta l'attività venatoria, e nel 1995 la vendettero alla Regione Piemonte" (da http://www.parchireali.it/parco.mandria/punti-interesse-dettaglio.php?id_pun=2427, data ultima consultazione 02/02/2023). Oggi l'edificio è chiuso al pubblico.



Fig. 9_Villa Laghi
https://www.fondazioneperlarchitettura.it/eventi/creare-paesaggi/parchi-urbani-e-metropolitani/



Fig. 10_La Bizzarria
Sopralluogo del 7 Aprile 2023

2.2_La Bizzarria

Locazione: Comune di Druento

Proprietà: Regione Piemonte

Gestione: /

Negli stessi anni avvenne anche un riassetto del complesso delle cascine e vennero realizzarti due "reposoir di caccia": la Bizzarria e il Castello dei Laghi.

Il primo edificio è posto all'angolo nord-ovest della tenuta, nel comune di Druento, in prossimità del muro di cinta e dell'omonimo ingresso al parco, sull'asse dell'antica strada della Cossa. Non si conosce la sua data di realizzazione, anche se si presuma sia tra il 1849 e il 1861, né il nome dell'architetto che lo realizzò. La presenza di una sigla "V.E." posta su una ringhiera invece testimonia il fatto che sia stato voluto dal re Vittorio Emanuele II come punto di sosta durante le sue battute di caccia. L'impianto architettonico presenta una geometria complessa, in quanto si tratta di un edificio a pianta triangolare, con tre torri cilindriche ai vertici che insieme formano un vano esagonale, un tempo ripetuto su tre livelli. Altri tre triangoli posti sui lati della pianta definiscono i locali per l'abitazione ed il portico in facciata.

La struttura è costituita da mattoni legati tra loro da malta di calce idraulica, che ha permesso al nucleo di arrivare ad oggi in condizioni solide. L'edificio, inoltre, è caratterizzato, sia all'interno che all'esterno, da affreschi a ramage e a trompe l'oeil. La Bizzarria è stata abitata dal custode, per questo motivo alcune finestre sono state tamponate per una nuova destinazione d'uso di alcuni locali. Una delle tre torri è stata utilizzata come vano per l'inserimento di una scala elicoidale. L'edifico ha subito un ingente degrado, anche dovuto all'abbandono che lo ha caratterizzato per anni. Un restauro degli anni '70 affidato agli architetti Gabetti e Isola ha restituito al casino di caccia un parziale recupero, ma ad oggi le facciate e le decorazioni esterne necessitano di urgenti interventi di consolidamento e restauro, così come altre parti della fabbrica. Nel piano del Parco è previsto un futuro utilizzo per attività di accoglienza al servizio dei fruitori del Parco stesso.

2.2.1_Concetto di Bizzarria

Nel Dizionario Storico di Architettura del 1842 di Quatremére de Quincy, teorico dell'architettura, è possibile trovare il significato della parola Bizzarria: "vocabolo che in architettura significa un gusto contrario ai principi adottati, una ricercata affermazione di forme straordinarie, il cui merito non consiste in altro che nella novità, la quale ne forma il vizio.

In morale si distingue il capriccio dalla bizzarria. Il primo sembra che sia frutto dell'immaginazione, l'altra risultamento del carattere. Il capriccio si manifesta ne' gusti, la bizzarria negli umori. Il capriccio rende l'uomo ridicolo; la bizzarria, insopportabile. L'uno suppone un fondo di leggerezza, e pare una cattiva abitudine, che può essere facilmente corretta; la bizzarria per lo contrario suppone una conformazione viziosa che non saprebbe cangiare. Il capriccioso in fine non è bizzarro: ma è difficile che il bizzarro non sia nel tempo stesso capriccioso.

Questa distinzione morale può applicarsi all'architettura ed ai diversi effetti del capriccio e della bizzarria che hanno luogo in quest'arte. Il gusto capriccioso è quello che fa una scelta arbitraria di forme conosciute, e che con una mescolanza indiscreta tende a svisare i principi dell'arte; il gusto bizzarro è quello che li biasima, e che mediante l'impiego di forme straordinarie cerca di rovesciare qualunque principio. Il primo trae seco l'idea d'inconseguenza, e suppone una dimenticanza delle regole; il secondo risulta dalla riflessione, e manifesta un progetto dichiarato di volerle sprezzare od istituirne di nuove.

Il capriccio produce un giuoco puerile, le conseguenze del quale possono ciò non pertanto addivenire pericolose; la bizzarria fa nascere un sistema distruttore dell'ordine e delle forme dettate dalla natura. In generale il capriccio non agisce che sui dettagli; la bizzarria va contro le forme costitutive dell'arte. Gli abusi nascono dal capriccio, i vizi sono figli della bizzarria. Il capriccio dettò alcune delle leggi, che l'uso ed il rispetto all'antichità hanno consacrato nell'ornato: gli uomini più rinomati, i secoli più fiorenti dell'arte medesima, ne hanno sperimentato il potere; la bizzarria non si rinviene né fra gli antichi, né presso i grandi maestri moderni. Il capriccio pertanto ha potuto mostrarsi senza la bizzarria, ma questa, indubbiamente, non apparve mai scompagnata dall'altro. Vignola e Michelangelo hanno talvolta introdotto nella loro architettura dei dettagli capricciosi; Borromini e Guarini sono stati i maestri del genere bizzarro.

Se la bizzarria ne' costumi con sé diversi caratteri di quella che osservasi nelle arti, e se ambedue derivano da uno stesso principio, i risultamenti di questo principio sono assai differenti rispetto all'azione ch'essi esercitano, vale a dire rispetto al contagio di codesta azione. Si avrà osservato, che il vizio della bizzarria nel morale è una malattia ordinariamente individuale, mentre nelle altre arti essa diviene, per così dire, epidemica. Lo che ci verrà forse spiegato dai due principi generali che, soprattutto presso i moderni, producono la bizzarria nel regno delle arti. Uno di questi principi a parer nostro risiede nella natura o costituzione delle nazioni moderne; l'altro dipende in particolare dalle passioni e dagli interessi che esercitano il loro impero sugli artisti.

Quanto al primo principio, non possiamo non riconoscere in questa malattia moderna, come segno caratteristico, una tendenza particolare ad avere a noia le ottime cose, ed un disgusto prodotto dalla sazietà medesima, che deriva dall'abbondanza. E dal seno appunto delle ricchezze, ed in mezzo ai godimenti, si sviluppa, in qualunque genere,

quel malessere che avvelena i piaceri, rende insipide le semplici bellezze della natura, e va in cerca dei raffinamenti d'un gusto corrotto. Senza citarne in conferma gli esempi delle altre arti, l'Italia moderna ci offre, nella rivoluzione che presso di lei ha subita l'architettura, una prova la più irrefragabile ed evidente di ciò che abbiamo permesso. I capi d'opera d'ogni genere abbondavano in Roma; in tutti i monumenti, che vi si erano moltiplicati, l'occhio dell'artista non rinveniva che lezioni e modelli; il genio degli antichi, risuscitato dal Bramante, dal San Gallo, dal Peruzzi e dal Vignola, aveva aggiunto alla teoria, che parla soltanto allo spirito, i documenti della pratica la più eloquente per gli occhi. […] Il segreto della bizzarria è già conosciuto: essa procede per via di esagerazione, di smoderatezza, e di stravaganza, con cui abbaglia i sensi e si procaccia il favore dell'universale".

Il significato della stessa parola può essere comparato con la definizione rintracciabile nel Dizionario di Architettura di N. Pevsner, J. Gleming, H. Honour. Nel testo il termine "bizzarria" viene definito con i sinonimi "Capriccio, Fantastica, Folie, Utopia". Nello stesso dizionario per "capriccio" si intende "non solo in musica e in pittura, ma anche in arch. il c. indica opera estrosa, bizzarra, fantastica fino al mostruoso, sottratta all'imitazione naturalistica ed a leggi compositive rigorose; e in quanto tale fu sempre avversato dal classicismo, cui reagì spesso seriamente in modo salutare. Benché Vasari consideri c. gli ed. gotici, e benché spesso siano definite c. per eccellenza le grottesche rinascimentali, si può parlare di c. arch. veri e propri solo nel manierismo, nel barocco, e nel rococò, sia entro il limite della decorazione fitomorfica, zoomorfica, libera; sia nella forma di arch. fantastiche disegnate […]; sia nella configurazione di spazi illusionistici […] o costruiti [...]; sia nella realizzazione di veri e propri elementi e corpi ed.; […] il c. venne in parte recuperato dal pittoresco e dall'eclettismo; viene rivalutato in arch., specie negli ultimi anni, come reazione alla monotonia disumanizzante di certo razionalismo".

Invece per "folie" si intende un "padiglione dispendioso ma inutile, realizzato per soddisfare il gusto eccentrico ed esibire la "follia": di solita di una piccola torre o l'imitazione di una rovina classica o gotica, in un giardino organizzato, a mo di belvedere o per effetto pittoresco".

2.2.2_Il restauro di Gabetti e Isola

Il crollo della copertura del vano centrale, costituito da tre volte che collassarono una sull'altra portando ad un rapido peggioramento dell'intero edificio, è stata la causa scatenante l'intervento di restauro.

Il restauro dell'edificio si presenta a due facce. All'esterno, infatti, gli architetti

hanno condotto un restauro che si può definire filologico, mentre all'interno il gioco di specchi con effetto caleidoscopio non permette di dire lo stesso.
Il restauro dell'edificio è avvenuto tra il 1975 e il 1981, coinvolgendo, oltre ai due architetti, diversi soggetti, tra cui la Regione Piemonte in qualità di committenza, l'ing. A. Raineri come progettista per le opere in cemento armato ed infine l'impresa di costruzioni "Gastone Guerrini s.a.s.".
La prima fase dell'intervento prevedeva il rilievo di tutte le parte dell'edificio, in modo da avere il materiale necessario per redigere il progetto di restauro ed indicare, attraverso diverse tavole, quali parti della fabbrica erano state demolite. Quello che Gabetti e isola volevano comunicare attraverso il loro progetto di restauro, era un intervento che portasse ad un'opera finita ma che indicasse le tracce del grande crollo. All'esterno il concetto di restauro filologico è stato adottato per tutte le parti dell'edificio. Gli interventi sono stati:
- ricostruzione delle calotte metalliche a copertura delle torri;
- ricostruzione di murature caratterizzate da elementi decorativi come lesene bugnati;
- sostituzione dei serramenti esterni delle torri in ferro ricurvo, come gli originali;
- sostituzione delle grandi vetrate in legno al piano terra, a partire da alcuni pezzi originali riutilizzabili;
- ricostruzione delle ringhiere in ghisa, che erano la parte più decorata dell'edificio;
- tinteggiatura della facciata a partire da rare fotografie dell'epoca;
- restauro degli affreschi originali.

Per quanto riguarda l'interno, invece, il concetto di restauro filologico è stato applicato solamente al piano terreno, dove è stata ricostruita la volta con mattoni faccia a vista (l'idea degli architetti di utilizzare il calcestruzzo armato è stata infatti bocciata dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte). La ricostruzione delle volte del primo e del secondo piano invece comportava difficoltà maggiori per la ricostruzione filologica, per questo motivo gli architetti hanno deciso di creare un vano a tutta altezza per i due piani, con soffitto trasparente. Il calcestruzzo armato è stato utilizzato per il consolidamento della parte centrale della struttura. Per enfatizzare il taglio non ricostruito delle due volte, Gabetti e Isola hanno realizzato due anelli di specchi, in modo che la luce entrata nel vano attraverso il soffitto trasparente riflettesse sugli stessi creando un effetto caleidoscopio.

2.2.3_Rilievo dello stato di fatto

Rilievo architettonico

Piano terra

L'ambiente è caratterizzato da spazi poligonali, collegati tra loro da corridoi che corrono lungo il perimetro dell'edificio e che confluiscono nello spazio centrale attraverso piccoli passaggi. L'intero spazio è sormontato da una volta centrale ad ombrello, con base ottagonale, mentre i corridoi circostanti sono coperti da volte a botte. I muri

interni non sono intonacati, ma sono costituiti da mattoni faccia a vista. I muri esterni invece risultano intonacati da entrambi i lati e presentano un bugnato in corrispondenza degli spigoli.
La tessitura muraria presenta distinzione per quanto riguarda i muri originali e l'intervento della volta di Gabetti e Isola. La pavimentazione risulta unitaria, costituita da mattonelle in cotto 20x20 cm.

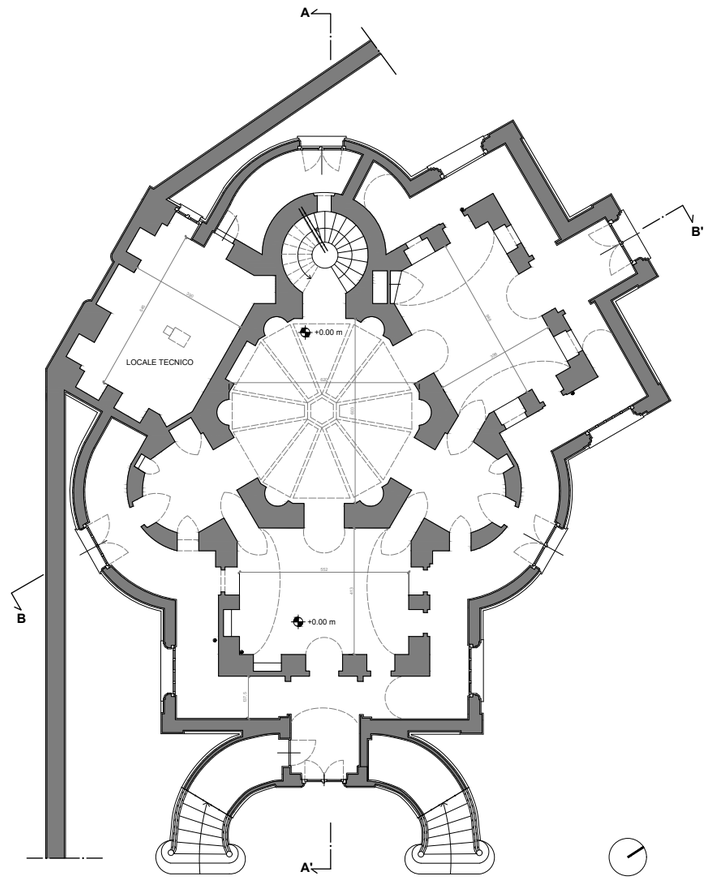


Fig. 11_Pianta piano terra La Bizzarria - scala 1.200

Piano primo

È costituito da un salone centrale a tutt'altezza con pianta esagonale. Attorno a questo spazio si trovano due locali di forma rettangolare e tre vani circolari, uno dei quali ospita una scala elicoidale per raggiungere il piano superiore. All'esterno quasi tutto il piano è circondato da una balconata passante con parapetto in stile, accessibile dall'interno oppure dallo scalone esterno a doppia rampa (attraverso quindi la porta principale di accesso all'edificio). I locali presentano pavimentazioni differenti: nel salone centrale e nei locali circolari si trovano mattonelle in cotto 20x20 cm, i locali rettangolari invece sono caratterizzati da una moquette. La balconata esterna ha una pavimentazione in pietra di Luserna, con lastre di diverse dimensioni. Il salone esagonale e i porticati esterni sono caratterizzati da affreschi deteriorati dal tempo.

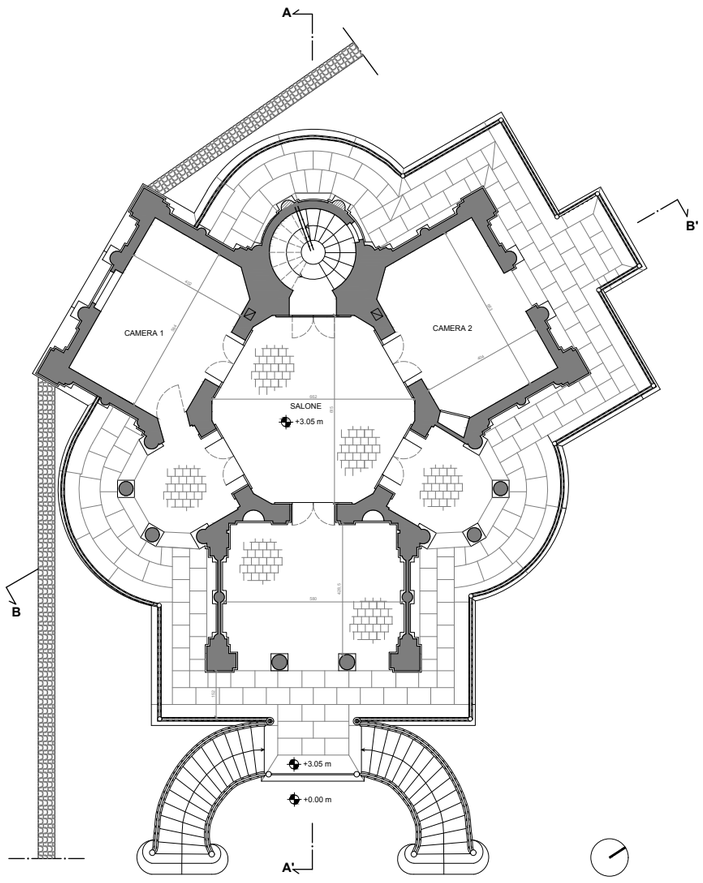


Fig. 12_Pianta piano primo La Bizzarria-scala 1:200

Piano secondo e terrazze

L'intero piano secondo si sviluppa intorno ad un ballatoio di forma esagonale, sul parapetto sono istallati gli specchi in modo da creare dei giochi di luce. Dal ballatoio è possibile accedere a tre locali di forma rettangolare e due circolari, che costituiscono il vero nucleo abitativo dell'edificio.

Da questo livello, attraverso la scala elicoidale, si accede al piano delle terrazze. Ogni vano è caratterizzato da pavimentazioni differenti, come la moquette per la camera da letto, piastrelle in ceramica 10x10 cm per i servizi igienici e piastrelle 20x20 cm in ceramica per cucina, soggiorno e ballatoio.

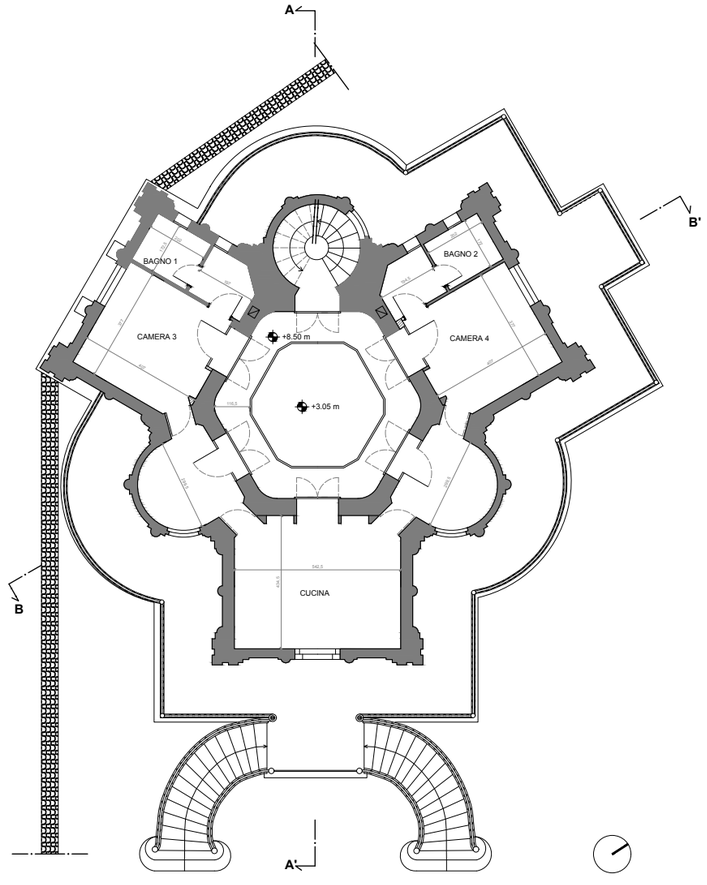


Fig. 13_Pianta piano secondo La Bizzarria - scala 1:200

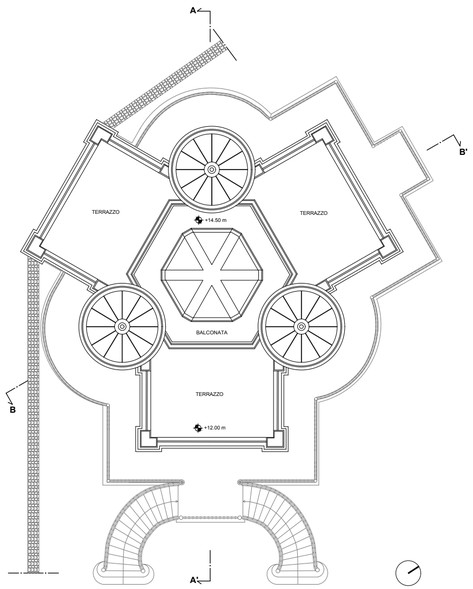


Fig. 14_Pianta piano coperture La Bizzarria - scala 1:200

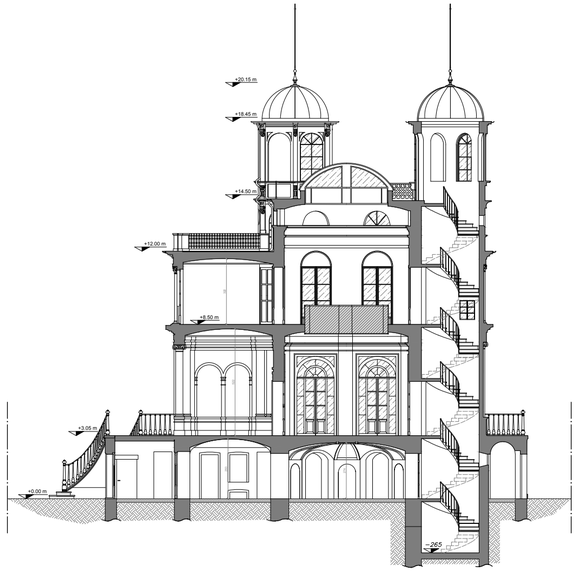


Fig. 15_Sezione A-A La Bizzarria - scala 1:200

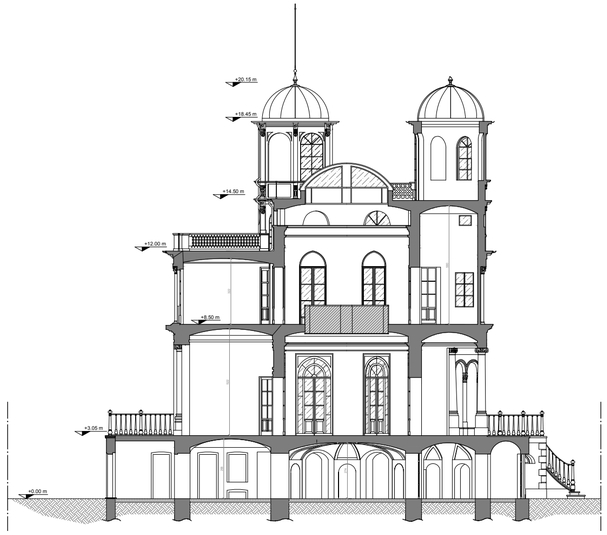
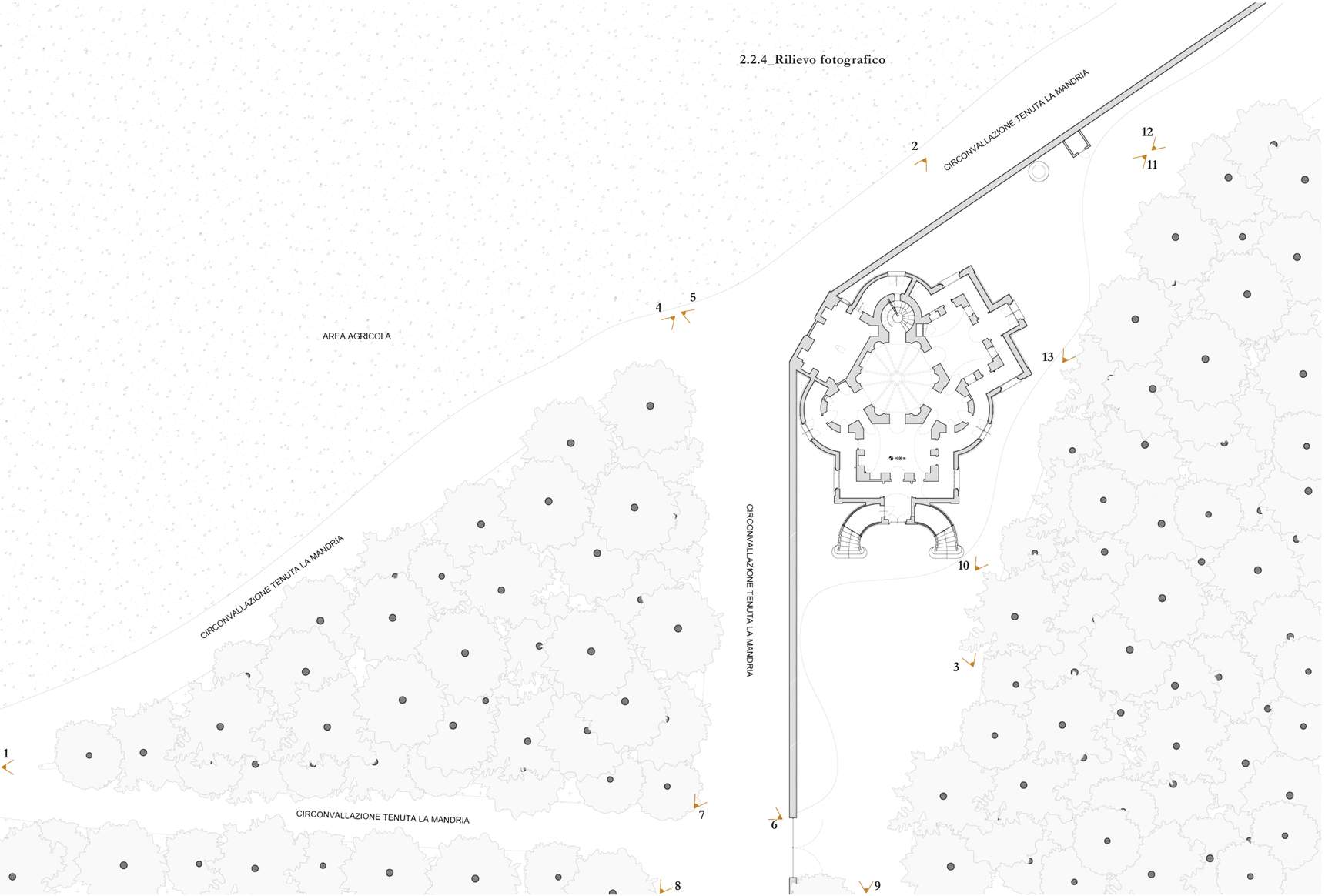
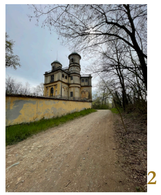


Fig. 16_Sezione B-B La Bizzarria - scala 1:200

2.2.4_Rilievo fotografico




1


2


3

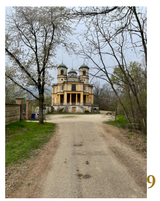

4

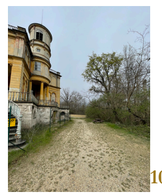

5

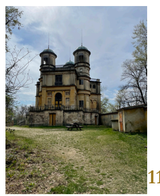

6


7


8


9


10


11


12


13

#03

POTENZIALITA’ E CRITICITA’ DEL SISTEMA


soluzioni soluzioni soluzioni

Per avere una conoscenza completa del Parco Regionale La Mandria è necessario individuare, oltre alle caratteristiche fisiche analizzate nel precedente capitolo, anche tutti i fattori che permettono di usufruire del Parco a 360°.
Risulta necessario andare ad individuare le problematiche presenti alla Bizzarria e nei dintorni del parco, in modo tale da poterle risolvere e inoltre, tutti i punti di forza che hanno bisogno di essere evidenziati per far sì che il sistema, nel complesso, possa funzionare in modo lineare.
L'intento è quello di analizzare le criticità e le potenzialità suddividendole in:

- Potenzialità della Bizzarria;
- Potenzialità dell'intorno;
- Criticità della Bizzarria;
- Criticità dell'intorno.

Questo permetterà di poter intervenire in modo puntuale su ogni criticità e potenzialità, con la possibilità di stabilire delle priorità durante la redazione del piano d'intervento.
L'intento è quello di esplorare a fondo le risorse del Parco, allo scopo di massimizzare il suo valore per i visitatori e per l'intera comunità.
È necessario far emergere le sue potenzialità, identificando gli aspetti che lo rendono unico e che possono essere valorizzati ulteriormente.
Tuttavia, si è consapevoli che ogni spazio presenta delle criticità che devono essere affrontate per garantire un'esperienza piacevole e sicura per tutti i visitatori. Attraverso una valutazione attenta, lo scopo è quello di mirare a individuare eventuali sfide come la mancanza di manutenzione, la necessità di infrastrutture aggiuntive o la gestione sostenibile delle risorse naturali.
Affrontando queste criticità si potranno sviluppare soluzioni efficaci per migliorare il parco e renderlo un luogo ancora più accogliente e fruibile, in particolar modo nell'area oggetto di intervento: Ingresso La Bizzarria.

3.1 Potenzialità della Bizzarria e del suo intorno

Un'approfondita analisi ha permesso di individuare i punti di forza interni, in particolare è stata posta l'attenzione su:

- **Collegamenti interni:** il Parco Regionale La Mandria risulta essere percorribile in modo più semplice dall'interno tramite l'utilizzo di biciclette, le quali possono essere anche affittate per alcune ore all'interno del parco. L'Ente Parco, infatti, offre un servizio di rent-bike al costo di 3€/h con la possibilità di utilizzare anche pacchetti vantaggiosi per poter godere di una giornata immersiva nella natura e nella cultura. I collegamenti interni al Parco, quindi, risultano essere possibili ed efficaci soprattutto attraverso l'utilizzo di biciclette.
- **Valore storico culturale:** all'interno del Parco sono presenti diverse architetture con un elevato valore storico come ad esempio La Bizzarria, Villa dei Laghi, Borgo Castello. Questi edifici, risalenti all'800, rappresentano un inestimabile valore aggiunto per il Parco essendo una delle poche riserve naturali che presenta anche un patrimonio culturale al suo interno.
- **Posizione strategica:** come visto precedentemente, il Parco è posizionato in una zona strategica, poiché è vicino ad una delle autostrade più importanti del Nord Italia: A4 Torino-Trieste[1]. È collocato in una zona lontana dal caos cittadino ma facilmente raggiungibile sia da Torino, sia dai paesi limitrofi, i quali dispongono di un accesso diretto al Parco.
- **Naturalità:** il Parco Regionale La Mandria è un'oasi naturale che si estende per 6570 ettari, è una delle ultime foreste planiziale presenti in Italia, in particolare la porzione di parco pressa in esame, vicino all'ingresso La Bizzarria, è una delle zone meno antropizzate del Parco. Negli ultimi 50 anni, infatti, c'è un'attenzione maggiore a preservare la naturalità del luogo, alcune specie arboree non autoctone vengono eliminate per far spazio all'insediamento di specie native[2]. L'Ente Parco promuove anche la salvaguardia di alberi vetusti e monumentali con un certo riguardo per determinate aree in cui sono presenti insetti di specie protette.
- **Ingressi:** la maggior parte degli ingressi al parco sono collocati in zone strategiche. Questi si trovano in corrispondenza delle strade principali di collegamento con il Parco ma soprattutto in prossimità dei punti d'interesse come Borgo Castello, La Bizzarria o alcune cascine nelle quali sono presenti diversi servizi sia ristorativi che relativi ad attività didattiche e ludiche. Alcuni di questi sono dotati di vari servizi quali: parcheggi, rent-bike, servizi igienici, punti informazioni, punti d'acqua potabile.

Sono stati individuati anche altri punti di forza, o meglio, potenziali fattori positivi, che si pongono in posizione esterna al Parco, in particolare:

- **Finanziamento da parte dell'Istituto per il Credito Sportivo[3]:** è stato stilato un Protocollo d'intesa che prevede un finanziamento di 30 milioni per sostenere progettazione, realizzazione e sviluppo di programmi culturali per le Residenze Reali. Grazie a questo finanziamento è stata proposta la realizzazione di un albergo a 5 stelle nei locali del sottotetto della Reggia di Venaria e nella caserma Gamerra. Tutto questo potrebbe essere un trampolino di lancio per il Parco Naturale La Mandria in quanto porterebbe ad un incremento di visitatori, dato dalla vicinanza tra i due luoghi; il beneficio non è riscontrabile solo nell'aumento dei visitatori ma anche nella diversificazione del target, in quanto si prevede la realizzazione di un hotel di lusso.
- **Bando Next Generation WE rivolto alla Bizzarria[4]:** la Fondazione Compagnia di San Paolo ha indetto un bando "finalizzato a creare le condizioni affinché gli enti pubblici territoriali del Nord-Ovest (Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta) possano attrarre e gestire in maniera efficace le opportunità di finanziamento rese disponibili dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) elaborato dal Governo e trasmesso alla Commissione Europea e dai programmi europei, nazionali e regionali." (https://www.compagniadisanpaolo.it/it/contributi/bando-next-generation-we-terza-edizione-manifestazione-di-interesse/).
  L'Ente Parco, insieme al comune di Druento, ha vinto un bando per la redazione di un progetto di rifunzionalizzazione e riqualificazione dell'edificio La Bizzarria, il quale si trova da anni in stato di abbandono.
- **Venaria Reale:** la vicinanza del Parco Regionale La Mandria alla Venaria Reale risulta essere un valore aggiunto per il Parco, come evidenziato nel capitolo precedente, La Reggia di Venaria accoglie milioni di visitatori ogni anno che potrebbero riversarsi nel Parco.
- **Eventi a Torino e Venaria Reale:** gli eventi presenti a Torino e a Venaria Reale potrebbero fungere da attrattori per potenziali visitatori della grande Riserva Naturale del Parco della Mandria.

3.2 Criticità della Bizzarria e del suo intorno

Successivamente sono stati portati alla luce anche quelli che sono i punti deboli del Parco con un focus sugli aspetti negativi del bene preso in esame, edificio La Bizzarria. Tra le criticità interne, strettamente legate all'edificio, sono stati rilevati i seguenti punti:

- **Degrado dell'edificio:** il bene oggetto di discussione è in stato di abbandono da decenni, nonostante sia stato sottoposto ad un intervento di restauro nel 1976 da parte degli architetti Gabetti e Isola[5].
- **Distribuzione degli spazi interni:** l'irregolarità degli spazi e la presenza di molteplici muri di separazione non permettono di avere grandi spazi a disposizione, ogni ambiente risulta essere intimo e confinato. Inoltre, lo sviluppo in verticale della struttura risulta essere di difficile accesso in quanto i vari livelli sono collegati tra di loro tramite una scala a chiocciola dalle dimensioni ridotte.
- **Mancanza di servizi:** l'accesso al Parco tramite la Bizzarria è uno dei pochi ingressi a non disporre di alcun tipo di servizio, l'utente non è invogliato ad incominciare la sua visita al parco dall'ingresso in questione. Infatti, non presenta un punto ristoro, o un servizio di noleggio biciclette, non sono presenti servizi igienici né tanto meno attività che permettano di conoscere a fondo il bene storico della Bizzarria.
- **Collegamenti esterni:** per poter raggiungere il parco e in particolare la Bizzarria bisogna disporre o di un'auto o l'unica alternativa è utilizzare i percorsi interni con l'utilizzo di biciclette. Non sono previsti passaggi di navette che garantiscano il raggiungimento del bene, inoltre la strada che affianca in muro del Parco Regionale La Mandria risulta essere dissestata.
- **Inaccessibilità al bene:** il bene, ad oggi, è inaccessibile all'utente. Risulta chiuso da una rete di protezione in quanto risulta esserci un pericolo di crollo. Inoltre, la presenza di numerose scale per accedere alla struttura renderebbe impossibile l'accesso al bene a persone portatrici di handicap.
- **Mancanza di parcheggi:** l'ingresso della Bizzarria non presenza nessuno spazio destinato al parcheggio, i pochi utenti che accedono al parco da quest'area, ad oggi, sono costretti a dover sostare le proprie auto lungo la strada che costeggia il muro di cinta recando, così, disturbo alle auto in circolazione.

I fattori critici esterni al Parco sono stati individuati in:

- **Costo dell'intervento:** tramite la redazione del computo metrico estimativo, che sarà possibile analizzare nel dettaglio nel capitolo successivo, è emerso che sono necessari 1.500.000 € per poter restaurare il bene della Bizzarria. Si tratta di un imponente somma se si considerano

i pochi mq sui quali bisogna intervenire.

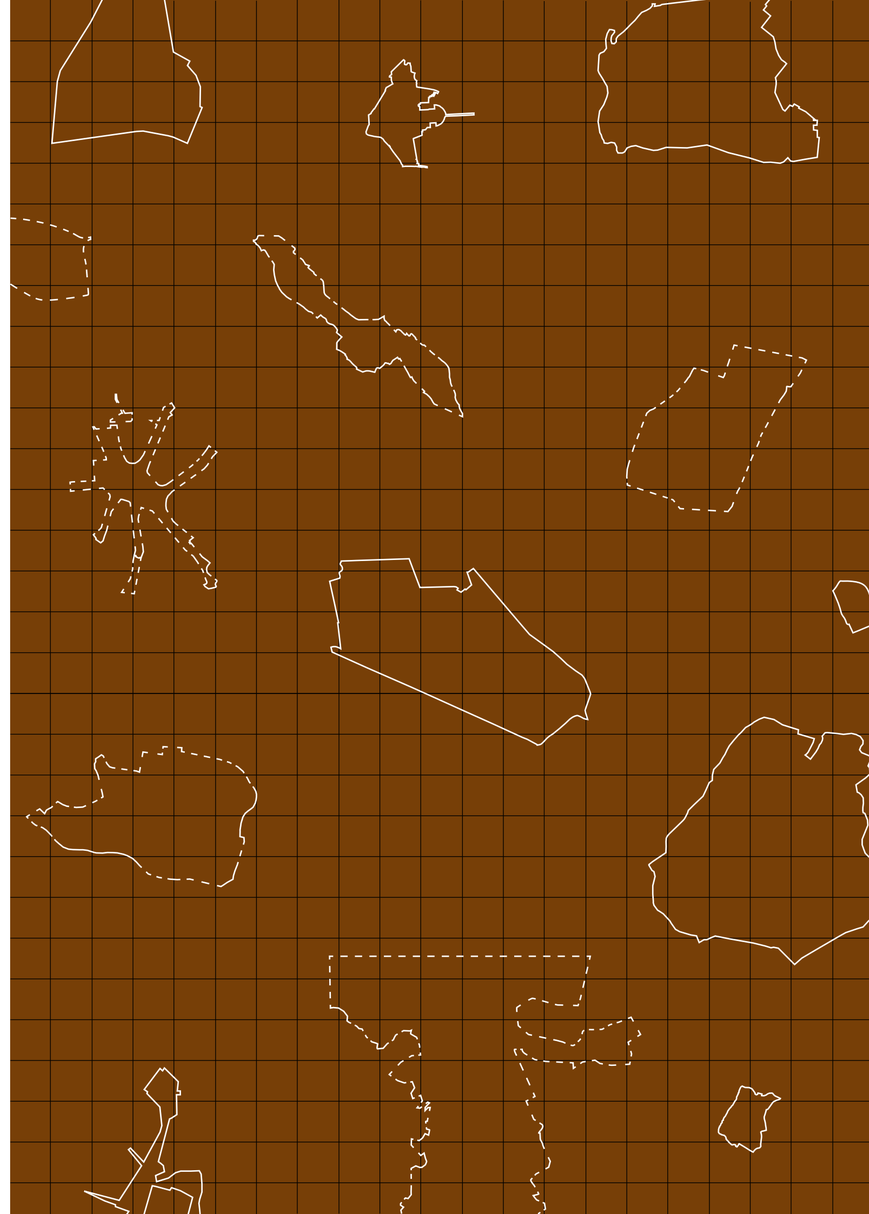
- **Mancanza di fondi pubblici:** oltre al bando Next Generation WE indetto dalla Compagnia San Paolo non sono previsti altri fondi che permettano di finanziare il restauro della Residenza, per far si che ciò avvenga bisognerebbe puntare su enti esterni che possano finanziare il progetto o l'unica alternativa si potrebbe intravedere nell'Ente Parco che potrebbe finanziare i lavori.
- **Scarsa conoscenza del bene:** la Bizzarria, essendo collocata in una zona remota del parco e avendo un accesso poco valorizzato è uno dei beni, presenti all'interno del parco, meno conosciuto. Anche in letteratura, il caso della Bizzarria non è facilmente reperibile come può essere semplice per Villa Laghi (la quale presenta una cronistoria più ricca) o per Borgo Castello.
- **Mantenimento dell'equilibrio dell'habitat naturale:** La Bizzarria è localizzata nella parte di parco meno antropizzata; infatti, risulta difficile poter inserire attività permanenti in quest'area soprattutto se l'intento è quello di preservare la sua naturalità.

NOTE

1)Percorre 520km attraversando Piemonte, Lombardia, Veneto e Friuli
2)In riferimento alla Quercia Rossa che si sta cercando di eliminare dall'interno del Parco
3)Banca per lo sviluppo inclusivo e sostenibile attraverso sport e cultura (quest'ultima dal 2014), con dei finanziamenti per gli interventi di restauro, tutela e digitalizzazione del patrimonio nazionale
4)Il bando è riferito alla sola redazione del progetto, prevede una somma di circa 80.000€ (link completo: https://www.compagniadisanpaolo.it/it/contributi/next-generation-we-seconda-edizione/#1587053590602-62cac341-a743)
5) Gabetti (1925-2000), d'Isola (1928)

#04

PROGETTO DI VALORIZZAZIONE



4.1 Comparables

È stata utilizzata la comparazione come strumento utile per poter analizzare come altri parchi europei sono stati rifunzionalizzati dopo aver perso la loro funzione originale; inizialmente sono stati presi in considerazione solamente i parchi annessi alle residenze di caccia nel periodo storico che va dal 1500 al 1800.

Successivamente si è presentata la necessità di comprendere come un parco contemporaneo si relazioni con la comunità, quali siano le motivazioni che spingono l'utente ad utilizzarlo e soprattutto se le attività presenti possano essere di servizio alla città stessa.

tramite l'utilizzo di una tabella a doppia entrata è stato comparato il caso studio della Mandria con altri parchi simili, analizzando la differenza da un punto di vista fisico/dimensionale e dei servizi offerti.

