

POLITECNICO DI TORINO  
II FACOLTA' DI ARCHITETTURA  
Corso di Laurea Magistrale in Architettura  
**Tesi meritevoli di pubblicazione**

---

**OFFICINE MONCENISIO DI CONDOVE: Occasione di social housing per la bassa Valle di Susa**

di Jonathan Bertolo

Relatore: Enrico Moncalvo

Correlatore: Bruno Bianco

Le Officine Moncenisio rappresentano un caso emblematico dell'industrializzazione nelle valli torinesi pochi decenni dopo la nascita dello stato italiano.

Nel caso specifico della valle di Susa, è la realizzazione della linea Torino - Modane, completata nel 1871, a favorire l'arrivo dell'imprenditoria industriale sul territorio, attirata dalla possibilità di scambio merci tra la capitale del nuovo regno e i vicini transalpini.

Lo stabilimento, fondato nel 1906 dal cavaliere Fortunato Bauchiero, modifica per sempre il territorio e la storia di Condove, rappresentando di fatto l'arrivo della modernità nel comune montano.

Nel corso dei decenni la dirigenza dell'azienda è promotrice di importanti opere urbane per la collettività: strade, viali alberati, piazze e luoghi di svago, che daranno a Condove - più di altre realtà locali - l'immagine di cittadina pianificata e ordinata. In particolare il padronato realizza diversi quartieri popolari (e non) per i lavoratori della fabbrica, per la cui progettazione vengono incaricati anche affermati professionisti del periodo, come l'ingegnere Gaetano Ciocca. Percorrendo oggi le vie principali della cittadina (viale Bauchiero, via Roma, via Torino) si riconoscono questi interventi di edilizia convenzionata, testimonianza non solo dell'evoluzione architettonica ma anche della storia dell'edilizia pubblica italiana: dalle Case Operaie realizzate con i fondi della legge Luzzatti, al villaggio Mussolini dei piani TU, e infine le case Fanfani dei fondi INA-CASA.

Il periodo d'oro delle Officine Moncenisio è a cavallo tra le due guerre; oltre alla produzione di materiale ferroviario (carrozze, binari, divise, ecc...) si aggiunge anche quella bellica (aerei da guerra, proiettili e bombe).

Dagli anni '60 in poi, lo stabilimento, conosce un lento declino fino alla crisi vissuta con il proprietario odierno. Oggi sono meno di cento i lavoratori, la produzione è demoltiplicata e molti dei cinquantaseimila metri quadri di reparti sono vuoti.

Nell'ipotesi verosimile di una imminente dismissione della fabbrica, si prefigura un'occasione di reimpiego per la vasta area di circa centoventicinquemila metri quadri.

Un'analisi di mercato per quantificare il valore dell'immobile, che ipotizza un ricavo quattro volte superiore a questa cifra, riconosce il volume di nuova costruzione necessario a garantire la trasformabilità dell'area.



Vista aerea della fabbrica e ipotesi di progetto

I cinquantamila metri quadri di nuova residenza verranno realizzati demolendo i reparti di più recente costruzione, mentre nei reparti storici di inizio secolo e in quelli meglio conservati, si localizzeranno il commercio e i servizi per la comunità. Il consistente carico di nuovi abitanti (circa millequattrocento stando alle norme di P.R.G.C.) può essere giustificato - dal punto di vista della pianificazione urbana - dichiarando l'interesse dell'intervento in ambito sovracomunale; infatti il quartiere si farà carico dell'emergenza abitativa sociale, evidenziata dai dati dell'osservatorio provinciale, tra i comuni della bassa valle di Susa e val Sangone, garantendo un'abitazione per più di un terzo delle famiglie che necessitano alloggi convenzionati. Perseguendo *low-cost* e reimpiego di risorse, le residenze saranno realizzate con *containers* riciclati e coibentati garantendo un minimo fabbisogno energetico. Molti materiali scelti per l'isolamento e le rifiniture interne saranno prodotti da aziende locali virtuose; gli stessi container, per essere impiegati, dovranno essere lavorati da manodopera esperta nell'uso degli acciai, che potrà essere reperita tra i lavoratori dello stabilimento (impiegati oggi nella lavorazione delle barre e tondini in acciaio). Le residenze "a chilometri zero" si integreranno nel tessuto urbano, utilizzando tipologie a corte ed edifici bassi; i *containers* impilati e affiancati saranno in parte nascosti da altri elementi della composizione (tetti spioventi, quinte sceniche, timpani, archi), che ricordano le forme originarie dello stabilimento e di altri manufatti dell'intorno.



### Residenze social-housing

Il progetto in definitiva si configura come un quartiere *car-free* con alloggi a basso costo e *social-housing* aventi bacino di utenza allargato all'intera valle; non un ghetto, ma un luogo in cui la cittadinanza e i nuovi residenti possano vivere e usufruire di nuovi servizi come la piscina comunale e il parco pubblico di un ettaro e mezzo.



### Recupero dei vecchi reparti, verde pubblico

La Moncenisio torna ad essere luogo di cambiamento e innovazione nella storia del territorio, riallacciandosi alla tradizione di edilizia sociale promossa per quasi un secolo dalle passate dirigenze dello stabilimento.

Per ulteriori informazioni, e-mail:  
Jonathan Bertolo: [jonnibertolo86@gmail.com](mailto:jonnibertolo86@gmail.com)

---

Servizio a cura di:  
CISDA - HypArc, e-mail: [hyparc@polito.it](mailto:hyparc@polito.it)