In particolare, sono stati analizzati i seguenti punti:

- ***dimensioni del parco (Fig. 1-2):*** è stata ricreata una griglia 8x8cm dove ogni quadrato corrisponde ad 1 km^2 e l'impronta a terra del parco è stata posizionata all'interno di essa in modo tale da poter fare un confronto tra l'estensione della Mandria e l'estensione del parco analizzato;

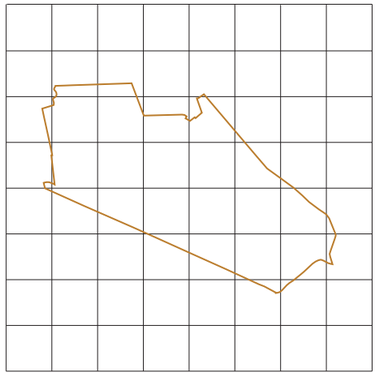


Fig. 1 - Dimensioni Parco della Mandria

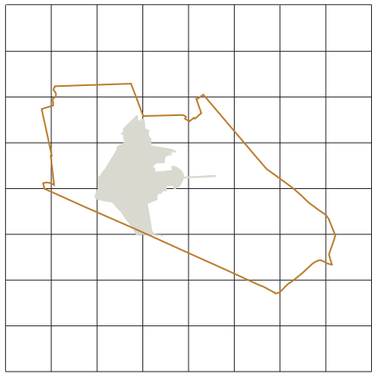


Fig. 2 - Confronto con Parco di Nymphenburg

- ***bordo e accessi (Fig. 3-4):*** nei casi di parco cintato il bordo è stato rappresentato tramite una linea continua mentre, nel caso di parco libero da bordi, il tracciato è stato rappresentato con una linea tratteggiata. In presenza di parco cintato gli ingressi sono stati indicati nella reale posizione con delle frecce che indicano il punto preciso d'accesso, nel caso di parchi privi di muro gli ingressi sono stati indicati con delle frecce che attraversano tutto il parco per dare l'idea di permabilità;

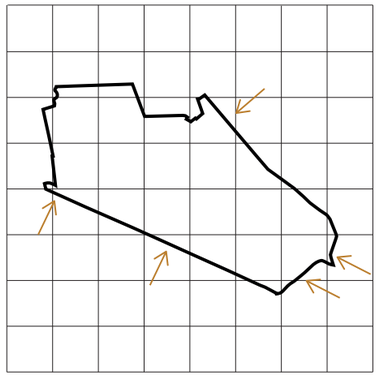


Fig. 3- Bordi e accessi Parco della Mandria

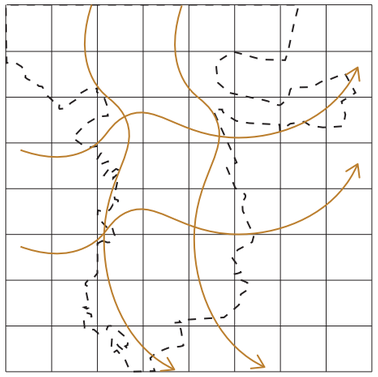


Fig. 4 - Bordi e accessi Parco di Stern

- ***presenza di cluster interni (Fig.5-6):*** in alcuni parchi (perlopiù quelli privi di muro) si è notata la presenza di cluster interni che necessitavano di essere analizzati. Questi cluster sono stati realizzati poiché c'era la necessità di preservare alcune zone del parco che potevano essere compromesse dalla presenza dell'uomo, nella maggior parte dei casi, si tratta di aree con ecosistemi da tutelare;

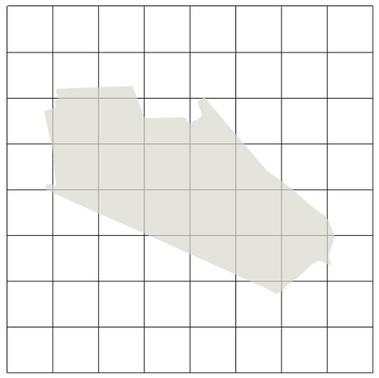


Fig. 5- Cluster Parco della Mandria

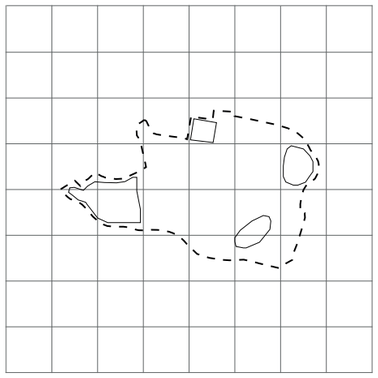


Fig. 6 - Cluster Bois de Vincennes

- ***assi principali e secondari (Fig 7-8):*** sono stati evidenziati tutti gli assi principali e secondari nell'intorno del parco per poter analizzare come queste aree sono servite dal punto di vista dei trasporti e per comprendere se i parchi siano facilmente raggiungibili in autonomia. Gli assi principali sono stati rappresentati con linee spesse mentre gli assi secondari con

linee più sottili per poter comprendere quali sia il loro peso nella praticabilità del luogo;

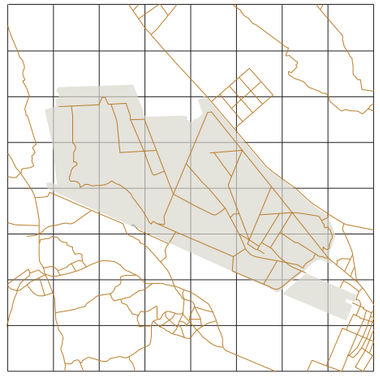


Fig. 7- Assi principali e secondari Parco della Mandria

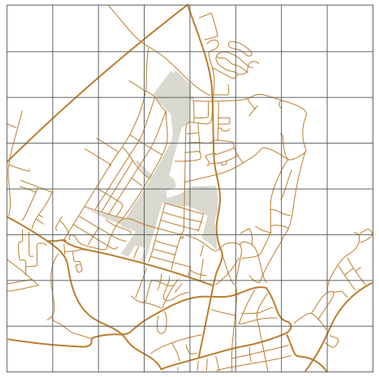


Fig. 8 - Assi principali e secondari Volkspark

- ***attività e servizi presenti (Fig. 9-10):*** tramite dei cerchi si è voluto individuare le aree con maggiore densità di attività e servizi presenti, la dimensione di questi cerchi aumenta in relazione alle attività presenti, quindi, maggiore è il numero di attività o servizi presenti in una porzione di parco e maggiore sarà la dimensione del punto;

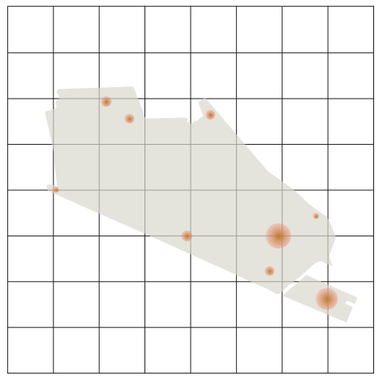


Fig. 9- Attività e servizi Parco della Mandria

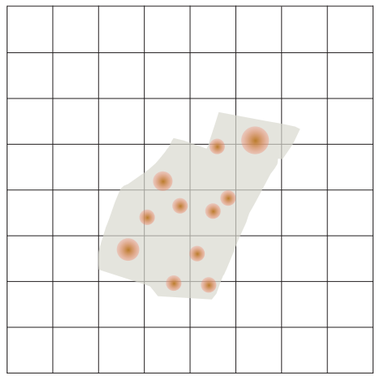


Fig. 10 - Attività e servizi Bois de Boulogne

- ***area costruita nell'intorno del parco (Fig. 11-12):*** in questo punto si è voluto analizzare come il contesto si relaziona con il parco stesso, in molti casi i parchi erano stati inglobati dalle città, per questo motivo si è reso necessario analizzarne l'intorno. Tutti gli elementi naturali, il parco e la viabilità (già analizzata in precedenza) sono stati spenti facendo emergere solo le aree costruite come, ad esempio, le aree residenziali o commerciali;

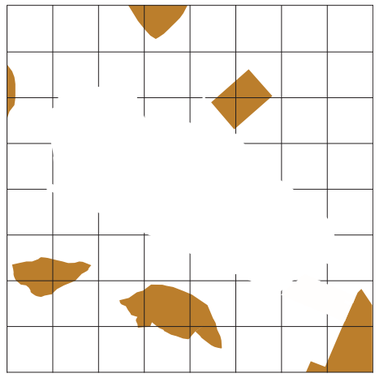


Fig. 11- Area costruita nell'intorno del Parco della Mandria

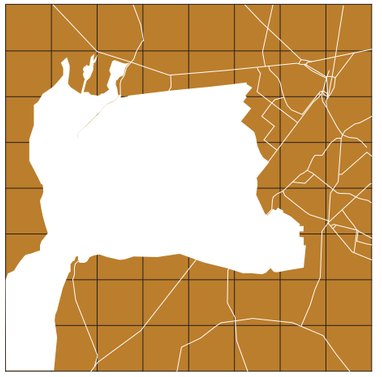


Fig. 12 - Area costruita nell'intorno del Parco di Grunewald

- ***polarità (Fig. 13-14):*** come affermato in precedenza, al fine di avere un'analisi completa del parco, è necessario comprendere come questo si relazioni con la città circostante e quindi come funga da fulcro per lo svolgimento di altre attività. A questo proposito si è deciso di capire quali fossero le polarità tra interno ed esterno per comprendere come un parco possa attrarre o meno visitatori.

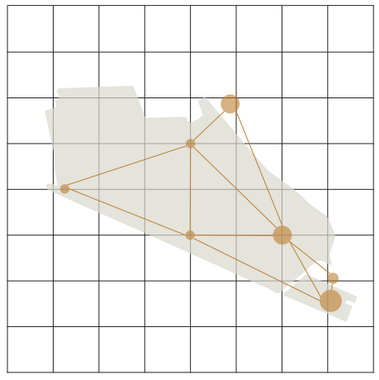


Fig. 13- Polarità Parco della Mandria

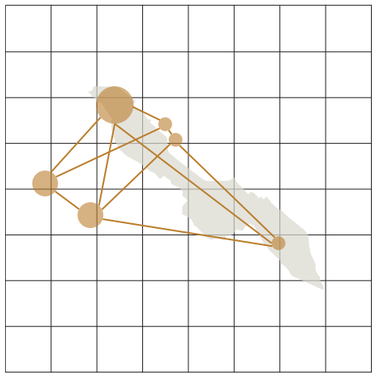


Fig. 14 - Polarità Prater

- ***assi principali e secondari (Fig 15-16):*** sono stati evidenziati tutti gli assi principali e secondari nell'intorno del parco per poter analizzare come queste aree sono servite dal punto di vista dei trasporti;

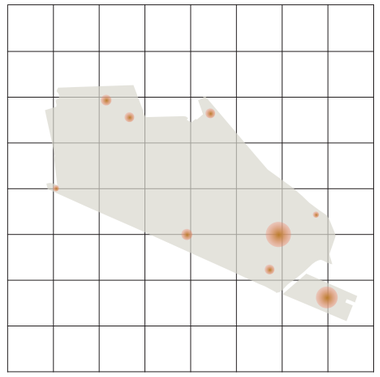


Fig. 15- Attività e servizi Parco della Mandria

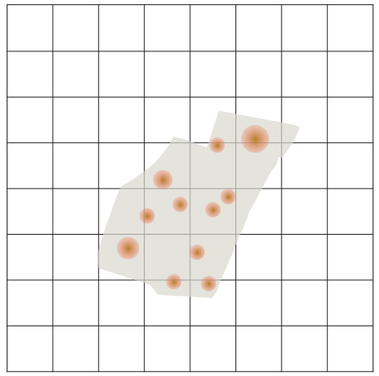


Fig. 16- Attività e servizi Bois de Boulogne

4.2 Parchi Reali

La ricerca parte dall'analisi di tutte le Residenze Reali presenti nel territorio dell'Austria, Germania e Francia.

Le residenze scelte si sviluppano tra il 1500 e il 1800 e fanno riferimento, nel caso della Francia alla dinastia Capetingia, nel caso della Germania al II Reich e nel caso dell'Austria alla dinastia degli Asburgo.

Per quanto riguarda l'Italia, inserita per poter realizzare in un secondo momento il paragone tra le residenze di caccia europee e la Reggia di Venaria con annesso il parco della Mandria, sono state prese in considerazione solo le Residenze Reali appartenenti alla famiglia dei Savoia e quindi le residenze presenti nel territorio piemontese. *(Fig. 17)*

Dopo una prima analisi sono state spente tutte le Residenze Reali che venivano utilizzate come dimora fissa dalla famiglia reale e sono state oggetto di analisi le residenze estive e quelle di caccia.

A questo punto è stato possibile osservare come nel caso dell'Austria, Italia e Francia la maggior parte delle Residenze si collocano nell'intorno delle città principali (Vienna, Parigi e Torino) mentre in Germania la situazione risulta differente: le Residenze sono dislocate all'interno del territorio tedesco e le più importanti si trovano nello stato federale di Brandeburgo e di Baviera.

Sono stati quindi riportati sulla mappa le principali Residenze Reali che possono essere paragonate alla Corona di Delizie della famiglia Savoia presenti in Piemonte.

È necessario sottolineare che tutti i parchi reali, in origine, presentavano il muro di protezione e lo stato in cui li ritroviamo oggi è il frutto di numerose trasformazioni avvenute nei secoli.

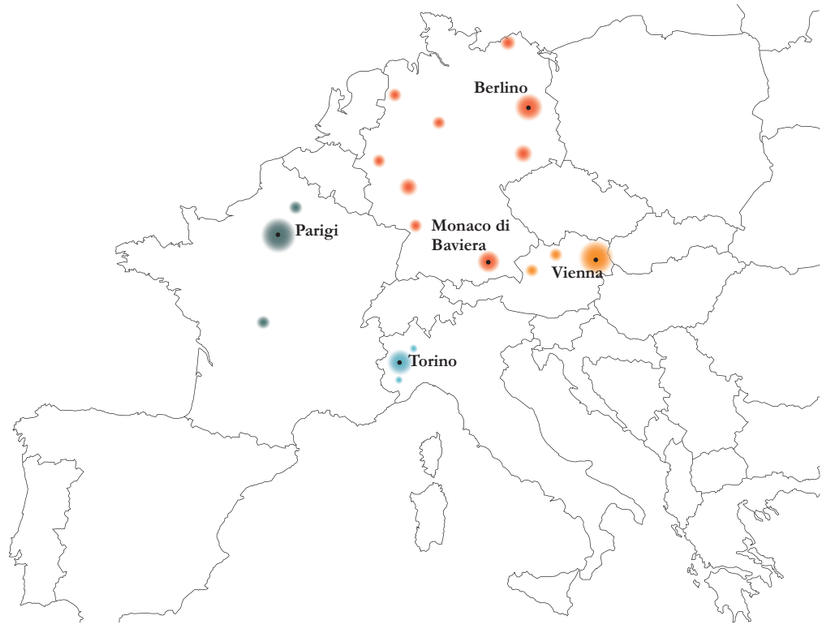


Fig. 17- Geolocalizzazione delle principali Residenze di caccia Reali

4.2.1 Esito delle analisi

Dalla comparazione e dalle schede conoscitive (vedi schede parchi) risulta evidente che nella maggior parte dei parchi il muro non è stato rimosso poiché il parco presenta monumenti, attività ed ecosistemi da preservare: alcuni perché di particolare interesse storico, altri perché patrimonio dell'UNESCO ed altri ancora perché sono luoghi unici dal valore inestimabile. In tutti questi casi, quindi, il muro svolge una funzione di protezione. Non risulta essere un limite, eccetto in alcuni casi, alla visibilità del luogo e permette di creare un confine fisico tra interno ed esterno (non solo attraverso la diversa composizione del suolo).

Emerge immediatamente la differenza tra parco cintato da un muro e parco "libero" da recinzioni, infatti:

- nel primo caso gli ingressi si localizzano in punti precisi, spesso lungo assi viari principali della città; le attività sono localizzate presso gli ingressi e per lo più si tratta di servizi del parco come ristoranti, wc, punti info, ecc.; la viabilità rispettala naturalità del parco, si concentra maggiormente all'esterno del muro, alcuni tratti principali proseguono all'interno del parco diventando assi di collegamento tra i diversi ingressi e fornendo spazio ad attività precise; l'analisi del costruito evidenzia come i parchi cintati da mura si localizzino per lo più in zone periferiche o all'esterno della città, le polarità risultano per lo più concentrate all'interno del

parco stesso (es: Hermes villa nel lainzer tiergarten, verailles, ecc).

- Nel secondo caso gli ingressi non hanno una localizzazione precisa, il parco risulta permeabile in ogni sua parte; di conseguenza le attività sono sparse su tutta la superficie e risultano essere attività di ogni tipo, sia di servizio al parco sia di servizio alla città. Inoltre, per preservare alcuni spazi come orti botanici o giardini alla francese, sono presenti alcuni cluster interni che delimitano in maniera precisa questi spazi. Gli assi principali e secondari penetrano i parchi senza recinti da qualsiasi lato, creando una maglia viaria anche all'interno degli stessi; come si evince dall'analisi del costruito questi parchi sono posizionati all'interno delle città, fagocitati dalle zone residenziali, commerciali e terziarie; conseguentemente le polarità risultano essere sparse non solo all'interno del parco, ma anche nell'intorno (Parigi con l'arco di trionfo, tour eiffel, Prater con museo, ecc.).

È stata riscontrata anche la necessità di porre un accento sulle attività presenti all'interno del parco, infatti queste, nel caso di parchi cintati, risultano essere un servizio solo per il parco e non per la città poiché sono locali vincolati dall'orario di apertura e chiusura del parco stesso. Nel caso di parchi privi di muro, i servizi possono continuare a svolgere la propria attività anche durante le ore notturne permettendo di continuare ad offrire un servizio all'utenza anche in orari in cui il parco non viene utilizzato per la sua funzione originaria.

4.3 Parchi contemporanei europei

I parchi contemporanei europei sono stati selezionati tramite un criterio relativo alla localizzazione, alla storia precedente del luogo e alla notorietà. I parchi selezionati sono collocati in Norvegia, Germania e Francia, più precisamente: ad Oslo, a Potsdam, a Berlino e a Parigi. Alcuni sono il risultato del recupero di ex aeroporti, altri sono stati realizzati in occasione del BUGA e altri sono il risultato della riconversione di spazi dedicati al commercio.

La maggior parte dei parchi si colloca nelle stesse nazioni dei parchi reali oggetto di analisi (ad eccetto del Nansen Park collocato ad Oslo), sono caratterizzati da una storia che incomincia all'inizio del 1900 con la successiva riconversione del luogo e presentano tutti un valore aggiunto dato da:

- le straordinarie architetture presenti all'interno;
- la riconversione totale di luoghi che sono stati pezzi di storia;
- essere l'emblema di importanti manifestazioni.

4.3.1 Esito delle analisi

Dall'analisi e dalle schede conoscitive emerge l'esigenza della pubblica amministrazione di ricreare spazi riservati all'utente, il muro non ha più solo lo scopo di tutelare gli elementi del parco ma risulta essere una vera e propria area delimitata e destinata ad una particolare tipologia di attività. Con questa tipologia di analisi risulta difficile trovare una vera e propria distinzione tra parco cintato e parco libero da mura, bisogna considerare, però, che il campione dei parchi soggetti all'analisi risulta interamente collocato all'interno di centri abitati e, in alcuni casi, risultano essere il punto di partenza per la rifunzionalizzazione e la riqualifica degli spazi circostanti. È possibile evidenziare una differenza tra le polarità dei parchi contemporanei e dei parchi reali: infatti, nel caso dei parchi contemporanei, indipendentemente dalla presenza o meno del muro, questi si collocano in zone strategiche e presentano numerose polarità nell'intorno.

Nel caso dei parchi reali, alcuni risultano isolati o molto distanti da altri punti di attrazione o di servizio per l'utente. *(Fig. 18 - 19)* Questo è dovuto al fatto che i parchi reali rifunzionalizzati erano, originariamente, stati pensati per evadere dalla vita di corte e per poter godere di momenti di svago, invece il parco contemporaneo è pensato per allontanarsi dalla vita frenetica di tutti i giorni, per qualche ora o al massimo per una giornata. È proprio a questo proposito che tutti i parchi contemporanei analizzati, o quasi, presentano servizi di ristorazione, intrattenimento, parcheggio e servizi igienici.

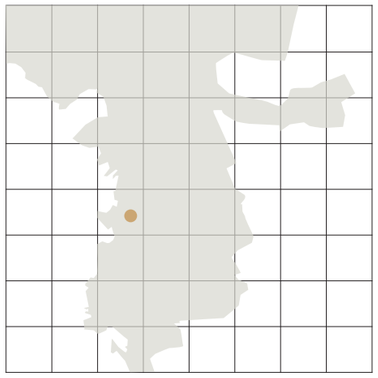


Fig. 18- Polarità Parco Reale di Stern

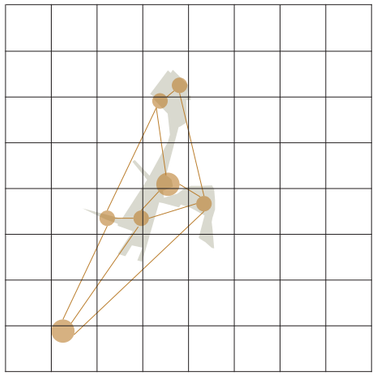
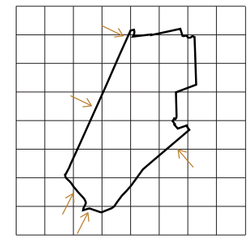
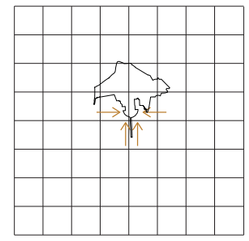
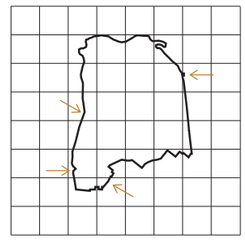
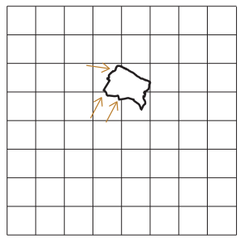
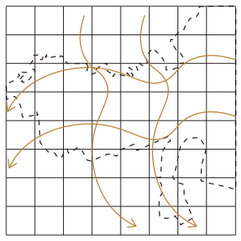
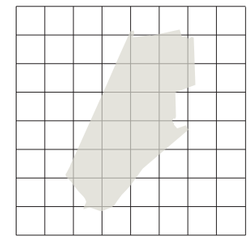
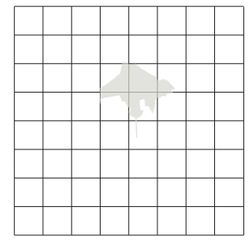
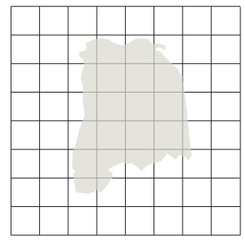
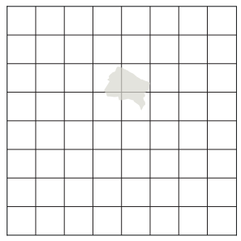
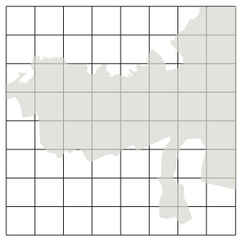
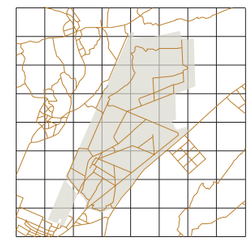
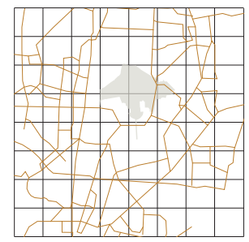
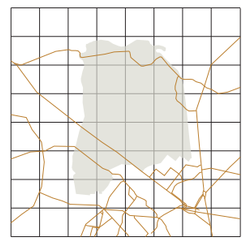
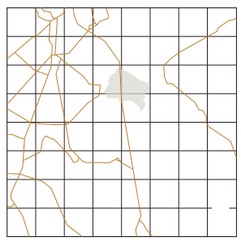
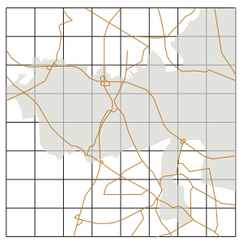
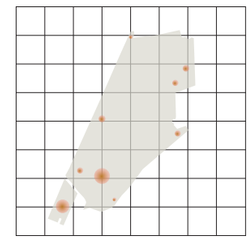
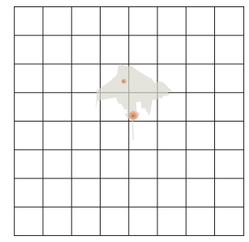
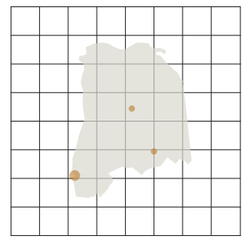
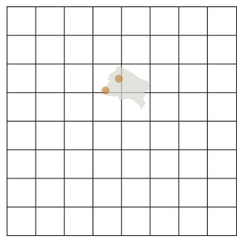
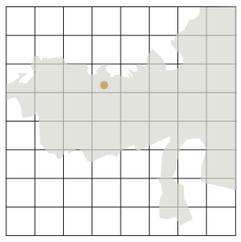
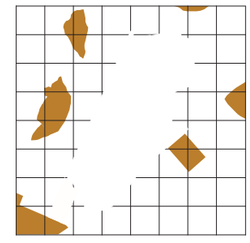
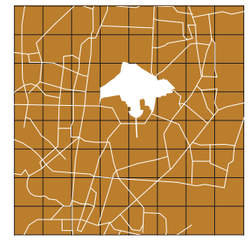
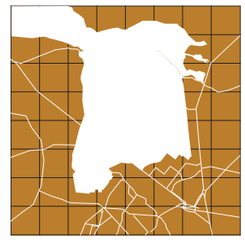
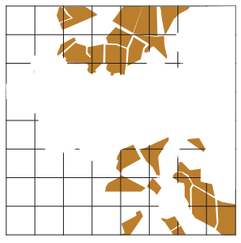
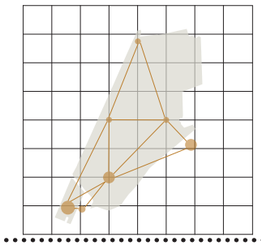
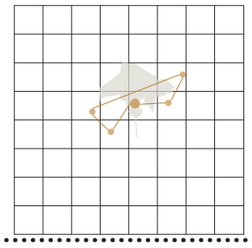
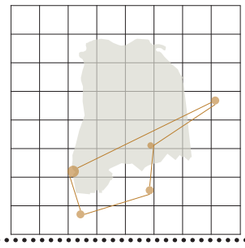
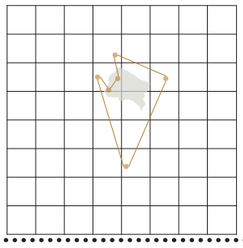
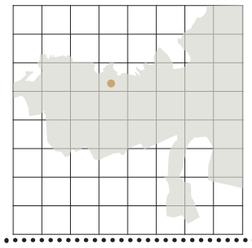


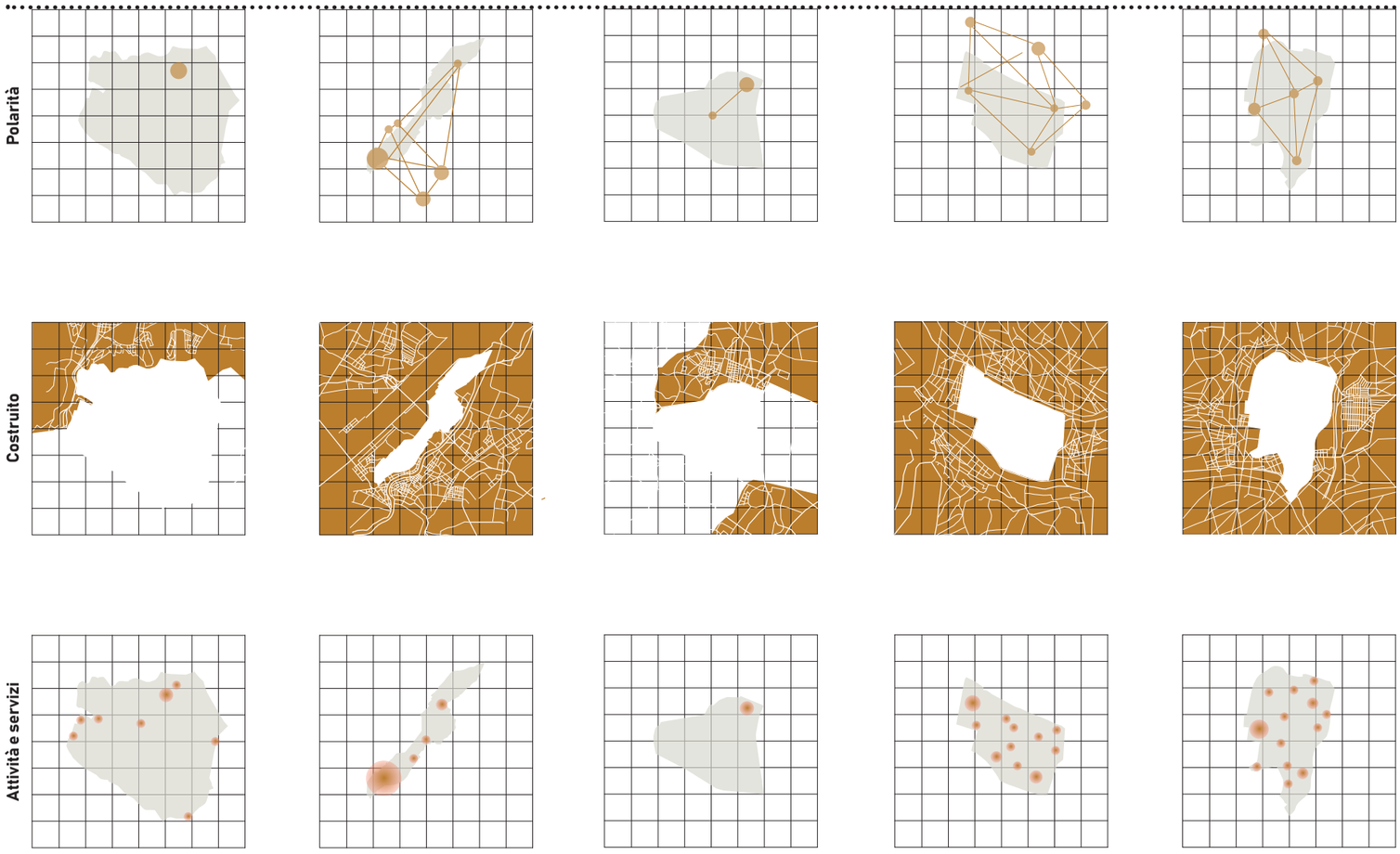
Fig. 19- Polarità Parco contemporaneo Volkspark


Torino - Parco Regionale La Mandria
Versailles - Chateau de Versailles
Parigi - Bois de Vincennes
Parigi - Bois de Boulogne
San Tammaro (CE) - Reggia di Cardinello
Corleone (PA) - Real Casina di Caccia di Favara
Parigi
Torino
Monaco di Baviera
Berlino
Palermo
Napoli
Vienna
Berlino - Glienicke
Berlino - Stern
Berlino - Grunewald
Vienna - Prater
Vienna - Lanzer Tiergarten
Monaco di Baviera - Nymphenburg
Serre (SA) - Real Casina di Caccia di Persano

ITALIA

GERMANIA

	La Mandria	Amalienburg	Grunewald	Glienicke	Stern
Impronta a terra	300 mila/anno Dimensione: 30,0 Km²	300 mila/anno Dimensione: 2,0 Km²	n.d Dimensione: 30,0 Km²	n.d Dimensione: 1,5 Km²	n.d Dimensione: >40,0 Km²
Bordo e accessi					
Cluster					
Assi principali e secondari					
Attività e servizi					
Costruito					
Polarità					


Polarità
Costruito
Attività e servizi
Assi principali e secondari
Cluster
Bordo e accessi
Impronta a terra
1km
1 cm
Hermesvilla
n.d
Dimensione: 24,5 Km²
Prater
3 mln/anno
Dimensione: 17,0 Km²
Versailles
15 mln/anno
Dimensione: 9,3 Km²
Bois de Boulogne
6 mln/anno
Dimensione: 9,3 Km²
Bois de Vincennes
n.d.
Dimensione: 9,95 Km²
AUSTRIA
FRANCIA

NORVEGIA

Nansen Park

1 cm
1 km
Dimensione: 1 Km²

GERMANIA

Volkspark

8.000/anno
Dimensione: 0,75 Km²

Tempelhofer Park

Dimensione: 3 Km²

FRANCIA

Parc de la Villette

10 mln/anno
Dimensione: 0,35 Km²

Impronta a terra

Bordo e accessi

Cluster

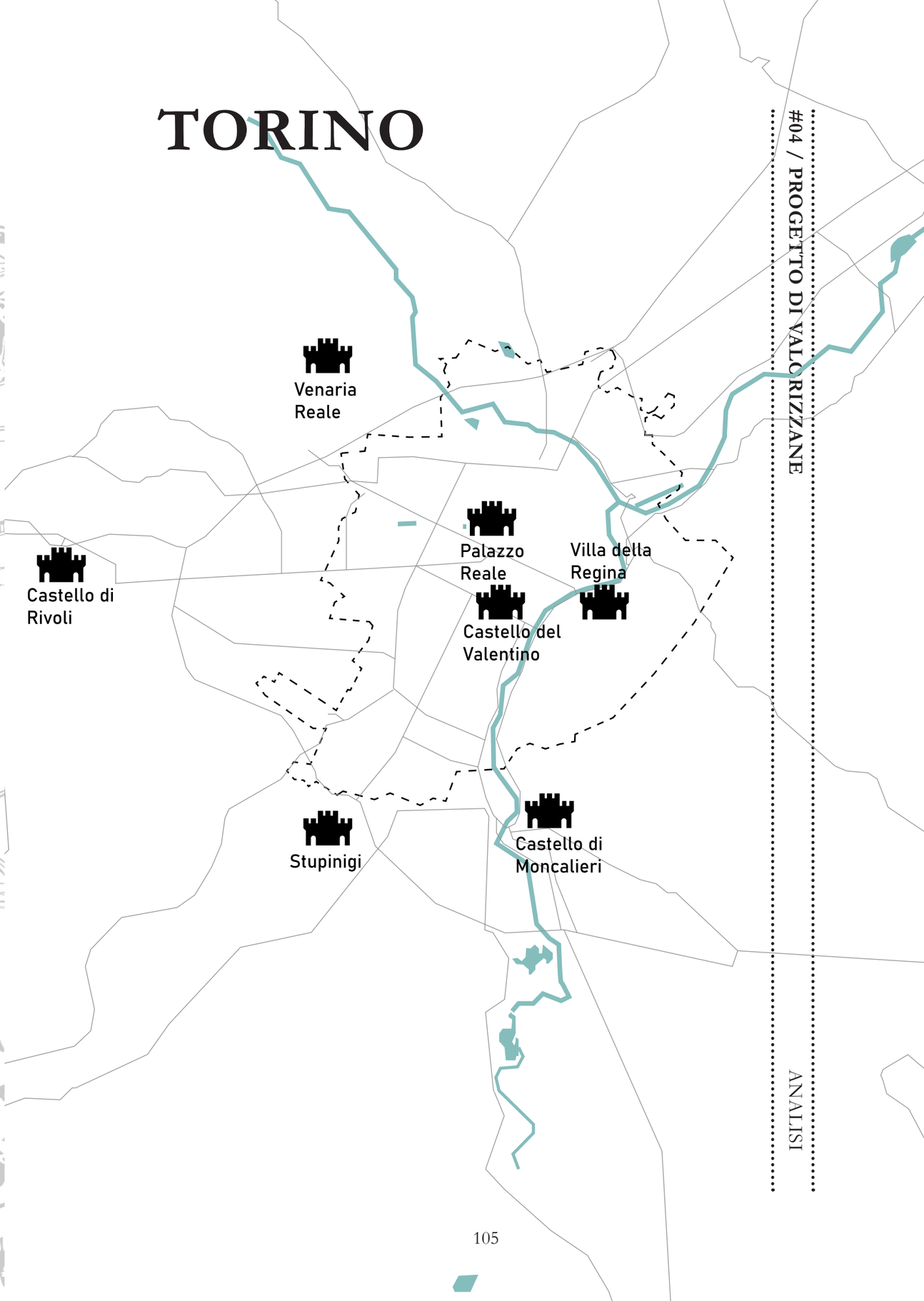
Assi principali e secondari

Attività e servizi

Costruito

Polarità

SCHEDE PARCHI REALI EUROPEI



PARCO REGIONALE LA MANDRIA

Localizzazione: Venaria, Italia
Tipologia: riserva naturale
Superficie: 30 km²
Collocazione: il parco è situato a nord - ovest di Torino, tra il torrente Ceronda e la stura di Lanzo. Data la sua estensione, il parco tocca i seguenti comuni: Borgaro Torinese, Caselle Torinese, Ciriè, Collegno, Druento, Fiano, Givoletto, La Cassa, Pianezza, Robassomero, San Gillio, San Maurizio Canavese, Varisella e Venaria Reale.
Uso attuale: parco pubblico
Accessibilità: libera
Muro di cinta: si
Progettista/i: /

Principali fasi di progetto e costruzione:

- **XVI secolo:** in questo periodo il territorio veniva utilizzato come riserva di caccia per la corte sabauda e come luogo attrezzato per il soggiorno del re e della sua corte.
- **XVII secolo:** per ragioni venatorie, sotto il comando di Carlo Emanuele II sorse un sontuoso palazzo di piacere, ovvero il complesso del Castello della Venaria.
- **1713:** nell'area venne realizzato un allevamento di cavalli per l'Esercito Sardo, da qui il nome "mandria". Da questo momento, all'edificio principale del castello si aggiunsero le infrastrutture utili all'allevamento dei cavalli.
- **Seconda metà dell'800:** in questo periodo la Mandria assunse la configurazione sostanzialmente visibile tutt'ora: diventò una grande riserva di caccia. Sotto il regno di re Vittorio Emanuele II l'area era un comprensorio di circa 3000 ettari, completamente circondato da un muro di cinta utile a proteggere la selvaggina presente e a definire i confini della riserva di caccia. Venne inoltre attuato un rimboschimento (riducendo le colture agricole), vennero scavati laghi artificiale e tracciati nuovi sentieri per la caccia.
- **1860 – 1870:** venne edificata la residenza del re, in corrispondenza della cortina frontale del Castello. Nello stesso periodo si edificarono inoltre il "Castello dei Laghi" , il padiglione di caccia "La Bizzarria" e la cascina "Emanuella" (oggi chiamata Rubbianetta).
- **1887:** per ragioni economiche in questo anno la tenuta passò dai Savoia ai Marchesi Medici del Vascello. La famiglia riuscì a mantenere le caratteristiche naturali ed architettoniche della riserva, riuscendo a trasmettere sino ad oggi il patrimonio.
- **1923:** da questa data vennero intraprese diverse sistemazioni e bonifiche dell'area. Vennero realizzate bonifiche forestali, agrarie e idrauliche.

- **1958 - 1963:** in questo periodo venne ceduta alla FIAT una porzione di territorio, presso il comune di La Cassa, per la realizzazione di una pista sperimentale e di collaudo per motori. Nel 1960 venne ceduta una nuova porzione dell'area, tra i comuni di Fiano e Robassomero, al Golf Club Torino. Nel 1963 l'area intorno ai "quattro Laghi" venne ceduta al gruppo Bonomi-Bolchini, per la realizzazione di una riserva di caccia.
- **1964:** in quest'anno l'area di "Parco Bissole" subì un cambiamento di destinazione urbanistica: passò da zona agricola a, in parte zona residenziale e in parte zona industriale. Sorse così lo stabilimento "Cromodora" e in seguito "Magneti Marelli".
- **1976:** il 12 aprile di quest'anno l'area venne in parte venduta alla Regione Piemonte che, con la L.R. 54/1978 istituì il parco suddividendo il territorio in due grandi aree: il preparco di quasi 3.500 ettari, all'esterno del muro - con finalità di graduale raccordo tra il regime d'uso e di tutela dell'area attrezzata e le aree circostanti, e l'area attrezzata, il vero nucleo del parco di circa 3000 ettari - con finalità di tutela del patrimonio naturalistico e culturale - nella quale sono collocate anche attrezzature per il tempo libero.
- **1978:** il 21 agosto di quest'anno la Regione Piemonte, per salvaguardare e valorizzare l'unità ambientale e storica costituita dal Castello della Venaria Reale, dal Castello della Mandria, e della riserva reale di caccia, istituì il Parco Regionale La Mandria, ovvero un'area naturale protetta comprendente sia il nucleo centrale, di proprietà regionale, sia vaste zone circostanti.
- **1995.** da questa data appartiene alla Regione anche l'ex riserva di caccia della famiglia Bonomi-Bolchini, con al centro il Castello dei Laghi.

Descrizione dello stato attuale:
Attualmente il parco Naturale la Mandria con la sua estensione rappresenta il parco cintato più grande d'Europa, con un muro di protezione lungo circa 30 km. Il polo attrattivo più vicino all'area naturale è sicuramente la Reggia di Venaria, poco distante dall'ingresso pubblico Ponte Verde. Tuttavia, anche la residenza reale di Borgo castello, all'interno del parco stesso, rappresenta un notevole punto d'interesse. Anche i 20 edifici presenti, tutti tutelati, sono grandi punti di attrazione.
La zona sud del parco, la più vicina a Venaria Reale, rispetto alla zona Nord più remota, rappresenta l'area con più servizi al pubblico, tra cui noleggio bicilette, area giochi, area barbecue, servizi igienici. In ogni caso il parco offre diversi servizi disseminati in tutta la riserva, tra cui la possibilità di godersi

una passeggiata a cavallo, osservare la fauna attraverso uno dei punti di osservazione localizzati nel bosco, percorrere i sentieri in sella ad una bicicletta. Il parco infatti è direttamente collegato al percorso ciclabile che collega le residenze reali sabaude (la corona di delizie). A causa della notevole importanza della flora e della fauna presente, il sito rientra tra i siti di rete Natura 2000, ovvero la rete di parchi e delle aree protette creata dall'Unione Europea per migliorare l'azione di salvaguardia delle risorse naturali. Inoltre, la Mandria rientra tra i siti dichiarati dall' Unesco "Patrimonio dell'Umanità". Il parco, ad oggi, non è ben collegato con la città di Torino e risulta difficile da raggiungere con i mezzi pubblici: solo una navetta collega il centro città al parco. L'accessibilità in auto risulta difficile data la scarsa presenza di parcheggi, specialmente nella zona nord del parco.

Attività e servizi presenti:

- 1 punti di distribuzione acqua potabile
- 10 aree picnic
- 1 area barbecue
- 2 aree giochi
- 2 punti noleggio biciclette
- 3 servizi igienici
- 3 parcheggi gratuiti
- 2 bar
- 6 parchi giochi
- 3 punti di osservazione faunistica
- 2 recinti per animali
- 1 residenza reale
- 1 centro didattico per scuole e famiglie
- 1 centro micologico
- 1 struttura ricettiva
- 8 cascine

Bibliografia e sitografia:

- Lupo Maurizio, "La Mandria: storia e natura del Parco", S.l.: s.n. (Savigliano: N.A.G), 2005
- Massa Renato, Giacomini Massimiliana, "Dove si ode il bramito del cervo", in "La Mandria, Regione Piemonte", Milano: Airone, 1982.
- "La Mandria", Torino: EDA, 2002
- http://www.parchireali.it/parco.mandria/ (data ultima consultazione 20/01/2023)
- https://lavenaria.it/it/venaria-reale/parco-mandria (data ultima consultazione 20/01/2023)
- http://www.parks.it/parco.mandria/mapl.php (data ultima consultazione 20/01/2023)

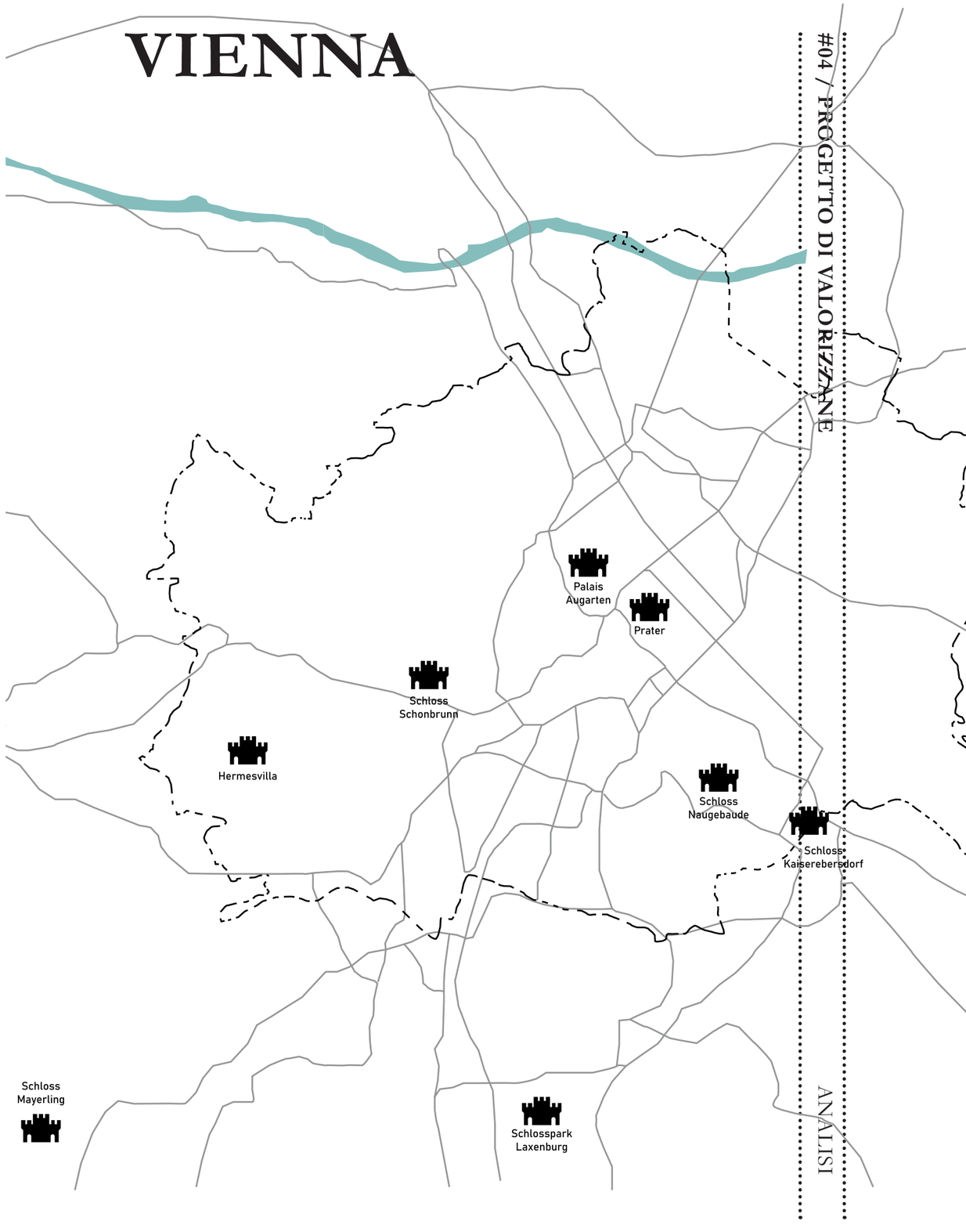
Iconografia:



Fig. 1- Giacomo Medici del Vascello con una preda di caccia.



Fig. 2- Vista aerea attuale di Villa Laghi.



LAINZER TIERGARTEN

Localizzazione: Vienna, Austria
Tipologia: riserva naturale
Superficie: 24 km²
Collocazione: il parco è situato in periferia, a sud-ovest di Vienna, vicino al quartiere Lainz nel XIII distretto.
Uso attuale: parco pubblico
Accessibilità: libera
Muro di cinta: si
Progettista/i: /

Principali fasi di progetto e costruzione:

- **1270:** in quest'anno vi è la prima menzione documentata di un "Auhof" – in tedesco antico cortile - ad Hütteldorf. Dal 1457 ci sono registrazioni del "Thier- und Saugarten" a Laab im Walde, dove la corte imperiale esercitava i suoi diritti di caccia.
- **1770:** a causa dei numerosi danni causati nei dintorni dell'area dalla selvaggina, Maria Teresa promulgò una legge secondo la quale i cinghiali potevano essere tenuti solo all'interno delle mura: il terreno di caccia doveva quindi essere murato.
- **XVIII e XIX secolo:** in questo periodo il Lainzer Tiergarten raggiunse le dimensioni attuali sotto l'imperatore Giuseppe II: tra il 1782 e il 1787 fu costruito il muro di cinta, lungo circa 22 chilometri. Il responsabile della costruzione fu il capomastro Philipp Schlucker: il prezzo offerto dal signor Schlucker era così basso all'epoca che i viennesi temevano che si sarebbe impoverito; anche se questo timore non si avverò, l'espressione "armer Schlucker" (povero Schlucker) è ancora oggi un termine comune.
- **1882 - 1886:** in questo periodo avvenne la costruzione dell'Hermesvilla. Fu ordinata dall'imperatore Francesco Giuseppe d'Austria, il quale la fece costruire, secondo i progetti di Karl von Hasenauer, come regalo per la moglie Elisabetta di Baviera (la Principessa Sissi). Egli stesso definì la residenza un "castello dei sogni". Poiché si trattava di una residenza di campagna, l'imperatore fece appianare tutte le colline presenti nell'area per rendere più confortevoli le cavalcate della principessa.
- **1918:** il parco fu aperto al pubblico: l'amministrazione del Fondo per i danni di guerra rilevò il Lainzer Tiergarten; un anno dopo, lo zoo fu aperto al pubblico, ma inizialmente solo nei fine settimana. Poco tempo dopo, una parte dell'area sull'attuale Hermesstraße fu tagliata e liberata per il disboscamento: è così che si formò l'attuale insediamento di "Friedensstadt".
- **Periodo interbellico Seconda guerra mondiale:** a quel tempo il Fondo per i danni di guerra era sull'orlo della bancarotta, per questo motivo si voleva in qualche modo trarre profitto dal Tiergarten. Furono quindi costruiti un campo da golf, un insediamento di orti, un cimitero forestale, un cimitero per animali e uno stadio sportivo per le corse dei cani. Nel 1937 il Fondo per i danni di guerra fu definitivamente sciolto: lo zoo fu trasferito dal governo federale alla città di Vienna. Una delle condizioni era che il Lainzer Tiergarten fosse preservato nel suo aspetto generale e nel suo carattere speciale di riserva naturale. Per questo motivo, dal 1941 fu dichiarata riserva naturale del Reich e di conseguenza l'accesso al pubblico non fu più consentito.
- **1945 - 1955:** l'intera area era sotto l'amministrazione sovietica. A causa delle difficoltà generali, vaste aree della foresta furono tagliate senza un piano, la popolazione di selvaggina fu quasi spazzata via e la Hermes Villa divenne un rudere.
- **1955 - oggi:** il Lainzer Tiergarten fu riaperto e l'area si sviluppò rapidamente come meta di escursioni e gite. Sotto la direzione dell'Ufficio Forestale di Vienna, la Villa Hermes fu ristrutturata e riaperta nel 1973. Dal 1974 l'ingresso al Lainzer Tiergarten divenne gratuito. Nel 1988 entrò in vigore la nuova ordinanza sulla riserva naturale del Lainzer Tiergarten. Furono quindi eseguiti lavori di riparazione sul muro del Tiergarten, che in parte era diventato fatiscente, ripiantati i viali storici di castagno ed infine il parco della Villa Hermes venne restaurato secondo i progetti originali.

Descrizione dello stato attuale:

Il Lainzer Tiergarten oggi è una riserva naturale sotto la rete Natura 2000 – una rete che riunisce siti naturali dell'Unione Europea con un grande valore del patrimonio, della flora e della fauna che contengono. Ospita non solo alcuni dei più antichi faggi e querce della foresta viennese, ma anche una grande varietà di animali, tra cui mufloni, pipistrelli, cervi nobili, daini e cinghiali. È il polmone verde più vario e straordinario vicino alla città di Vienna. Per garantire la preziosa varietà di rarità zoologiche, forestali e botaniche vi è un programma di gestione in termini di conservazione della natura. Attualmente il parco è visitato da oltre 500.000 persone all'anno. Il primo e più importante punto di contatto per i visitatori del parco è il centro visitatori, dove è possibile trovare tutte le informazioni sulla riserva naturale. Inoltre, qui è possibile visitare le mostre inerenti al parco, che cambiano ogni circa sei mesi. Il Lainzer Tiergarten è dotato di un sistema interattivo che permette di avere una visione d'insieme dell'area, rendendo

più facile l'orientamento agli utenti: attraverso alcuni diodi luminosi e pannelli di grandi dimensioni i visitatori hanno la possibilità di ottenere informazioni sui percorsi, la flora e la fauna.
L'Hermesvilla, una delle maggiori attrazioni turistiche all'interno del parco, ospita non solo il museo della villa stessa e la storia della regina Elisabetta (il Wien Museum), ma anche alcune mostre speciali, che periodicamente offrono esperienze culturali artistiche e naturali.
In linea di principio all'interno del parco ci si può spostare solo all'interno di percorsi prestabiliti e dichiarati, è vietato muoversi liberamente all'interno delle aree boscate proprio per proteggere la flora presente. Tuttavia, il parco offre diversi spazi ludici per permettere agli utenti di fasce di età più basse di giocare liberamente. Attualmente è possibile raggiungere il parco dalla città attraverso due line autobus, una linea metro ed una linea tram.

Attività e servizi presenti:

- 6 punti di distribuzione acqua potabile
- 2 servizi di informazione turistica
- 4 servizi igienici di cui uno per diversamente abili
- 4 parcheggi gratuiti
- 3 ristoranti di cui due di fascia media e uno di fascia alta
- 6 parchi giochi
- 2 punti di osservazione panoramica
- 2 recinti per animali
- 1 residenza reale
- 1 monumento religioso

Bibliografia e sitografia:

- Pemmer Hans, Lackner Nini, "Der Prater", Jugend und Volk, Wien-München 1974.
- Marchetti Maria, Giardini e parchi urbani a Vienna nel XIX secolo, in atti del convegno a cura di Fasoli Vilma, Scotti Tosini Aurora, "Dal giardino al parco urbano. Il verde nella città dell'800", Celid, Torino 1999.
- Buchmann Bertrand Michael, "Der Prater: die Geschichte des Unteren Werd", Paul Zsolnay, Wien-Hamburg 19?
- Hubmann Franz, Qualtinger Helmut, "Der Wiener Prater oder Die Schönste illusion der Gegenwart: Schiessbundenfiguren, Watschenmänner und das Ringelspiel des Lebens", C. Brandstätter, Wien-München 19?
- https://www.lainzer-tiergarten.at/geschichte.html
(data ultima consultazione:12/01/2023)
- https://hietzing.at/Bezirk/geschichte2.php?id=59
(data ultima consultazione:12/01/2023)
- https://www.google.com/maps/place/Lainzer+Tiergarten/@48.1696965,16.2183369,17z/
(data ultima consultazione:12/01/2023)

Iconografia:



Fig. 1- La fauna del Lainzer Tiergarten.



Fig. 2- Vista aerea attuale di Villa Laghi.

PRATER

Localizzazione: Vienna, Austria

Tipologia: parco pubblico

Superficie: 6 km²

Collocazione: il parco è situato nel II distretto Leopoldstadt, nella zona sud-est della città, sulla riva destra del Danubio

Uso attuale: parco pubblico e parco divertimenti

Accessibilità: libera

Muro di cinta: no

Progettista/i: /

Principali fasi di progetto e costruzione:

- **1162:** Il 2 luglio di quest'anno, in un documento emesso a Bologna, vi la più antica menzione del Prater in cui l'imperatore Federico I dona un allodio - ovvero un bene immobile di proprietà del principe libero dagli obblighi feudali. Dalla determinazione dei confini si evince che il Prater era situato tra il Danubio e la foce dello Schwechat.
- **1403:** In questa data il Prater copriva un'area di maggiore estensione rispetto a quella attuale, il terreno che lo comprendeva era di proprietà di vari monasteri e parrocchie.
- **1560:** Il 16 aprile l'imperatore Massimiliano II acquistò i terreni del Prater con lo scopo di insediare "la riserva principesca di piacere e di selvaggina" [1]. Il Prater verrà utilizzato come terreno di caccia dalla nobiltà austriaca, arrivando a contare fino a 50 specie di animali da cacciare.
- **1766:** Fino a questa data solo la nobiltà di rango poteva visitare il Prater. Il 7 aprile dello stesso anno Giuseppe II dichiarò il terreno pubblico, restituendolo ai viennesi come terreno di svago e divertimento dove "a nessuno sarà impedito di divertirsi lì con palloni, birilli e altri divertimenti consentiti a suo piacimento" [1]. Lo stesso Imperatore inoltre permise che al suo interno si insediassero locande, caffè, bancarelle seguiti da altalene, rotonde e piste da bowling: i precursori dell'attuale Wurstelprater.
- **1873:** In quest'anno l'intera area ospitò la prima ed unica Esposizione Universale della città di Vienna, durante la quale 53.000 espositori presentarono le loro realizzazioni su una superficie di circa 2 mln di m2. Per l'occasione fu realizzata, come centro dell'esposizione, la "rotonda" (progetto di Scott Russel), un edificio alto 84 m con una cupola di diametro di 109 m, che nel 1937 fu vittima di un incendio e sostituita dal nuovo edificio principale della Fiera di Vienna: il Messegelände.

- **1895:** In questa data fu realizzato il parco divertimenti chiamato "Veneding in Wien" (Venezia a Vienna", all'interno del quale nel 1897 verrà eretta la famosa ruota panoramica, centro di attrazione ed uno dei simboli della città. Il Prater divenne immediatamente luogo di cultura e intrattenimento dove la società "migliore" poteva uscire in carrozza. Arrivò inoltre ad ospitare le esibizioni dei maggiori compositori dell'epoca.
- **1928 – 1931:** In questo periodo, nell'area adiacente al Prater, fu costruito l'Ernst Happel Stadion, in occasione delle seconde olimpiadi dei lavoratori. L'impianto polivalente è uno dei più capienti del paese, ed è utilizzato come stadio nazionale austriaco.
- **1938:** Il Prater divenne proprietà del comune di Vienna. Durante la Seconda guerra mondiale, ampie parti del terreno del Prater furono distrutte dai bombardamenti e dalla costruzione di trincee. Dopo il 1945, il Wurstelprater fu ricostruito da iniziative private e il paesaggio devastato del Prater fu riforestato dal Dipartimento dei Giardini della città.

Descrizione dello stato attuale:

Attualmente il Prater rimane il più grande parco della città di Vienna e la maggior attrazione turistica. L'intero parco si divide in due aree:

-la prima è il Wurstelprater, ovvero la storica porzione in cui trovare attrazioni, bar, ristoranti, bancarelle e la famosa Wiener Riesenrad, la ruota panoramica;

-la seconda è il Prater verde, un'area verde di enormi dimensioni ricca di boschi, prati e percorsi fluviali lungo il Danubio.

Nel 2004 il parco divertimenti è stato ulteriormente ampliato; dal 2008 la linea metropolitana è stata intensificata e tre nuove fermate permetto di raggiungere comodamente l'area da tutta la capitale austriaca.

All'interno del parco è possibile visitare il planetario e il museo del Prater, che raccoglie diverso materiale inerente alla storia di Vienna.

L'Hauptalle, il viale principale lungo 4,5 km che taglia il Prater verde, viene utilizzato ogni anno per la maratona della città, offrendo la possibilità ai visitatori di praticare jogging, andare in bicicletta o semplicemente concedersi una passeggiata all'interno del polmone verde della città.

All'interno del parco, dal 1982, esiste la repubblica di Kugelmugel, una micronazione non riconosciuta da alcuno stato od organo internazionale, fondata dall'artista Edwin Lipburger. Essa è rappresentata da una casa di forma sferica con un diametro di 8 m, ed è tutt'ora una forte attrazione turistica grazie alla sua particolare storia.

Attività e servizi presenti:

- 16 ristoranti di fascia media;
- 5 bar, di cui 3 caffè e 2 cocktail bar;
- 1 campo di atletica;
- 1 campo da bowling;
- 1 campo per hockey su prato;
- 1 complesso sportivo;
- 1 golf club;
- 1 tennis club;
- 1 area sportiva attrezzata;
- 1 stadio polisportivo;
- parcheggi gratuiti;
- parcheggi a pagamento;
- 1 punto noleggio bici;
- attrazioni ludiche, tra cui diverse giostre;
- 2 ruote panoramiche
- 1 teatro;
- 2 scuole;
- 2 musei, il museo di Vienna e del Prater ed il museo delle cere;
- 1 giardino botanico

Bibliografia e sitografia:

- Pemmer Hans, Lackner Nini, "Der Prater", Jugend und Volk, Wien-München 1974.
- Marchetti Maria, Giardini e parchi urbani a Vienna nel XIX secolo, in atti del convegno a cura di Fasoli Vilma, Scotti Tosini Aurora, "Dal giardino al parco urbano. Il verde nella città dell'800", Celid, Torino 1999.
- Buchmann Bertrand Michael, "Der Prater: die Geschichte des Unteren Werd", Paul Zsolnay, Wien-Hamburg 19?
- Hubmann Franz, Qualtinger Helmut, "Der Wiener Prater oder Die Schönste illusion der Gegenwart: Schiessbundenfiguren, Watschenmänner und das Ringelspiel des Lebens", C. Brandstätter, Wien-München 19?
- https://www.wien.info/it/giro-turistico-a-vienna/il-prater/ll-prater-verde-347256
  (data ultima consultazione:10/01/2023)
- https://www.praterwien.com/prater/spass-in-wien/geschichte
  data ultima consultazione: 10/01/2023)
- https://www.europeana.eu/it/item/92063/BibliographicResource_3000095546249
  (data ultima consultazione: 10/01/2023)
- https://prater.at/en/

(data ultima consultazione: 10/01/2023)
- https://www.google.com/maps/place/Prater/@48.2167433,16.393548,17z/ (data ultima consultazione 10/01/2023)

Iconografia:

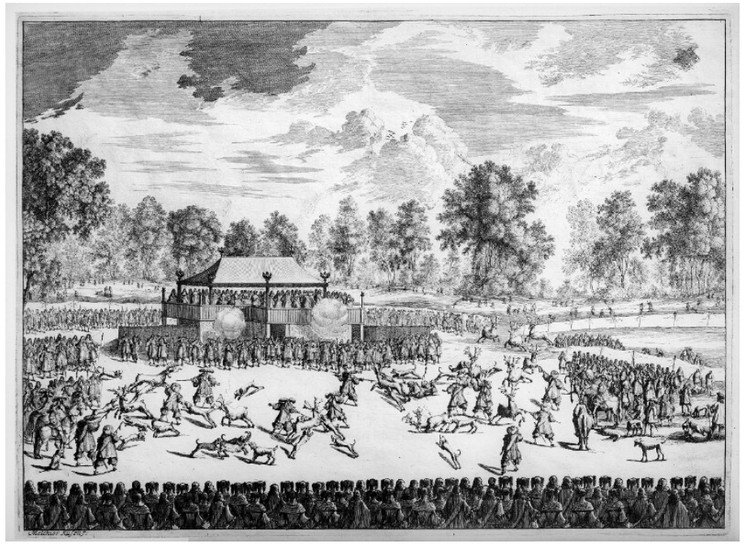
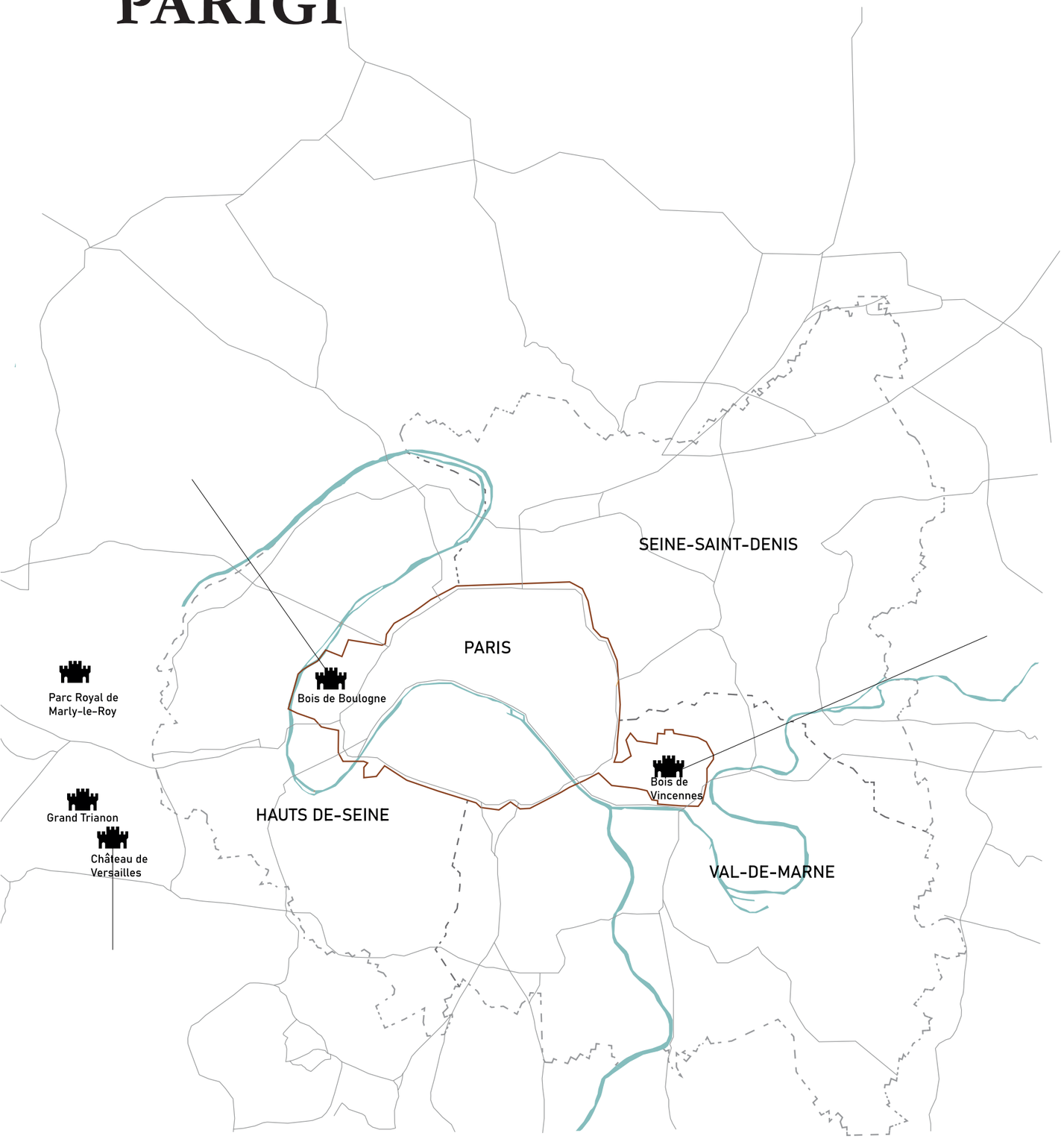


Fig. 1- Caccia al daino al Prater, 1666.



Fig. 2- Vista dell'attuale Wurstelprater, con le attrazioni ludiche e la famosa ruota panoramica.

PARIGI



REGGIA DI VERSAILLES E GIARDINI

Localizzazione: Versailles, Francia
Tipologia: parco e residenza reale
Superficie: 63000 m²
Collocazione: la residenza e i giardini sono situati a Versailles, nel dipartimento di Yvelines, 15 km ad ovest di Parigi.
Uso attuale: museo
Accessibilità: controllata
Muro di cinta: si
Progettista/i: /

Principali fasi di progetto e costruzione:

- **X secolo:** La prima menzione del villaggio di Versailles si ha in questi anni, in un documento dell'Abbazia Saint-Père di Chartres. Nello stesso periodo alcuni monaci dissodarono i terreni e fondarono la chiesa e il priorato di Saint-Julien.
- **1475:** Gilles de Versailles, signore di Versailles, cede all'abate di Saint-Germain i propri diritti sul Trianon. Il villaggio fu quindi acquistato da Luigi XI, con l'obiettivo di costruire su queste nuove terre del dominio reale una residenza di svago, che gli consentisse di sottrarsi alle fatiche del potere di Parigi. Il Trianon è il primo edificio reale realizzato a Versailles e resterà un luogo dove potersi rilassare.
- **1562:** In questo anno i terreni di Versailles furono acquistati da Albert de Gondi, un signore di altri feudi della stessa regione. In questo periodo i boschi di Versailles iniziarono ad essere utilizzati per la caccia dai re di Francia.
- **1632:** Luigi XIII acquistò la terra di Versailles da A. de Gondi. Fece quindi costruire, sulla residenza della famiglia precedente, il primo padiglione di caccia. Per evitare di dover cacciare all'interno dei terreni di proprietà del signor Gondi, Luigi XIII fece costruire una recinzione intorno al palazzo in cui allevare la propria selvaggina. Non si trattava di un vero e proprio giardino, ma di una riserva di caccia articolata in diversi settori.
- **1661 – 1678:** In questo anno grazie al progetto di Louis Le Vau venne progettato, sotto il regno di Luigi XIV, un ingrandimento al piccolo castello: divenne così una vera e propria reggia. Furono aggiunte tre nuove ali in pietra che andarono a circondare il primitivo castello di Luigi XIII. Parallelamente iniziarono i lavori di trasformazione dell'esterno,

sotto la guida di André Le Nôtre. I lavori ai giardini durarono 40 e necessitarono il lavoro di migliaia di persone.

- **1688:** In questa data i lavori giunsero quasi al termine, e Luigi XIV fu in grado di dichiarare Versailles come nuova residenza reale e sede del governo di Francia, trasferendo così l'intera corte, gli uffici e i cortigiani.
- **1789:** Quest'anno fu un grande punto di svolta per la residenza, poiché essendo caduta la monarchia, il castello fu spogliato e divenne un grande edificio molto costoso da mantenere. Così la Convenzione Nazionale chiese la demolizione della residenza, ma gli abitanti di Versailles si opposero. Nel 1794 la Convenzione stessa decretò che il mantenimento degli ex domini reali di Versailles fosse a spese della Repubblica.
- **1837:** Il 10 giugno di quest'anno venne inaugurato da Louis-Philippe, all'interno del palazzo, il Museo di Storia Francese. Da questa data la collezione del museo crebbe fino alla Seconda guerra mondiale (anche grazie alla legge del 1953 sulla conservazione).
- **1870 – 1871:** Durante la guerra franco-prussiana il palazzo fu occupato dai tedeschi e diverse parti del castello furono trasformate in ospedale militare.
- **Anni '50 del 900:** La quinta repubblica francese investì molto denaro per restaurare la residenza reale, portandola allo stato del 1789, anno in cui la famiglia reale dovette lasciare il castello a causa della Rivoluzione. Inoltre, fu molto importante cercare di ripristinare l'intero mobilio, poiché fino a quel momento era assai ricercato a causa del collezionismo e quindi molto difficile da reperire.
- **2003:** In quest'anno fu intrapresa una grande campagna di restauri, in particolare per la parte esterna: nei giardini furono ripiantati più di 10.000 essenze arboree distrutte durante l'uragano del 1999.

Descrizione dello stato attuale:

Attualmente, la Repubblica Francese promuove fortemente la residenza di Versailles come una delle principali attrazioni turistiche dello stato. La residenza conta, infatti, circa 5 milioni di visitatori all'anno, mentre il parco e i giardini arrivano anche tra gli 8 e i 10 milioni di visitatori all'anno. All'interno del museo, accessibile solo tramite biglietto, è possibile non solo visitare diversi percorsi all'interno della residenza e nei giardini esterni, ma si trovano anche diversi servizi ai visitatori come bar e ristoranti. Data l'importanza storica del sito, la maggior parte delle attività e servizi è localizzata all'esterno della recinzione che circonda la residenza e i giardini. La residenza di Versailles è facilmente raggiungibile da Parigi sia da mezzi privati (sono presenti diversi parcheggi pubblici e un parcheggio privato a pagamento all'interno della residenza) sia dal trasporto pubblico: la linea RER di treni regionali e una linea bus collega direttamente il centro di Parigi alla reggia di Versailles.

Attività a servizi presenti:

- 4 ristoranti di fascia media
- 2 bar
- 1 parcheggio a pagamento
- 1 residenza reale
- 2 edifici storici
- 18 monumenti
- 1 teatro
- 8 giardini botanici
- 2 arboreti

Bibliografia e sitografia:

- Barison Michel, "I giardini di Versailles / testo di Michel Baridon; fotografie di Jean-Baptiste Leroux", Milano: Motta, 2001
- Leclercq Pierre-Robert, "Versailles", Seyssel: Éditions Champ Vallon, 1991
- Santini Chiara, "Il giardino di Versailles: natura, artificio, modello", Firenze: Olschki, 2007
- https://www.parigi.it/it/versailles.php (data ultima consultazione 18/01/2023)
- https://www.google.com/maps/@48.8041848,2.1120655,17z (data ultima consultazione 18/01/2023)
- https://gallica.bnf.fr/ark:/12148/btv1b6944151v.item# (data ultima consultazione 18/01/2023)
- https://en.chateauversailles.fr/discover/estate/estate-trianon (data ultima consultazione 18/01/2023)

Iconografia:

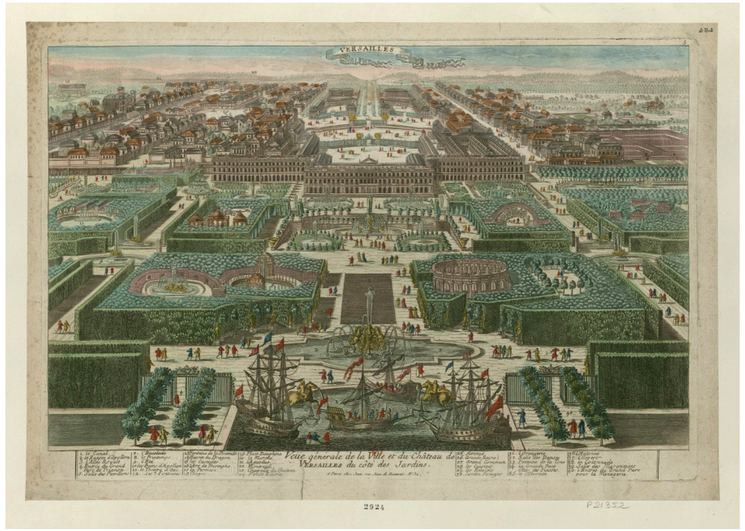


Fig. 1- Vista generale della reggia e dei giardini di Versailles



Fig. 2- Vista attuale del Grand Trianon.

BOIS DE BOULOGNE

Localizzazione: Parigi, Francia
Tipologia: parco pubblico
Superficie: 9,3 km²
Collocazione: il parco è situato al limite occidentale del XVI arrondissement, lungo la Senna.
Uso attuale: parco pubblico
Accessibilità: libera
Muro di cinta: no
Progettista/i: J.C.A. Alphand

Principali fasi di progetto e costruzione:

- **1212:** L'intera area originariamente era ricoperta dall'antico bosco du Ruvray, che si estendeva sulle colline e pianure della riva destra della Senna. Questo bosco viene citato per la prima volta in una donazione del re Chilperico II all'abbazia di Saint-Denis.
- **1319:** In quest'anno alcuni pellegrini, per volere del re Filippo il bello, costruirono in una piccola frazione all'interno del bosco una chiesa sul modello di quella di Boulogne-sur-mer. Il bosco di Boulogne prese quindi il nome dal primo centro abitativo fondato sui suoi terreni.
- **1337-1453:** Durante le guerre dei cent'anni il bosco fu utilizzato come nascondiglio dai fuggitivi. Nel 1417 fu distrutto da un incendio non accidentale. Il Bois de Boulogne non ebbe sempre una buona reputazione: nel corso delle epoche si diceva, infatti, che fosse "infestato da lupi e briganti" [1].
- **1527:** In quest'anno, Francesco I re di Francia iniziò la costruzione della sua residenza di caccia all'interno del bosco: il castello di Madrid (originariamente chiamato Château de Boulogne). L'obbiettivo era quello di rendere l'area più sicura in quanto si trattava di un passaggio obbligato tra la città di Parigi e le dimore reali di Saint-Germain e Versailles.
- **1731:** Come dimostrato dal piano di Roussel di quest'anno, Luigi XIV fece tracciare e potare nuovi viali di collegamento all'interno del bosco, poiché utilizzava l'area come terreno di caccia e come collegamento con la capitale francese.
- **1777:** Venne realizzato lo Château de Bagatelle (Castello di Bagatelle), voluto dal conte d'Artois, fratello di Luigi XVI. Il castello tutt'oggi è ricco di mobili pregiati e magnifici quadri di valore. Fu progettato in una sola notte dall'architetto François-Joseph Bélanger e realizzato in tempi

record, e realizzato da circa 900 manovali.

- **1852:** In questa data il bosco fu donato alla città di Parigi per volere di Napoleone III. Il sovrano, infatti, colpito dall'Hyde Park di Londra durante il suo esilio in Inghilterra, volle trasformare il bosco in un parco sul modello di quello inglese. Tra il 1852 e il 1855 il bosco subì diverse trasformazioni grazie al lavoro del barone Haussmman e dell'ingegnere A. Alphand, tra cui la realizzazione due grandi laghi collegati tra loro da una cascata, la ripiantumazione di diverse specie arboree, la creazione di diversi assi viari.
- **1857:** Venne inaugurato l'ippodromo Longchamp, progettato da Antoine-Nicolas Bailly. Nello stesso anno si tenne la prima corsa di cavalli, con spettatore illustre Napoleone III.
- **1860:** Venne inaugurato il Jardin d'Acclimatation nell'area nord del parco: un giardino botanico adibito ad accogliere piante ed animali esotici. L'area, sin dalla sua nascita, ospitò svariate specie di piante e di animali, arrivando a contenere più di 110.000 animali nel 1866. Fra questi si potevano vedere orsi, cammelli, canguri; fra le piante abbondavano bambù e banani.
- **1873-1945**: Il parco divenne famoso in tutto il mondo anche grazie a diversi eventi sportivi che si tennero nel parco stesso e nell'ippodromo. Nel 1873 si tenne nell'ippodromo di Longchamp il Prix di Ispahan; nel 1900 il parco ospitò le competizioni del croquet delle Olimpiadi estive, nel 1920 di nuovo l'ippodromo ospitò il Prix de l'Arc de Triomphe, evento di fama mondiale.
- **Oggi:** Il Bois de Boulogne è tagliato da diverse strade ad alto traffico che lo isolano rispetto alla città e ne rendono difficile l'accessibilità, specialmente ai pedoni. Il grande flusso di automobili rende la sua traversata poco piacevole, inoltre, l'inquinamento dovuto ai gas di scarico minaccia la flora presente. Le soluzioni sono rintracciabili in un piano di ristrutturazione che viene gradualmente messo in atto: canalizzazione del traffico all'esterno del parco, creazione di parcheggi periferici per servire le diverse attività presenti, realizzazione di più percorsi pedonali.

Descrizione dello stato attuale:

Attualmente il Bois de Boulogne è uno dei più vasti e frequentati parchi della città di Parigi, raccogliendo circa 6 milioni di visitatori all'anno. All'interno di questo grande polmone verde, luogo ideali per rilassarsi e praticare sport, si può tutt'ora trovare una grande varietà di specie arboree, tra cui faggi, ciliegi, querce secolari. I due laghi, realizzati in passato, sono oggi una grande attrazione per gli amanti del canottaggio. Il bosco, tuttavia, presenta diversi punti di interesse tra cui: l'ippodromo Longchamp, oggi considerato il punto di riferimento per le corse ad ostacoli in Francia; il Jardin Zoologique (ex Jardin d'Acclimatation) trasformato in parco avventura per bambini

con un giardino zoologico; il giardino botanico Jardin des Serres d'Auteuil, che unisce l'affascinante architettura di fine XIX secolo a esotiche piante tropicali; il Parc de Bagatelle, il quale presenta numerose piante di diverse specie e un giardino di rose famoso in tutto il mondo, il quale viene utilizzato per praticare sport, svagarsi ed ospitare mostre all'interno dell'Orangerie Trianon; il Musée national des Arts et Traditions Populaires, in cui sono custoditi ben 800.000 fra opere d'arte ed oggetti vari, tra cui oggetti artigianali relativi all'agricoltura francese tradizionale, fotografie ed altri materiali che descrivono parte della storia Francese.

Ad oggi il parco risulta bene collegato con la città, è infatti possibile raggiungerlo attraverso due linee della metropolitana e il servizio di treni regionali.

Attività e servizi presenti:

- 7 ristoranti di cui 6 di fascia media ed 1 di fascia alta;
- 1 bar;
- 1 campo per cricket;
- 1 campo per rugby;
- 1 complesso sportivo per ippica;
- 1 piscina coperta;
- 2 golf club;
- 1 tennis club;
- 1 club di pesca sportiva;
- 1 area sportiva attrezzata;
- 1 stadio da calcio;
- 2 ippodromi
- 3 parcheggi gratuiti, di cui 1 privato;
- 1 stazione di polizia;
- 1 parco divertimenti con attrazioni ludiche;
- 1 teatro all'aperto;
- 2 musei, la Fondation Louis Vuitton ed il museo Exploradôme;
- 1 monumento,
- 1 centro congressi
- 3 giardini botanici

Bibliografia e sitografia:

- Alphand Adolphe, "Les promenades de Paris: histoire, description des embellissements, dépenses de création et d' entretien des Bois de Boulogne et de Vincennes: Champs Èlysées, Parcs, Squares, Boulevards,

Places plantées, étude sur l' art des jardins et arboretum", Paris: Rothschild 1867-1873.

- Debié Franck, "Jardins de capitales: une géographie des parcs et jardins publics de Paris, Londres, Vienne et Berlin", Éd. du Centre national de la recherche scientifique, Paris 1992.
- [1]Siguert Philippe, "Chaillot, Passy, Auteuil, le Bois de Boulogne: le seizième arrondissement", Paris: Veyrier 1988.
- https://www.parigi.it/it/bois-de-boulogne.php (data ultima consultazione: 13/01/2023)
- https://www.parigi.com/bois-de-boulogne/ (data ultima consultazione: 13/01/2023)
- https://www.scopriparigi.com/bois-boulogne (data ultima consultazione: 13/01/2023)
- https://www.google.com/maps/place/Bois+de+Boulogne/@48.8624437,2.246984,17z/ (data ultima consultazione: 13/01/2023)

Iconografia:

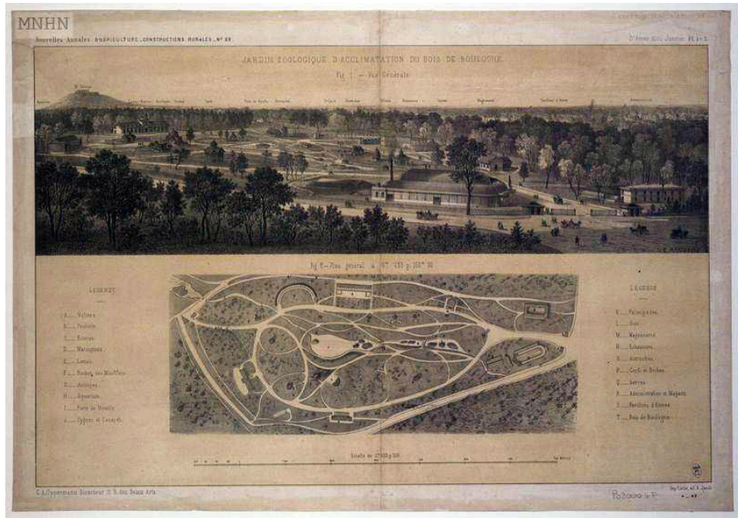


Fig. 1- Jardin Zoologique d'Acclimatation du Bois de Boulogne. Plan general, 1861.



Fig. 2- Vista dell'attuale Bois de Boulogne.

BOIS DE VINCENNES

Localizzazione: Parigi, Francia
Tipologia: parco pubblico
Superficie: 9,95 km²
Collocazione: il parco è situato ad est della città di Parigi, nel XII arrondissement.
Uso attuale: parco pubblico
Accessibilità: libera
Muro di cinta: no
Progettista/i: A. Alphand

Principali fasi di progetto e costruzione:

- **XI secolo:** A quell'epoca il Bois de Vincennes era una parte della foresta che copriva i dintorni della città di Parigi. Quando Hugues Capet – fondatore della dinastia dei Capetingi - stabilì la sua residenza sull'Île de la Cité (considerata l'antica culla della città di Parigi), il bosco diventò il suo terreno di caccia, rimanendo da allora in poi ad uso esclusivo dei re di Francia.
- **1150:** Luigi VII fece costruire un padiglione di caccia nella foresta, diventando nel 1180 un vero e proprio maniero sotto il regno di Filippo Augusto.
- **1183:** In quest'anno Filippo Augusto fece costruire un recinto lungo circa 12 km all'interno del bosco per poter conservare daini, cervi e caprioli che Enrico II d'Inghilterra aveva inviato in Francia. In realtà si trattava di una piccola riserva, anche troppo piccola per cacciarvi, all'interno della grande foresta.
- **1337:** Filippo VI decise di fortificare lo Château de Vincennes costruendo un mastio: con i suoi 52 metri di altezza è oggi la più importante fortificazione medievale d'Europa. Nel 1410 i Valois edificarono la cinta muraria fiancheggiata da sei torri, che si sviluppa tutt'oggi per oltre un chilometro.
- **1789 – 1799:** Durante la Rivoluzione francese il bosco divenne un'area di addestramento militare. Furono liberati circa 166 ettari di bosco e furono realizzati alcuni edifici come un poligono di tiro, diverse caserme ed una fabbrica di cartucce.
- **1855:** In quest'anno, per ordine di Napoleone III, iniziano i lavori di trasformazione eseguiti dall'ingegnere A. Alphand. Il Bois de Vincennes sarebbe dovuto diventare il contrappeso del Bois di Boulogne, situato ad ovest di Parigi, e fornire ai cittadini un'area di svago per i lavoratori della parte est della città. Fu progettato secondo i canoni del giardino all'inglese, subendo una vasta ripiantumazione di diverse specie arboree e lo scavo di una rete di corsi d'acqua e laghi (tra cui il lago di Gravelle, che alimenti tutti gli altri laghi presenti). Furono realizzati anche percorsi interni per facilitarne la fruizione.
- **1860:** Il 24 luglio di quest'anno una legge ordinò la cessione del Bois de Vincennes alla città di Parigi, ad eccezione del castello di Vincennes ed il suo parco annesso.
- **1929:** Il Bois de Vincennes venne ufficialmente annesso alla città di Parigi, nel XII arrondissement dai decreti emanati dai comuni che lo amministravano precedentemente. Nel 1934 il castello di Vincennes torna sotto la proprietà del comune di Vincennes.
- **1930:** Da quest'anno il comune di Parigi iniziò la costruzione di diversi percorsi pedonali all'interno del bosco. Le strade, escluse al traffico, vengono utilizzate tutt'oggi da pedoni e ciclisti.
- **1931:** In quest'anno il parco ospitò un'esposizione coloniale: vennero creati per l'occasione il Palais de la Porte Dorée e lo zoo di Vincennes. Il primo ospita oggi il museo nazionale di storia dell'immigrazione, il secondo è uno zoo che mira ad osservare il comportamento degli animali cresciuti in cattività.
- **1960:** All'interno del parco, in questa data, ebbe luogo il giuramento di Vincennes, ovvero un impegno preso da attivisti durante la manifestazione contro la legge Debrè del 1959. È il simbolo della guerra della scuola francese.
- **1969:** Venne realizzato il Parc Floreal, ovvero un orto botanico ricco di specie arboree diverse. La realizzazione di questo giardino prese spunto dalle olimpiadi di Tokyo del 1964.
- **2014:** Lo zoo subì una grossa trasformazione, in particolare vennero realizzate biozone realistiche in cui gli animali possono vivere il più vicino possibile ai loro habitat naturale e una serra che simula un ambiente equatoriale.
- **2017:** Il 31 agosto di quest'anno venne inaugurato uno spazio naturista di circa 7 mila metri quadrati. L'area rimane uno spazio misto di libero accesso, non recintato, solo alcuni pannelli informativi ricordano che la pratica del naturismo è autorizzata. La nudità non è obbligatoria.

Descrizione dello stato attuale:

Ad oggi il Bois de Vincennes è il parco di Parigi più ricco di attività e di attrazioni dedicate ai visitatori. È sicuramente il polmone verde più grande della città, superando di dimensione - di poco - il Bois de Boulogne. La sua estensione è pari a circa il 10% dell'estensione di Parigi.
Ancora oggi presenta quattro specchi d'acqua collegati tra loro da diversi ruscelli, grossi prati e zone prevalentemente boscate. Il parco offre numerose attività ai suoi visitatori: è infatti possibile noleggiare bici per percorre i diversi sentieri, noleggiare barche sui laghi o semplicemente passeggiare nei

boschi dove anche i bambini possono trovare attrezzature a loro disposizione.
Lo zoo tutt'ora è una delle maggiori attrazioni del parco, andando a raccogliere circa 2500 animali di 234 specie diverse. All'interno del parco è inoltre possibile trovare diverse strutture sportive ed aree giochi attrezzate per bambini, così come fattorie.
Il Parc Floreal ospita eventi speciali gratuiti durante l'anno, tra cui il Paris Jazz Festival, il Peacock Festival e il Festival Classique au Vert. Inoltre, il castello di Vincennes è stato convertito a museo, ed è quindi possibile visitare alcune delle sue stanze.
Come il Bois de Boulogne, anche il Bois de Vincennes ha il suo ippodromo, uno dei più grandi della città, utilizzato per le gare di trotto, ed un velodromo utilizzato per le gare di ciclismo su pista. Il parco è ben collegato con la città di Parigi ed possibile raggiungerlo non solo in auto, ma anche attraverso 2 linee della metropolitana (con sette fermate presenti sul bordo limite del parco), 11 linee autobus che percorrono il suo limite e lo attraversano, una linea ferroviaria regionale.

Attività e servizi presenti:

- 6 parcheggi gratuiti
- 4 servizi igienici, tutti anche per diversamente abili
- 6 ristoranti di fascia media
- 2 bar, di cui un cocktail bar
- 1 parco zoologico
- 2 giardini botanici
- 1 fattoria biologica per bambini
- 1 residenza reale
- 3 monumenti, di cui uno religioso
- 5 teatri
- 2 centri per eventi
- 1 circo
- 2 scuole, di cui una privata
- 1 centro polisportivo con piscina coperta
- 1 velodromo
- 1 ippodromo
- 1 campo da calcio
- 1 campo da rugby
- 1 campo da baseball

Bibliografia e sitografia:

- Alphand Adolphe, "Les promenades de Paris: histoire, description des embellissements, dépenses de création et d' entretien des Bois de Boulogne et de Vincennes: Champs Èlysées, Parcs, Squares, Boulevards, Places plantées, étude sur l' art des jardins et arboretum", Paris: Rothschild 1867-1873.
- Debié Franck, "Jardins de capitales: une géographie des parcs et jardins publics de Paris, Londres, Vienne et Berlin", Éd. du Centre national de la recherche scientifique, Paris 1992.
- La Bédollière Emile, "Le Bois de Vincennes", France: Libraire Internationale 1866
- https://www.giardini-mondo.it/paris/138/bois-de-vincennes/ (data ultima consultazione:16/01/2023)
- https://www.hisour.com/it/guide-tour-of-bois-de-vincennes-paris-france-62396/ (data ultima consultazione:16/01/2023)
- https://www.google.com/maps/place/Butte+aux+canons/@48.8297064,2.4077128,17z/ (data ultima consultazione:16/01/2023)

Iconografia:



Fig. 1- Bois de Vincennes: temple des iles Daumesnil.

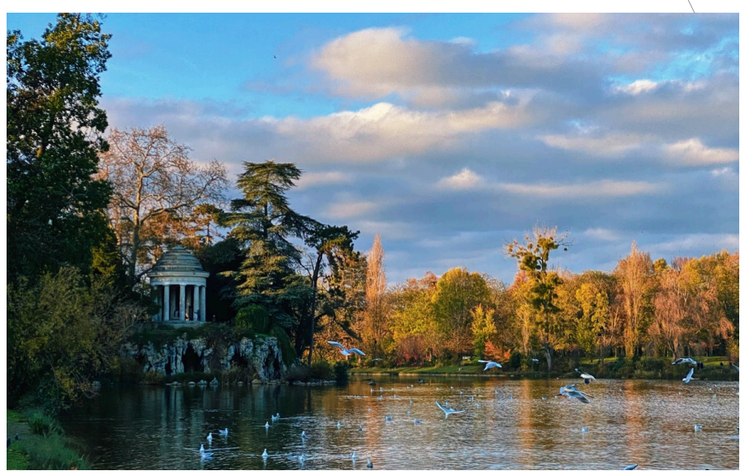
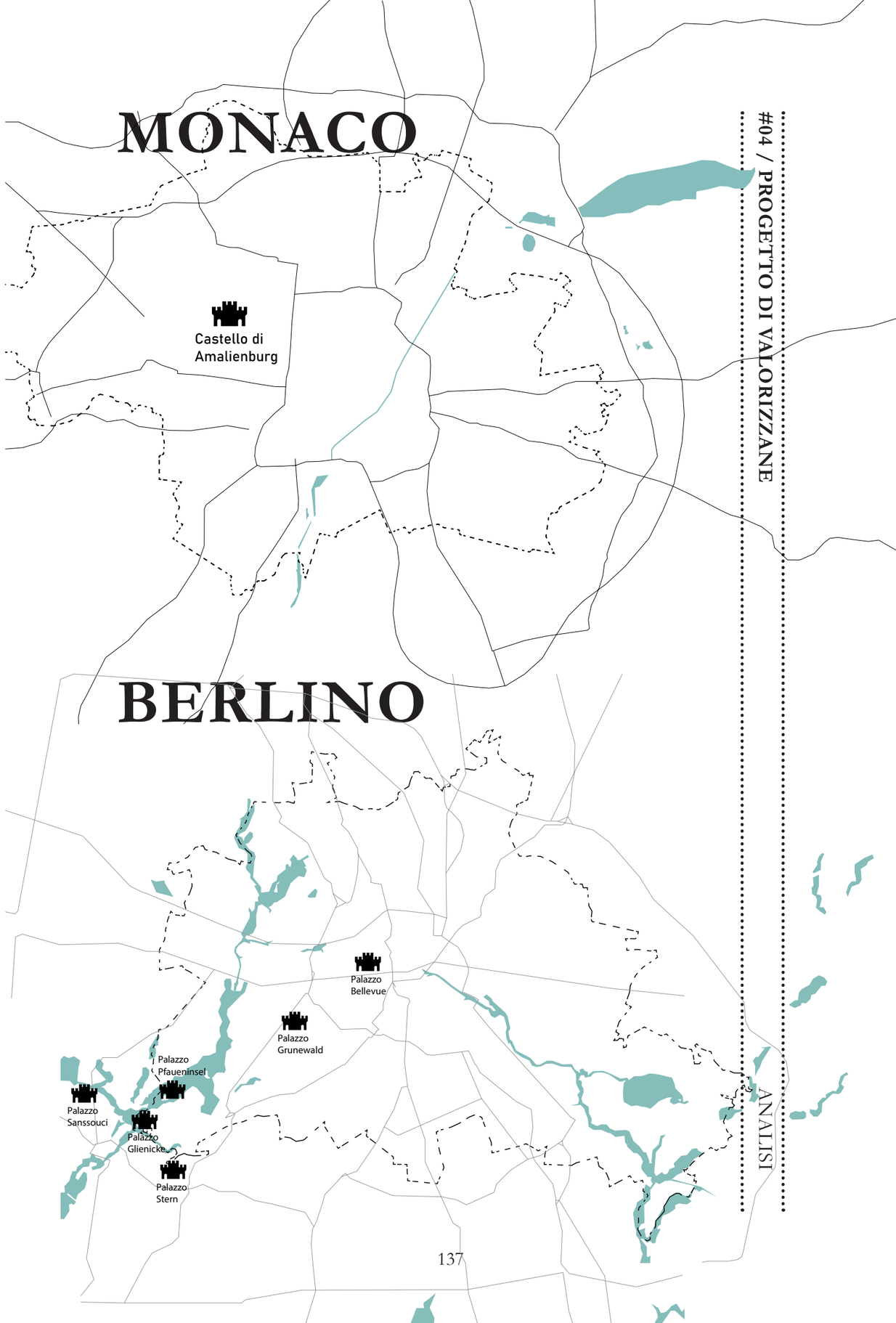


Fig. 2- Vista attuale del temple des iles Daumesnil.



NYMPHENBURG

Localizzazione: Monaco di Baviera, Germania
Tipologia: Residenza di caccia
Superficie: 1,8 km2
Collocazione: il parco si colloca a pochi km dall'Aldstadt (centro storico di Monaco di Baviera)
Uso attuale: Parco pubblico
Accessibilità: controllata
Muro di cinta: si
Progettista:

Principali fasi di progetto e costruzione:

- **1664:** inizio dei lavori per la realizzazione della dimora, commissionati dalla principessa Adelaide di Savoia, moglie del principe Ferdinando Maria, in seguito al regalo fattole dal marito per la nascita del primo erede Massimiliano Emanuele (lavori realizzati da A. Barelli).
- **1701:** il principe Massimiliano Emanuele utilizzò il "Borgo delle Ninfe" come terreno di caccia e ampliò il castello secondo uno stile barocco (ampliamento di E.Zuccalli).
- **1715:** Dominique Girard e Joseph Effner incominciarono i lavori di ampliamento del Borgo e la realizzazione del giardino, simile ad una foresta, attraversato dal canale alimentato dal fiumicello Wurm.
- **1733:** il parco venne fornito di mura con la presenza di cancellate per non limitare lo sguardo del visitatore.
- **1804:** Massimiliano IV commissionò a Sckell la riprogettazione del parco. Alberi e arbusti con forme naturali presero il posto di aiuole e siepi regolari. Vennero inseriti laghi e ruscelli realizzando così vari padiglioni naturali. Da quel momento in poi il parco non fu più soggetto a modifiche.

Descrizione dello stato attuale:

Il complesso di Nymphenburg si presenta ancora oggi nella sua integrità nonostante sia stato completamente inglobato dalla città.
Risulta essere il secondo spazio verde più grande di Monaco dopo l'Englischer Garten.
Ospita quasi 1.000 visitatori al giorno tra turisti e scolaresche e, per queste ultime, sono presenti numerose attività interattive all'interno dei musei.
Nel plesso sono presenti tre musei: il Marstallmuseum (uno dei musei più importanti al mondo per le carrozze reali), il Museo delle porcellane di Nymphenburg (ancora oggi in un'ala del castello vengono prodotte a mano gli oggetti di porcellana) e il Museo "uomo e natura"(il quale presenta una parte dedicata alla creazione del sistema solare e della terra e una parte legata all'anatomia del corpo umano). Nel 1972, durante i Giochi della XX Olimpiade, ospitò la competizione del dressage individuale di equitazione. Nel 2020 è stato terminato il restauro di un maniero che è stato poi trasformato in una residenza privata per una catena di alberghi di lusso.

Attività presenti:

All'interno del parco sono presenti varie attività tra cui:

- 3 ristoranti: di cui 1 di fascia media e 2 di fascia medio-alta;
- 1 Cafè di fascia media;
- 1 campo polisportivo;
- 1 centro congressi;
- 2 bagni pubblici;
- 1 punto noleggio bici;
- 1 parcheggio gratuito;
- 1 negozio di porcellana;
- 3 musei;
- 1 giardino botanico;
- 1 residenza di lusso.

Bibliografia e sitografia:

- Hager Luisa, "Nymphenburg: il castello, il parco e i castelli del giardino: guida ufficiale", 1961, Monaco di Baviera
- Fischer Wend, "Wohnhaus in Nymphneburg, Projekt: Architekten Peter von Seidlein, Horst Fischer", 1982, vol.69 (11), pag. 42
- Karl Theodor von Heigel, "Nymphenburg: eine geschichtliche Studie", 1891, Monaco di Baviera
- Boschini Luciano, "Castelli d'Europa – Viaggio tra le architetture che hanno protetto e sostenuto i potenti dall'alto medioevo al tardo ottocento", 2000, Milano
- Winfried Nerdinger, "Klassizismus in Bayern Schwaben un Franken architektur-zeichnungen 1775-1825", 1980, Monaco di Baviera.
- https://www.schloss-nymphenburg.de/index.htm (ultima consultazione 10/01/2023)
- https://gutenberg.beic.it/view/action/singleViewer.

do?dvs=1673368784678~912&locale=it_IT&VIEWER_URL=/view/action/singleViewer.do?&DELIVERY_RULE_ID=10&search_terms=Nymphenburg&frameId=1&usePid1=true&usePid2=true
(ultima consultazione 10/01/2023)

Iconografia:



Fig. 1- Il castello di Nymphenburg a Monaco, Bernardo Bellotto, circa 1761.



Fig. 2- Veduta aerea Castello di Nymphenburg.

GRUNEWALD

Localizzazione: Berlino, Germania
Tipologia: Residenza di caccia
Superficie: 30 km2
Collocazione: il parco si colloca a sud-ovest del centro di Berlino, precisamente nel distretto di Dahlem
Uso attuale: Parco pubblico
Accessibilità: controllata
Muro di cinta: si
Progettista: Kaspar Theiß

Principali fasi di progetto e costruzione:

- **1542:** Inizio della costruzione del castello di caccia di Grunewald per ordine di Gioacchino II di Brandeburgo, in stile rinascimentale tedesco.
- **1669:** il castello viene trasformato sotto il Re Federico Guglielmo I, l'edificio incomincerà ad avere un carattere barocco.
- **1740-1797:** con Federico il Grande e Federico Guglielmo II viene meno l'interesse per la caccia e il castello non viene più utilizzato con lo scopo per cui era stato realizzato, portandolo ad uno stato di semi abbandono.
- **1820:** il castello venne riutilizzato per ospitare eventi e concerti.
- **1891:** con Guglielmo II il castello viene trasformato da Jagdschloss (castello di caccia) a Lustschloss (castello di piacere)

Descrizione dello stato attuale:

Ad oggi il castello di Grunewald, con l'annessa foresta, vengono utilizzati per il tempo libero. All'interno del castello è possibile trovare alcuni dipinti realizzati da Lucas Cranach il Vecchio e il Giovane. Per ricordare le origini del castello sono presenti sia i ritratti dei sovrani sia alcuni trofei delle battute di caccia. Il castello si è anche prestato come scenografia per vari film e serie tv.

Attività presenti:

- 2 ristoranti di fascia medio-alta
- 1 bistrot
- 1 birreria
- 1 hotel a 3 stelle
- 1 location per matrimoni
- 2 club sportivi
- 1 palestra per arrampicata
- 2 aree cani
- 4 aree riservate al parcheggio
- 6 musei
- 2 scuole
- 2 uffici forestali
- 1 noleggio barche
- 1 centro per eventi

Bibliografia e sitografia:

- "Jahrbuch Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg", 2001, Oldenbourg Akademieverlag, Berlin.
- Achim Beyer, "Die kurbrandenburgische Residenzenlandschaft im "langen 16. Jahrhundert"", 2014, BWV, Berlin.
- https://denkmaldatenbank.berlin.de/daobj.php?obj_dok_nr=09075448
  (ultima consultazione 11/01/2021)
- https://www.spsg.de/schloesser-gaerten/objekt/jagdschloss-grunewald/
  (ultima consultazione 11/01/2021)
- https://www.museumsportal-berlin.de/it/musei/jagdschloss-grunewald/
  (ultima consultazione 11/01/2021)
- https://forst-grunewald.de/?page_id=4895
  (ultima consultazione 11/01/2021)

Iconografia:



Fig. 1- Estratto da un inserto del Tagesspiegel di Berlino, Wilhelm Barth, 1830.

.



Fig. 2- Vista dal lago castello di Grunewald.

STERN

Localizzazione: Potsdam, Germania
Tipologia: Residenza di caccia
Superficie: - km2
Collocazione: il parco si colloca nella periferia di Potsdam, nell'area forestale di Parforceheide
Uso attuale: Parco pubblico
Accessibilità: libera
Muro di cinta: no
Progettista: Andreas Berger

Principali fasi di progetto e costruzione:

- **1730-1732:** Inizio della costruzione del piccolo castello di caccia di Stern per ordine di Federico Guglielmo I di Prussia, fu uno dei pochi castelli realizzati dal re. Nasce dall'incrocio di 16 corridoi realizzati nel bosco che venivano utilizzati per la caccia con i cani.
- **1740:** morte del re Federico Guglielmo I, diminuisce l'interesse per la caccia e il complesso viene abbandonato.
- **1780:** alcuni acquerelli mostrano uno degli edifici del complesso come una taverna per gli escursionisti, questa taverna veniva utilizzata anche dal re.

(salto temporale a causa di assenza di fonti)

- **2003:** viene fondata l'associazione Jagdschloss Stern-Parforceheide eV che ha come scopo principale quello di tutelare il complesso di Stern.

Descrizione dello stato attuale:

Oggi la tenuta di caccia di Stern è stata completamente invasa dal quartiere ma, grazie alla presenza dell'associazione, riesce ad ospitare diversi eventi culturali, musicali, mostre temporanee, progetti scolastici, tour ed escursioni. Sono stati recuperati dei fondi per la manutenzione della tenuta e per la ricostruzione di un forno storico. Ci si sta anche interrogando sul futuro della casa del custode (ex taverna per gli escursionisti), nel 2020 è stata avanzata la proposta di un fast-food drive in che però tuteli la "storicità" del luogo.

Attività presenti:

- 4 musei
- 2 aree riservate al parcheggio

Bibliografia e sitografia:

- Von Norbert Blumert, “Jagdschloss Stern – Mittel punkt einer symmetrischen Pavillon–Anlage im Perforace-Garten (1726-34) Konig Friedrich Wilhelms I.”, 1870
- Hans Eugen Pappenheim, “Out Holland – Journal for Art of the Low Countries”, 1939
- https://www.museumsportal-berlin.de/it/musei/jagdschloss-stern/ (ultima consultazione 11/01/2021)
- http://jagdschloss-stern.de/Stall/historische-beschreibung-des-jagdschloss-stern-von-1751/ (ultima consultazione 17/01/2021)

Iconografia:



Fig. 1- Castello di Stern nel Parforceheide vicino a Potsdam, Johann Nagel, 1788.



Fig. 2- Vista frontale castello di Stern.

GLIENICKE

Localizzazione: Berlino, Germania
Tipologia: Residenza di caccia
Superficie: 1,5km2
Collocazione: il parco si colloca a sud ovest rispetto al centro di Berlino, nel quartiere di Wannsee
Uso attuale: Parco pubblico/centro di formazione
Accessibilità: controllata
Muro di cinta: si
Progettista: Charles Philippe Dieussart

Principali fasi di progetto e costruzione:

- **1684:** il re Federico Guglielmo I di Hohenzollern incomincia la costruzione della residenza destinata alla caccia. Inizialmente non fu utilizzata per tale scopo e negli anni cambiò proprietà passando per mano di diversi Elettori della famiglia degli Hohenzollern.
- **1693:** con Federico I si conclude la prima fase di costruzione, la residenza venne convertita in un ospedale militare e un lazzaretto.
- **1740-1786:** Federico II cedette la residenza ad Isaac Levin Joel, un produttore di carte da parati che fece della residenza la sede della sua nuova azienda.
- **1824:** la residenza diventa un orfanotrofio per gli orfani di Brandeburgo dopo che il re Carlo di Prussia chiese a Schinkel di occuparsi di alcuni lavori nella tenuta (casino, villa e belvedere).
- **1865:** il re Carlo di Prussia volle trasformare l'orfanotrofio in una residenza per il figlio Federico Carlo di Prussia e chiese all'architetto Ferdinand von Arnim di restaurarlo e all'architetto Lenné affidò la parte dei giardini, trasformandoli in un parco ben progettato.
- **1939:** il palazzo divenne di proprietà del comune di Berlino e venne utilizzato prima come alloggio per le famiglie senza dimora durante la II Guerra Mondiale, poi come deposito per una casa cinematografica ed infine come centro convegni.
- **2003:** un grande incendio distrusse parte del castello di caccia che venne successivamente ricostruito e ammodernato.

Descrizione dello stato attuale:
Oggi il castello di caccia viene utilizzato come centro di formazione per le professioni educative, vengono organizzati vari seminari. Alcune aree non sono accessibili a tutti ma solo ai partecipanti del corso, non è sempre consentito l'accesso ai cani o con biciclette. La visita al parco è consentita solo con una visita guidata.

Attività presenti:

- 2 ristoranti di livello medio alto
- 1 asilo nido
- 1 centro per la formazione
- 6 punti di interesse storico

Bibliografia e sitografia:

- Semino Gian Paolo (a cura di), "Schinkel", 1993, Bologna
- Szambien Werner, "Schinkel", 1989, Parigi
- https://www.berlin.de/it/monumenti/3560529-3104070-schlossglienicke.it.html (ultima consultazione 18/01/2021)
- https://www.berlin.de/mauer/it/pista-del-muro/pista-del-muro-3/da-griebnitzsee-a-wannsee/castello-di-caccia-glienicke-473063.it.php (ultima consultazione 18/01/2021)
- https://www.spsg.de/schloesser-gaerten/objekt/schloss-glienicke/ (ultima consultazione 19/01/2021)

Iconografia:



Fig. 1- Castello di Glienicke dopo la conversione, Ferdinand von Arnim, 1865.



Fig. 2- Vista frontale castello di Glienicke.

SCHEDE PARCHI CONTEMPORANEI EUROPEI

FRANCIA
PARC DE LA VILLETTE

Localizzazione: Parigi, Francia
Tipologia: Parco pubblico
Superficie: 0,55 km2
Collocazione: il parco si colloca nel XIX arrondissement di Parigi
Uso attuale: Parco pubblico
Accessibilità: libera
Muro di cinta: si
Progettista: Bernard Tschumi

Principali fasi di progetto e costruzione:

- **XVI-XVIII:** in questo secolo l'area che ad oggi ospita il parco era una "piccola città" abitata da circa un migliaio di abitanti. Era perlopiù una zona residenziale, agricola e mercatile tax-free.
- **1808:** apertura del "Canal de l'Ourcq" commissionato da Napoleone I. Questo canale fu realizzato a causa della scarsità d'acqua a Parigi, successivamente venne ampliato rendendolo navigabile e creando un collegamento diretto con la Senna.
- **1853:** con Napoleone III viene riorganizzata la città di Parigi e Haussmann inserisce l'area nel XIX arrondissemant pensando di destinarla ad area di macello e mercato della carne.
- **1867:** terminarono i lavori per la realizzazione del mercato o "Grand Halle".
- **1959:** il mattatoio, che risultava essere fatiscente, venne demolito per poter costruire il nuovo mercato della carne "Grande Salle".
- **1969:** inaugurazione del nuovo mattatoio.
- **1974:** dismissione del macello.
- **1979:** viene creato l'Ente pubblico per il Parco della Villette e il presidente dell'ente incomincia a tracciare le linee guida per il futuro progetto con l'intento di voler inserire: un auditorium, un'area dedicata alla tecnologia e un'area alla scienza.
- **1982:** viene indetto il concorso per la realizzazione del Parco al quale parteciperanno circa 800 architetti da 41 paesi.
- **1983:** Bernard Tschumi viene selezionato dalla giuria come direttore dei lavori per il parco.
- **1987:** il parco viene restituito alla comunità con vari servizi tra cui l'area dell'Industria e della scienza, la sala della musica, il museo della tecnologia e un'area verde per il tempo libero.

Descrizione dello stato attuale:
Ad oggi il parco è tra i più grandi della città, conta una media di 30.000 visitatori al giorno. Presenta una vasta offerta di servizi per ogni tipologia d'utente e infatti viene considerata una cittadina autosufficiente. Al suo interno è presente il museo della scienza più grande d'Europa, è un museo interattivo pensato per le scolaresche per imparare in maniera alternativa. È anche presente un cinema con forma sferica che permette di godersi un film a 180° ed una cittadella dedicata alla musica di qualsiasi genere: dal rock alla musica classica.
Ogni anno, l'associazione che si occupa della gestione del parco, crea un piano d'eventi pensati ad hoc per tutti gli utenti.

Attività presenti:
All'interno del parco sono presenti varie attività tra cui:

- 3 fast-food;
- 1 pizzeria;
- 6 ristoranti di cui: 5 di livello medio e 1 di livello medio-alto;
- 3 caffè;
- 3 hotel di cui: 2 a 3 stelle e 1 a 4 stelle;
- 1 residenza per studenti;
- 2 stazioni radio;
- 5 aree destinate al parcheggio;
- 1 stazione per il noleggio delle biciclette;
- 3 bagni pubblici;
- 3 monumenti;
- 4 musei;
- 5 teatri;
- 6 auditorium;
- 1 circo;
- 3 cinema;
- 5 giardini tematici;
- 1 centro commerciale;
- 2 biblioteca;
- 2 librerie;
- 2 parchi divertimenti;
- 1 conservatorio;
- 1 scuola;
- 1 ufficio postale;
- 1 banca;

- 1 parco equestre;

Bibliografia e sitografia:

- Tate Alan, “Great City Parks”, 2015, Londra, pag. 143-150
- Vuigner Émile, “Rivière et canal de l’Ourcq: Mémoire relatif aux travaux exécutés pour améliorer le régime des eaux sur la rivière et le canal de l’Ourcq et pour render ces cours d’eau navigables”, 1862, Parigi
- Kegel Rudi, “Parc de la Villette: concours international Parc de la Villette”, 1982, Parigi
- Hardingham Samantha, “Bernard Tschumi: Parc de la Villette”,2011, Abingdon
- https://lavillette.com/
  (ultima consultazione 18/01/2023)
- http://paris1900.lartnouveau.com/paris19/lieux/les_abattoirs_de_la_villette.htm
  (ultima consultazione 18/01/2023)

Iconografia:

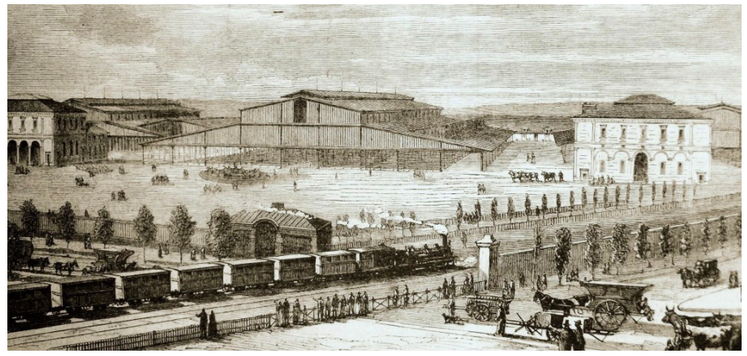


Fig. 1- Vecchio mattatoio nell’area de la Villette, 1867.



Fig. 2- Veduta aerea Parc de la Villette.

NORVEGIA
NANSEN PARK

Localizzazione: Oslo, Norvegia
Tipologia: Parco pubblico
Superficie: 1 km2
Collocazione: il parco si colloca nel nuovo quartiere di Fornebu, all'interno dell'area dell'ex aeroporto di Oslo
Uso attuale: Parco pubblico
Accessibilità: libera
Muro di cinta: no
Progettista: Bjørbekk & Lindheim

Principali fasi di progetto e costruzione:

- **1939:** Apertura dell'aeroporto di Fornebu in questa zona strategica che permetteva di sfruttare sia il trasporto marittimo sia il trasporto aereo, l'aeroporto presentava 2 piste lunghe meno di 1 km.
- **1940-1946:** il traffico aereo civile venne interrotto a causa della II Guerra Mondiale, l'aeroporto venne utilizzato per il trasporto militare. In questo periodo la pista principale venne allungata raggiungendo 1,2 km.
- **1962:** si decide di allungare la seconda pista portandola a 2,2 km e spostandola più a sud.
- **1964:** realizzazione di un nuovo terminal in corrispondenza del prolungamento della pista secondaria.
- **1998:** l'aeroporto Oslo Gardermoen diventa il principale e quello di Fornebu viene dismesso.
- **2004**: viene indetto un concorso per la realizzazione di un parco nell'ex area dell'aeroporto, il concorso viene vinto dagli architetti Bjørbekk & Lindheim.
- **2008:** dopo vari interventi di bonifica della zona e dopo aver venduto alcuni lotti (destinati alla realizzazione residenze) a costruttori privati, la città di Oslo restituisce alla comunità il nuovo parco, riportando l'area alla sua originaria naturalità.

Descrizione dello stato attuale:
Alla comunità viene restituita l'area verde di cui era stata privata nella prima metà del XX secolo. Viene utilizzata dagli abitanti del luogo per trascorrere del tempo libero, praticare sport o meditare. La piazza principale è un'area polifunzionale nella quale saltuariamente si tengono alcuni spettacoli.

Attività presenti:
L'area in cui si colloca il parco è ancora in fase di espansione ma sono già presenti alcuni servizi, tra cui:

- 1 ristorante di livello medio
- 1 asilo
- 1 scuola

Bibliografia e sitografia:

- https://snl.no/Oslo_lufthavn,_Fornebu
  (ultima consultazione 18/01/2023)
- https://nye.obos.no/mellom-husene/byutvikling/fra-fly-til-by-pa-fornebu
  (ultima consultazione 18/01/2023)
- https://digitaltmuseum.no/011014500318/oslo-lufthavn-fornebu
  (ultima consultazione 18/01/2023)

Iconografia:



Fig. 1- Aeroporto di Fornebu, Harstad Karl, 1939.



Fig. 2- Veduta dall'alto del Nansen Park.

GERMANIA
VOLKSPARK

Localizzazione: Potsdam, Germania
Tipologia: Parco pubblico
Superficie: 0,75 km2
Collocazione: il parco si colloca nel quartiere di Bornstedt, a nord di Potsdam
Uso attuale: Parco pubblico
Accessibilità: controllata
Muro di cinta: si
Progettista:

Principali fasi di progetto e costruzione:

- **XVIII-XX:** l'area veniva utilizzata per gli addestramenti militari
- **2001:** in occasione del BUGA (Bundesgartenschau) l'area è stata trasformata in un parco pubblico. Questo parco ospita la "BIOSFERA" ovvero un giardino contenente oltre 20.000 specie di piante tropicali.

Descrizione dello stato attuale:

Il parco, a cui si può accedere tramite il pagamento di una quota simbolica (1€), è il luogo ideale per poter trascorrere una giornata in famiglia, per poter praticare sport o per poter godere di spettacoli che si svolgono in questo palcoscenico all'aperto.
Il parco presenta molti giardini nascosti: alcuni ricchi di colori, ognuno dedicato ad una tipologia di piante, altri sono semplici distese di verde. È presente anche un laghetto utilizzato dai più piccoli per rinfrescarsi durante le giornate estive.
All'interno del Volkspark sono state create delle aree recintate alle quali non si può accedere, ciò è stato fatto per poter permettere alle piante di crescere e svilupparsi in completa autonomia, senza che i visitatori possano alterarne le sviluppo

Attività presenti:

All'interno del parco sono presenti vari servizi, tra cui:

- 2 ristoranti di livello medio
- 3 aree destinate al parcheggio
- 6 bagni: di cui 2 aperti tutto l'anno e 4 stagionali
- 1 sentiero naturalistico

- 1 minigolf
- 1 circo
- 6 aree ludiche per bambini
- 12 aree destinate allo sport e ai giochi di squadra
- 10 giardini tematici
- 5 aree monumentali contemporanee

Bibliografia e sitografia:

- https://volkspark-potsdam.de/
  (ultima consultazione 20/01/2023)
- https://www.bundesgartenschau.de/buga-iga/bisherigegartenschauen/buga-potsdam-2001.html
  (ultima consultazione 20/01/2023)
- https://www.propotsdam.de/ueber-uns/unternehmensverbund/volkspark-potsdam/
  (ultima consultazione 20/01/2023)

Iconografia:



Fig. 1- Biosfera presente all'interno del Volkspark.



Fig. 2- Lago artificiale del Volkspark.

GERMANIA
Tempelhofer Feld

Localizzazione: Berlino, Germania
Tipologia: Parco pubblico
Superficie: 3,55 km2
Collocazione: il parco si colloca nei quartieri di Schoneberg e Neukolln, a sud del centro di Berlino
Uso attuale: Parco pubblico
Accessibilità: libera
Muro di cinta: no
Progettista:

Principali fasi di progetto e costruzione:

- **1923:** apertura del primo aeroporto al mondo, "Berlino-Tempelhof"
- **1924-1927:** l'aeroporto incomincia ad espandersi, le piste vennero prolungate, vennero costruiti diversi hangar con la presenza di diverse officine, venne realizzata una stazione radio e anche un piazzale di circa 100.000 m2 , secondo il progetto di Klaus e Paul Engeler.
- **1935:** Ernst Sagebiel venne incaricato di progettare il nuovo aeroporto che prevedeva 49 edifici collocati nell'area nord-ovest
- **1942-1949:** l'aeroporto venne utilizzato solo per scopi militari a causa della II Guerra Mondiale.
- **1950:** l'aeroporto riprese a funzionare gradualmente, seguirono vari lavori per poter poterlo ampliare e per poter riparare i danni provocati dalla Guerra.
- **1962:** apertura del nuovo Aeroporto Tempelhof
- **1975-1985**: a causa di un forte aumento di traffico all'aeroporto di Tempelhof e quindi un aumento di inquinamento, si decise di limitarne il traffico e utilizzarlo solo per piccoli viaggi privati
- **2008:** chiusura dell'aeroporto a causa di un utilizzo sporadico
- **2010:** restituzione alla comunità del nuovo parco pubblico con museo

Descrizione dello stato attuale:
Il parco di Tempelhofer è tra i parchi più grandi al mondo collocati vicino alla città, è il luogo ideale per praticare sport sulle piste d'atterraggio del vecchio aeroporto, oppure coltivare la passione per il pollice verde grazie ad un'iniziativa presentata da alcuni artisti locali: un orto comunitario. All'interno del nuovo parco è possibile trovare alcune aree completamente destinate ai cani e all'interno dei vecchi hangar vengono spesso allestite fiere, concerti, conferenze, spettacoli e anche cinema all'aperto. L'edificio principale è stato dichiarato monumento storico, è possibile visitarlo tramite visite guidate che portano il visitatore a scoprire la complessa storia dell'aeroporto.

Attività presenti:
All'interno del parco sono presenti vari servizi, tra cui:

- 4 ristoranti di livello medio
- 4 aree destinate al parcheggio
- 1 noleggio bici
- 1 centro ricreativo
- 10 aree dedicate allo sport
- 2 auditorium
- 1 bagno
- 1 giardino
- 4 aree di interesse storico

Bibliografia e sitografia:

- https://www.thf-berlin.de/geschichte/chronik (ultima consultazione 21/01/2023)
- https://web.archive.org/web/20080501071505/http://www.berlin.de/flughafen-tempelhof/ (ultima consultazione 21/01/2023)
- http://www.jedelsky.de/flughafen_tempelhof/index_2.html (ultima consultazione 20/01/2023)

Iconografia:



Fig. 1- Berlino-Tempelhof, arrivo del "Graf Zeppelin", luglio 1931.



Fig. 2- Giardino pubblico Tempelhofer Park.

SCHEDE PARCHI REALI ITALIANI

ITALIA
Real Casina di caccia di Ficuzza

Localizzazione: Corleone (PA), Italia
Tipologia: Parco pubblico
Superficie: 73,97 km2
Collocazione: il parco si colloca nella frazione di Ficuzza, a 50 km da Palermo
Uso attuale: Parco pubblico
Accessibilità: libera
Muro di cinta: no
Progettista: Carlo Chenchi

Principali fasi di progetto e costruzione:

- **1799:** per volere di Ferdinando III di Sicilia si incomincia a pensare ad una residenza di Caccia all'interno del parco
- **1802:** L'ingegnere Chenchi incomincia i primi rilievi e il re fa costruire strade per rendere il luogo accessibile in carrozza
- **1803:** i lavori vennero interrotti e l'incarico passò all'architetto Marvuglia che ne semplificò i disegni
- **1807:** La residenza di caccia viene terminata
- **1810-1813:** Divenne la residenza fissa di re Ferdinando di Borbone.
- **1820:** I moti rivoluzionari portarono al saccheggiamento e al danneggiamento della residenza
- **1823:** la Sicilia viene colpita da un forte terremoto e questo portò al peggioramento delle condizioni fisiche dell'edificio, il quale venne subito sottoposto a vari interventi di restauro e consolidamento.
- **1860:** Le cure della Residenza vennero affidate all'amministrazione forestale che fece del luogo la propria sede amministrativa
- **II Guerra Mondiale:** divenne quartier generale dell'esercito tedesco

Descrizione dello stato attuale:
La Riserva naturale, dopo anni di abbandono, viene riaperta al pubblico nel 2009 dopo varie ristrutturazioni. Nel 2013 viene istituito il "Museo multimediale del bosco di Ficuzza" dove natura e storia si mescolano portando il visitatore ad essere cosciente sia della biodiversità presente nel parco sia la storia di re Ferdinando durante la sua permanenza nella Residenza. È anche possibile effettuare un tour guidato della residenza e della Riserva.

Attività presenti:
All'interno del parco sono presenti vari servizi, tra cui:

- 5 punti ristoro di cui: 4 di livello medio e 1 di livello medio alto
- 4 b&b
- 1 area attrezzata
- 2 luoghi d'interesse culturale

Bibliografia e sitografia:

- https://museid.cricd.it/index.php?it/133/beni-architettonici/a_506c3ab5354b5/5
  (ultima consultazione 10/03/2023)
- https://web.archive.org/web/20091125173752/http://nuke.ficuzza.net/
  (ultima consultazione 10/01/2023)
- https://palermo.repubblica.it/dettaglio/riapre-la-casina-di-caccia-di-ficuzza-fu-il-rifugio-del-re-ferdinando-iv-borbone/1621045
  (ultima consultazione 11/01/2023)
- https://digilander.libero.it/salernum/la%20storia.htm
  (ultima consultazione 11/01/2023)

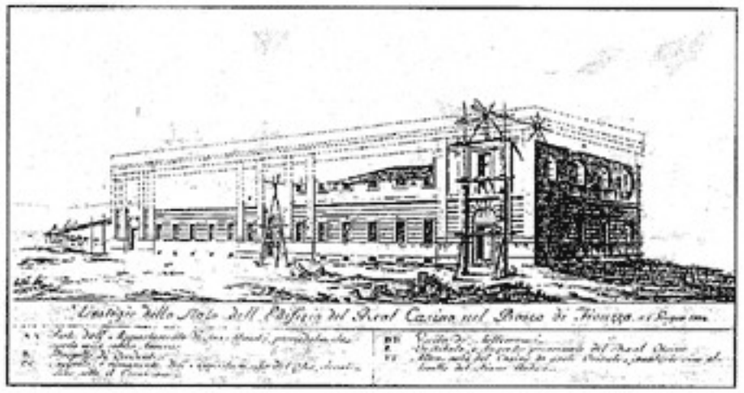


Fig. 1- Real Casina di caccia di Ficuzza Giugno 1804



Fig. 2- Real Casina di caccia di Ficuzza oggi

Real Casina di caccia di Persano

Localizzazione: Serre (SA), Italia
Tipologia: Oasi protetta
Superficie: 11 km2
Collocazione: il parco si colloca nella frazione di Ficuzza, a 50 km da Palermo
Uso attuale: Oasi protetta e area militare
Accessibilità: controllata
Muro di cinta: si
Progettista: Giovanni Domenico Piana

Principali fasi di progetto e costruzione:

- **1752:** per volere di Carlo III di Borbone, venne edificata la Real Casina dall'ingegnere Giovanni Piana
- **1753:** Luigi Vanvitelli venne incaricato di seguire alcuni interventi di ristrutturazione a causa di vari dissesti
- **Seconda metà del XVII secolo:** incominciò una tentativo di miglioramento della razza di cavalli presenti già in zona, fino a farla diventare una razza pregiata (fino al 1874, anno in cui fu definitivamente soppressa)
- **(data non reperibile):** venne trasformata in un'area militare

Descrizione dello stato attuale:
Oggi il territorio ospita un'area protetta nella quale è possibile fare escursioni e il palazzo principale ospita il "Reggimento Logistico Garibaldi" e il "X Reparto di Sanità Napoli".

Attività presenti:
All'interno del parco non è presente alcun servizio

Bibliografia e sitografia:

- https://www.esercito.difesa.it/organizzazione/capo-di-sme/Comando-Forze-Operative-Sud/Brigata-Garibaldi/Comando-Comprensorio-Persano/Pagine/La-storia.aspx
  (ultima consultazione 11/03/2023)
- https://www.sitireali.it/sito-reale/real-casino-di-caccia-di-persano/#.ZBI0UOzMKqA
  (ultima consultazione 11/01/2023)

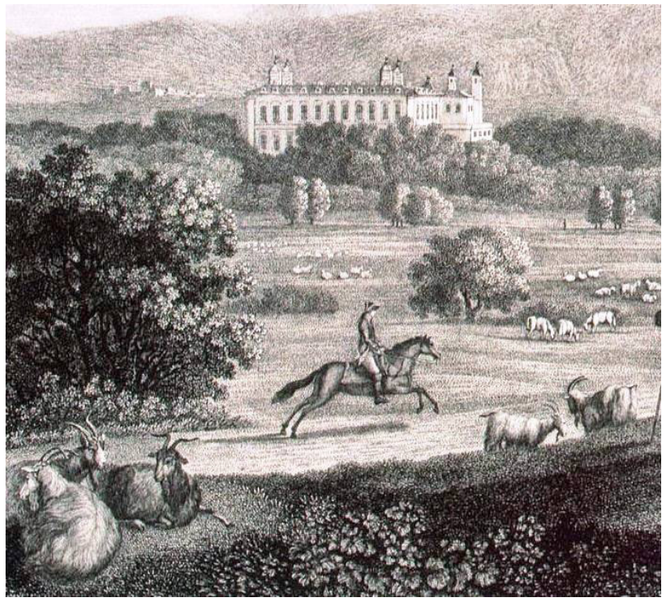


Fig. 1- Real Casina di caccia di Persano (anno e autori sconosciuti)



Fig. 2- Real Casina di caccia di Persano - Mariano De Angelis

Reggia di Carditello

Localizzazione: San Tammaro (CE), Italia
Tipologia: Parco pubblico
Superficie: 20 km2
Collocazione: il parco si colloca a pochi km da Caserta
Uso attuale: Parco pubblico
Accessibilità: controllata
Muro di cinta: no
Progettista: Francesco collecini

Principali fasi di progetto e costruzione:

- **1787:** incominciano i lavori per la realizzazione della Reggia commissionata a Francesco Collecini da Ferdinando IV di Borbone
- **1799:** la corte di sposta in Sicilia e molti degli arredi vennero spostati lasciando la Reggia in uno stato di semi abbandono
- **1860:** i garibaldini occuparono l'edificio che poi passò nelle mani dei Savoia
- **1920:** venne ceduta all'Opera Nazionale Combattenti e da quel momento in poi iniziò una fase di declino
- **1948**: venne presa in gestione per effettuare alcuni restauri dal "Consorzio di Bonifica del Basso Volturno", il quale non riuscì a completare il ripristino a causa di mancanza di fondi
- **2004:** la Reggia diventa un bene da tutelare e da questo momento incominciano gli interventi di riqualificazione e restauro dell'edificio
- **2013**: il MiBACT acquista la reggia

Descrizione dello stato attuale:

Oggi la Reggia è gestita dalla Fondazione Real Sito di Carditello la quale si è impegnata a riportarla al suo vecchio splendore, non solo da un punto di vista estetico e architettonico ma anche da un punto di vista delle funzioni. Infatti sono state inserite attività riguardanti l'allenamento di cavalli (poichè in origine nella Reggia venivano allevati equini di razza reale) e anche attività agroalimentari in concomitanza con le attività culturali. Il sito è ancora in fase di ristrutturazione ma è possibile visitarlo durante le aperture straordinarie in cui un gran numero di visitatori giunge nel luogo.

Attività presenti:

All'interno del parco sono presenti vari servizi, tra cui:

- 2 punti ristoro di livello medio
- 1 parcheggio
- 1 vivaio
- 2 attività produttiva

Bibliografia e sitografia:

- https://reggiadicaserta.cultura.gov.it/scopri-il-complesso/real-sito-di-carditello/ (ultima consultazione 13/03/2023)
- https://www.fondazionecarditello.org/website/ (ultima consultazione 13/03/2023)

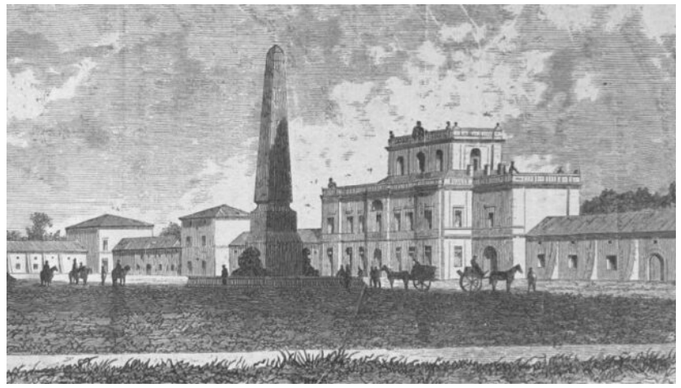
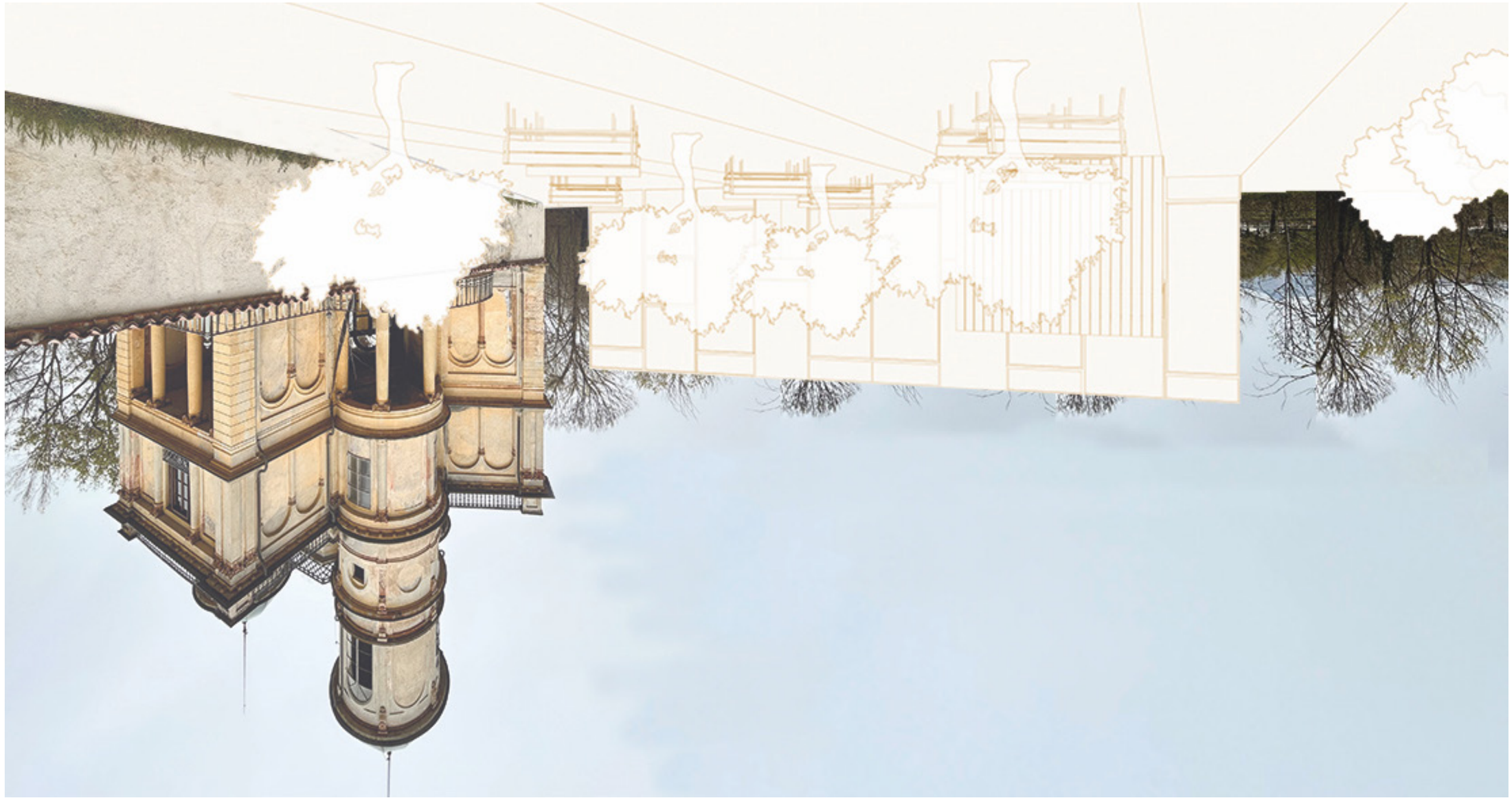


Fig. 1- Reggia di Carditello, immagine d'archivio



Fig. 2- Reggia di Carditello, oggi



4.4 La Bizzarria: il progetto

Come emerge dall'analisi precedentemente effettuata, attraverso i comparables europei, trattandosi di un parco cintato da mura, scaturisce la necessità di lavorare sul bordo del parco.

La Bizzarria rappresenta quindi l'occasione per poter riattivare un edificio storico e nello stesso tempo valorizzare la porzione nord-ovest del parco, creando una polarità con la Reggia di Venaria posta a sud.

L'obiettivo non è quindi solo il restauro dell'edifico oggetto di intervento, ma anche un programma di valorizzazione attraverso l'inserimento di attività compatibili con la preesistenza.

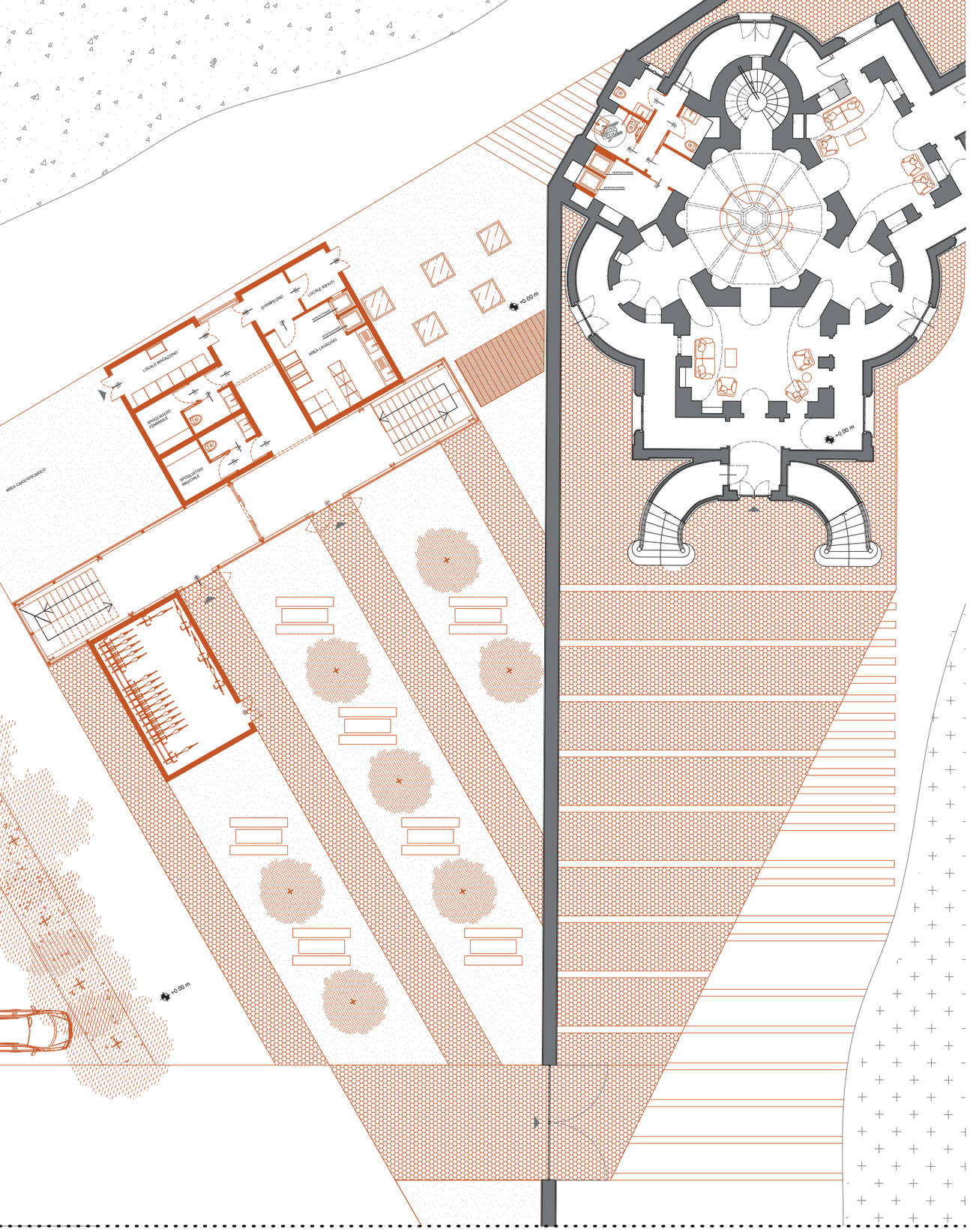
I benefici degli investimenti legati alla valorizzazione del patrimonio sono relativi all'incremento del turismo culturale e dei posti di lavoro che si producono all'interno di un sistema di nuove attività, sia tradizionali – ad esempio la ristorazione - sia creative – eventi, fiere, mostre, concerti. Il patrimonio culturale, quindi, per diventare un attivatore di interesse turistico deve essere preservato attraverso interventi edilizi compatibili e progetti di marketing adeguati. (E.Vigliocco, 2020)

Nel 2019 l'ICOMOS[1] pubblica il documento *European Quality Principles for EU-funded interventions with Potential Impact upon Cultural Heritage* (ICOMOS, 2019) con l'obiettivo di fornire alcune linee guida utili alla definizione di progetti di qualità rivolgendosi a tutti i soggetti coinvolti, in maniera diretta e indiretta, nella conservazione e gestione dei beni culturali. In particolare, il documento identifica sette criteri di qualità che dovrebbero essere perseguiti: (1) *knowledge-based* – effettuare analisi e ricerca preliminare in modo da evidenziare l'importanza del bene culturale; (2) *public benefit* – evidenziare, attraverso le scelte progettuali, l'importanza che il bene ha sulle generazioni future; (3) *compatibility* – preservare i carattere del bene; (4) *proportionality* – fare quanto necessario ma il meno possibile; (5) *discernment* – realizzare un progetto dall'approccio multidisciplinare; (6) *sustainability* – perseguire la durevolezza dell'intervento; (7) *good governance* – includere nel progetto tutti gli aspetti legati ai processi di realizzazione e gestione.

Il documento è stato quindi utile per la scelta della nuova funzione da inserire all'interno del bene oggetto di intervento, così come per la scelta degli interventi da effettuare. L'intervento, che ha come obiettivo la realizzazione di uno spazio per eventi di lusso – come matrimoni, meeting aziendali, feste private, ecc. - è costituito da una moltitudine di azioni diverse come demolizioni, restauro, nuove costruzioni, allestimenti e risistemazione di aree verdi esterne.

La definizione di questa funzione scaturisce dal fatto che l'edificio oggetto di intervento è localizzato in una porzione del parco isolata; quindi, l'inserimento di attività ad alta concentrazione di persone non andrebbe ad intaccare la flora e la fauna presente, che sono il principale oggetto di tutela da parte dell'Ente Parco. Inoltre, come si evince dal rilievo precedentemente presentato, la conformazione degli spazi interni dell'edificio non si presta all'inserimento di attività più articolate. Infine, la Bizzarria è collocata sul limite del parco, in aderenza al muro di cinta, rappresentando quindi l'occasione per creare una connessione tra interno ed esterno, con la possibilità non solo di inserire nuove costruzioni in funzione delle attività inserite, ma anche nuovi servizi al parco, il tutto nel rispetto della naturalità del luogo.

L'area di intervento è stata suddivisa in due lotti: (1) lotto 1 che comprende la porzione interna al Parco Regionale La Mandria e quindi l'edificio storico, (2) lotto 2 che comprende la parte esterna, adiacente al muro di confine, in cui viene realizzata la nuova costruzione, ed un parcheggio di servizio all'ingresso del parco.

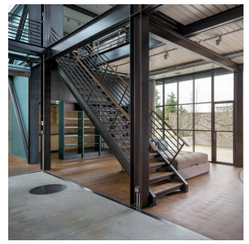


Stralcio di pianta scala 1:200

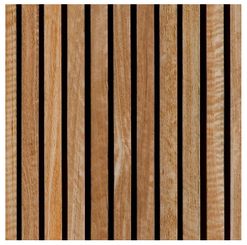
- Elementi in progetto
- Elementi stato di fatto
- Accesso pedonale
- Area boscata
- Area agricola
- Ghiaia
- Pavimentazione drenante
- Fasce in pietra di Luserna
- Grigliato



Policarbonato espanso



Acciao nero



Listelli in legno



Microcemento



Pavimentazione drenante



Ghiaia



Pietra di Luserna



Terra



Grigliato in ferro



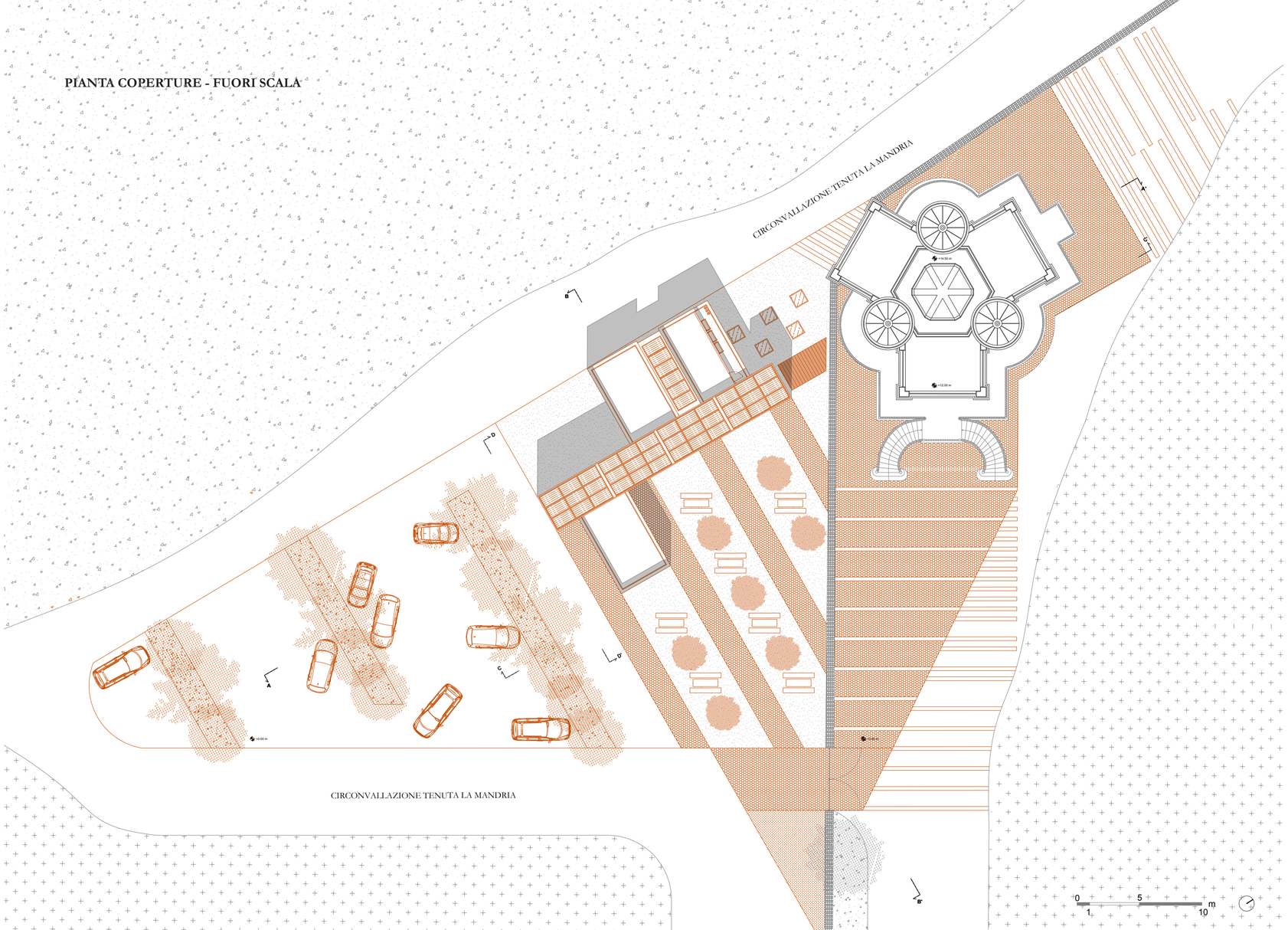
Tiglio



Pruno



Bagolaro



4.4.1 Lotto 1 - La Bizzarria

Gli interventi principali in questa area sono il restauro dell'edificio storico, sia interno che esterno. L'obiettivo, infatti, è quello di trasformalo in uno spazio per eventi, mantenendo al tempo stesso la sua integrità ed originalità; per tanto si tratta principalmente di riallestimento degli spazi attraverso arredi, limitando le nuove costruzioni. L'intero edificio ospita quindi nuovi servizi igienici, un bar di servizio agli eventi organizzati al suo interno, salottini, sale di ricevimento per matrimoni convertibili in spazi per meeting aziendali o feste private, suite di preparazione per gli sposi e spazi di servizio al personale catering. Infine, le terrazze del piano ultimo offrono un belvedere su tutta l'area naturale. Gli spazi esterni, data la grossa disponibilità di spazio, vengono allestite *ad hoc* in base all'evento organizzato. Gli impianti illuminotecnici e di riscaldamento/raffrescamento vengono realizzati nel rispetto dell'edificio storico mantenendo la sua integrità con soluzioni poco invasive: un impianto ad aria con fancoil garantisce il riscaldamento degli ambienti interni limitando al massimo le demolizioni, mentre corpi illuminanti direzionabili permettono di valorizzare al meglio gli spazi.

Gli esterni della Bizzarria

All'esterno, l'edificio si trova in pessime condizioni, a causa principalmente della sua dismissione. Infatti, in seguito ai restauri di Gabetti ed Isola del 1976, dopo un breve periodo in cui è stato trasformato come appartamento del custode, è rimasto abbandonato fino ad oggi.

Ogni porzione dell'edificio come pavimentazioni esterne, balaustre, facciate, serramenti esterni, coperture, gronde, necessita di un restauro puntuale ed approfondito. Il degrado che si riscontra maggiormente, a seguito dei sopralluoghi, è proprio l'esfoliazione e il distaccamento dello strato di finitura della facciata esterna causato dal tempo e dall'esposizione ad agenti atmosferici. Questo fenomeno è maggiormente visibile nella porzione che riveste il piano terra e nei cornicioni. I piani superiori invece mostrano alterazione cromatica dovuta al dilavamento delle superfici: gli affreschi originali sono praticamente invisibili. È plausibile che la porzione di intonaco dell'edificio del piano terra sia maggiormente degradata rispetto ai piani superiori a causa dell'umidità di risalita dal terreno.

La pavimentazione esterna in pietra di Luserna, presente nel porticato al piano primo e al piano delle terrazze, presenta alterazione cromatica dovuta a depositi superficiali di materiali come polvere, terriccio e necessita quindi una pulitura. I serramenti lignei esterni richiedono un restauro approfondito, le tre porte di accesso situate al piano terra richiedono una sostituzione

completa. I serramenti presenti sulle tre torri, poiché sono costituti da una struttura metallica, sono in condizioni migliori e quindi necessitano di una pulitura superficiale. Gli elementi metallici che costituiscono le balaustre del porticato e delle terrazze presentano ossidazione e in alcuni punti e ruggine. Pertanto, richiedono una pulitura e verniciatura. Le cupole, in rame, presentano colature di ruggine causati dalla corrosione dei pennacchi metallici, e deposito superficiale sulla base, pertanto richiedono una accurata pulitura. I canali di scolo e le gronde, infine, richiedono una sostituzione completa in quanto presentano delle interruzioni tra il piano secondo ed il piano primo.

Gli interni della Bizzarria

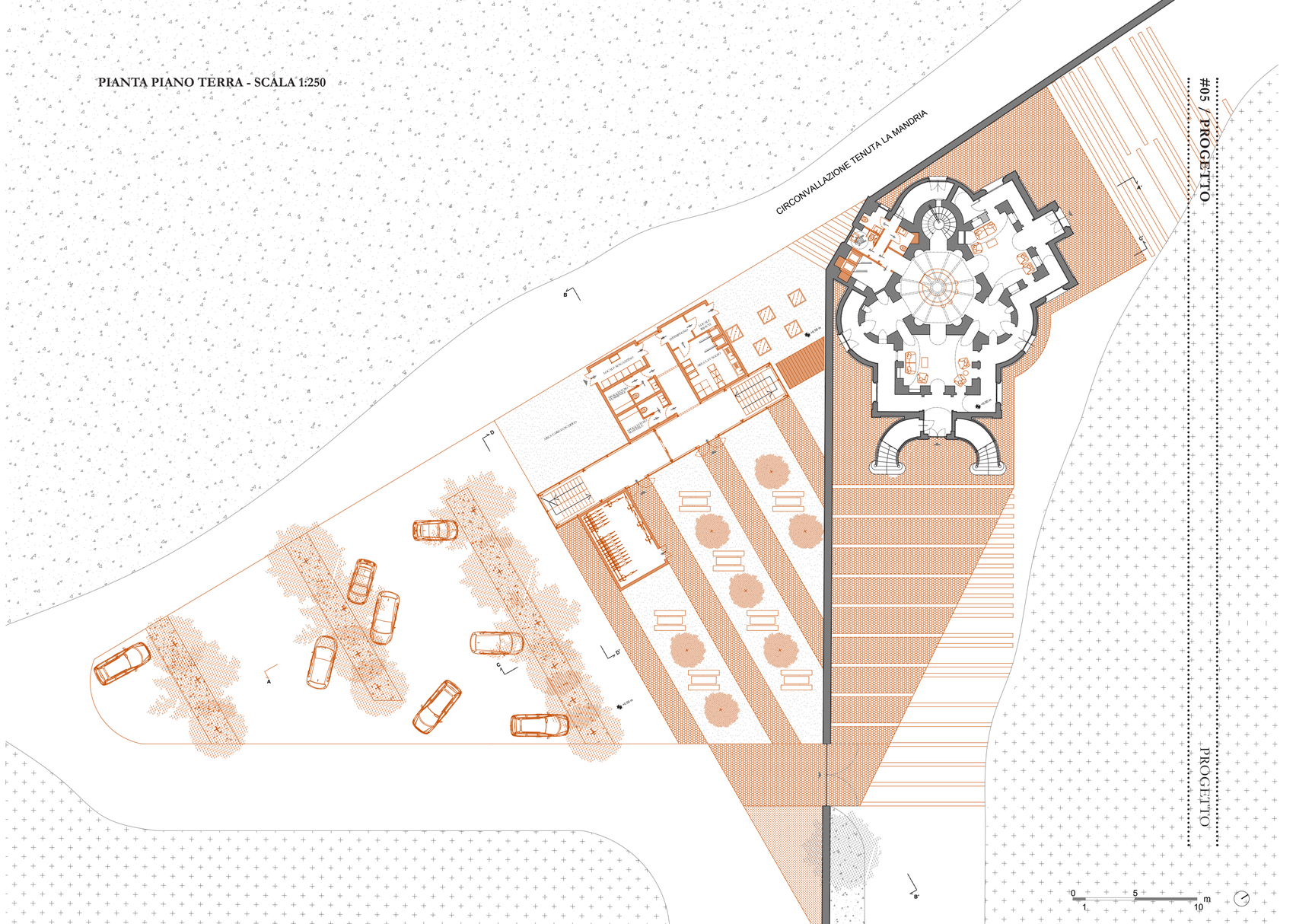
Poiché l'edificio ad oggi risulta inaccessibile, è difficile dire con precisione quali siano gli interventi puntuali di restauro da effettuare. Nel 2021 abbiamo effettuato un sopralluogo durante un corso di progettazione con la prof.ssa Vigliocco, e lo stato di degrado dei locali interni era migliore rispetto agli esterni dell'edificio. Le pavimentazioni interne e le moquette richiedono una pulitura superficiale, mentre le pareti interne intonacate necessitano di alcuni ripristini e tinteggiatura. Le pareti del piano terra, in mattoni facciavista, richiedono anch'esse una pulitura superficiale, così come la volta del salone centrale realizzata da Gabetti ed Isola. I serramenti interni, tutti in legno, necessitano di un restauro.

Nel piano terra, in quello che oggi risulta essere il locale caldaia, vengono realizzati tre servizi igienici, di cui uno per diversamente abili, ed il locale di servizio alla cucina per l'arrivo dei piatti pronti – arrivo da quello che è il locale cucina situato all'esterno dell'edificio. Il salone centrale ospita un bar di servizio agli eventi che verranno ospitati, mentre le stanze che si affacciano su questo ospitano dei salottini, che all'occorrenza possono essere allestiti in base alle necessità. Gli spazi presenti dietro al vano scale ospitano i locali tecnici.

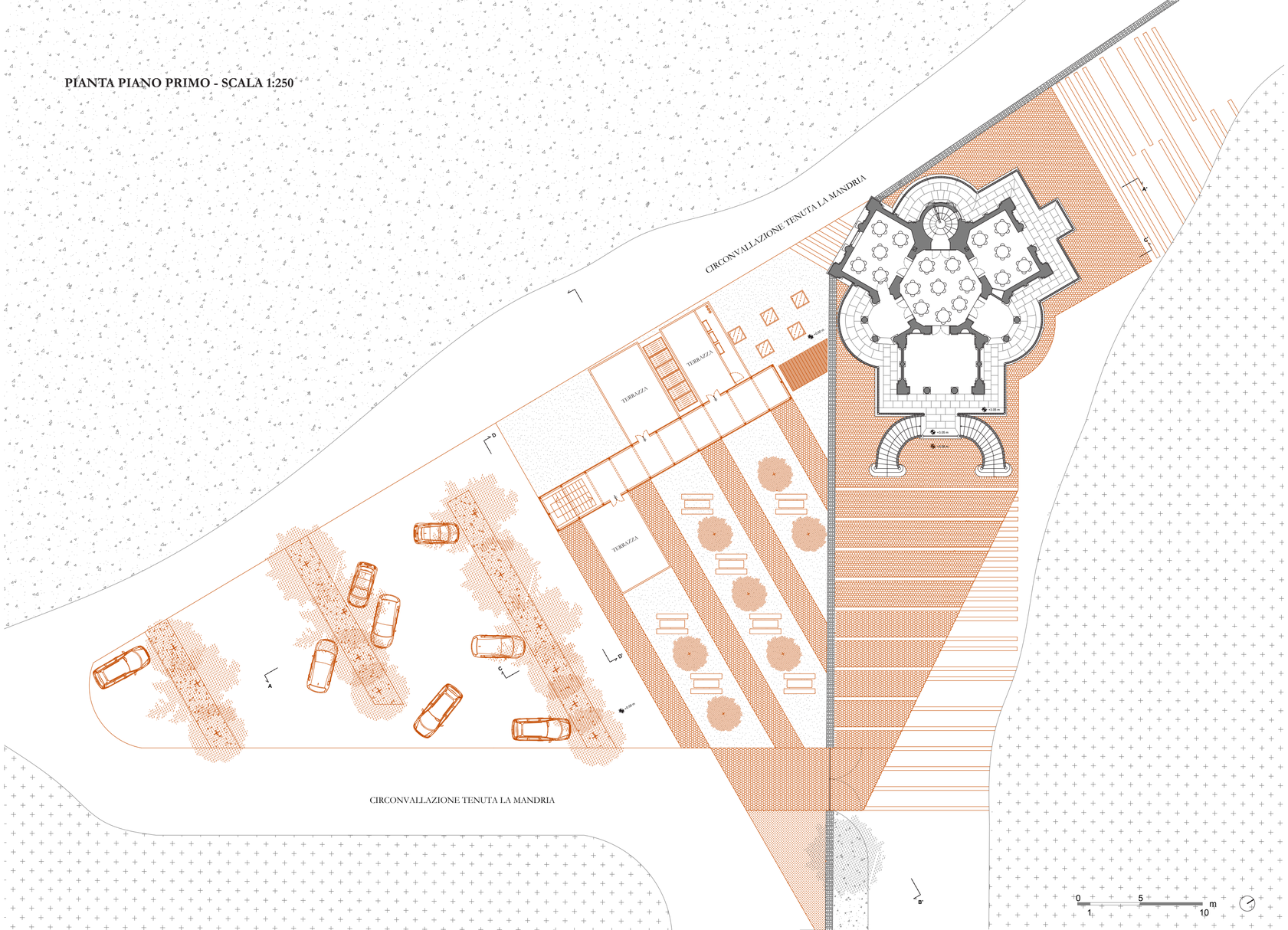
Salendo al piano primo, attraverso la scala elicoidale che viene mantenuta allo stato originale, il salone d'ingresso e le tre stanze adiacenti ospitano le sale di ricevimento per matrimoni. Poiché si tratta principalmente di allestimento degli spazi, lasciando quindi questi allo stato originale ed effettuando solo interventi di restauro e conservazione, anche questi ambienti possono essere convertiti in base agli eventi organizzati all'interno dell'edificio storico.

Due delle tre camere presenti al piano secondo della Bizzarria vengono utilizzate come suite per la preparazione degli sposi, un servizio aggiunto alla nuova funzione principale che l'edificio ospiterà; mentre la terza camera viene utilizzata come spazio di servizio al personale.

PIANTA PIANO TERRA - SCALA 1:250



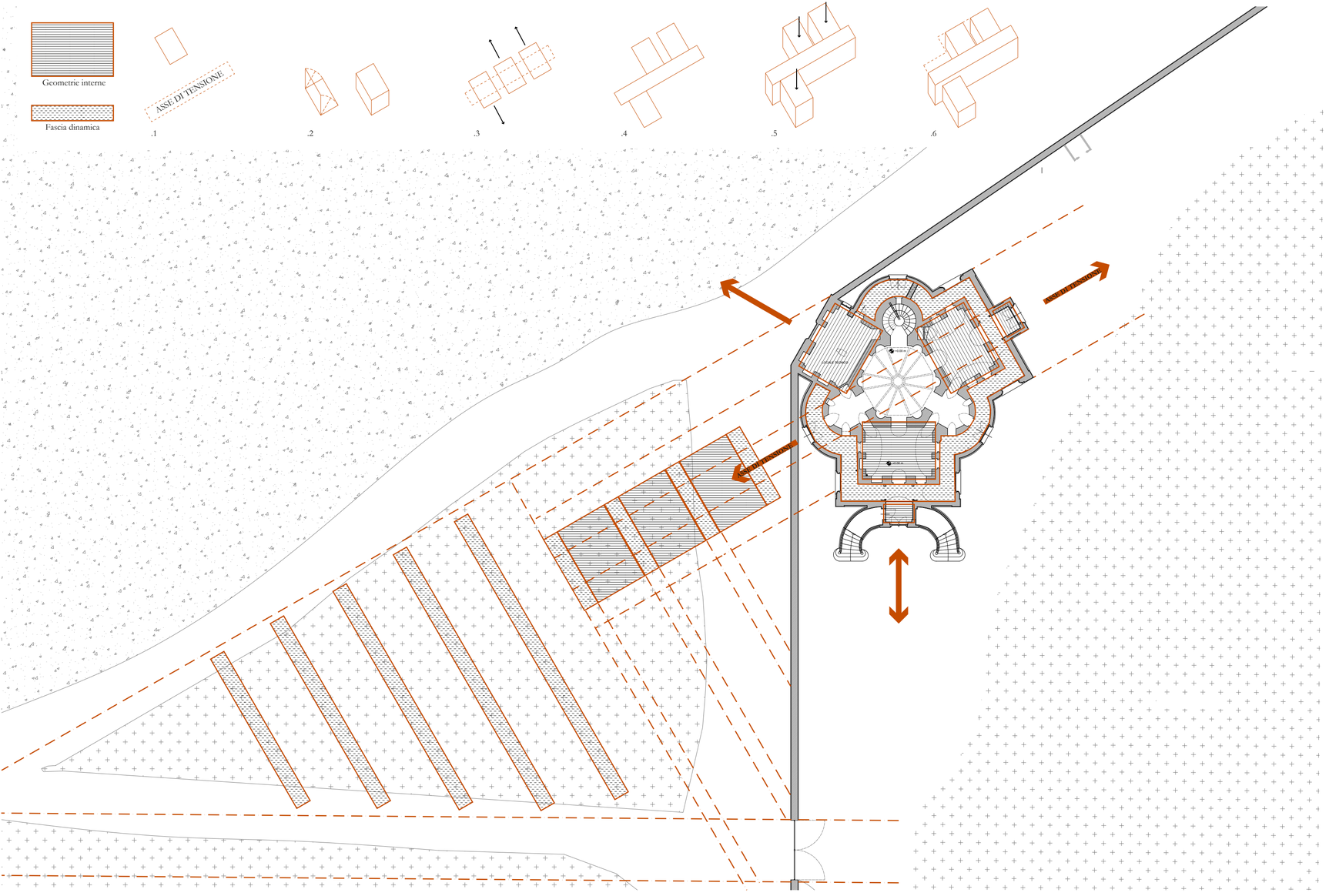
PIANTA PIANO PRIMO - SCALA 1:250



4.4.2 Lotto 2 - Nuovo Edificio

Per poter realizzare uno spazio per eventi, vista la conformazione degli spazi interni della Bizzarria, è stato necessario aggiungere un volume nuovo all'interno del quale inserire tutti gli spazi di servizio necessari all'attività. In questo modo è stato possibile ridurre al minimo le demolizioni e le costruzioni all'interno dell'edificio storico per poter adattare le diverse funzioni. Visto il divieto di costruzione all'interno dell'area Parco secondo le norme di attuazione del piano d'area[2], il nuovo edificio è stato posizionato all'esterno del muro di confine, in quella che da tavola di piano del piano d'area è individuata come area parcheggio in prossimità dell'ingresso[3].

Vista la complessità della Bizzarria, per la realizzazione del nuovo volume, questa è stata scomposta in forme geometriche elementari e sono state individuate le principali. Queste ultime sono collegate tra loro attraverso una *fascia dinamica*, individuabile in ogni livello dell'edificio. Attraverso gli allineamenti presenti è stato tracciato un asse, chiamato *asse di tensione*, lungo il quale viene posizionato il nuovo volume. Quest'ultimo è quindi composto dalle forme geometriche elementari prima rintracciate, i moduli a loro volta sono posizionati rispettando la fascia dinamica che crea così un disegno anche per lo spazio vuoto antistante l'edificio e regola l'area di parcheggio adiacente.



La struttura del nuovo edificio, ad esclusione del piano interrato in calcestruzzo, è realizzata con pilastri e travi IPE 220, le partizioni interne sono realizzate con muratura a secco. Si ipotizza che il solaio a terra sia costituito da un vespaio areato per garantire la giusta areazione. Il piano terra comprende locali di servizio come *spogliatoi, magazzino, locale rifiuti e area lavaggio stoviglie*. Attraverso due montavivande avviene la distribuzione dei piatti tra il piano terra ed il piano interrato, dove è localizzata la cucina, garantendo così due percorsi distinti per i piatti sporchi/puliti. In aggiunta è stato collocato un locale autonomo per il *bike sharing* di servizio all'ingresso della Bizzarria, che andrebbe a rafforzare il servizio di noleggio oggi presente presso l'ingresso Tre Cancelli e Cascina Rampa a sud e Cascina Oslera a nord ovest.

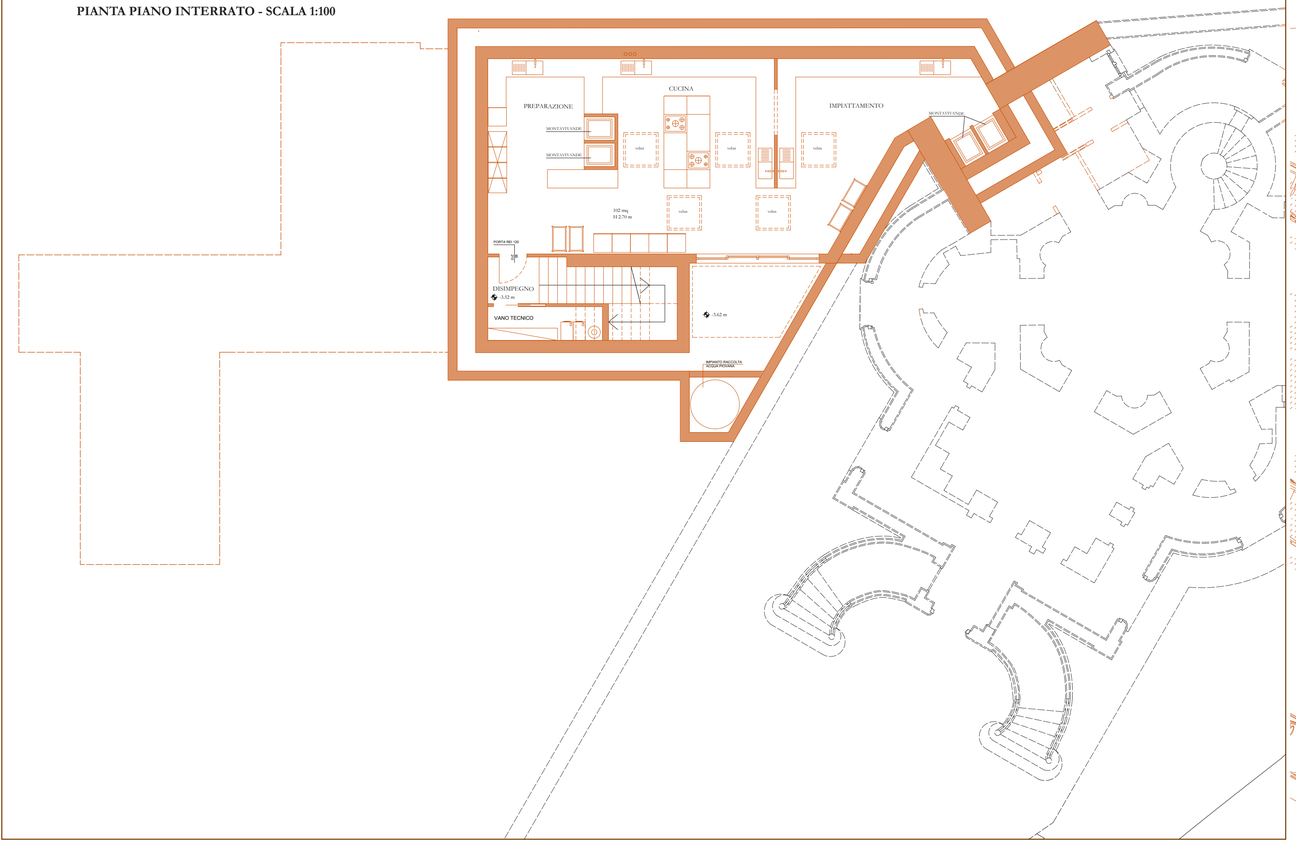
L'asse centrale ospita i due vani scale che permettono di raggiungere il piano interrato e il piano primo.

La salita al piano primo avviene per mezzo di una scala autoportante in acciaio, mentre la discesa al piano interrato per mezzo di una scala in calcestruzzo gettata in opera.

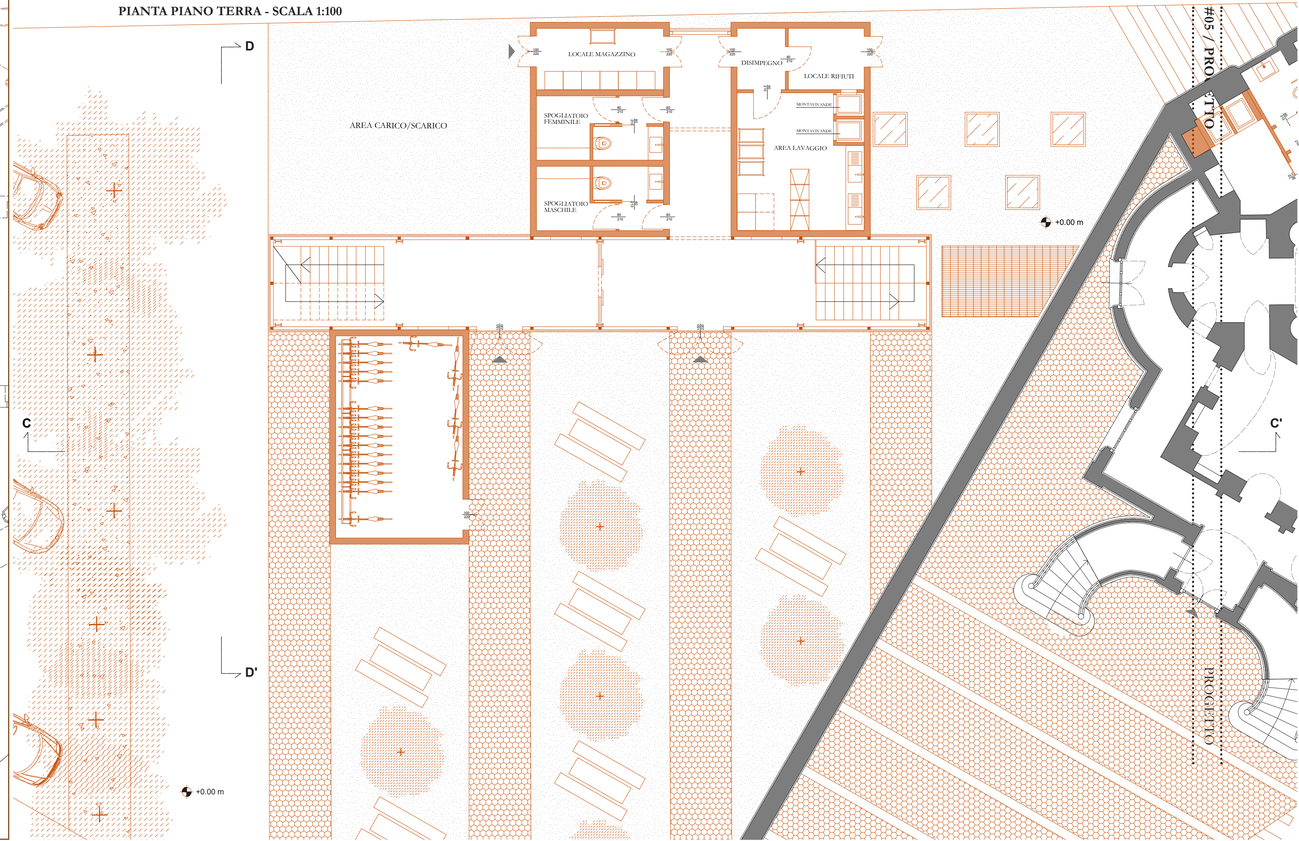
Il piano interrato, realizzato attraverso sottomurazioni dell'edificio e palificazioni del terreno in seguito al suo sbancamento, si estende per circa 15 mq sotto l'edificio storico in modo da creare un collegamento coperto per il passaggio delle vivande, ospita il locale cucina, progettato secondo le norme del *Decreto della Presidente della Giunta Regionale 3 marzo 2008, n. 2/R*[4]. La cucina si configura come un "esercizio di tipologia 4". All'interno del locale sono presenti tre aree, ovvero quella di *preparazione, di cottura e di impiattamento*. Anche in questo caso due montavivande garantiscono il passaggio dei piatti all'interno della Bizzarria in quello che è il locale di servizio.

Nel piano primo si trovano tre terrazze, esattamente sopra i blocchi servizi del piano terra, collegati tra loro attraverso un corridoio. Vista la moltitudine di funzioni ospitabili, gli spazi possono essere allestiti ad hoc per ogni evento. Uno spazio della terrazza è utilizzato per il posizionamento delle unità esterne dell'impianto di condizionamento e per le uscite delle canne fumarie della cucina interrata.

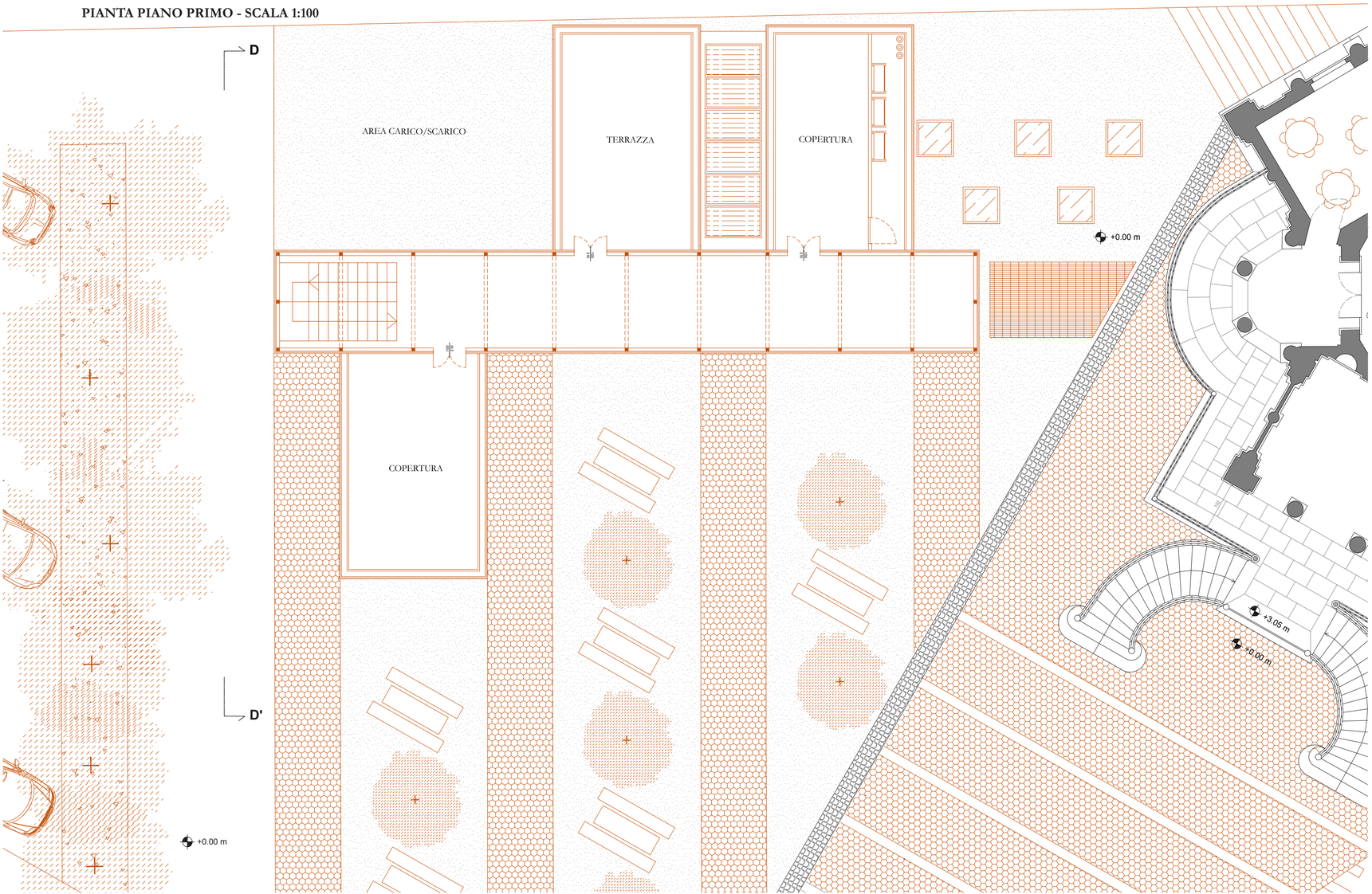
PIANTA PIANO INTERRATO - SCALA 1:100



PIANTA PIANO TERRA - SCALA 1:100

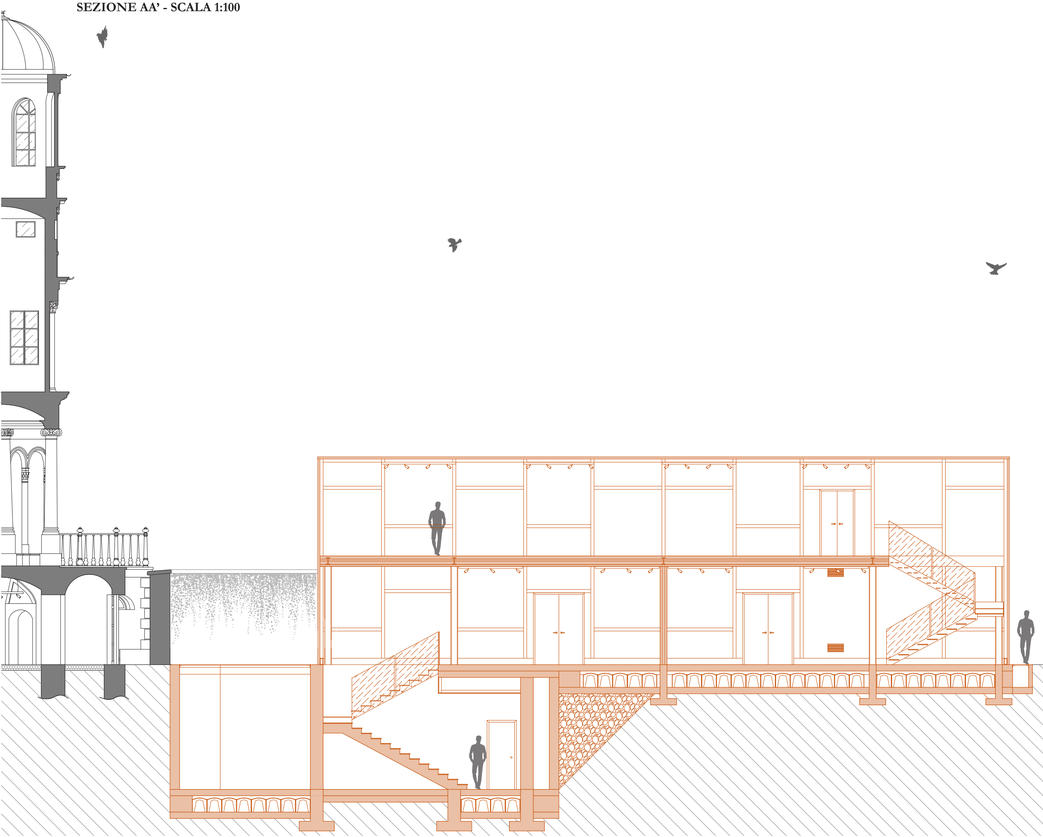


PIANTA PIANO PRIMO - SCALA 1:100



La pelle esterna del nuovo volume è composta da due materiali: l'asse centrale è costituito da pareti esterne in policarbonato espanso, un materiale traslucido che permette al blocco di "illuminarsi" nelle ore serali, andando a creare un "edificio lanterna" in accostamento all'edificio storico.
I blocchi che ospitano i servizi invece presentano pareti ventilate con listelli in legno di quercia rossa, materiale facilmente reperibile all'interno del parco in quanto, come spiegato precedentemente, l'Ente Parco si sta occupando dell'abbattimento di questa specie poiché invasiva e non autoctona.
Infine, lo spazio esterno che si crea tra il nuovo volume e il muro di cinta diventa così una piazza aperta di servizio all'ingresso al Parco della Bizzarria, ma allo stesso tempo uno spazio aggiuntivo per gli eventi organizzati che viene quindi allestito ad hoc. Lo stesso avviene per l'area adiacente all'edificio storico.
Le pavimentazioni utilizzate, sia interne che esterne al Parco, sono costituite prevalentemente da fascioni in pietra di Luserna, che richiamano la stessa pietra originale utilizzata per le terrazze della Bizzarria, alternate a fasce in pavimentazione drenante e ghiaia. La scelta di materiali drenanti è stata effettuata nel rispetto della naturalità del luogo, andando così a impermeabilizzare meno suolo possibile. Per lo stesso motivo la nuova area parcheggio adiacente al volume di nuova costruzione non risulta asfaltata, né tantomeno regolamentata con una segnaletica orizzontale, esattamente come i parcheggi ad oggi presenti in prossimità degli ingressi Ponte Verde e Tre Cancelli.

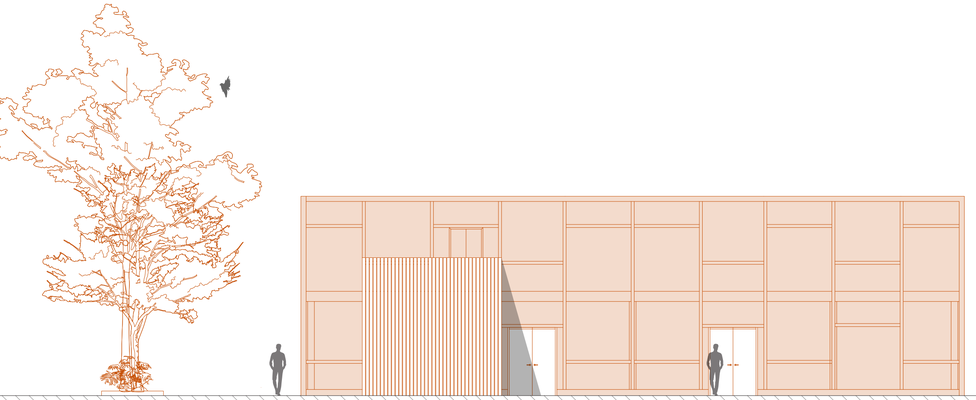
SEZIONE AA' - SCALA 1:100



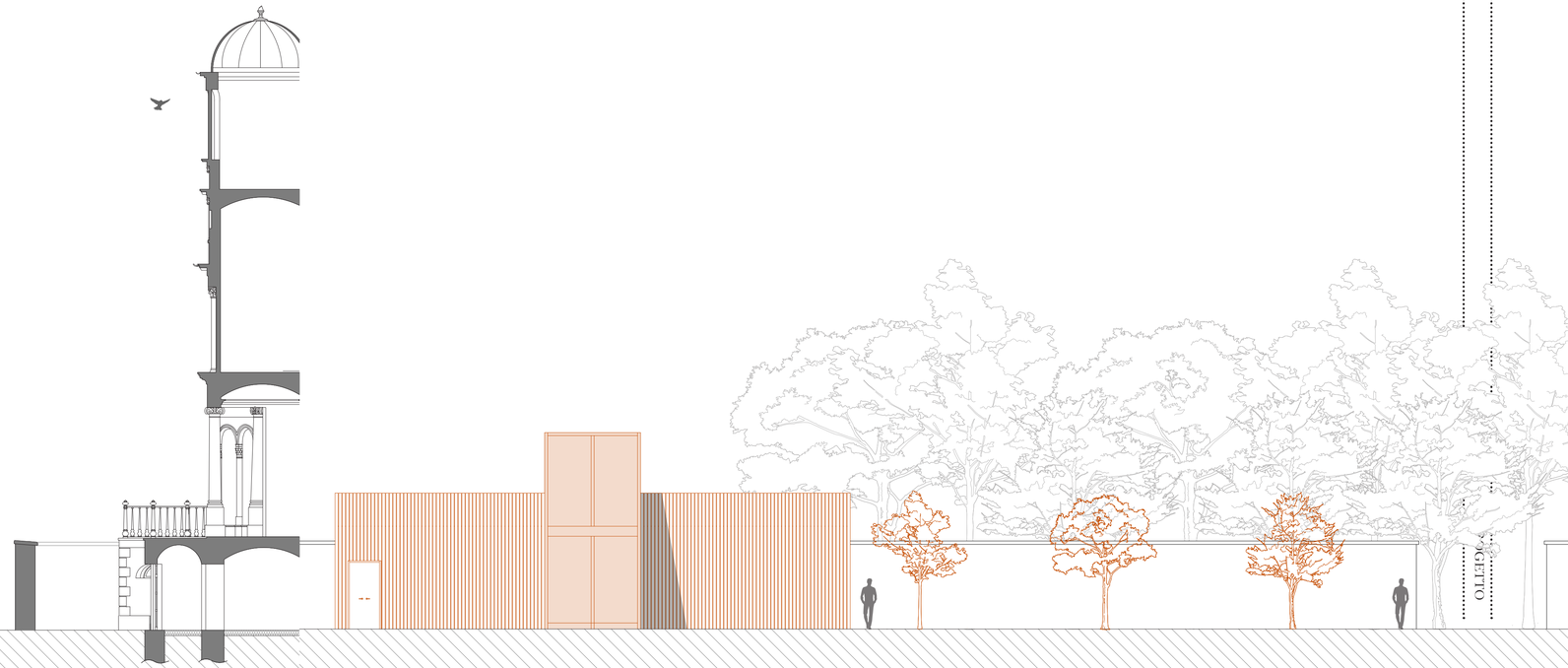
SEZIONE XX - SCALA 1:100



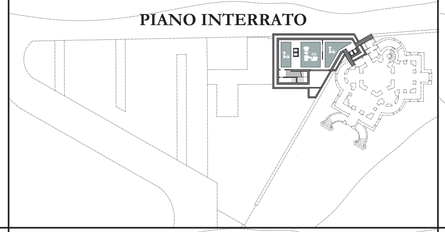
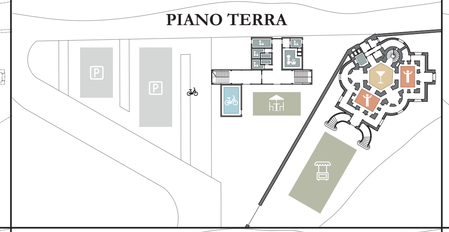
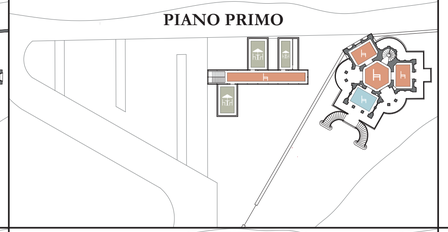
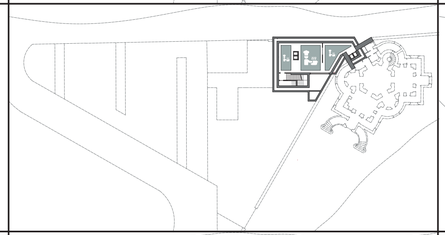
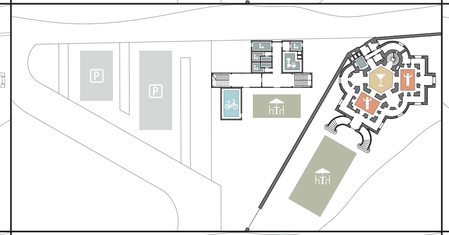
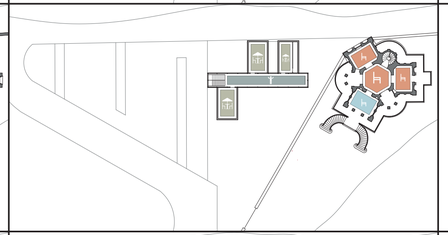
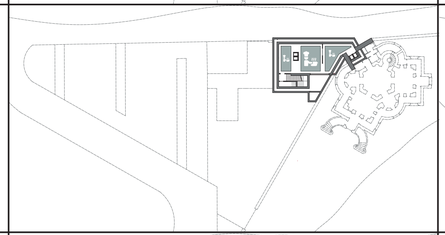
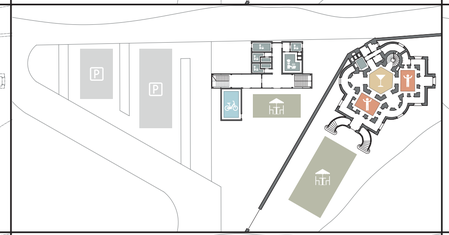
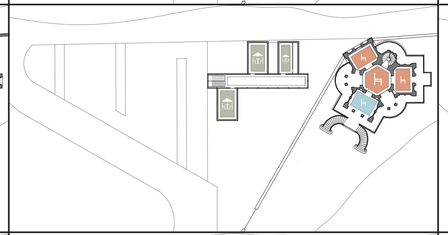
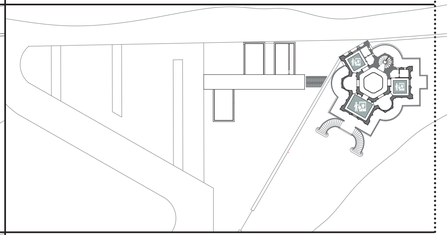
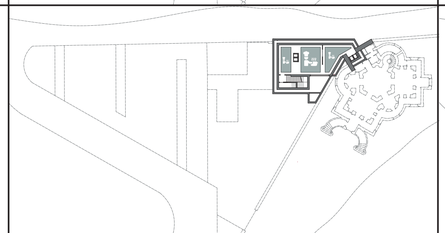
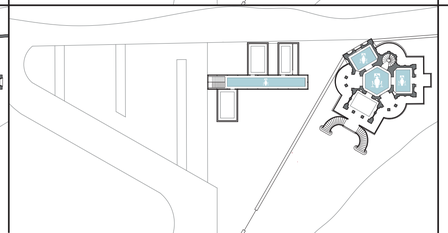
SEZIONE CC' - SCALA 1:100



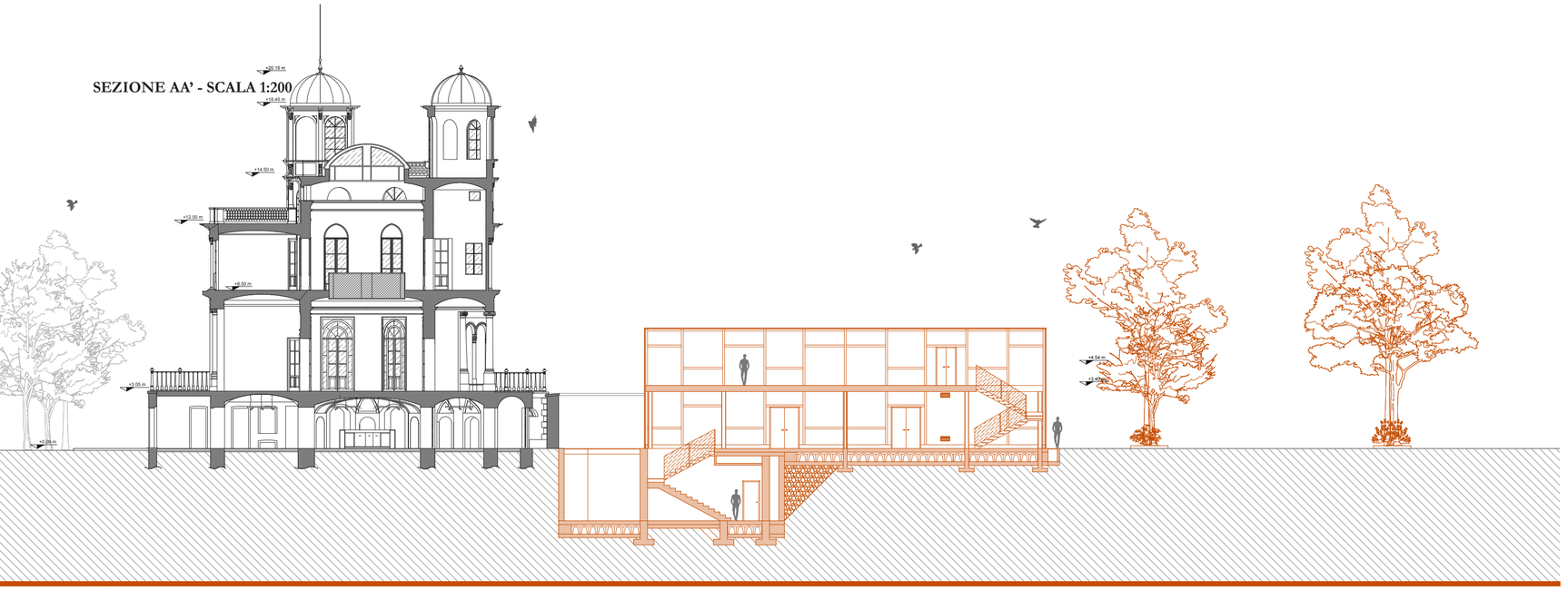
SEZIONE DD' - SCALA 1:100



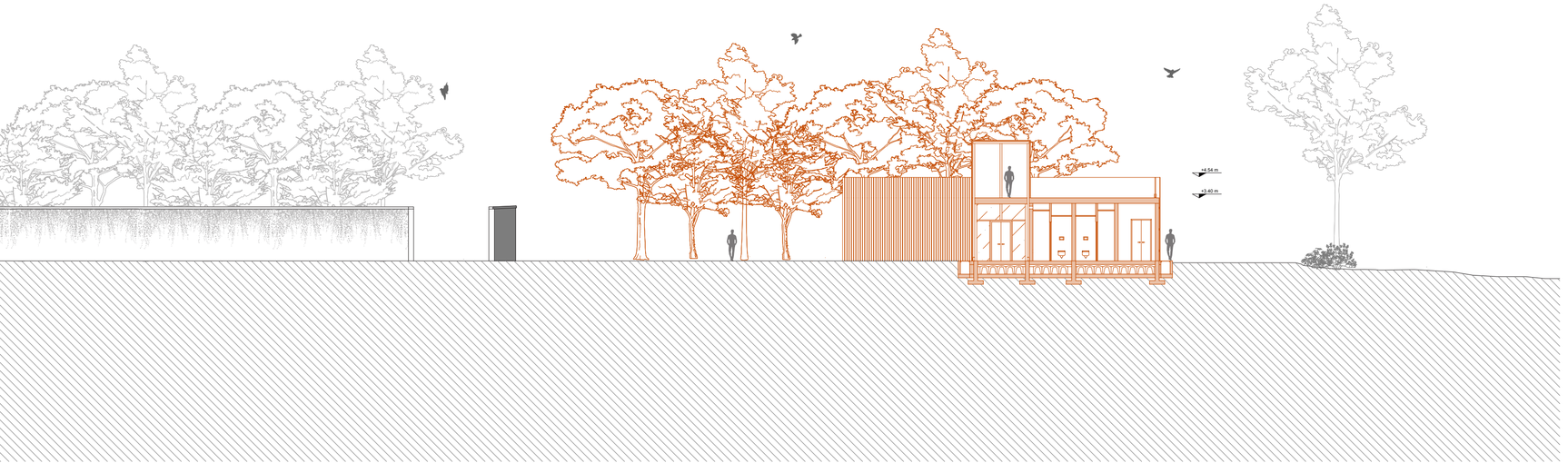
SCHEMA DELLE FUNZIONI

					PIANO INTERRATO	PIANO TERRA	PIANO PRIMO	PIANO SECONDO
EVENTI ENOGASTRONOMI-	Posti a sedere interni: 160 Posti in piedi Area bar Area catering	Allestimento esterno Area stand Servizio bikesharing Area parcheggio	La prima proposta riguarda la possibilià di organizzare eventi di promozione del territorio o di prodotti tipi alimentari, come ad esempio “una mole di panettoni”, “ il salone del vino”, ecc.					
EVENTI E FESTE PRIVATE	Posti a sedere interni: 110 Posti a sedere esterni: 30 Posti in piedi Area bar	Area catering Allestimento esterno Servizio bikesharing Area parcheggio	La seconda proposta riguarda la possibilità di organizzare feste private come cene aziendali, feste di compleanno, battesimi, ecc., oppure party aperti al pubblico come l’evento “Candlelight” o “Silent Disco”.					
MATRIMONI	Posti a sedere interni: 110 Posti a sedere esterni: 30 Posti in piedi Area bar Area catering	Area preparazione sposi Allestimento esterno Servizio bikesharing Area parcheggio	La terza proposta, nonchè quella trainante, riguarda la possibilità di organizzare matrimoni all’interno dell’edificio storico e degli spazi esterni adiacenti.					
MOSTRE E PRESENTAZIONI	Posti in piedi Area bar Area catering Area espositiva	Allestimento esterno Servizio bikesharing Area parcheggio	La quarta ed ultima proposta riguarda la possibilità di trasformare la Bizzarria in uno spazio espositivo per mostre, convegni o per meeting aziendali.					

SEZIONE AA' - SCALA 1:200



SEZIONE BB' - SCALA 1:200



NOTE

[1] ICOMOS, il Consiglio internazionale sui monumenti e i siti, è un'organizzazione non governativa globale associata all'UNESCO che lavora per la conservazione e la protezione dei luoghi del patrimonio culturale, costituita da una rete di esperti che beneficia dello scambio interdisciplinare dei suoi membri (tra cui architetti, storici, archeologi, storici dell'arte, geografi, antropologi, ingegneri e urbanisti). Il suo obiettivo è promuovere la conservazione, la protezione, l'uso e la valorizzazione di monumenti, complessi edilizi e siti. ICOMOS è un organo consultivo del Comitato del patrimonio mondiale dell'UNESCO, e come tale, esamina le nomine del patrimonio culturale mondiale e garantisce lo stato di conservazione dei beni. Dalla sua creazione, nel 1965, ha gradualmente costruito il quadro filosofico e dottrinale del patrimonio a livello internazionale.
https://www.icomos.org/fr

[2] D.C.R. n. 620-3606 del 28/02/2000, norme di attuazione del piano d'area, art.1 norme vincolistiche: "1. Su tutto il territorio del parco (Area attrezzata e zona pre-Parco) non posso essere svolte attività ed effettuati interventi incompatibili con le finalità e gli obiettivi della legge istitutiva (legge regionale 21 agosto 1978, n.54). 2. In particolare sul territorio del Parco ai sensi degli articoli 9 e 10 della stessa legge regionale, oltre a quanto disposto dalle leggi nazionali e regionali in materia di tutela dell'ambiente, della flora e della fauna, nonché della legge sulla caccia e sulla pesca, è fatto divieto di: [..] b) operare scavi movimenti di terra tali da alterare la morfologia del territorio; […] b) costruire nuovi edifici e strutture, stabile e temporanee, che possono alterare le caratteristiche ambientali dell'aria"
Fonte: https://sit.comune.venariareale.to.it/sites/default/files/PRGC/Mandria-NtdA.pdf

[3] https://sit.comune.venariareale.to.it/sites/default/files/files/PRGC/Parco_Ovest.pdf [4] "Regolamento regionale recante: "Nuove norme per la disciplina della preparazione e somministrazione di alimenti e bevande, relativamente all'attività di bar, piccola ristorazione e ristorazione tradizionale". Identifica gli "esercizi di tipologia 4" come "attività di preparazione alimenti, configurabile come attività di ristorazione tradizionale".

#05

.....

ANALISI DELLA FATTIBILITA' ECONOMICA

VAN

TIR

PBP

$$VAN = \sum_{t=0}^{N} \frac{FCO_t}{(1+WACC)^t}$$

$$0 = \sum_{t=0}^{N} \frac{FCO_t}{(1+TIR)^t}$$

Per poter verificare la fattibilità economica dell'intervento è di necessaria importanza individuare la miglior strategia d'intervento da un punto di vista economico-finanziario.
Ogni edificio presenta un ciclo di vita che può essere divisio in (Fregonara, 2015):

- Avvio
- Pianificazione
- Progettazione
- Costruzione
- Utilizzo e manutenzione
- Fine vita

Nelle prime due fasi avviene lo studio di fattibilità dell'intervento, nella successive 3 Analisi dei flussi di cassa o anche Discounted Cash Flow Analysis (DCF).
Tale analisi è uno strumento analitico che tiene conto di:

- flussi di reddito non omogenei nel tempo
- rischio dell'investimento
- concetto di "valore" legato al tempo

È l'ultimo punto ad avar maggior rilevanza all'interno dell'analisi, poichè (come è possibile vedere successivamente) i ricavi sono visibili soltanto dopo un certo periodo e per poter recupera la somma investita i tempi si allungano.
La DCF è basata sul principio dell'attualizzazione, ovvero permette di determinare il valore attuale sommando i flussi di cassa (ovvero la differenza tra i ricavi e i costi) che vengono prodotti dall'investimento. Infatti si tratta di un'anticipazione di quelli che saranno i flussi di cassa futuri.
È di necessaria importanza, quindi, effettuare, in prima fase, una stima dei costi per la realizzazione dell'intervento. È necessario stimare:

- costi di costruzione, ovvero la stima delle spese per l'acquisto dei materiali edili, per il noleggio delle attrezzature e per l'esecuzione dell'opera.
- spese tecniche, relative al collaudo, alla direzione dei lavori
- spese generali

Successivamente è necessario calcolarne i ricavi da gestione, ovvero gli incassi ottenuti grazie alla costruzione dell'immobile, possono essere sia di natura locativa sia ricettiva, tenendo conto dei costi di gestione. Questi costi sono riferiti a: spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, la gestione dell'immobile e l'assicurazione.
Nella fase successiva avviene la definizione delle tempistiche sia per i costi, quindi per mezzo di un cronoprogramma che permette di definire i tempi di cantiere, sia per i ricavi, per mezzo di bilanci di gestione o un piano di vendita e varia in base alla tipologia di utilizzo dell'immobile realizzato/ristrutturato (se l'immobile è destinato alla vendita o alla locazione).
A questo punto è necessario tenere in considerazione che l'investimento sia soggetto a fattori di rischio, per questo bisogna individuare il saggio di sconto, cioè: "saggio-

opportunità che deriva dal concetto di costo-opportunità; [...] rappresenta il saggio di rendimento associato al miglior impiego alternativo di investimento con analogo livello di rischiosità. [...] Mettendo in relazione rendimento e rischio negli investimenti immobiliari è possibile calcolare il saggio di sconto nel suo punto critico, ossia in cosrrispondenza del valore del Tasso Interno di Rendimento che rende nullo il Valore Attuale Netto" (Fregonara, 2015).
Infine, per poter costruire tale analisi è necessario utilizzare gli indicatori di redditività sopra citati, ovvero:

- **Valore Attuale Netto (VAN)**, è la somma dei flussi di cassa, attualizzati, che permette di stimare "l'incremento di ricchezza" dato dall'investimento. Tale indicatore è la differenza tra il valore dell'investimento e i fondi richiesti all'utente per coprire le spese necessarie, per poter dire che l'investimento sia fattibile è necessario che tale risultato sia positivo.
- **Tasso Interno di Rendimento (TIR)**, permette di capire quanto un investimento sia redditizio, è il tasso massimo accettato dall'investitore prima di incorrere in perdite (Fregonara, 2015)
- **Pay-back Period (PBP),** questo indicatore permette di misurare il tempo necessario a recuperare il capitale utilizzato per la realizzazione del progetto. Nella DCF il PBP si verifica nel momento in cui i flussi di cassa risultano pari a zero.

5.1 Assunzioni preliminari alla valutazione della fattibilità economica
Gli indicatori fino ad ora elencati risultano necessari per stimare la fattibilità economica dell'intervento di rifunzionalizzazione della Bizzarria, assumendo il punto di vista di un ipotetico soggetto privato disponibile ad assumersi il rischio della gestione delle nuove attività. L'analisi ha l'obiettivo di comprendere quale sia il minimo numero di eventi da dover ospitare affinchè l'investimento sia redditizio per il gestore esterno che si farà carico di tutti gli interventi di costruzione, restauro, manutenzione e gestione della struttura. Gli interventi di costruzione avranno una durata di 2 anni, e i ricavi incominceranno soltando dal secondo anno e l'orizzonte temporale identificato è limitato ai primi 10 anni.
5.2 Stima dei costi
Al fine di poter analizzare i costi d'intervento ipotizzati per il restauro della Bizzarria, la realizzazione del nuovo manufatto e la risistemazione delle aree verdi e delle aree destinate al parcheggio risulta di necessaria importanza la redazione del **Computo Metrico Estimativo** (CME). Inoltre è di necessaria importanza stimare i costi di gestione della struttura in modo tale da avere un quadro completo di quelle che saranno le uscite finanziarie dell'investitore.

5.2.1 Costi di realizzazione

Grazie al CME è stato possibile stimare il costo complessivo per la realizzazione dell'intervento che risulta pari a **2.722.650,64 €** per un totale di **1288 mq** (2.113,86 €/mq). Scorporando gli interventi da effettuare sul nuovo edificio da quelli da effettuare sulla Bizzarria emerge che il costo relativo all'edificio storico è pari a 1.515.281,57 € per 870 mq (1.741,70€/mq), mentre il costo relativo al nuovo edificio è pari a 1.207.369,07€ per 418 mq (2.888,44€/mq).

Il costo complessivo dell'intervento è stato inoltre suddiviso nelle seguenti 8 macro-voci di costo:

- **Allestimento del cantiere:** sono state computate tutte le voci relative al nolo e al montaggio di ponteggi e di materiale utile all'allestimento del cantiere e alla sicurezza. Sommando tutte le voci della prima macro-voce, le quali sono state moltiplicate per i m2 relativi alla Bizzarria, e considerando i prezzi riportati dal Prezzario della Regione Piemonte relativo all'anno 2023, il costo parziale per l'allestimento del cantiere risulta essere pari a 99.363,80€
- **Demolizioni:** l'intervento prevede alcune demolizioni che sono da attribuire maggiormente allo scavo utile per la realizzazione del nuovo edificio. Prendendo come riferimento i prezzi del Prezzario DEI che risultavano essere più vicini alla realtà, è stato stimato un costo per le demolizioni pari a 38.997,24€
- **Restauro:** sono stati consideranti dei costi parametrici utili ad analizzare il costo d'intervento per la fase di restauro della Bizzarria. Come è possibile vedere dalla tabella (fig.1) sono stati considerati 3 livelli di degrado (buono, medio e pessimo) i quali a loro volta prevedono 3 tipologie di intervento con costi differenti. Dopo un'analisi preliminare è stato attribuito all'interno dell'edificio storico un livello di conservazione medio, il quale prevede un restauro con adeguamento normativo e annessa rifunzionalizzazione. Per l'esterno il livello di conservazione risulta essere pessimo e si è optato per un solo intervento di conservazione e restauro. Dopo tale analisi il costo del solo restauro della Bizzarria risulta essere pari a 1.236.000€
- **Nuove costruzioni:** alcuni interventi di nuova costruzione, che riguardano per la maggior parte il nuovo edificio, sono stati stimati sulla base di alcuni preventivi richiesti a varie aziende. Il costo relativo è pari a 600.583,94€
- **Impianti:** i costi per gli impianti idraulici, elettrici e fotovoltaico sono stati stimati sulla base sia di preventivi richiesti ad operatori specializzati sia sulla base del Prezzario Regionale. Il costo di tale macro-voce è pari a 377.024,26€
- **Opere di finitura:** i costi per la tinteggiatura, la posa dei pavimenti, e la fornitura dei materiali si riferiscono, per la maggior parte dei casi, all'edificio di nuova costruzione e ammontano a 75.803,99€
- **Arredi:** il costo è pari a 276.700,00€ e comprende la fornitura e la messa in opera

	Livello di degrado	€/mq	Macrovoci degli interventi
1	1.a_Stato di conservazione buono: intervento di conservazione e restauro.	800-900 €/mq	Allestimento di cantiere, rilievo e diagnostica, pulitura e interventi superficiali delle superifici, lavori di restuaro minimi e/o poco diffusi o parziali, lavori al rustico.
	1.b_stato di conservazione buono: interventi di conservazione e restauro con adeguamento norativo/rinfunzionalizzazione.	900-1000 €/mq	Allestimento di cantiere, rilievo e diagnostica, pulitura e interventi superficiali delle superifici, lavori di restuaro minimi e/o poco diffusi o parziali, lavori al rustico, isolamento, impianti, demolizioni e traslochi.
2	2.a_Stato di conservazione medio: intervento di conservazione e restauro.	1000-1200 €/mq	Allestimento di cantiere, rilievo e diagnostica, pulitura e interventi superficiali delle superifici, lavori di restuaro mediamente diffusi, lavori al rustico
	2.b_Stato di conservazione medio: interventi di conservazione e restauro con adeguamento norativo/rinfunzionalizzazione.	1200-1400 €/mq	Allestimento di cantiere, rilievo e diagnostica, pulitura e interventi superficiali delle superifici, lavori di restuaro mediamente diffusi, lavori di finitura, consolidamenti (alcuni interventi strutturali), costruzioni, lavori al rustico serramenti, coibentazioni, impianti (da sostituire o ex novo), demolizioni e rimozioni.
3	3.a_Stato di conservazione pessimo: intervento di conservazione e restauro.	1400-1800 €/mq	Allestimento di cantiere, rilievo e diagnostica, pulitura e interventi superficiali delle superifici, lavori di restuaro significativi e diffusi, consolidamenti (interventi strutturali significativi), lavori rustici serramenti.
	3.b_Stato di conservazione pessimo: interventi di conservazione e restauro con adeguamento norativo/rinfunzionalizzazione.	1800-2000 €/mq	Allestimento di cantiere, rilievo e diagnostica, pulitura e interventi superficiali delle superifici, lavori di restuaro significativi e diffusi, consolidamenti (interventi strutturali significativi), edilizia, opere di finitura, porte e isolamento serramenti, impianti (ex novo), demolizione e traslochi.

Fig.1_Elaborazione degli autori_Costi parametrici di restauro realizzati sulla base di preventivi richiesti a professionisti specializzati

dell'attrezzatura utile al servizio catering come cucine professionali, elettrodomestici di vario genere e l'arredamento per gli spazi interni da utilizzare durante gli eventi

- **Sistemazione delle aree verdi:** 18.177,41€ è il costo stimato per la sistemazione degli spazi esterni che, allo stato attuale, sono in uno stato di abbandono.

In sintesi, i costi complessivi d'intervento possono essere sintetizzati nel seguente grafico, dove è possibile notare come l'intervento di restauro rappresenti la parte più cospicua della computazione:

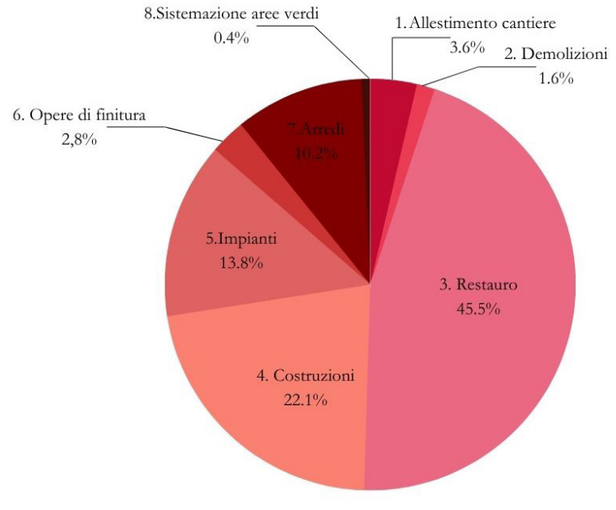


Fig.2_Elaborazione degli autori_Schematizzazione dei costi complessivi d'intervento

Dopo aver definito il costo d'opera tramite il Computo Metrico Estimativo è stato possibile poter calcolare l'IVA sui costi di costruzione e sulle spese tecniche (pari al 22% poiché si tratta di un intervento privato) e le spese le quali comprendono le spese tecniche (10% sul costo d'opera) e la quota d'imprevisto al 2% ottenendo la seguente tabella:

QUADRO ECONOMICO			
SLP totale	1288		
Eventi	1288		
	IMPORTO TOTALE	INCIDENZA	€/mq
LAVORI DA APPALTARE			
Costo opera (da CME)	2.722.650,64 €	73%	2.113,86 €
IVA			
22% dei costi di costruzione (INTERVENTO PRIVATO)	598.983,14 €	16%	465,05 €
22% delle spese tecniche	59.898,31 €	2%	46,50 €
SPESE			
Spese tecniche (10%)	272.265,06 €	7%	211,39 €
Imprevisti (2%)	54.453,01 €	1%	42,28 €
TOTALE COSTI	3.708.250,17 €	100%	2.879,08 €

Fig.3_Elaborazione degli autori_Quadro economico

5.2.2 Costi di gestione

Sono stati considerate tra i costi di gestione:

- Spese per manutenzione ordinaria, attribuendogli un valore pari al 4% dei ricavi da addebitare ogni anno (per un valore medio pari a 45.375€/anno)
- Spese per la manutenzione delle attrezzature, è stato considerato un valore pari al 10% sul costo stimato per l'acquisto degli arredi (per un valore pari a 27.670€/anno)
- Spese di manutenzione per le aree verdi, è stato attribuito un valore di 12€/mq (per un valore pari a 2.400€/anno)
- Spese del personale, si è ipotizzata la presenza di 6 figure (3 addetti alle pulizie e alle manutenzioni, 1 Social Media Manager, 1 organizzatore di eventi e 1 addetto alla gestione delle attrezxzature e degli arredi) con uno stipendio lordo medio pari a 28.000€/ l'anno da suddividere in 14 mensilità avendo una spesa totale annua per il personale pari a 168.000€, nello specifico le spese delle figure individuate sono state così ripartite:

SPESE PERSONALE

Figura	RAL	Costo complessivo
Addetto pulizia e manutenzione	22.400,00 €	67.200,00 €
Social Media Manager	29.400,00 €	29.400,00 €
Organizzatore eventi	44.800,00 €	44.800,00 €
Addetto alla gestione attrezzature e arredi	26.600,00 €	26.600,00 €
		168.000,00 €

Fig.4_Elaborazione degli autori_Spese personale

- Spese per manutenzione straordinaria, è stato stimato un accontonamento pari allo 0,50% sui costi di costruzione da effettuare ogni anno e la spesa effettiva è stata conteggiata soltanto il 7° e 10° anno.
- Costi di gestione (property management), è stato stimato il 5% sui ricavi portando tale spesa a 56.719€/anno in media
- Assicurazioni, il costo stimato all'anno è pari a 1.532€, calcolato come lo 0,05% sul valore catastale ovvero il valore che l'Agenzia delle Entrate attribuisce all'immobile in base alla categoria d'appartenenza (nel nostro caso si è ipotizzata la categoria D: immobili a destinazione speciale)
- L'imposta di registro, si stima lo 0,50% sui ricavi con un totale medio annuo di 5.672€

5.3 Stima dei ricavi

Per poter proseguire è stato necessario individuare i seguenti dati di input riferiti ai ricavi:

- **tipologie d'eventi:** per il bene preso in esame sono stati individuate 4 categorie d'eventi che posso ritenersi compatibili per essere inseriti nella Bizzarria. La tipologia A fa riferimento agli eventi enogastronomici come ad esempio il "Salone del vino" (https://salonedelvinotorino.it/salone-del-vino-di-torino/) o "Una mole di panettoni" (https://www.unamoledi.it/chi-siamo). La tipologia B si riferisce eventi privati come meeting aziendali, feste di compleanno, lauree, tra cui "Candlelight" (https://feverup.com/it/torino/candlelight?) o "Silent Disco" (https://silent-disco.it/). La tipologia C riguarda i matrimoni ai quali è stata dedicata una categoria apposita poiché prevede la possibilità di utilizzare la location con la presenza di un catering interno alla struttura, sia di poter affittare la location priva dei servizi messi a disposizione dalla Bizzarria. La tipologia D fa riferimento alle mostre, presentazioni e convegni.
- **numero di eventi annuali:** è stato realizzato un calendario annuale che permettesse di comprendere quanti eventi, divisi per tipologia,

possano essere ospitati dalla Bizzarria. Già in questa fase è stata ipotizzata una calendarizzazione degli eventi differente per ogni scenario. A questo proposito risulta necessaria una premessa: sono stati individuati 3 scenari differenti che prevedono una diversificazione nel numero di eventi annuali, come sarà possibile vedere successivamente. Sono stati suddivisi in: scenario ottimistico (il quale rappresenta il caso con il massimo ricavo al quale l'investitore può aspirare), scenario medio (rappresenta il caso limite affinchè non vi siano perdite da parte dell'investitore) e scenario pessimistico (utilire per poter stimare, in caso di una bassa affluenza, la possibile perdita di capitale dell'investitore). Nel caso dello scenario ottimistico sono stati previsti 214 eventi l'anno così distribuiti:

SCENARIO OTTIMISTICO

	EVENTO A (giorni)	EVENTO B (giorni)	EVENTO. C (giorni)	EVENTO D (giorni)
GENNAIO	4	7	1	6
FEBBRAIO	3	8	0	5
MARZO	3	7	0	4
APRILE	3	7	0	4
MAGGIO	3	8	1	4
GIUGNO	4	7	3	3
LUGLIO	7	8	4	3
AGOSTO	4	7	5	1
SETTEMBRE	4	8	4	3
OTTOBRE	4	8	1	6
NOVEMBRE	4	6	0	6
DICEMBRE	6	12	2	6
totale	49	93	21	51
totale medio/mese	4,08	7,75	1,75	4,25
TOTALE ANNUO	214			

Nel caso dello scenario medio gli eventi ipotizzati sono 149 l'anno, con la seguente distribuzione:

SCENARIO MEDIO

	EVENTO A (giorni)	EVENTO B (giorni)	EVENTO. C (giorni)	EVENTO D (giorni)
GENNAIO	4	4	0	4
FEBBRAIO	2	6	0	2
MARZO	2	3	0	2
APRILE	3	3	0	2
MAGGIO	3	8	1	1
GIUGNO	4	6	1	1
LUGLIO	6	8	3	1
AGOSTO	4	6	3	1
SETTEMBRE	6	6	1	1
OTTOBRE	4	4	0	5
NOVEMBRE	2	2	0	4
DICEMBRE	5	8	1	6
totale	45	64	10	30
totale medio/mese	3,75	5,33	0,83	2,50
TOTALE ANNUO	149			

Nello scenario pessimistico gli eventi annui vengono ridotti ad 86 e la divisione per tipologie si presenta in questo modo:

SCENARIO PESSIMISTICO

	EVENTO A (giorni)	EVENTO B (giorni)	EVENTO. C (giorni)	EVENTO D (giorni)
GENNAIO	2	2	0	2
FEBBRAIO	1	4	0	0
MARZO	1	1	0	1
APRILE	1	1	1	2
MAGGIO	1	4	1	2
GIUGNO	2	3	1	2
LUGLIO	2	6	1	2
AGOSTO	1	3	2	1
SETTEMBRE	4	2	1	2
OTTOBRE	2	2	0	5
NOVEMBRE	0	1	0	2
DICEMBRE	2	4	1	5
totale	19	33	8	26
totale medio/mese	1,58	2,75	0,67	2,17
TOTALE ANNUO	86			

- **prezzo per evento:** dopo aver comparato le diverse offerte proposte da altre location si è giunti al prezzo definitivo per ogni evento facendo una distinzione tra evento con la presenza del catering e un tetto massimo di 100 ospiti (tetto massimo di posti a sedere) ed evento con il solo affitto della location. I prezzi giornalieri fissati sono:
  tipologia A: 5.500€ con catering, 2.500€ solo affitto
  tipologia B: 6.100€ con catering, 1.100€ solo affitto
  tipologia C: 18.200€ con catering, 2.100€ solo affitto
  tipologia D: 2.900€ con catering, 900€ solo affitto
  Con i seguenti prezzi il ricavo annuo stimato, al 100% di presenza, per ogni scenario risulta essere:
  scenario **ottimistico**: 894.100€, così ripartito mensilmente:

SCENARIO OTTIMISTICO

	EVENTO A (giorni)	EVENTO B (giorni)	EVENTO. C (giorni)	EVENTO D (giorni)
GENNAIO	13.000€	27.700€	18.200€	7.400€
FEBBRAIO	10.500€	33.800€	0€	6.500€
MARZO	10.500€	27.700€	0€	7.600€
APRILE	10.500€	32.700€	0€	5.600€
MAGGIO	10.500€	51.000€	18.200€	5.600€
GIUGNO	13.000€	32.700€	38.600€	6.700€
LUGLIO	20.500€	38.800€	40.800€	6.700€
AGOSTO	13.000€	27.700€	43.000€	2.900€
SETTEMBRE	13.000€	43.800€	24.800€	6.700€
OTTOBRE	13.000€	33.800€	18.200€	7.400€
NOVEMBRE	16.000€	26.600€	0€	7.400€
DICEMBRE	18.000€	58.200€	20.400€	5.400€
totale	161.500€	434.500€	222.200€	75.900€
totale medio/mese	€ 13.458,33	€ 36.208,33	€ 18.516,67	€ 6.325,00
TOTALE ANNUO	894.100€			

scenario **medio:** 629.900€, così ripartito mensilmente:

SCENARIO MEDIO

	EVENTO A	EVENTO B	EVENTO. C	EVENTO D
GENNAIO	16.000€	14.400€	0€	7.600€
FEBBRAIO	11.000€	21.600€	0€	3.800€
MARZO	11.000€	13.300€	0€	3.800€
APRILE	10.500€	13.300€	0€	3.800€
MAGGIO	13.500€	28.800€	18.200€	2.900€
GIUGNO	16.000€	21.600€	18.200€	2.900€
LUGLIO	21.000€	28.800€	38.600€	2.900€
AGOSTO	16.000€	21.600€	38.600€	2.900€
SETTEMBRE	24.000€	21.600€	18.200€	2.900€
OTTOBRE	16.000€	14.400€	0€	10.500€
NOVEMBRE	8.000€	7.200€	0€	7.600€
DICEMBRE	18.500€	28.800€	18.200€	11.400€
totale	181.500€	235.400€	150.000€	63.000€
totale medio/mese	€ 15.125,00	€ 19.616,67	€ 12.500,00	€ 5.250,00
TOTALE ANNUO	629.900€			

scenario **pessimistico:** 344.800€, così ripartito mensilmente:

SCENARIO PESSIMISTICO

	EVENTO A	EVENTO B	EVENTO. C	EVENTO D
GENNAIO	8.000€	2.200€	0€	3.800€
FEBBRAIO	5.500€	9.400€	0€	0€
MARZO	5.500€	1.100€	0€	2.900€
APRILE	5.500€	6.100€	2.200€	3.800€
MAGGIO	2.500€	9.400€	18.200€	5.800€
GIUGNO	8.000€	8.300€	18.200€	3.800€
LUGLIO	8.000€	11.600€	18.200€	5.800€
AGOSTO	2.500€	13.300€	36.400€	900€
SETTEMBRE	16.000€	7.200€	18.200€	3.800€
OTTOBRE	8.000€	7.200€	0€	10.500€
NOVEMBRE	0€	1.100€	0€	1.800€
DICEMBRE	8.000€	9.400€	18.200€	8.500€
totale	77.500€	86.300€	129.600€	51.400€
totale medio/mese	€ 6.458,33	€ 7.191,67	€ 10.800,00	€ 4.283,33
TOTALE ANNUO	344.800€			

- **ipotesi di prezzi per le 4 tipologie di eventi:** per poter stabilire un prezzo per gli eventi che si terranno all'interno della Bizzarria sono state effettuate alcune ricerche dettagliate per poter capire come funziona il mercato degli eventi nella regione Piemonte, a questo proposito sono state riprodotte le seguenti schede:

VILLA VIALE 25

Luogo: Collegno

Capienza: 100 persone

Eventi: matrimoni, feste private, congressi

Prezzi matrimonio: 1500€/giorno (affitto location)

Servizi:

☐ Cucina ☐ Suite per sposi ☒ Camere pernottamento ☒ Trasporto
☒ Sala bambini ☒ Parcheggio ☒ Allestimento



La location è situata a Collegno, dispone di un ampio giardino e varie stanze interne prive di arredi da poter personalizzare in base all'evento. Dispone anche di alcune stanze con bagno privato dove gli invitati posso alloggiare per la notte.

Fonti: https://www.villavialeventicinque.it/

CASTELLO DI MONTALDO

Luogo: Montaldo Torinese (To)

Capienza: Massimo 250 persone (da 50 a 250)

Eventi: Matrimoni, comunioni cresime e battesimi, compleanni, feste di laurea, meeting, convegni ed esposizioni

Prezzo matrimonio: 170€ a persona

Servizi:

☒ Cucina ☒ Suite per sposi ☒ Camere pernottamento ☐ Trasporto

☒ Sala bambini ☒ Parcheggio ☐ Allestimento



Il Castello di Montaldo è caratterizzato da una lunga e complessa storia costruttiva che può essere riassunta in quattro fasi storiche principali. Durante la prima fase, nel XI-XV secolo, il castello viene edificato ad opera di Landolfo Vescovo di Torino e completato successivamente, intorno al 1080, grazie ai successori Pietro Guidone e Cuniberto. L'edificio, in epoca Medievale, risulta costituito da due maniche ad "L" al quale vengono annesse le prime mura di difesa e l'impianto delle torri. Nella seconda fase, durante il XVI-XVII secolo, viene aggiunta la manica di mezzogiorno ed inizia quindi il processo di trasformazione delle facciate. Durante il XVIII secolo, penultima fase, Carlo Emanuele Ferrero trasforma il castello nella sua residenza principale, a questo intervento si deve l'aspetto attuale della fabbrica. Nell'ultima fase, il XIX secolo, l'edificio viene ceduto ai Gesuiti che apportano alcune modifiche portando l'edificio allo stato attuale. Nel 1987 il castello viene venduto alla Società Castello di Montaldo.

Oggi il castello ospita un albergo, un centro benessere, diversi locali interni e spazi esterni dedicati a matrimoni, battesimi e feste di ogni genere. Inoltre, può ospitare eventi aziendali e meeting.

Fonti: https://www.castellomontaldotorino.it/feste-compleanno-diciottesimi-torino.php

VILLA BASINETTO

Luogo: Asti (At)

Capienza: Massimo 200 persone (da 50 a 200)

Eventi: Matrimoni, comunioni cresime e battesimi, compleanni, feste di laurea, meeting, convegni

Prezzo matrimonio: 1500€/giorno (affitto location)

Servizi:

☐ Cucina ☒ Suite per sposi ☐ Camere pernottamento ☐ Trasporto

☐ Sala bambini ☒ Parcheggio ☐ Allestimento



La villa sorge sulle fondamenta di una più antica costruzione di proprietà ecclesiastica risalente al 1300, come si evince da un antico cabreo conservato presso gli archivi vescovili di Asti. Di quella costruzione si conservano alcune impronte quali il pozzo interno alla villa e la cantina situata sotto il parco, con presunti collegamenti al convento di San Bernardino situato, in passato, ai piedi della collina. All'inizio dell'Ottocento Napoleone Bonaparte decise di confiscare i beni della Chiesa, compresa l'area della frazione Vallarone d'Asti, all'interno della quale si trova Villa Basinetto. L'edificio è stato quindi lottizzato, per poi essere rivenduto a privati. Dalla metà dell'800 Villa Basinetto è divenuta proprietà della famiglia Levi e dei suoi discendenti Montalcini. Negli anni '30 infatti la professoressa Rita Levi Montalcini vi ha svolto quei primi esperimenti che l'hanno poi condotta alla scoperta del fattore di crescita del tessuto nervoso (NGF). La porzione di fabbricato attualmente destinata ad accogliere eventi è stata oggetto da parte della proprietà di una recente ristrutturazione conservativa di spazi che, sino alla fine degli anni '90, erano destinati all'esercizio di attività agricola.

Oggi la villa ospita diversi locali interni e spazi esterni dedicati a matrimoni, battesimi e feste di ogni genere. Inoltre, può ospitare meeting aziendali e convegni.

Fonti: http://www.basinetto.it/presentazione/presentazione.html

TENUTA LA MORRA

Luogo: Cavour (To)

Capienza: Massimo 250 persone (da 50 a 200)

Eventi: Matrimoni, comunioni cresime e battesimi, compleanni, feste di laurea, meeting, convegni

Prezzo matrimonio: 150€/persona

Servizi:

☐ Cucina ☐ Suite per sposi ☐ Camere pernottamento ☐ Trasporto

☐ Sala bambini ☒ Parcheggio ☐ Allestimento



Nel 1700 un ufficiale dell'esercito regio chiamato Conte Giovanni Battista Morra, conobbe la Contessa di Villafranca Antonielli d'Oulx, e innamoratosi decise di convolare a nozze. Venuto a conoscenza di questa felice occasione, il Re d'Italia donò al Conte Morra la Tenuta come regalo di matrimonio e in ringraziamento per le innumerevoli azioni valorose compiute. Per tutta la vita, la Tenuta fu la dimora dei due sposi. La proprietà includeva la Casa Padronale, il Parco e la Cappella intitolata a San Giovanni Battista e censita nel 1776. Nella Seconda Guerra Mondiale, La Tenuta La Morra passò alla nota Famiglia Rivoira ed ebbe un ruolo molto importante nella resistenza, offrendo (pur con grande riserbo) aiuto, accoglienza e rifugio a numerose persone in difficoltà.
Oggi la villa ospita diversi locali interni e spazi esterni dedicati a matrimoni, battesimi e feste di ogni genere. Inoltre, può ospitare eventi aziendali e meeting.

Fonti: https://www.tenutalamorra.it/index.php

CASTELLO SAFFARONE

Luogo: Torino

Capienza: 120 persone

Eventi: matrimoni, feste private, congressi

Prezzo matrimonio: 2000€/giorno (affitto location)

Servizi:

☐ Cucina ☐ Suite per sposi ☐ Camere pernottamento ☒ Trasporto

☐ Sala bambini ☒ Parcheggio ☒ Allestimento



Castello Saffarone è una residenza storica del 1700, originariamente di proprietà dei principi Dal Pozzo della Cisterna. È l'esempio più importante di cascina rustica con Villa padronale. Nel corso dei secoli venne ampliata con l'aggiunta di una cappella, delle stalle e della casa del custode. Il castello è ubicato all'interno delle città di Torino, a pochi passi dal centro storico. La riservatezza della location è garantita dalle mura esterne che permettono all'utente di sentirsi fuori dalla città nonostante la sua posizione. Dispone di due cortili e un giardino, mentre l'interno è composto da 4 torri ed una sala centrale come punto di raccolta.

Fonti: http://www.castellosaffarone.it
http://www.atlanteditorino.it/approfondimenti/Saffarone.html

- **costruzione del saggio di sconto:** è stato ricavato utilizzato il metodo "build-up approach" ovvero il metodo che " aiuta a identificare e quantificare i diversi fattori di rischio [...] in termini di premio per il rischio [...] il tasso di sconto globale deriva dalla somma della componente di rendimento dell'investimento priva di rischio e delle diverse componenti di rischiosità" (Fragonara, 2015) come il premio di rischio inflattivo, premio di rischio di business, premio di rischio finanziario e premio di rischio di sistema, in maniera semplificata si è ottenutoi
  -tasso di rendimento di investimenti privi di rischio al 3,2% (https://www.soldionline.it/notizie/obbligazioni-italia/bot-annuale-IT0005559817-rendimento-asta-agosto-2023)
  -tasso d'inflazione: ad Agosto 2023 risulta essere pari a 5,7% (https://www.istat.it/it/archivio/287686#:~:text=Secondo%20le%20stime%20preliminari%2C%20nel,%2C9%25%20del%20mese%20precedente.)
  - tasso di rendimento atteso al 2,1% (che tiene conto del rischio di business, del rischio finanziario e del rischio di sistema)
  Ottenendo così un saggio pari all'11%.

5.4 Flussi di cassa e redditività del progetto

Dopo aver ricavato i dati utili si è potuto procedere con la redazione della DCF, analizzando lo scenario **medio** è stato considerato rispetto al 100% calcolato nella calendarizzazione degli eventi, una percentuale differente per ogni anno, la diversificazione di tali percentuali è dovuta al fatto che si tiene conto che nei primi anni la location non sarà ancora del tutto completa e soprattutto non sarà ancora conosciuta all'interno del territorio quindi si è ritenuto necesserio non considerare una percentuale di presenza elevata fin dai primi anni. Considerando tali fattori lo scenario presenta un Valore Attuale Netto (VAN) pari a **72.060,62€**, il Tasso Interno di Rendimento (TIR) pari a **11,41%** e un Pay Back Period (PBP) al terzo anno. Questo è da considerare come lo scenario limite affinchè l'investitore non incorra in perdite del capitale.

5.5 Scenari

Successivamente sono stati analizzati anche i due scenari (uno ottimistico e uno pessimistico) in cui si sono ipotizzate calendarizzazioni di eventi diverse per quantità di eventi offerti:

- **Ottimistico:** nel quale viene considerata, rispetto al 100% calcolato nella calendarizzazione degli eventi, sempre percentuali minori in funzione degli stessi ragionamenti effettuati per lo scenario medio. in questo caso avremo valori differenti rispetto agli altri scenari perchè il 100% preso in esame è riferito ai 214 eventi di cui sopra. Considerando tutti i fattori lo scenario presenta un Valore Attuale Netto (VAN) pari a **1.636.838,87€**, il Tasso Interno di Rendimento (TIR) pari al **18,15%** e un Pay Back Period (PBP) **al terzo anno**.
- **Pessimistico:** rispetto al 100% calcolato nella calendarizzazione degli eventi, è

- **Pessimistico:** il 100% è calcolato sugli 86 eventi annuali e, come per gli altri casi, è necessario prevedere un'affluenza minore del 100% stimato, in questo modo lo scenario presenta un Valore Attuale Netto (VAN) pari a -1.646.164,28€, il Tasso Interno di Rendimento (TIR) pari al -1,91% e un Pay Back Period (PBP) al quinto anno.

I dati ottenuti possono essere così sintetizzati e comparati:

		OTTIMISTICO	MEDIO	PESSIMISTICO
EVENTI ENOGASTRONOMICI	*PREZZO CATERING*	5.500,00 €	5.500,00 €	5.500,00 €
	PREZZO NO CATERING	2.500,00 €	2.500,00 €	2.500,00 €
	QUANTITA'	49	45	19
EVENTI AZIENDALI/PARTY	*PREZZO CATERING*	6.100,00 €	6.100,00 €	6.100,00 €
	PREZZO NO CATERING	1.100,00 €	1.100,00 €	1.100,00 €
	QUANTITA'	93	64	33
MATRIMONI	*PREZZO CATERING*	18.200,00 €	18.200,00 €	18.200,00 €
	PREZZO NO CATERING	2.200,00 €	2.200,00 €	2.200,00 €
	QUANTITA'	21	10	8
MOSTRE/PRESENTAZIONI	*PREZZO CATERING*	2.900,00 €	2.900,00 €	2.900,00 €
	PREZZO NO CATERING	900,00 €	900,00 €	900,00 €
	QUANTITA'	51	30	26
SAGGIO		11%	11%	11%
VAN		1.636.838,87 €	72.060,62 €	-1.646.164,28 €
TIR		18,15%	11,41%	-1,91%
PBP		3° ANNO	3° ANNO	5° ANNO

Fig.5_Elaborazione degli autori_Sintesi DCF

5.6 Considerazioni conclusive

È chiaro come lo scenario pessimistico rappresenti una strada non percorribile poichè il numero di eventi stimati risulta essere insufficiente per poter ottenere dei ricavi atti a recuperare il capitale investito, viceversa lo scenario ottimistico, poichè il numero di eventi organizzati ricopre gran parte del calendario annuale, rappresenta la miglior occasione per poter rientrare dell'investimento nel più breve tempo possibile e con un ricavo per l'investitore elevato.

Lo scenario medio rappresenta lo stato limite per poter permettere all'utente di rientrare dei costi e di poter tratte un profitto da tale investimento, inoltre bisogna sottolineare come questo scenario sia il più realistico poichè il numero di eventi stimati risulta più vicino alla realtà rispetto agli altri due scenari.

Inoltre è evidente che la tipologia più redditizia sia quella relativa ai matrimoni, infatti è possibile pensare che investendo solo su questo campo sia possibile proseguire con l'investimento aumentando il numero degli eventi senza incorrere in perdite.

ALLEGATO COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

cod.	art.	descrizione	u.m.	quantità	dimensioni	% manodopera	prezzo unitario	totale	fonti
	1	**ALLESTIMENTO CANTIERE**							
01.P25.A60.005	1.1	Nolo di ponteggio tubolare esterno eseguito con tubo - giunto, compreso trasporto, montaggio, smontaggio, nonchè ogni dispositivo necessario per la conformita' alle norme di sicurezza vigenti, comprensivo della documentazione per l'uso (PI.M.U.S.) e della progettazione della struttura prevista dalle norme, escluso i piani di lavoro e sottopiani da compensare a parte (la misurazione viene effettuata in proiezione verticale). Per i primi 30 giorni.	mq		660		19,05 €	12.573,00 €	
01.P25.A60.010	1.2	Nolo di ponteggio tubolare esterno eseguito con tubo - giunto, compreso trasporto, montaggio, smontaggio, nonchè ogni dispositivo necessario per la conformita' alle norme di sicurezza vigenti, comprensivo della documentazione per l'uso (PI.M.U.S.) e della progettazione della struttura prevista dalle norme, escluso i piani di lavoro e sottopiani da compensare a parte (la misurazione viene effettuata in proiezione verticale).Per ogni mese oltre al primo.	mq	6	660		3,26 €	12.909,60 €	
01.P25.A91.005	1.3	Nolo di piano di lavoro, per ponteggi di cui alle voci 01.P25.A60 e 01.P25.A75, eseguito con tavolati dello spessore di 5 cm e/o elementi metallici, comprensivo di eventuale sottopiano, mancorrenti, fermapiedi, botole e scale di collegamento, piani di sbarco, piccole orditure di sostegno per avvicinamento alle opere e di ogni altro dispositivo necessario per la conformità alle norme di sicurezza vigenti, compreso trasporto, montaggio, smontaggio, pulizia e manutenzione; (la misura viene effettuata in proiezione orizzontale per ogni piano). Per ogni mese.	mq	6	500		3,01 €	9.030,00 €	
28.A05.F05.020	1.4	CANALE DI SCARICO macerie costituito da elementi infilabili di lunghezza m 1.50/cad, legati con catene al ponteggio o alla struttura, compreso montaggio e smontaggio. Nolo per un mese.	M	7	6		44,09 €	1.851,78 €	
28.A05.E15.005	1.5	RECINZIONE provvisoria realizzata con pannelli in lamiera zincata ondulata, fornita e posta in opera. Sono compresi: l'uso per la durata dei lavori; i montanti di sostegno dei pannelli delle dimensioni minime di 10x10 cm; l'infissione dei montanti nel terreno o incastrati in adeguata base di appoggio; le tavole sottomisure poste sul basso, in sommità ed al centro del pannello, inchiodate o avvitate al pannello medesimo e ai montanti di sostegno comprese le saette di controventatura; la manutenzione per tutto il periodo di durata dei lavori, sostituendo, o riparando le parti non più idonee; lo smantellamento, l'accatastamento e l'allontanamento a fine opera per sviluppo a metro quadrato per il primo mese	mq		400		9,03 €	3.612,00 €	
28.A05.E15.010	1.6	RECINZIONE provvisoria realizzata con pannelli in lamiera zincata ondulata, fornita e posta in opera. Sono compresi: l'uso per la durata dei lavori; i montanti di sostegno dei pannelli delle dimensioni minime di 10x10 cm; l'infissione dei montanti nel terreno o incastrati in adeguata base di appoggio; le tavole sottomisure poste sul basso, in sommità ed al centro del pannello, inchiodate o avvitate al pannello medesimo e ai montanti di sostegno comprese le saette di controventatura; la manutenzione per tutto il periodo di durata dei lavori, sostituendo, o riparando le parti non più idonee; lo smantellamento, l'accatastamento e l'allontanamento a fine opera per ogni mese oltre il primo.	m	11	200		2,73 €	6.006,00 €	
28.A05.E60.005	1.7	CANCELLO in pannelli di lamiera zincata ondulata per recinzione cantiere costituito da adeguata cornice e rinforzi, fornito e posto in opera. Sono compresi: l'uso per la durata dei lavori; la collocazione in opera delle colonne in ferro costituite da profilati delle dimensioni di 150 x 150 mm, opportunamente verniciati; le ante opportunamente assemblate in cornici perimetrali e rinforzi costituiti da diagonali realizzate con profilati da 50x50 mm opportunamente verniciati; le opere da fabbro e le ferramenta necessarie; il sistema di fermo delle ante sia in posizione di massima apertura che di chiusura; la manutenzione per tutto il periodo di durata dei lavori, sostituendo, o riparando le parti non più idonee; lo smantellamento, l'accatastamento e l'allontanamento a fine opera. misurato a metro quadrato di cancello posto in opera.	mq		9		33,98 €	305,82 €	
28.A05.D25.005	1.8	BAGNO CHIMICO PORTATILE per cantieri edili, in materiale plastico, con superfici interne ed esterne facilmente lavabili, con funzionamento non elettrico, dotato di un WC alla turca ed un lavabo, completo di serbatoio di raccolta delle acque nere della capacità di almeno 200 l, di serbatoio di accumulo dell'acqua per il lavabo e per lo scarico della capacità di almeno 50 l, e di connessioni idrauliche acque chiare e scure. Dimensioni orientative 120 x 120 x 240 cm. Il WC dovrà avere una copertura costituita da materiale che permetta una corretta illuminazione interna, senza dover predisporre un impianto elettrico. Compreso trasporto, montaggio, smontaggio, preparazione della base, manutenzione e spostamento durante le lavorazioni. Compreso altresì servizio di pulizia periodica settimanale (4 passaggi/mese) e il relativo scarico presso i siti autorizzati. nolo primo mese o frazione di mese	cad		2		179,11 €	358,22 €	
28.A05.D25.010	1.9	BAGNO CHIMICO PORTATILE per cantieri edili, in materiale plastico, con superfici interne ed esterne facilmente lavabili, con funzionamento non elettrico, dotato di un WC alla turca ed un lavabo, completo di serbatoio di raccolta delle acque nere della capacità di almeno 200 l, di serbatoio di accumulo dell'acqua per il lavabo e per lo scarico della capacità di almeno 50 l, e di connessioni idrauliche acque chiare e scure. Dimensioni orientative 120 x 120 x 240 cm. Il WC dovrà avere una copertura costituita da materiale che permetta una corretta illuminazione interna, senza dover predisporre un impianto elettrico. Compreso trasporto, montaggio, smontaggio, preparazione della base, manutenzione e spostamento durante le lavorazioni. Compreso altresì servizio di pulizia periodica settimanale (4 passaggi/mese) e il relativo scarico presso i siti autorizzati. nolo per ogni mese o frazione di mese successivo al primo	cad	11	2		123,14 €	2.709,08 €	
01.P24.A28.005	1.10	Nolo di miniescavatore di potenza non inferiore a 20 HP compreso il manovratore, carburante, lubrificante, trasporto sul luogo d'impiego ed ogni altro onere connesso per il tempo di effettivo impiego. Con benna rovescia di tipo richiesto dalla D.L.	H		80	67,70%	54,53 €	4.362,40 €	
01.P24.A28.010	1.11	Nolo di miniescavatore di potenza non inferiore a 20 HP compreso il manovratore, carburante, lubrificante, trasporto sul luogo d'impiego ed ogni altro onere connesso per il tempo di effettivo impiego. Con martello demolitore o trivella oleodinamica	H		40	61,62%	59,90 €	2.396,00 €	

01.P24.C60.010	1.12	Nolo di autocarro ribaltabile compreso autista, carburante, lubrificante, trasporto in loco ed ogni onere connesso per il tempo di effettivo impiego. Della portata oltre q 40 fino a q 120	H		80	49,90%	68,55 €	5.484,00 €	
01.P24.C65.005	1.13	Nolo di autocarro dotato di braccio idraulico per il sollevamento di un cestello porta operatore rispondente alle norme ISPESL a uno o due posti, atto alle potature dei viali alberati della città, compreso l'autista ed ogni onere connesso al tempo di effettivo impiego, escluso il secondo operatore. Con braccio	H		20	55,10%	66,99 €	1.339,80 €	
01.P24.F30.005	1.14	Nolo di demolitori o vibratori, inclusi motocompressore per l'alimentazione, martelli e scalpelli, piastre e baionette, condotte d'aria ed ogni altro accessorio o fornitura occorrente per un regolare funzionamento (carburante, lubrificante, consumo attrezzi, meccanico, assistenza) esclusa la mano d'opera necessariamente usata per la manovra e l'uso di detti scalpelli e martelli per il tempo di effettivo impiego. Da l 2000	H		80		22,78 €	1.822,40 €	
01.P24.H70.005	1.15	Nolo cannello ossiacetilenico completo di gomme di lunghezza adeguata, manometri, apparecchiature di sicurezza e quanto necessario per il funzionamento, esclusa la mano d'opera ed il gas. Per taglio o	D		40		14,59 €	583,60 €	
01.P24.M40.005	1.16	Nolo di attrezzatura idropulitrice a bassa pressione, per la pulizia di superfici delicate, completa di tubi in gomma, raccordi, mescolatore a comando, lancia al tungsteno, apparecchiatura di regolazione continua della pressione e interfono per due operatori, per il tempo di effettivo impiego, compreso il consumo degli attrezzi, esclusi gli operatori. A pressione variabile a partire da 0.5 atmosfere.	H		40		32,59 €	1.303,60 €	
01.P26.A10.005	1.17	Trasporto di materiali di scavo o di rifiuto agli scarichi compreso il carico con paleggio manuale	m³		900		28,22 €	25.398,00 €	
01.P26.A20.005	1.18	Trasporto di materiali di qualsiasi natura dai luoghi di magazzinaggio ai cantieri di costruzione o viceversa con qualunque mezzo, compreso il carico e lo scarico	q		1000		2,33 €	2.330,00 €	
01.P24.L10.015	1.19	Nolo di autogru idraulica telescopica compreso ogni onere per la manovra ed il funzionamento. Della portata da q 201 a 300	H		40	47,06%	78,44 €	3.137,60 €	
28.A10.A05.005	1.20	LINEA VITA TEMPORANEA di ancoraggio orizzontale, conforme alla norma tecnica di riferimento (UNI EN 795/2012), prodotto marcato CE certificato da ente certificatore notificato, utilizzabile da 1 solo operatore. Sono da considerarsi compresi e compensati gli oneri per la fornitura e posa di viti e tasselli e quant'altro per dare il lavoro finito a regola d'arte, gli oneri per carico e scarico, le opere di lattoneria/muratura necessarie per apertura e chiusura del manto di copertura. per due punti di attacco con distanza massima tra essi non maggiore di 15 m	cad		5		68,31 €	341,55 €	
28.A10.A07.010	1.21	Dispositivo di ancoraggio puntuale temporaneo, rimovibile a fine lavorazione, di Tipo A (UNI 795:2012) costituito da piastra di ancoraggio in acciaio inox, impiegabile come dispositivo di trattenuta e di sistema anticaduta, comprensivo di elementi di fissaggio al supporto. con doppio punto di ancoraggio.	cad		5		30,36 €	151,80 €	
28.A10.D05.005	1.22	ELMETTO DI PROTEZIONE in polietilene alta densità, conforme alla norma UNI EN 397 e ai requisiti di sicurezza stabiliti dalla direttiva europea 89/686/CEE allegato II, con regolazione automatica posteriore e apposito sistema di bloccaggio automatico alla nuca. Dotato di fascia parasudore in spugna sintetica e 4 punti d'aggancio per occhiali e cuffie. per l'utilizzo definitivo delle fasi di lavorazioni, comprensivo di costo, eventuale manutenzione e verifica	Cad		10		5,42 €	54,20 €	
28.A10.D10.010	1.23	Cuffia antirumore conforme alla norma UNI EN 352-1	Cad		10		13,21 €	132,10 €	
28.A10.D10.025	1.24	occhiali per saldatura conformi alla norma UNI EN 169, con lenti ribaltabili.	Cad		10		6,38 €	63,80 €	
28.A10.D15.005	1.25	GUANTI DI PROTEZIONE: contro le aggressioni meccaniche, conforme alla norma UNI EN 388, al paio	Cad		10		11,94 €	119,40 €	
28.A10.D30.010	1.26	IMBRACATURA ANTICADUTA, per il sostegno confortevole degli operatori nei lavori in quota, conforme alle norme UNI EN 361 e 358: Imbracatura leggera, dotata di doppio attacco anticaduta (dorsale e sternale).	Cad		5		14,70 €	73,50 €	
28.A05.E33.010	1.28	Delimitazione di zone interne al cantiere mediante BARRIERE DI SICUREZZA MOBILI RETRATTILI per la segregazione passiva e l'interdizione dell'accesso in modo temporaneo a zone di pericolo. In acciaio verniciato a polvere con colorazione a scelta.Caratteristiche dimensionali: barriera chiusa L 500 mm; barriera aperta L 2000 mm. Modulo da 2000 mm. costo per noleggio giornaliero comprensivo di	Cad		30		15,18 €	455,40 €	
28.A20.A05.010	1.29	CARTELLONISTICA di segnalazione conforme alla normativa vigente, di qualsiasi genere, per prevenzione incendi ed infortuni. Posa e nolo per una durata massima di 2 anni. di dimensione media (fino a 50x50 cm)	Cad		5		11,03 €	55,15 €	
28.A20.A10.005	1.30	CARTELLONISTICA di segnalazione, conforme alla normativa vigente, per cantieri mobili, in aree delimitate o aperte alla libera circolazione. posa e nolo fino a 1mese.	Cad		5		8,08 €	40,40 €	
28.A20.A10.010	1.31	CARTELLONISTICA di segnalazione, conforme alla normativa vigente, per cantieri mobili, in aree delimitate o aperte alla libera circolazione. solo nolo per ogni mese successivo.	Cad	11	5		1,38 €	75,90 €	
28.A20.A15.005	1.32	CAVALLETTO portasegnale, adatto per tutti i tipi di segnali stradali: posa e nolo fino a 1 mese	Cad		15		6,89 €	103,35 €	
28.A20.A15.010	1.33	CAVALLETTO portasegnale, adatto per tutti i tipi di segnali stradali: solo nolo per ogni mese successivo	Cad	11	15		0,54 €	89,10 €	
28.A20.A20.005	1.34	CARTELLONISTICA da applicare A MURO o su superfici lisce con indicazioni standardizzate di segnali di informazione, antincendio, sicurezza, pericolo, divieto, obbligo, realizzata mediante cartelli in alluminio spessore minimo 0,5 mm, leggibili da una distanza prefissata, fornita e posta in opera. Sono compresi: l'uso per la durata della fase che prevede la cartellonistica; la manutenzione per tutto il periodo della fase di lavoro al fine di garantirne la funzionalità e l'efficienza; le opere e le attrezzature necessarie al montaggio; lo smontaggio; l'allontanamento a fine fase di lavoro. Dimensioni minime indicative del cartello: LxH(cm). Distanza massima di percezione con cartello sufficientemente illuminato: d(m). Misurata cadauno per la durata della fase di lavoro. Cartello LxH=35x12,50cm - d =4,00 m	Cad		5		0,46 €	2,30 €	
28.A20.A17.010	1.35	Sacchetto di zavorra per stabilizzare supporti mobili (cavalletti, basi per pali, sostegni) in PVC di colore arancio, dimensione 60x40 cm. con tappo ermetico riempibile con acqua o sabbia	Cad		15		0,99 €	14,85 €	

28.A20.H05.010	1.36	ESTINTORE PORTATILE a polvere chimica omologato D.M. 7 gennaio 2005 e UNI EN 3-7, montato a parete con idonea staffa e corredato di cartello di segnalazione. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per il nolo, il carico, lo scarico ed ogni genere di trasporto, gli accessori di fissaggio, la manutenzione periodica, il ritiro a fine lavori e quanto altro necessario per dare il mezzo antincendio in efficienza per tutta la durata del cantiere. Estintore a polvere 34A233BC da 9 kg.	Cad		5		15,62 €	78,10 €	
		TOTALE ALLESTIMENTO CANTIERE						**99.363,80 €**	
	2	**DEMOLIZIONI**							
IG.009.040.b	2.01	SCAVO CON MEZZO MECCANICO A SEZIONE OBBLIGATA - CON PROFONDITÀ COMPRESA TRA M 2,01 E M 4,00	mc		900	26,27%	25,41 €	22.869,00 €	Preziario DEI
	2.01	Smaltimento di terre e rocce CER 170504	t		1620		4,00 €	6.480,00 €	Comune di Torino
01.A02.A10.010	2.02	Demolizione di murature o di volte in mattoni, dello spessore superiore a cm 15, in qualunque piano di fabbricato, compresa la discesa o la salita a terra dei materiali, lo sgombero dei detriti, computando i volumi prima della demolizione con carico e trasporto dei detriti ad impianto di trattamento autorizzato	mc		1,32	90,45%	106,50 €	140,58 €	
01.A02.A20.030	2.02	Demolizione di tramezzi o tavolati interni o volte in mattoni pieni, in qualunque piano di fabbricato, compresa la salita o discesa a terra dei materiali, lo sgombero, computando le superfici prima della demolizione con spessore da cm 10 a cm 15 e per superfici di mq 0,50 e oltre, con carico e trasporto ad impianto di trattamento autorizzato	mc		4	91,86%	18,74 €	74,96 €	
02.P02.A76.010	2.03	Caricamento a mezzo ragno o silos del materiale di risulta e trasporto ad impianto di trattamento autorizzato in un raggio di km 8, esclusi oneri di conferimento e tributi se dovuti	mc		10	53,36%	32,87 €	328,70 €	
02.P02.A68.010	2.05	Rimozione di lavabo, wc, bidet, con deposito al piano cortile del materiale di risulta	cad		6	100%	34,80 €	0,00 €	
01.A02.B85.005	2.10	Demolizione e rimozione di strutture metalliche di qualsiasi natura, di tubazioni metalliche, di componenti d'impianti tecnologici e relativi elementi provvisionali metallici di fissaggio, di quadri elettrici e schermature di protezione alle apparecchiature elettriche, compreso lo sgombero dei detriti. Con carico e trasporto ad impianto di trattamento autorizzato.	Kg		300	83%	2,20 €	660,00 €	
01.A23.C00.005	2.11	Demolizione, ove occorra, con taglio e rifilatura di preesistente manto ammalorato, di cm 2 o cm 3 di spessore, compreso il carico e trasporto del materiale di risulta ad impianto di trattamento autorizzato. Manto in asfalto colato o malta bituminosa.	mq		400	88,36%	9,51 €	3.804,00 €	
01.A23.C10.005	2.12	Diserbamento di superfici, comprendente: - la zappettatura a mano e l'estrazione delle erbe e della relativa radice; - la successiva accurata rastrellatura ed accumulo; il carico e trasporto ad impianto di trattamento autorizzato del materiale vegetale estratto superfici sistemate in terra battuta	mq		1000	97,65%	4,64 €	4.640,00 €	
		TOTALE DEMOLIZIONI						**38.997,24 €**	
	3	**RESTAURO**						0,00	
	3.01	Restauro degli interni	a corpo		240		1.400,00 €	336.000,00 €	Tabella costi parametrici
	3.02	Restauro degli esterni	a corpo		500		1.800,00 €	900.000,00 €	Tabella costi parametrici
		TOTALE RIPRISTINI						**1.236.000,00 €**	
	4	**COSTRUZIONI**							
01.A03.A20.025		Esecuzione di pali trivellati in calcestruzzo anche a grande diametro, sia all'asciutto che in presenza di acqua, in alveo, con impiego di colonna di rivestimento o con fanghi bentonitici, in terreni normalmente scavabili, con fusto di calcestruzzo avente una classe di resistenza non inferiore a C20/25. Sono compresi: la formazione del foro, anche a vuoto e con attrezzature speciali, l'infissione e ritiro graduale del tuboforma o la sua eventuale perdita, l'impiego alternativo di fango bentonitico, di eventuali oneri per il getto in presenza di armatura metallica, e, ove occorra, per la posa in opera di una idonea camicia di lamierino a protezione del getto limitatamente alla parte di palo indicata dalla Direzione dei Lavori; la sistemazione delle teste dei pali, gli eventuali sovraspessori di scavo e di calcestruzzo sia alla base che lungo il fusto del palo e quant'altro previsto per dare l'opera finita a regola d'arte, esclusa la sola fornitura dell'armatura metallica e della eventuale controcamicia di lamierino da conteggiarsi a parte. Del diametro di mm 1000	m		60	30,87%	192,99 €	11.579,40 €	
02.P25.F05.010		Sottomurazione a pozzo comprendente: - scavo per la sottomurazione delle murature portanti sino alla profondità massima di 4 m rispetto alla quota del piano di attacco eseguito a mano in terreno di qualsiasi consistenza e natura, esclusa la demolizione dei trovanti, compresa l'eventuale armatura provvisionale dello scavo, il sollevamento e deposito del materiale di risulta a lato; - realizzazione di conci di sottomurazione in c.a. compresa la fornitura a getto di calcestruzzo C25/30 (Rck 30) S4 considerato a più riprese ed a quote differenti, escluso il ferro e compresa la saturazione	m³		80	81,33%	969,64 €	77.571,20 €	
02.P05.B25.010		Scavo a mano per indagini esplorative al fine di eseguire sottomurazioni, in terreno compatto, a campione, con deposito del materiale di risulta a lato dello scavo	m³		10	100,00%	344,02 €	3.440,20 €	
01.A23.A80.005		Pavimento in battuto di cemento, formato da uno strato di cm 2 di cemento e sabbia (dosatura : 600 kg di cemento tipo 325 per m³ 1 di sabbia) compresso, rigato e bocciardato, escluso il sottofondo Per superficie di almeno m² 0,20	m²		550	78,96%	12,33 €	6.781,50 €	

		Fonritura e posa di pietra pavimentazione drenante in granulato finitura da definire. È compresa la preparazione del sottofondo.	m²		380		57,00 €	21.660,00 €	Richiesta preventivo a: "*Drenatech.* "
		Fornitura e posa di pietra di luserna a spacco naturale di cava con bordi fresati. È compresa la sigillatura dei giunti e la preparazione del sottofondo.	m²		240		75,00 €	18.000,00 €	Richiesta preventivo a operatore tecncico specializzato
		Fornitura e posa di pietra di luserna a spacco naturale di cava con bordi fresati. È compresa la sigillatura dei giunti e la preparazione del sottofondo.	m²		410		75,00 €	30.750,00 €	Richiesta preventivo a operatore tecncico specializzato
		Fornitura di pietra di luserna a cordone	m²		150		45,00 €	6.750,00 €	Richiesta preventivo a operatore tecncico specializzato
01.A23.A90.010		Posa in opera di cordoni retti e curvi di gneiss graniti, sieniti, dioriti e simili, delle dimensioni in uso (larghezza cm 30 altezza cm 25) con smusso di cm 2, in pezzi di lunghezza di almeno m 0,90, comprendente: - lo scavo per far posto al cordone e al sottofondo in calcestruzzo, secondo le quote stabilite dalla direzione dei lavori; - il trasporto dei materiali di recupero ai magazzini municipali e dei materiali di rifiuto del materiale di risulta ad impianto di recupero e riciclo autorizzato; - lo strato di conglomerato cementizio (cemento mg 15, sabbia m³ 0,400, ghiaietta m³ 0,800) per la formazione del letto di posa dei cordoli, dello spessore di cm 15 e della larghezza di cm 40; - la rifilatura dei giunti e il ripassamento durante e dopo la posa;- la sigillatura con pastina di cemento colata - interventi necessari per eventuali riparazioni e manutenzioni secondo le prescrizioni del capitolato. - ogni opera di scalpellino Con scavo eseguito a macchina	m		250	76,07%	26,09 €	6.522,50 €	
01.A05.A80.055		Muratura per qualsiasi opera sia in piano che in curva e di qualunque spessore purche' superiore a cm 12 In mattoni semipieni, nuovi, legati con malta cementizia e per un volume totale di almeno m³ 0,10	m³		75	59,06%	440,26 €	33.019,50 €	
01.A10.B20.005		Intonaco eseguito con malta di cemento, su rinzaffo, in piano od in curva, anche con aggiunta di coloranti, compresa l'esecuzione dei raccordi delle zanche e la profilatura degli spigoli in cemento con l'esclusione del gesso Eseguito fino ad una altezza di m 4, per una superficie complessiva di almeno m² 1 e per uno spessore di cm 0.5	m²		248	93,37%	11,48	2.847,04 €	
01.A04.B19.030		Calcestruzzo strutturale preconfezionato, conforme alla UNI EN 206, alleggerito con aggregati leggeri conformi alla UNI EN 13055-1 (argilla), in classi di consistenza S4 e S5 nelle classi di esposizione da XC1 a XC4 Classe di resistenza caratteristica a compressione LC 30/33, D1,8 (intervallo di massa volumica 1700÷1800 kg/m³)	m³		77	3,41%	171,30 €	13.190,10 €	
01.A04.B86.020		Calcestruzzo a prestazione garantita in accordo alla UNI EN 206, per pavimentazioni armate con rete elettrosaldata poggianti su terreno o "non collaboranti" su solaio. Classe di esposizione ambientale X0 (UNI 11104), Dmax aggregati 32 mm, Cl 0,4, classi di consistenza S5 e S4 (stesa manuale) o classe di spandimento F5. Fornitura a piè d'opera, escluso ogni altro onere. Classe di resistenza a compressione minima C30/37	m³		140	4,42%	138,57 €	19.399,80 €	
01.A04.C03.020		Getto in opera di calcestruzzo cementizio eseguito direttamente da autobetoniera con apposita canaletta In strutture armate	m³		217	100,00%	38,43 €	8.339,31 €	
01.A04.H10.005		Casserature per strutture in conglomerato cementizio semplice od armato quali muri di sostegno, muri di controripa e simili, compreso il puntellamento ed il disarmo, misurando esclusivamente lo sviluppo delle pareti a contatto dei getti In legname di qualunque forma	m²		200	81,76%	38,34 €	7.668,00 €	
01.A04.F20.005		Acciaio per calcestruzzo armato ordinario, trafilato a freddo, classe tecnica B450A, saldabile ad alta duttilità, in accordo alla UNI EN 10080 e conforme al D.M. 17/01/2018, disposto in opera secondo gli schemi di esecuzione del progettista strutturista, compreso gli oneri per la sagomatura, la legatura e le eventuali saldature per giunzioni e lo sfrido In barre raddrizzate ottenute da bobine, nei diametri da 6 mm a 16 mm	kg		1000	39,64%	1,78 €	1.780,00 €	
01.P14.N25.005		Giunti di dilatazione a soffietto di acciaio inox, attacchi a cordoli da saldare di acciaio Diametro mm 25	cad		10		105,01 €	1.050,10 €	
01.A11.A10.005		Formazione di drenaggi o vespai a ridosso di murature con l'utilizzo di ciottoli forniti dalla ditta, per quantitativi superiori a m³ 0.10 Eseguito a macchina, compresa l'assistenza di un operaio	m³		70	37,35%	54,32 €	3.802,40 €	
01.A11.A50.015		Realizzazione di soletta areata con casseri a perdere modulari in polipropilene riciclato (igloo) comprensiva di sottofondo in calcestruzzo magro dello spessore minimo di 5 cm per la formazione del piano di posa, getto di calcestruzzo per il riempimento dei vuoti, successiva soletta superiore in calcestruzzo classe di resistenza minima 20/25 spessore minimo 8 cm armata con rete elettrosaldata 6/10x10. per l'impiego di casseri modulari (Igloo) con altezze oltre i 20 cm e fino a 30 cm	m²		320	28,99%	70,42 €	22.534,40 €	
01.P08.O00.015		Fornitura di casseri a perdere modulari in polipropilene riciclato (IGLOO) adatti per la realizzazione di vespai areati, dotati di caratteristiche di autoportanza per sopportare il peso degli operatori, dell'armatura e del calcestruzzo durante il getto. Posati in opera a secco sul sottofondo già predisposto. Per altezze oltre i 20 cm e fino a 30 cm	m²		320		11,20 €	3.584,00 €	
01.A07.F70.020		Realizzazione di solaio piano in struttura mista acciaio e calcestruzzo con struttura portante in acciaio, soletta avente l'intradosso sagomato con lamiera grecata, e soprastante getto in calcestruzzo >= C20/25 (Rck 25) opportunamente collegati a mezzo di connettori, stesa di rete elettrosaldata Ø 5 maglia 150x150 mm. Compreso ogni opera accessoria per la corretta posa in opera. Spessore soletta 15,5 cm.	m²		70	55,52%	121,58 €	8.510,60 €	
01.P12.G10.005		Lastre di alluminio con nervature (grecate) longitudinali per coperture Spessore mm 8/10	m²		70		12,42 €	869,40 €	
01.P09.A23.025		Rotoli ottenuti dall'accoppiaggio tra una membrana bituminosa impermeabilizzante e pannelli isolanti in polistirene espanso sinterizzato (EPS) ad alta densità, esenti da CFC o HCFC, resistenza a compressione pari a 250 kPa e densità compresa tra 28-36 kg/m³ (secondo la norma UNI EN 13163), Euroclasse E di resistenza al fuoco, marchiatura CE, lambda pari a 0,032 W/mK. Per isolamento termico di coperture spessore 80 mm	m²		177		52,09 €	9.219,93 €	

01.A06.A60.005		Esecuzione di tramezzi mediante fornitura e posa in opera di parete divisoria in cartongesso conforme alla norma UNI 11424/2011, costituita da una struttura modulare metallica in lamiera di acciaio zincata di spessore 6 mm composta da guide orizzontali superiori e inferiori e montanti verticali collocati ad un interasse di 600 mm e da due lastre di gesso protetto, una per faccia, conformi alla norma UNI 520/2009, con reazione al fuoco in Euroclasse A2-s1,d0. Sono compresi nastro, viti, tasselli di fissaggio, bande armate (paraspigoli), stuccatura e rasatura dei giunti e montante singolo da 50 mm. Lastra in cartongesso dello spessore di 12.5 mm	m²		84	61,97%	46,84 €	3.934,56 €	
01.A06.A60.005		Esecuzione di tramezzi mediante fornitura e posa in opera di parete divisoria in cartongesso conforme alla norma UNI 11424/2011, costituita da una struttura modulare metallica in lamiera di acciaio zincata di spessore 6 mm composta da guide orizzontali superiori e inferiori e montanti verticali collocati ad un interasse di 600 mm e da due lastre di gesso protetto, una per faccia, conformi alla norma UNI 520/2009, con reazione al fuoco in Euroclasse A2-s1,d0. Sono compresi nastro, viti, tasselli di fissaggio, bande armate (paraspigoli), stuccatura e rasatura dei giunti e montante singolo da 50 mm. Lastra in cartongesso dello spessore di 12.5 mm	m²		40	61,97%	46,84 €	1.873,60 €	
01.A06.C30.005		Esecuzione di controsoffitti mediante fornitura e posa in opera di lastre in cartongesso, conformi alla norma UNI 11424/2011, appoggiate su una orditura in profilati metallici in lamiera di acciaio zincata di spessore 6 mm sospesa con pendinatura d'acciaio; conformità delle lastre alla norma UNI 520/2009, con reazione al fuoco in Euroclasse A2-s1,d0. Sono compresi viti, tasselli di fissaggio, stuccatura e rasatura dei giunti. lastra in cartongesso dello spessore di 10 mm	m²		175	75,76%	47,90 €	8.382,50 €	
01.A06.C30.005		Esecuzione di controsoffitti mediante fornitura e posa in opera di lastre in cartongesso, conformi alla norma UNI 11424/2011, appoggiate su una orditura in profilati metallici in lamiera di acciaio zincata di spessore 6 mm sospesa con pendinatura d'acciaio; conformità delle lastre alla norma UNI 520/2009, con reazione al fuoco in Euroclasse A2-s1,d0. Sono compresi viti, tasselli di fissaggio, stuccatura e rasatura dei giunti. lastra in cartongesso dello spessore di 10 mm	m²		20	75,76%	47,90 €	958,00 €	
01.P09.B07.010		Pannelli in lana di roccia per isolamenti termoacustici di densita' di 40 kg/m³ e lambda pari a 0,035 W/mK; trattata con resine termoindurenti, Euroclasse A1 spessore mm 60	m²		55		5,74 €	315,70 €	
01.A17.B40.036		Porte interne, di qualunque forma, dimensione e numero di battenti, montate su chiambrane o telarone con specchiature piene o a vetri, con modanatura anche di riporto, compresa la ferramenta pesante, gli ottonami le serrature a due giri e mezzo con due chiavi e l'imprimitura ad olio (esclusi i vetri). In larice (Larix decidua) dello spessore inferiore a mm 60.	m²		15,33	58,65%	319,42 €	4.896,71 €	
01.A17.B40.036		Porte interne, di qualunque forma, dimensione e numero di battenti, montate su chiambrane o telarone con specchiature piene o a vetri, con modanatura anche di riporto, compresa la ferramenta pesante, gli ottonami le serrature a due giri e mezzo con due chiavi e l'imprimitura ad olio (esclusi i vetri). In larice (Larix decidua) dello spessore inferiore a mm 60.	m²		8,19	58,65%	319,42 €	2.616,05 €	
01.A17.B70.005		Posa in opera di porte interne semplici o tamburate, a pannelli od a vetri, di qualunque forma, dimensione e numero di battenti, per qualsiasi spessore, montate su chiambrane o telarone In qualsiasi tipo di legname	m²		15,33	97,07%	48,25 €	739,67 €	
01.A17.B70.005		Posa in opera di porte interne semplici o tamburate, a pannelli od a vetri, di qualunque forma, dimensione e numero di battenti, per qualsiasi spessore, montate su chiambrane o telarone In qualsiasi tipo di legname	m²		8,19	97,07%	48,25 €	395,17 €	
01.P13.Q00.010		Porte pedonali esterne blindate ad un battente, con marcatura CE (UNI EN 14351-1); Classe 3 di resistenza all'effrazione (UNI EN 1627); con trasmittanza termica complessiva U <= 2,0 e >=1,7 W/m²K (UNI EN ISO 10077-1); con telaio in lamiera di acciaio pressopiegato 20/10; anta battente in doppia lamiera di acciaio elettrozincato spessore 10/10 con rinforzi verticali interni di spessore 15/10, con isolamento termoacustico, pannellatura in legno e rivestimento esterno in legno o alluminio; completa di accessori, falsotelaio, serratura di sicurezza, manigleria interna ed esterna. porta di dimensione standard di larg. mm. 70/90 e altezza mm. 210/230, porta di dimensione standard di larg. mm 70/90 e altezza mm. 210/230, con finitura esterna in pannelli di alluminio liscio colorato	m²		11		853,93 €	9.393,23 €	
01.A17.C10.005		Posa in opera porte esterne blindate, con marcatura CE ,con telaio in lamiera di acciaio di qualunque forma,dimensione e numero di battenti, con isolamento termoacustico idoneo alla normativa, pannellatura in legno e rivestimento esterno in legno o alluminio; completa di accessori, falso telaio, serratura di sicurezza, manigleria interna ed esterna per qualsiasi tipo di legname	m²		11	96,44%	49,09 €	539,99 €	
		Serratura elettrificata smart per porte blindate esterne con apertura tramite codice	cad		4		280,00 €	1.120,00 €	Richiesta preventivo a "Yale"
01.A17.A80.010		Provvista e posa in opera di falso telaio (controtelaio) per il fissaggio dei serramenti alla muratura, in legno di abete (Picea abies, Abies Alba), compresa la ferramenta occorrente, l'assistenza, il trasporto in cantiere, lo scarico dall'automezzo, l'accatastamento, il successivo spostamento sul luogo d'impiego nell'ambito del cantiere (comprese le eventuali salite o discese al piano), la pulizia finale e ogni onere per dare il lavoro compiuto a regola d'arte. "Larghezza oltre 10 cm e spessore 2 cm. MISURATO AL METRO LINEARE (sullo sviluppo effettivo del falso telaio)."	m		50	67,02%	11,94 €	597,00 €	
01.A17.A80.010		Provvista e posa in opera di falso telaio (controtelaio) per il fissaggio dei serramenti alla muratura, in legno di abete (Picea abies, Abies Alba), compresa la ferramenta occorrente, l'assistenza, il trasporto in cantiere, lo scarico dall'automezzo, l'accatastamento, il successivo spostamento sul luogo d'impiego nell'ambito del cantiere (comprese le eventuali salite o discese al piano), la pulizia finale e ogni onere per dare il lavoro compiuto a regola d'arte. "Larghezza oltre 10 cm e spessore 2 cm. MISURATO AL METRO LINEARE (sullo sviluppo effettivo del falso telaio)."	m		20	67,02%	11,94 €	238,80 €	
01.P20.L10.035		Telaio per serramenti esterni in legno; sistema completo per portefinestre, costruito con profili in legno con un grado di umidità del 10/12%, comprensivo di profili fermavetro, gocciolatoio, ferramenta, serratura e maniglia; trasmittanza termica dei telai Uf =<2,0 e =>1,8 W/m²K (UNI EN ISO 10077-2). (Per telai con diversa trasmittanza termica Uf, vedere 01.P20.L40) -in legno di pino (Pinus Silvestris), portafinestra a due ante anta-anta; di superficie fino a 3,5 m²	m²		11		424,08 €	4.664,88 €	

01.P13.N50.055		Porte antincendio in lamiera d'acciaio a doppio pannello con isolante termico, idrofugo, completa di serratura e maniglia, controtelaio con zanche, cerniera con molla regolabile per la chiusura automatica e profilo di guarnizione antifumo; con certificato di omologazione per resistenza al fuoco nelle seguenti classi e misure REI 120 ad un battente cm 90x210	cad		2		319,26 €	638,52 €	
01.P13.N50.060		Porte antincendio in lamiera d'acciaio a doppio pannello con isolante termico, idrofugo, completa di serratura e maniglia, controtelaio con zanche, cerniera con molla regolabile per la chiusura automatica e profilo di guarnizione antifumo; con certificato di omologazione per resistenza al fuoco nelle seguenti classi e misure REI 120 ad un battente cm 100x210	cad		2		358,73 €	717,46 €	
01.A18.B18.005		Posa in opera di porte antincendio in lamiera d'acciaio a doppio pannello Per qualsiasi spessore	m²		8	96,44%	49,09 €	392,72 €	
		Fornitura e costruzione a secco dei moduli esterni, con struttura in acciaio e pareti stratificate a secco (isolate termicamente). Sono esclusi il solaio a terra, la copertura piana, le partizioni interne. Compresa la predisposizione impianti.	m²		96		850,00 €	81.600,00 €	Richiesta preventivo a: "*Edilnet*"
		Fornitura e posa in opera di parete esterna in pannelli di policarbonato alveolare, compresi gli accessori al montaggio (profili, angolari, collanti, ferramenta) e compresa la sottostruttura per il fissaggio dei pannelli stessi.	m²		300		220,00 €	66.000,00 €	Richiesta preventivo a: "*Policarbonato Roma*"
		Fornitura e posa in opera di parete ventilata esterna in lamelle di legno (quercia rossa trattata) compresa la sottostruttura per il fissaggio delle lamelle stesse e la ferramenta necessaria.	m²		180		190,00 €	34.200,00 €	Richiesta preventivo a operatore tecncico specializzato
		Fornitura e posa di scala in ferro autoportante, compresi ancoranti, ferramenta e pedate in ferro.	cad.		2		25.000,00 €	50.000,00 €	Richiesta preventivo a operatore tecncico specializzato
		Fornitura e posa di finestra a velux a filo pavimento, compresi raccordi e angolari, ferramenta necessaria al montaggio ed assistenza muraria.	cad		5		1.500,00 €	7.500,00 €	Richiesta preventivo a: "*Blanchet S.r.l.*"
		TOTALE COSTRUZIONI						**600.583,94 €**	
	5	**IMPIANTI**							
01.A01.A70.005	5.1	Scavo a sezione ristretta ed obbligata di fondazione o di sottofondazione per posa di tubazioni in genere in presenza di sottoservizi in terreni sciolti o compatti, anche in presenza di acqua fino ad un battente massimo di 20 cm, esclusa la roccia da mina, misurato in sezione effettiva compreso il carico sugli automezzi trasporto e sistemazione entro l'area del cantiere, escluse eventuali sbadacchiature per scavi oltre 1,50 m di profondità da conteggiare totalmente a parte. Eseguito con miniescavatore	m³		60	68,40%	32,47 €	1.948,20 €	
01.A19.E14.025	5.2	Posa in opera di tubazioni, raccordi e pezzi speciali, per condotte di fognatura, tubi pluviali, etc, per condotte tanto verticali quanto orizzontali, compresa la saldatura elettrica dei giunti, staffe in ferro per ogni giunto se verticali e staffe speciali per ogni giunto se orizzontali fissate ai solai,esclusi gli eventuali scavi e reinterri. in polietilene duro tipo Geberit - pe del diametro di mm 200 e 250	m		30	99,26%	29,30 €	879,00 €	
01.A19.E16.010	5.3	Posa in opera di tubazioni in polietilene alta densità PN10, PN6, per condotte a pressione per acqua potabile, compreso la posa dei raccordi e pezzi speciali occorrenti, escluso solo lo scavo ed il reinterro per tubi di diametro esterno mm 40, 50 e 63	m		40	100,00%	17,42 €	696,80 €	
01.P08.G00.055	5.4	Tubi in polietilene duro tipo Geberit - PE diametro mm 250-spessore mm 7,8	m		40		24,28 €	971,20 €	
01.P08.M05.025	5.5	Tubazioni in polietilene PE nero ad alta densità PN 10 per condotte a pressione di acqua potabile (UNI 7611) in rotoli diametro esterno mm 50-spessore mm 4.6	m		40		2,49 €	99,60 €	
01.A08.A10.010	5.6	Esecuzione traccia per incassamento di tubi aventi diametro non superiore a 50 mm, compreso il fissaggio degli stessi su pareti in mattoni forati in muri intonacati compreso ripristino intonaco	m		20	98,58%	20,58 €	411,60 €	
01.A19.H10.010	5.7	Formazione di punto di adduzione acqua calda e/o fredda eseguito con impiego di tubazioni in polietilene ad alta densita' PN10, per alimentazione punti acqua isolati o apparecchi igienico sanitari di qualsiasi natura e dimensione ivi compreso le vaschette di cacciata. Il prezzo considera uno sviluppo reale della tubazione di alimentazione del punto di adduzione non superiore a m 5 a partire dalla saracinesca posta a valle della tubazione principale ed inclusa nell'analisi, o dal boiler in caso di alimentazione diretta. Per distanze superiori a m 5 verra' compensato a parte il tratto di tubazione eccedente. L'impianto dovra' essere dato ultimato, perfettamente funzionante e pronto all'allacciamento all'apparecchiatura igienico sanitaria di riferimento. Il prezzo comprende le seguenti lavorazioni: esecuzione di tutte le opere murarie occorrenti, ivi compreso le tracce a muro e relativi ripristini murari, incluse le provviste ed i mezzi d'opera occorrenti; opere da idraulico, incluse tutte le provviste ed i mezzi d'opera occorrenti; prova idraulica di tenuta prima del ripristino della muratura; sgombero e trasporto del materiale di risulta ad impianto di trattamento autorizzato.	cad		9	84,59%	185,28 €	1.667,52 €	
01.A19.H10.010	5.7	Formazione di punto di adduzione acqua calda e/o fredda eseguito con impiego di tubazioni in polietilene ad alta densita' PN10, per alimentazione punti acqua isolati o apparecchi igienico sanitari di qualsiasi natura e dimensione ivi compreso le vaschette di cacciata. Il prezzo considera uno sviluppo reale della tubazione di alimentazione del punto di adduzione non superiore a m 5 a partire dalla saracinesca posta a valle della tubazione principale ed inclusa nell'analisi, o dal boiler in caso di alimentazione diretta. Per distanze superiori a m 5 verra' compensato a parte il tratto di tubazione eccedente. L'impianto dovra' essere dato ultimato, perfettamente funzionante e pronto all'allacciamento all'apparecchiatura igienico sanitaria di riferimento. Il prezzo comprende le seguenti lavorazioni: esecuzione di tutte le opere murarie occorrenti, ivi compreso le tracce a muro e relativi ripristini murari, incluse le provviste ed i mezzi d'opera occorrenti; opere da idraulico, incluse tutte le provviste ed i mezzi d'opera occorrenti; prova idraulica di tenuta prima del ripristino della muratura; sgombero e trasporto del materiale di risulta ad impianto di trattamento autorizzato.	cad		2	84,59%	185,28 €	370,56 €	

01.A19.H25.005	5.8	Formazione di rete di scarico per apparecchi igienico sanitari tipo lavelli, lavandini, lavabo, pilozzi, lavatoi, bidet e similari, comprensivo di tutte le forniture e i mezzi d'opera occorrenti sia relativamente alle opere da idraulico che quelle edili. la tubazione dovra' essere realizzata con impiego di manufatti tipo Geberit - PE diametri mm 40/46 - 50/56, incluse le occorrenti saldature ed i collari di fissaggio alla struttura di ancoraggio ed ogni prestazione d'opera occorrente per dare l'impianto perfettamente funzionante e pronto all'allacciamento all'apparecchio sanitario di riferimento. il prezzo comprende le seguenti lavorazioni: esecuzione di tutte le opere murarie occorrenti, ivi compreso le tracce a muro e relativi ripristini murari o il fissaggio delle tubazioni a pavimento, incluse le provviste ed i mezzi d'opera occorrenti; opere da idraulico, incluse tutte le provviste ed i mezzi d'opera occorrenti. Distanza massima tra il collegamento dell'apparecchio igienico sanitario e la colonna o rete principale di scarico non superiore a m 5. Per allacciamenti aventi distanza superiore si procedera' a parte al compenso del tratto eccedente tale lunghezza. Prova idraulica di tenuta prima del ripristino della muratura; sgombero e trasporto del materiale di risulta ad impianto di trattamento autorizzato	cad		2	85,93%	222,81 €	445,62 €	
01.A19.H25.005	5.8	Formazione di rete di scarico per apparecchi igienico sanitari tipo lavelli, lavandini, lavabo, pilozzi, lavatoi, bidet e similari, comprensivo di tutte le forniture e i mezzi d'opera occorrenti sia relativamente alle opere da idraulico che quelle edili. la tubazione dovra' essere realizzata con impiego di manufatti tipo Geberit - PE diametri mm 40/46 - 50/56, incluse le occorrenti saldature ed i collari di fissaggio alla struttura di ancoraggio ed ogni prestazione d'opera occorrente per dare l'impianto perfettamente funzionante e pronto all'allacciamento all'apparecchio sanitario di riferimento. il prezzo comprende le seguenti lavorazioni: esecuzione di tutte le opere murarie occorrenti, ivi compreso le tracce a muro e relativi ripristini murari o il fissaggio delle tubazioni a pavimento, incluse le provviste ed i mezzi d'opera occorrenti; opere da idraulico, incluse tutte le provviste ed i mezzi d'opera occorrenti. Distanza massima tra il collegamento dell'apparecchio igienico sanitario e la colonna o rete principale di scarico non superiore a m 5. Per allacciamenti aventi distanza superiore si procedera' a parte al compenso del tratto eccedente tale lunghezza. Prova idraulica di tenuta prima del ripristino della muratura; sgombero e trasporto del materiale di risulta ad impianto di trattamento autorizzato	cad		2	85,93%	222,81 €	445,62 €	
01.A19.H35.005	5.9	Formazione di rete di scarico per vasi a sedile o alla turca,comprensivo di cucchiaia, braga, tubo, giunto a T con tappo a vite per ispezione, curva aperta per innesto nella colonna di discesa, manicotti, riduzioni, ecc., in polietilene tipo Geberit - PE, comprensivo di tutte le lavorazioni, forniture e mezzi d'opera occorrenti, sia relativi alle opere da muratore che da idraulico per dare l'impianto perfettamente funzionante e pronto alla posa del vaso a sedile. Il prezzo comprende le seguenti lavorazioni: esecuzione di tutte le opere murarie occorrenti, ivi compreso le rotture e relativi ripristini murari, incluse le provviste ed i mezzi d'opera occorrenti; opere da idraulico, incluse tutte le lavorazioni, provviste ed i mezzi d'opera occorrenti. distanza massima tra il collegamento dell'apparecchio igienico sanitario e la colonna o rete principale di scarico non superiore a m 3. per allacciamenti aventi distanza superiore si procedera' a parte al compenso del tratto eccedente tale lunghezza. Prova idraulica di tenuta prima del ripristino della muratura; sgombero e trasporto del materiale di risulta ad impianto di trattamento autorizzato.	cad		2	76,29%	275,84 €	551,68 €	
01.A19.H35.005	5.9	Formazione di rete di scarico per vasi a sedile o alla turca,comprensivo di cucchiaia, braga, tubo, giunto a T con tappo a vite per ispezione, curva aperta per innesto nella colonna di discesa, manicotti, riduzioni, ecc., in polietilene tipo Geberit - PE, comprensivo di tutte le lavorazioni, forniture e mezzi d'opera occorrenti, sia relativi alle opere da muratore che da idraulico per dare l'impianto perfettamente funzionante e pronto alla posa del vaso a sedile. Il prezzo comprende le seguenti lavorazioni: esecuzione di tutte le opere murarie occorrenti, ivi compreso le rotture e relativi ripristini murari, incluse le provviste ed i mezzi d'opera occorrenti; opere da idraulico, incluse tutte le lavorazioni, provviste ed i mezzi d'opera occorrenti. distanza massima tra il collegamento dell'apparecchio igienico sanitario e la colonna o rete principale di scarico non superiore a m 3. per allacciamenti aventi distanza superiore si procedera' a parte al compenso del tratto eccedente tale lunghezza. Prova idraulica di tenuta prima del ripristino della muratura; sgombero e trasporto del materiale di risulta ad impianto di trattamento autorizzato.	cad		2	76,29%	275,84 €	551,68 €	
01.A19.H45.005	5.10	Formazione di servizio igienico per disabili eseguito secondo la normativa vigente, eseguito secondo gli schemi di progetto. il prezzo e' comprensivo delle seguenti lavorazioni e forniture: specchio, porta sapone, porta carta; mancorrenti in tubi di nylon diametro mm 40 e spessore mm 5, con anima interna in tubo di acciaio zincato (sia internamente che esternamente) diametro mm 30 e spessore mm 2, compreso supporti, piastre e tasselli di fissaggio a muro; impianto di adduzione e scarico come descritto all'art. 01.A19.H05; vaso a sedile serie speciale, completo di coperchio e vaschetta di cacciata; lavabo speciale per disabili; miscelatori con comandi differenziati a ginocchio, a pedale, a leva; doccetta a telefono con asta e comando a leva; boiler elettrico istantaneo da l 10; posa tubazioni ed apparecchiature; opere murarie per il fissaggio e assistenza alla posa di apparecchiature idrico sanitarie, pulizia, sgombero, carico e trasporto della risulta ad impianto autorizzato; escluso impianto elettrico. Prezzo comprensivo di tutte le lavorazioni occorrenti, le provviste ed i mezzi d'opera per dare il servizio perfettamente funzionante in ogni opera e fornitura impiantistica. Prove idrauliche ed elettriche prima del ripristino della muratura. Sgombero e trasporto del materiale di risulta ad impianto di trattamento autorizzato	cad		1	47,09%	4.231,68 €	4.231,68 €	
01.A19.G10.020	5.11	P.O. Lavello per cucina a due vasche con scolapiatti incorporato, completo di accessori, compresa la posa del gruppo miscelatore per acqua calda e fredda, due pilette e sifoni a due bracci.	cad		7	100,00%	74,39 €	520,73 €	
01.A19.G10.045	5.12	P.O. Lavabo completo di accessori, compresa la posa del gruppo miscelatore monoforo, curvette di raccordo, piletta di scarico, sifone di scarico,curva tecnica di raccordo al muro e mensole	cad		2	94,09%	64,69 €	129,38 €	
01.A19.G10.045	5.12	P.O. Lavabo completo di accessori, compresa la posa del gruppo miscelatore monoforo, curvette di raccordo, piletta di scarico, sifone di scarico,curva tecnica di raccordo al muro e mensole	cad		2	94,09%	64,69 €	129,38 €	
01.A19.G10.165	5.16	P.O. vaso all'inglese o a sella di qualunque tipo, con scarico a pavimento o a parete, completa di accessori e scarico	cad		2	100,00%	67,63 €	135,26 €	

01.A19.G10.165	5.16	P.O. vaso all'inglese o a sella di qualunque tipo, con scarico a pavimento o a parete, completa di accessori e scarico	cad		2	100,00%	67,63 €	135,26 €	
01.P22.E60.015	5.17	Riscaldatore d'acqua elettrico con raccordi di alimentazione e scarico, termostato, termometro ad orologio, lampada spia ed accessori, garanzia 10 anni da litri 80-1000W - 220V- ad accumulo	cad		2		157,83 €	315,66 €	
01.P22.E60.015	5.17	Riscaldatore d'acqua elettrico con raccordi di alimentazione e scarico, termostato, termometro ad orologio, lampada spia ed accessori, garanzia 10 anni da litri 80-1000W - 220V- ad accumulo	cad		1		157,83 €	157,83 €	
	5.18	Fornitura di tutti i sanitari previsti (lavabi, vasi) così come da progetto, con i relativi accessori. È compresa la rubinetteria e i relativi accessori. Sono esclusi i mobili lavabo.	a corpo				2.280,00 €	2.280,00 €	Richiesta preventivo a: *"Fissore"*
	5.18	Fornitura di tutti i sanitari previsti (lavabi, vasi) così come da progetto, con i relativi accessori. È compresa la rubinetteria e i relativi accessori. Sono esclusi i mobili lavabo.	a corpo				1.320,00 €	1.320,00 €	Richiesta preventivo a: *"Fissore"*
	5.20	Realizzazione impianto elettrico, messa in opera impianto, comprensivo di manodopera e fornitura interruttori e prese serie VIMAR ARKE' nere, placche in tecnopolimero nere. Sono comprese le opere murarie inerenti, sono esclusi la fornitura dei corpi illuminanti.	a corpo				37.500,00 €	15.900,00 €	richiesta preventivo a: *"Edil 2000 snc"*.
	5.20	Realizzazione impianto elettrico e fliodiffusione, messa in opera impianto, comprensivo di manodopera e fornitura interruttori e prese serie VIMAR ARKE' nere, placche in tecnopolimero nere. Sono comprese le opere murarie inerenti, sono esclusi la fornitura dei corpi illuminanti.	a corpo				62.500,00 €	62.500,00 €	richiesta preventivo a: *"Edil 2000 snc"*.
	5.21	Realizzazione tramite fornitura e posa di linee per alimentazione impianti di raffrescamento e riscaldamento	a corpo				5.080,00 €	5.080,00 €	richiesta preventivo a: *"Franco Silvestro Impianti elettrici civili e*
	5.22	Fornitura e installazione di impianto di condizionamento/riscaldamento ad aria canalizzato, comprensivo di macchine, unità esterna e accessori annessi. Collaudo finale dell'impainto compreso.	a corpo				35.700,00 €	35.700,00 €	richiesta preventivo a: *"RL impianti"*.
	5.23	Fornitura e installazione di impianto di ricambio d'aria comprensivo di recuperatore di calore, bocchette e tutti gli accessori annessi. (locale cucina e spogliatoi)	a corpo				9.450,00 €	9.450,00 €	richiesta preventivo a: *"RL impianti"*.
	5.23	Fornitura e posa in opera di panelli fotovoltaici in silicio del quantitativo necessario a raggiungere la potenza nominale di picco di 60 kWp (somma della potenza nominale di tutti i moduli fotovoltaici). Sono compresi fornitura e posa di n.2 inverter, tutti i collegamenti elettrici, la struttura di sostegno dei pannelli stessi e il sistema di monitoraggio Aspechome.	a corpo				150.000,00 €	150.000,00 €	richiesta preventivo a: *"Albasolar"*.
	5.23	Fornitura e posa in opera di n.2 sistemi di accumulo Huawei da 30 kWh l'uno, compatibili con gli inverter precedentementi selezionati.	cad.		2		27.000,00 €	54.000,00 €	richiesta preventivo a: *"Albasolar"*.
	5.23	Fornitura e installazione di impianto di riscaldamento/raffrescamento con ventilconvettore. Sono compresi i Fancoil, caldaia a condensazione, scambiatoir di calore e tutti gli accessori annessi.	a corpo				22.500,00 €	22.500,00 €	richiesta preventivo a: *"RL impianti"*.
	5.23	Fornitura e installazione di impianto di recupero per acqua piovana, comprennsivo di serbatoio (2000 L), centralina, filtro, impianto e allaccio alla fognatura.	a corpo				3.500,00 €	3.500,00 €	Richiesta preventivo a tecncico del settore
		TOTALE IMPIANTI						**377.024,26 €**	
	6	**OPERE DI FINITURA**							
	6.1	Applicazione di pittura murale di tipo idrosmalto idoneo nei locali bagni e cucine, di tipo lavabile come da normativa vigente. È compresa la fornitura della pittura e la preparazione delle pareti (stuccatura delle imperfezioni e una mano di fissativo).	m²		135		20,00 €	2.700,00 €	Richiesta preventivo a: *"Decorazioni Giuva"*
	6.2	Applicazione di pittura murale di tipo idrosmalto idoneo nei locali bagni e cucine, di tipo lavabile come da normativa vigente. È compresa la fornitura della pittura e la preparazione delle pareti (stuccatura delle imperfezioni e una mano di fissativo).	m²		115		45,00 €	5.175,00 €	Richiesta preventivo a: *"Decorazioni Giuva"*
	6.3	Applicazione di pittura murale di tipo idrosmalto idoneo nei locali bagni e cucine, di tipo lavabile come da normativa vigente. È compresa la fornitura della pittura e la preparazione delle pareti (stuccatura delle imperfezioni e una mano di fissativo).	m²		280		45,00 €	12.600,00 €	Richiesta preventivo a: *"Decorazioni Giuva"*
	6.4	Applicazione di pittura murale di tipo idropittura, di tipo traspirante lavabile. È compresa la fornitura della pittura e la preparazione delle pareti (stuccatura delle imperfezioni e una mano di fissativo)	m²		48		16,00 €	768,00 €	Richiesta preventivo a: *"Decorazioni Giuva"*
	6.5	Fornitura di carte da parati delle marche *Vescom* e *Elitis*.	m		20		42,00 €	840,00 €	Richiesta preventivo a: *"Vescom"* e *"Elitis"*
	6.6	Posa di carta da parati, comprensivo del materiale utile (colla, ecc.). Esclusa la fornitura delle carte stesse.	m²		20		30,00 €	600,00 €	Richiesta preventivo a: *"Decorazioni Giuva"*
	6.7	Fornitura e posa di Deck (tavole in legno essiccate e piallate) per terrazze piano primo, avvitato su listelli da 3 cm tassellati al solaio. Sono compresi i listelli e ferramenta per il montaggio.	m²		80		95,80 €	7.664,00 €	Richiesta preventivo a: *"Tibaldi&Tibaldi s.r.l."*
01.P07.B45.005	6.8	Provvista di piastrelle per pavimenti e rivestimenti in gres ceramico fine porcellanato, ottenuto da impasto di argille nobili, di tipo omogeneo a tutto spessore, privo di trattamento superficiale, inassorbente, antigelivo, altamente resistente agli attacchi fisici e chimici, con superficie a vista tipo naturale o tipo antisdrucciolo Nei formati cm 20X20.	m²		344		31,18 €	10.725,92 €	
01.A12.G00.005	6.9	Posa in opera di rivestimento di pareti con piastrelle rettangolari o quadrate, con o senza bisello dato in opera con malta cementizia, con giunti sigillati a cemento bianco; escluso il rinzaffo In caolino, maiolica smaltata o gres ceramico, per superfici di almeno m² 0,20.	m²		184	97,16%	35,78 €	6.583,52 €	
01.A12.B70.005	6.10	Posa in opera di pavimento eseguito in piastrelle di gres ceramico anche con fascia lungo il perimetro e anche disposto a disegni, dato in opera con malta cementizia; escluso il sottofondo o il rinzaffo Per una superficie di almeno m² 0,20.	m²		160	99,54%	32,91 €	5.265,60 €	

01.P07.B48.006	6.11	Provvista di zoccolino battiscopa in gres ceramico fine porcellanato, ottenuto da impasto di argille nobili, di tipo omogeneo a tutto spessore, privo di trattamento superficiale, inassorbente, antigelivo, altamente resistente agli attacchi fisici e chimici, con bordi arrotondati o a squadra, compresi i pezzi speciali (angoli e spigoli) dimensione 7,5x80mm.	m		95		12,40 €	1.178,00 €	
01.A12.B60.005	6.12	Posa in opera di zoccolino battiscopa levigati e lucidati dello spessore cm 1 altezza da cm 6 a 10, compreso la sigillatura dell'intonaco sul bordo superiore Per una lunghezza di almeno m 2.	m		95	91,61%	7,41 €	703,95 €	
	6.13	Fornitura e realizzazione di pavimenti in materiali tipo resine o microcemento.	m²		175		120,00 €	21.000,00 €	Richiesta preventivo a: *"Decorazioni Giuva"*
		TOTALE OPERE DI FINITURA						**75.803,99 €**	
	7	**ARREDI**							
	7.1	Fornitura e posa di cucina professionale così come da progetto, comprensiva di accessori ed elettrodomestici (forno, lavastoviglie, lavabicchieri, tramogge rifiuti, piastre ad induzione, cappe di areazione, ecc). Trasporto e montaggio compresi.	a corpo				55.000,00 €	55.000,00 €	Richiesta preventivo a: *"Mollo cucine"*
	7.2	Fornitura di frigo porfessionale a colonna. Trasporto e installazione compresi.	cad	3			1.565,00 €	4.695,00 €	Ricerca online da rivenditori vari
	7.3	Fornitura di frigo vini porfessionale a colonna. Trasporto e installazione compresi.	cad	4			2.995,00 €	11.980,00 €	Ricerca online da rivenditori vari
	7.4	Fornitura di macchina per il ghiaccio, 85 kg. Trasporto e installazione compresi.	cad	1			1.529,00 €	1.529,00 €	Ricerca online da rivenditori vari
	7.5	Fornitura di minuteria a complemento della cucina (stoviglie, pentolame, attrezzi, ecc.).	a corpo				10.000,00 €	10.000,00 €	Ricerca online da rivenditori vari
	7.6	Fornitura affettatrice verticale con braccio pressasalume professionale.	cad		1		1.468,00 €	1.468,00 €	Ricerca online da rivenditori vari
	7.7	Fornitura abbattitore porfessionale tre teglie GN1/1 con sonda a spillone.	cad		1		1.619,00 €	1.619,00 €	Ricerca online da rivenditori vari
	7.8	Fornitura planetaria da cucina.	cad		1		250,00 €	250,00 €	Ricerca online da rivenditori vari
	7.9	Fornitura bollitore elettrico.	cad		1		80,00 €	80,00 €	Ricerca online da rivenditori vari
	7.10	Fornitura macchinetta per il caffè professionale automatica a 4 gruppi.	cad		1		3.900,00 €	3.900,00 €	Ricerca online da rivenditori vari
	7.11	Fornitura e istallazione mobili bagno. Staffe a muro comprese.	cad		2		650,00 €	1.300,00 €	Richiesta prveentivo a "Fissore"
	7.12	Fornitura e istallazione mobili bagno. Staffe a muro comprese.	cad		3		650,00 €	1.950,00 €	Richiesta prveentivo a "Fissore"
	7.13	Fornitura di videoproiettore professionale, compreso la staffa di montaggio.	cad		1		1.684,00 €	1.684,00 €	Ricerca online da rivenditori vari
	7.14	Fornitura di telo per proiezione, 400x220 cm. Sono comprese le staffe di installazione.	cad		1		2.635,00 €	2.635,00 €	Ricerca online da rivenditori vari
	7.15	Fornitura di tavolo diam. 100 cm/ 6 persone.	cad		20		450,00 €	9.000,00 €	Ricerca online da rivenditori vari
	7.16	Fornitura di coffe table diam. 40 cm.	cad		15		120,00 €	1.800,00 €	Ricerca online da rivenditori vari
	7.17	Fornitura di sedie da pranzo	cad		150		90,00 €	13.500,00 €	Richiesta prveentivo qa *"Callgaris"*
	7.18	Fornitura di tavolo 80x80 cm/ 4-6 persone.	cad		15		200,00 €	3.000,00 €	Richiesta prveentivo qa *"Callgaris"*
	7.19	Fornitura di sedie da pranzo	cad		70		90,00 €	6.300,00 €	Richiesta prveentivo qa *"Callgaris"*
	7.20	Fornitura di divano da esterno 3 posti.	cad		10		1.253,00 €	12.530,00 €	Richiesta preventivo a *"Varaschin"*
	7.21	Fornitura di poltrona da esterno	cad		10		732,00 €	7.320,00 €	Richiesta preventivo a *"Varaschin"*
	7.22	Fornitura di coffe table da esterno 80x80 cm	cad		5		418,00 €	2.090,00 €	Richiesta preventivo a *"Varaschin"*
	7.23	Fornitura di ombrellone da esterno 3,5x3,5 m.	cad		5		2.194,00 €	10.970,00 €	Richiesta preventivo a *"Varaschin"*
	7.24	Guardaroba 120x40 cm	cad		3		400,00 €	1.200,00 €	Ricerca online da rivenditori vari
	7.25	Fornitura di tutti i corpi illuminanti così come da progetto per edificio di nuiva costruzione.	a corpo				25.000,00 €	25.000,00 €	Richiesta prveentivo a "Traiano Luce"
	7.26	Fornitura di tutti i corpi illuminanti così come da progetto per edificio storico.	a corpo				35.000,00 €	35.000,00 €	Richiesta prveentivo a "Traiano Luce"
	7.27	Fornitura di bancone così come da progetto	a corpo				20.000,00 €	20.000,00 €	Richiesta preventivo a "ASIA falegnameria"
	7.28	Fornitura sgabelli da bancone	cad		6		270,00 €	1.620,00 €	Richiesta prveentivo qa *"Callgaris"*
	7.29	Fornitura spillatore per bevande	cad		4		120,00 €	480,00 €	Richiesta preventivo a: *"Mollo cucine"*
	7.30	Fornitura e posa di montavivande professionale. Assistenza muraria compresa.	cad		4		7.200,00 €	28.800,00 €	Richiesta preventivo a operatore tecncico specializzato
		TOTALE ARREDI						**276.700,00 €**	
	8	**SISTEMAZIONE AREE VERDI**							
20.A27.L00.005	8.1	Abbattimento di alberi di qualsiasi specie posti in condizioni di minima difficolta' (esemplificabile con alberate ubicate all'interno di parchi o giardini), compresa l'estirpazione della ceppaia, il riempimento della buca con terra agraria, la costipazione del terreno, il trasporto del materiale di risulta ad impianto di trattamento autorizzato o nei magazzini comunali. Per piante di altezza inferiore a m 10	cad		30	51,10%	120,06	3.601,80	
01.P27.A40.025	8.2	Fornitura compreso lo scarico ed il trasporto sul luogo del piantamento delle sottoelencate specie rampicanti zollate.h= altezza complessiva della pianta v= pianta fornita in vaso Hedera in varieta' h=1.50-2.00 r=3 v	cad		30,00		13,62 €	408,60 €	
01.P27.B60.005	8.3	Zolle erbose	m²		100		9,34 €	934,00 €	

20.A27.A10.025	8.4	Formazione di prato, compresa la regolarizzazione del piano di semina con livellamento sminuzzamento e rastrellatura della terra, provvista delle sementi e semina, carico e trasporto ad impianto di trattamento autorizzato degli eventuali materiali di risulta Compreso lo scavo del cassonetto di cm 15 e la fornitura e stesa di terra agraria	m²		100	44,41%	8,07 €	807,00 €	
01.P27.T35.005	8.5	Irrigatori statici con valvola di ritegno, corpo in resina termoplastica antiurto e anticorrosione, molla in acciaio inox per il rientro a fine irrigazione, guarnizione di tenuta in gomma morbida e guarnizione parasabbia, possibilita' di adattare testine di angolazione diversa fissa, ugelli di materiale antiurto con vite di regolazione della gittata Corpo per montaggio interrato - sollevamento cm 10	cad		15		7,37 €	110,55 €	
01.P27.T35.020	8.6	Irrigatori statici con valvola di ritegno, corpo in resina termoplastica antiurto e anticorrosione, molla in acciaio inox per il rientro a fine irrigazione, guarnizione di tenuta in gomma morbida e guarnizione parasabbia, possibilita' di adattare testine di angolazione diversa fissa, ugelli di materiale antiurto con vite di regolazione della gittata Testina standard da 1/4 di cerchio a un cerchio	cad		15		2,39 €	35,85 €	
01.P27.T78.005	8.7	Tubo in gomma poroso microforato per subirrigazione capillare; fornito in rotoli Diametro esterno mm 20	m		60		1,61 €	96,60 €	
01.P27.V00.010	8.8	Programmatore elettronico per impianti di irrigazione, con tempi regolabili da 1 minuto a 12 ore; a doppio programma, con 8 avviamenti giornalieri e programmazione a display. Ciclo irriguo settimanale o quattordicinale, possibilita' di avviamento manuale. Comando pompa e master valve. sistema con water budget da 0% a 200%. Trasformatore 220-24V. Dotato di pila a 9V per riserva di carica. Tensione di ingresso 220-240v, 50Hz, tensione d'uscita 24V. compreso mobiletto di contenimento in plastica per installazione a	cad		1		469,07	469,07	
20.A27.A70.005	8.9	Messa a dimora di specie tappezzanti arbustive compresa la provvista di terra vegetale, la miscela di terriccio umificato per cm 5 di spessore, il telo pacciamante in tessuto pvc compreso di opportuno ancoraggio in tondini di ferro, il diserbante ecologico per uno spessore di cm 3, lo spianamento e la regolarizzazione del piano di posa, due diserbi manuali nel corso della prima stagione vegetativa e tre bagnamenti di cui il primo all'impianto; con una densita' di 5-7 piantine al m² secondo le indicazioni della direzione lavori Compreso lo scavo di sbancamento della profondita' di cm	m²		100	64,37%	27,43 €	2.743,00 €	
20.A27.A60.010	8.10	Messa a dimora di alberi comprendente: scavo della buca, carico e trasporto ad impianto di trattamento autorizzato del materiale di risulta, provvista della terra vegetale, riempimento, collocamento del palo tutore scortecciato in modo che risulti cm 60-80 piu' basso dei primi rami di impalcatura per piante da alberate o 2 mstri fuori terra per pianto ramificato, kg 20 di letame, kg. 0.200 di concime a lenta cessione, 3 legature con pezze di gomma e legacci, carico e trasporto delle piante dal vivaio e sei bagnamenti di cui il primo all'impianto. la conca alla base delle piante dovra' avere una capienza non inferiore a 80 litri per le buche di m 2x2 e 50 litri per quelle di metri 1.50x1.50 Buca di m 1.50x1.50x0.90	cad		20	52,93%	133,51 €	2.670,20 €	
01.P27.A10.007	8.11	Fornitura compreso il trasporto e lo scarico sul luogo del piantamento delle sottoelencate specie arboree. c=circonferenza del tronco in centimetri misurata a metri 1.00 da terra h=altezza complessiva della pianta dal colletto v=pianta fornita in vaso z=pianta fornita in zolla ha=altezza da terra del palco di rami inferiore Acer campestre cfr=20-25	cad		7		303,76 €	2.126,32 €	
01.P27.A10.515	8.12	Fornitura compreso il trasporto e lo scarico sul luogo del piantamento delle sottoelencate specie arboree. c=circonferenza del tronco in centimetri misurata a metri 1.00 da terra h=altezza complessiva della pianta dal colletto v=pianta fornita in vaso z=pianta fornita in zolla ha=altezza da terra del palco di rami inferiore Quercus rob.,q.petr.,q.cerr.	cad		6		341,35 €	2.048,10 €	
01.P27.A10.455	8.13	Fornitura compreso il trasporto e lo scarico sul luogo del piantamento delle sottoelencate specie arboree. c=circonferenza del tronco in centimetri misurata a metri 1.00 da terra h=altezza complessiva della pianta dal colletto v=pianta fornita in vaso z=pianta fornita in zolla ha=altezza da terra del palco di rami inferiore Platanus acer.;occ.;orient. cfr=30-35 ha=4.00 z	cad		7		303,76 €	2.126,32 €	
		TOTALE SISTEMAZIONE AREE VERDI						**18.177,41 €**	
		TOTALE						**2.722.650,64 €**	
		TOALE AL MQ			**MQ totali**	**1288,00**	**€/MQ**	**2.113,86 €**	

#06

QUESTIONI APERTE

L’obbiettivo del lavoro, come è già stato spiegato precedentemente, non è solo quello di riattivare un edificio storico che versa in condizioni di degrado, ma quello di riattivare una parte del Parco Regionale La Mandria per mezzo di un edificio che si colloca proprio sul suo bordo per innescare un processo di fruizione nel rispetto della naturalità del luogo; creare quindi una relazione tra interno/esterno attraverso quello che è il muro di cinta. L’inserimento di un nuovo volume permette di preservare La Bizzarria e allo stesso tempo dotarla di tutte i servizi necessari alle nuove funzioni permettendo così all’utente di vivere la storicità del luogo nella sua integrità.
La nuova funzione gioca un ruolo chiave per diversi motivi. Il primo tra tutti risiede nel concetto che imporre un uso contemporaneo completamente diverso da quello originale può essere una soluzione migliore rispetto ad imporre una falsa imitazione dell’uso del patrimonio storico; infatti, l’uso contemporaneo può essere facilmente identificato, mentre gli usi inappropriati, pur essendo legati alla storia dell’edificio, possono confondere i visitatori. Inoltre, vista la particolare fragilità a livello naturalistico dell’area di intervento, inserire uno spazio per eventi “lampo”, che hanno una grossa forza attrattiva ma allo stesso tempo una durata molto limitata, aiuta a salvaguardare la flora e la fauna presenti attraverso accessi al Parco controllati e rispettando così le regole dettate dall’Ente Parco, ma nel contempo rendendo fruibile il patrimonio culturale ad oggi dismesso.
Dal lavoro svolto risulta che la fattibilità dell’intervento è complessa e articolata, in primo luogo a livello pratico. Creare un collegamento diretto sotterraneo tra il nuovo volume e l’edificio storico richiede un grande sforzo realizzativo in quanto le sottomurazioni richiedono indagini statiche e saggi del terreno. In secondo luogo, la fattibilità economica dell’intervento ha dimostrato che diversi fattori incidono sulla complessità dell’intervento. Il primo tra tutti è proprio l’ingente costo di restauro della Bizzarria dovuto alle sue condizioni attuali; inoltre a causa della limitata capienza degli spazi interni risulta necessario sfruttare gli spazi esterni adiacenti e ciò comporta una calendarizzazione degli eventi più importanti ai soli periodi più caldi. Se da un lato diversi fattori incidono sulla complessità, altrettanti risultano elementi di pregio: l’edifico e il Parco rappresentano un unicum sul territorio, attraverso questa nuova funzione La Bizzarria vedrebbe nuova vita nel rispetto della sua integrità storica e del suo contesto naturale.

Quindi come rendere fattibile la progettazione?

La prima ipotesi, seguita nelle analisi economiche precedentemente presentate, è quella che un privato si faccia carico delle spese di costruzione e di restauro, contribuendo quindi alla riapertura della Bizzarria e all’avvio della nuova attività in quanto gestore della stessa. In questo senso l’investitore sarebbe esente da un canone di locazione fino al raggiungimento delle spese sostenute.
La seconda ipotesi potrebbe risiedere nell’utilizzo di finanziamenti che l’Ente Parco utilizzerebbe per il restauro dell’edificio storico e la costruzione del nuovo volume, affittando così l’immobile e ottenendo dei ricavi da locazione. Quest’ultima ipotesi non è stata perseguita in quanto è risultato difficile individuare dei possibili finanziamenti utili a sostenere le spese di intervento, inoltre La bizzarria non è l’unico edificio all’interno del Parco che potrebbe usufruire di contributi economici e in questo senso l’intervento diretto di un privato sarebbe più mirato.

L’intervento proposto presenta alcune criticità e risulta complesso, tuttavia riadattare La Bizzarria ad una nuova funziona risulta di fondamentale importanza in quanto, viste le limitate risorse finanziare, le sole attività come restauro e manutenzione degli edifici storici non sarebbero sostenibili da un punto di vista economico per l’Ente Parco. È chiaro che i rischi presenti siano diversi, ma altrettante le opportunità: il recupero dell’edificio e del relativo ingresso al Parco avrebbe effetti positivi sulla comunità nell’ottica non solo della riscoperta del passato, ma anche della trasmissione del patrimonio storico.
Per concludere è necessario sottolineare che, come è emerso dall’analisi comparata con altri casi europei, quello da noi proposto è un tipo di approccio che potrebbe essere rielaborato ed applicato ad altri casi studio assimilabili a questo, alcuni dei quali presenti all’interno del Parco stesso come Villa Laghi e Borgo Castello.

#

.....

BIBLIOGRAFIA E SITOGRAFIA

CAPITOLO #01

Bibliografia:

- A. Merlotti (a cura di), “Cacce reali nell’Europa dei principi”, Firenze, Leo S. Olschki, 2017.
- Parco Regionale La Mandria, “La Mandria”, EDA, Torino, 2002
- Regione Piemonte, “La Mandria”, Airone, Milano, 1982
- M. Lupo, *La Mandria attraverso la storia*, in “La Mandria: storia e natura del parco”, S.l. : s.n., 2005

Sitografia:

- https://www.museotorino.it/view/s/b253d7d4bddc49c5a2c3b1be09a72c07 (ultima consultazione 12/03/2023)
- www.parchireali.it/parco.mandria/pagina.php?id=7 (ultima consultazione15/03/2023)
- http://www.parchireali.it/documentitrasparenza/amministrazione_trasparente/PRMDR-amm-trasp-17602.pdf (ultima consultazione 10/04/2023)
- https://sit.comune.venariareale.to.it/piano-parco-regionale-lamandria (ultima consultazione 11/04/2023)
- https://www.museotorino.it/view/s/b253d7d4bddc49c5a2c3b1be09a72c07 (ultima consultazione 20/04/2023)
- http://www.parchireali.it/pagina.php?id=13 (ultima consultazione 20/04/2023)
- https://www.mase.gov.it/pagina/rete-natura-2000 (ultima consultazione 20/04/2023)
- https://www.servizipubblicaamministrazione.it/Siti/ntprclmndr445/Forniture/2022/FO-2022-000085-1.PDF (ultima consultazione 22/04/2023)ù
- https://www.servizipubblicaamministrazione.it/Siti/ntprclmndr445/Forniture/2022/FO-2022-000085-8.PDF (ultima consultazione 22/04/2023)
- https://www.tuttitalia.it/piemonte/ (ultima consultazione 10/05/2023)
- https://www.istat.it/it/files/2017/12/Report-Reddito-e-Condizioni-di-vita-Anno-2016.pdf (ultima consultazione 10/05/2023)
- http://www.cittametropolitana.torino.it/cms/trasporti-mobilita-sostenibile/pums/pums-piano-approvato-2022 (ultima consultazione 10/05/2023)
- https://ottomilacensus.istat.it/comune/001/001220/ (ultima consultazione 11/05/2023)
- https://ocp.piemonte.it (ultima consultazione 16/05/2023)

CAPITOLO #02

Bibliografia:

- Cellini F., D’Amato C., “Gabetti e Isola: progetti e architetture 1950-1985”, Electra, Milano, 1985
- Cerri M. G., “Architetture tra storia e progetto:interventi di recupero in Piemonte 1972-1985”, Allemandi, Torino, 1985
- Cerri M. G., “Un’impresa e il recupero architettonico: l’impresa Guerrini 1973-1985”, Allemandi, Torino, 1985
- Olmo C., “Gabetti e Isola: architetture”, Allemandi, Torino, 1993
- Zermani P., “Gabetti e Isola”, Zanichelli, Bologna, 1989

Sitografia:

- https://lavenaria.it/it/venaria-reale/castello-mandria (ultima consultazione 9/03/2023)
- http://archeocarta.org/druento-mandria-to-cappella-san-giuliano/ (ultima consultazione 9/03/2023)
- http://www.parchireali.it/documentitrasparenza/amministrazione_trasparente/PRMDR-amm-trasp-17602.pdf (ultima consultazione 10/04/2023)
- https://sit.comune.venariareale.to.it/piano-parco-regionale-lamandria (ultima consultazione 11/04/2023)
- https://www.museotorino.it/view/s/b253d7d4bddc49c5a2c3b1be09a72c07 (ultima consultazione 20/04/2023)
- http://www.parchireali.it/pagina.php?id=13 (ultima consultazione 20/04/2023)
- https://www.mase.gov.it/pagina/rete-natura-2000 (ultima consultazione 20/04/2023)
- https://www.servizipubblicaamministrazione.it/Siti/ntprclmndr445/Forniture/2022/FO-2022-000085-1.PDF (ultima consultazione 22/04/2023)ù
- https://www.servizipubblicaamministrazione.it/Siti/ntprclmndr445/Forniture/2022/FO-2022-000085-8.PDF (ultima consultazione 22/04/2023)
- https://www.tuttitalia.it/piemonte/ (ultima consultazione 10/05/2023)
- https://www.istat.it/it/files/2017/12/Report-Reddito-e-Condizioni-di-vita-Anno-2016.pdf (ultima consultazione 10/05/2023)
- http://www.cittametropolitana.torino.it/cms/trasporti-mobilita-sostenibile/pums/pums-piano-approvato-2022 (ultima consultazione 10/05/2023)
- https://ottomilacensus.istat.it/comune/001/001220/ (ultima consultazione 11/05/2023)
- https://ocp.piemonte.it (ultima consultazione 16/05/2023)

CAPITOLO #03

Bibliografia:

- Lupo Maurizio, “La Mandria: storia e natura del Parco”, S.l.: s.n. (Savigliano:N.A.G), 2005
- Massa Renato, Giacomini Massimiliana, “Dove si ode il bramito del cervo”, in “La Mandria, Regione Piemonte”, Milano: Airone, 1982.
- -“La Mandria”, Torino: EDA, 2002

Sitografia:

- -https://www.compagniadisanpaolo.it/it/contributi/
- bando-next-generation-we-terza-edizione-manifestazione-di-interesse/ ultima consultazione (12/04/2023)
- -https://www.parchireali.it/parco.mandria/pagina.php?id=35 ultima consultazione (15/04/2023)
- -https://www.creditosportivo.it/ ultima consultazione (20/05/2023)
- -https://lavenaria.it/it/press-office/comunicati-stampa/comunicati-stampa-2022/finanziamenti-dellistituto-credito-sportivo ultima consultazione (20/05/2023)

CAPITOLO #04

• Lupo Maurizio, “La Mandria: storia e natura del Parco”, S.l.: s.n. (Savigliano: N.A.G), 2005

• Massa Renato, Giacomini Massimiliana, “Dove si ode il bramito del cervo”, in “La Mandria, Regione Piemonte”, Milano: Airone, 1982.

• “La Mandria”, Torino: EDA, 2002

• Pemmer Hans, Lackner Nini, “Der Prater”, Jugend und Volk, Wien-München 1974.

• Marchetti Maria, Giardini e parchi urbani a Vienna nel XIX secolo, in atti del convegno a cura di Fasoli Vilma, Scotti Tosini Aurora, “Dal giardino al parco urbano. Il verde nella città dell’800”, Celid, Torino 1999.

• Buchmann Bertrand Michael, “Der Prater: die Geschichte des Unteren Werd”, Paul Zsolnay, Wien-Hamburg 19?

• Hubmann Franz, Qualtinger Helmut, “Der Wiener Prater oder Die Schönste illusion
der Gegenwart: Schiessbundenfiguren, Watschenmänner und das Ringelspiel des Lebens”, C. Brandstätter, Wien-München 19?

-Barison Michel, “I giardini di Versailles / testo di Michel Baridon; fotografie di Jean-Baptiste Leroux”, Milano: Motta, 2001

• Leclercq Pierre-Robert, “Versailles”, Seyssel: Éditions Champ Vallon, 1991

• Santini Chiara, “Il giardino di Versailles: natura, artificio, modello”, Firenze: Olschki, 2007

-Alphand Adolphe, “Les promenades de Paris: histoire, description des embellissements, dépenses de création et d’ entretien des Bois de Boulogne et de Vincennes: Champs Èlysées, Parcs, Squares, Boulevards,Places plantées, étude sur l’ art des jardins et arboretum”, Paris: Rothschild 1867-1873.

-Debié Franck, “Jardins de capitales: une géographie des parcs et jardins publics de Paris, Londres, Vienne et Berlin”, Éd. du Centre national de la recherche scientifique, Paris 1992.

• Siguert Philippe, “Chaillot, Passy, Auteuil, le Bois de Boulogne: le seizième arrondissement”, Paris: Veyrier 1988.

-La Bédollière Emile, “Le Bois de Vincennes”, France: Libraire Internationale 1866

• Hager Luisa, “Nymphenburg: il castello, il parco e i castelli del giardino: guida ufficiale”, 1961, Monaco di Baviera

• Fischer Wend, “Wohnhaus in Nymphneburg, Projekt: Architekten Peter von Seidlein, Horst Fischer”, 1982, vol.69 (11), pag. 42

• Karl Theodor von Heigel, “Nymphenburg: eine geschichtliche Studie”, 1891, Monaco di Baviera

• Boschini Luciano, “Castelli d’Europa – Viaggio tra le architetture che hanno protetto e sostenuto i potenti dall’alto medioevo al tardo ottocento”, 2000, Milano

• Winfried Nerdinger, “Klassizismus in Bayern Schwaben un Franken architektur-zeichnungen 1775-1825”, 1980, Monaco di Baviera.

-“Jahrbuch Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg”, 2001, Oldenbourg Akademieverlag, Berlin.

• Achim Beyer, “Die kurbrandenburgische Residenzenlandschaft im “langen 16. Jahrhundert””, 2014, BWV, Berlin.

• Von Norbert Blumert, “Jagdschloss Stern – Mittel punkt einer symmetrischen Pavillon–Anlage im Perforace-Garten (1726-34) Konig Friedrich Wilhelms I.”, 1870

• Hans Eugen Pappenheim, “Out Holland – Journal for Art of the Low Countries”, 1939

-Semino Gian Paolo (a cura di), “Schinkel”, 1993, Bologna

• Szambien Werner, “Schinkel”, 1989, Parigi

Tate Alan, “Great City Parks”, 2015, Londra, pag. 143-150

• Vuigner Émile, “Rivière et canal de l’Ourcq: Mémoire relatif aux travaux exécutés pour améliorer le régime des eaux sur la rivière et le canal de l’Ourcq

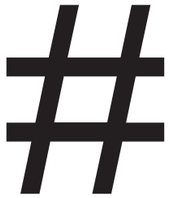
et pour render ces cours d'eau navigables", 1862, Parigi
• Kegel Rudi, "Parc de la Villette: concours international Parc de la Villette", 1982, Parigi
• Hardingham Samantha, "Bernard Tschumi: Parc de la Villette",2011, Abingdon
-(a cura di) Elena Vigliocco, Riattivazione di beni culturali non performanti, FULL,Torino
-M. Camasso, S. Gron, E. Vigliocco, leggere, costruire, trasformare, appunti di composizione architettonica e urbana, Celid, 2008, Torino

• http://www.parchireali.it/parco.mandria/
(data ultima consultazione 20/01/2023)
• https://lavenaria.it/it/venaria-reale/parco-mandria
(data ultima consultazione 20/01/2023)
• http://www.parks.it/parco.mandria/mapl.php
(data ultima consultazione 20/01/2023)
https://www.lainzer-tiergarten.at/geschichte.html
(data ultima consultazione:12/01/2023)
• https://hietzing.at/Bezirk/geschichte2.php?id=59
(data ultima consultazione:12/01/2023)
• https://www.google.com/maps/place/Lainzer+Tiergarten/@48.1696965,16.2183369,17z/
(data ultima consultazione:12/01/2023)
https://www.wien.info/it/giro-turistico-a-vienna/il-prater/ll-prater-verde-347256
(data ultima consultazione:10/01/2023)
• https://www.praterwien.com/prater/spass-in-wien/geschichte
data ultima consultazione: 10/01/2023)
• https://www.europeana.eu/it/item/92063/BibliographicResource_3000095546249
(data ultima consultazione: 10/01/2023)
• https://prater.at/en/
(data ultima consultazione: 10/01/2023)
• https://www.google.com/maps/place/Prater/@48.2167433,16.393548,17z/
(data ultima consultazione 10/01/2023)
https://www.parigi.it/it/versailles.php
(data ultima consultazione 18/01/2023)
• https://www.google.com/maps/@48.8041848,2.1120655,17z
(data ultima consultazione 18/01/2023)
• https://gallica.bnf.fr/ark:/12148/btv1b6944151v.item#
(data ultima consultazione 18/01/2023)
• https://en.chateauversailles.fr/discover/estate/estate-trianon
(data ultima consultazione 18/01/2023)
https://www.parigi.it/it/bois-de-boulogne.php
(data ultima consultazione: 13/01/2023)
• https://www.parigi.com/bois-de-boulogne/
(data ultima consultazione: 13/01/2023)
• https://www.scopriparigi.com/bois-boulogne
(data ultima consultazione: 13/01/2023)
• https://www.google.com/maps/place/Bois+de+Boulogne/@48.8624437,2.246984,17z/
(data ultima consultazione: 13/01/2023)
https://www.giardini-mondo.it/paris/138/bois-de-vincennes/
(data ultima consultazione:16/01/2023)
• https://www.hisour.com/it/guide-tour-of-bois-de-vincennes-paris-france-62396/
(data ultima consultazione:16/01/2023)
• https://www.google.com/maps/place/Butte+aux+canons/@48.8297064,2.4077128,17z/
(data ultima consultazione:16/01/2023)
https://gutenberg.beic.it/view/action/singleViewer.do?dvs=1673368784678~912&locale=it_IT&VIEWER_URL=/view/action/singleViewer.do?&DELIVERY_RULE_ID=10&search_terms=Nymphenburg&frameId=1&usePid1=true&usePid2=true
(ultima consultazione 10/01/2023)
https://denkmaldatenbank.berlin.de/daobj.php?obj_dok_nr=09075448
(ultima consultazione 11/01/2021)
• https://www.spsg.de/schloesser-gaerten/objekt/jagdschloss-grunewald/
(ultima consultazione 11/01/2021)
• https://www.museumspor tal-berlin.de/it/musei/jagdschloss-grunewald/
(ultima consultazione 11/01/2021)
• https://forst-grunewald.de/?page_id=4895
(ultima consultazione 11/01/2021)
https://www.museumsportal-berlin.de/it/musei/jagdschloss-stern/
(ultima consultazione 11/01/2021)
• http://jagdschloss-stern.de/Stall/historische-beschreibung-des-jagdschloss-

stern-von-1751/
(ultima consultazione 17/01/2021)
https://www.berlin.de/it/monumenti/3560529-3104070-schlossglienicke.it.html
(ultima consultazione 18/01/2021)
• https://www.berlin.de/mauer/it/pista-del-muro/pista-del-muro-3/da-griebnitzsee-a-wannsee/castello-di-caccia-glienicke-473063.it.php
(ultima consultazione 18/01/2021)
• https://www.spsg.de/schloesser-gaerten/objekt/schloss-glienicke/
(ultima consultazione 19/01/2021)
https://lavillette.com/
(ultima consultazione 18/01/2023)
• http://paris1900.lartnouveau.com/paris19/lieux/les_abattoirs_de_la_villette.htm
(ultima consultazione 18/01/2023)
https://snl.no/Oslo_lufthavn,_Fornebu
(ultima consultazione 18/01/2023)
• https://nye.obos.no/mellom-husene/byutvikling/fra-fly-til-by-pa-fornebu
(ultima consultazione 18/01/2023)
• https://digitaltmuseum.no/011014500318/oslo-lufthavn-fornebu
(ultima consultazione 18/01/2023)
https://www.thf-berlin.de/geschichte/chronik
(ultima consultazione 21/01/2023)
• https://web.archive.org/web/20080501071505/http://www.berlin.de/flughafen-tempelhof/
(ultima consultazione 21/01/2023)
• http://www.jedelsky.de/flughafen_tempelhof/index_2.html
(ultima consultazione 20/01/2023)
https://museid.cricd.it/index.php?it/133/beni-architettonici/a_506c3ab5354b5/5
(ultima consultazione 10/03/2023)
• https://web.archive.org/web/20091125173752/http://nuke.ficuzza.net/
(ultima consultazione 10/01/2023)
• https://palermo.repubblica.it/dettaglio/riapre-la-casina-di-caccia-di-ficuzza-fu-il-rifugio-del-re-ferdinando-iv-borbone/1621045
(ultima consultazione 11/01/2023)
• https://digilander.libero.it/salernum/la%20storia.htm
(ultima consultazione 11/01/2023)
: • https://www.esercito.difesa.it/organizzazione/capo-di-sme/Comando-Forze-Operative-Sud/Brigata-Garibaldi/Comando-Comprensorio-Persano/Pagine/La-storia.aspx
(ultima consultazione 11/03/2023)
• https://www.sitireali.it/sito-reale/real-casino-di-caccia-di-persano/#.ZBI0UOzMKqA
(ultima consultazione 11/01/2023)
https://reggiadicaserta.cultura.gov.it/scopri-il-complesso/real-sito-di-carditello/
(ultima consultazione 13/03/2023)
• https://www.fondazionecarditello.org/website/
(ultima consultazione 13/03/2023)

CAPITOLO #05

- E.Fregonara, Valutazione sostenibilità progetto, Franco Angeli s.r.l., 2015, Milano
- A.Caruso Di Spaccaforno, Valutazione economica nei progetti nell'arte del costruire, Unione Tipografico-Editrice Torinese, 1999, Torino
- Dispense prof.ssa Diana Rolando



.....

RINGRAZIAMENTI

Giunti al termine del nostro lavoro, vorremmo ringraziare le persone che ci hanno accompagnato e guidato durante questo stimolante percorso.

In primo luogo, vorremmo ringraziare la prof.ssa Elena Vigliocco per aver, fin dall'inizio, saputo suscitare in noi interesse nel lavoro svolto a partire già dal corso affrontato insieme, offrendoci il suo aiuto con professionalità e disponibilità durante tutto il percorso.

In secondo luogo, vorremmo ringraziare la prof.ssa Diana Rolando per essere stata sempre disponibile, paziente e precisa nel darci indicazioni rispetto ai nostri dubbi, suscitando in noi curiosità nella sua disciplina ed insegnandoci diverse nozioni di cui faremo tesoro.

Grazie per aver fatto di questa tesi un percorso stimolante e interessante, per aver aggiunto valore alla nostra esperienza e per aver contribuito alla nostra crescita personale e professionale. Il punto di partenza per il nostro futuro.

Luca e Lucia