



Politecnico di Torino

Corso di Laurea Magistrale in Architettura Costruzione Città

Riuso e Sharing Economy: il caso Garden Palace a Torino

Relatore:

Prof.ssa Isabella Lami

Candidato:

Carola Ribotta

Correlatore:

Prof. Manfredo Nicolis di Robilant

Indice

Introduzione	4
1. Attività edilizia negli anni '60-'70	6
1.1 Torino del Boom Edilizio.....	6
1.2 Le case per il ceto medio.....	9
2. Analisi del complesso Garden Palace	13
2.1 La realizzazione.....	13
2.2 La gestione.....	19
2.2 L'organizzazione spaziale.....	27
2.3 I materiali.....	27
2.4 Le soluzioni impiantistiche.....	30
2.5 Gli alloggi.....	33
3. Rapporto ISTAT	36
3.1 La popolazione e gli appartamenti ai giorni attuali.....	36
3.2 Domanda e offerta turistica.....	41
4. Sharing Economy	44
4.1 Definizione.....	44
4.2 Il contesto sociale.....	46
4.3 Esempi di successo: il caso Airbnb.....	48
4.4 Il modello Niido.....	50
4.5 "Ostello Bello" come modello di riferimento.....	56
5. Residenze Universitarie Torinesi	64

5.1 Domanda e offerta.....	64
5.2 Modelli a confronto.....	66
6. Il progetto: strutture extra-ricettive e residenza universitaria.....	80
6.1 Inquadramento urbanistico.....	80
6.2 Frazionamento degli appartamenti residenziali.....	83
6.3 Nuova funzione per l'EX-INPS.....	88
7. Analisi costi e ricavi.....	98
7.1 Definizione ACR.....	98
7.2 Analisi Costi e Ricavi degli appartamenti privati.....	99
7.3 Analisi Costi e Ricavi delle residenze universitarie.....	112
Conclusioni.....	120
Bibliografia.....	122

Allegati

Allegato 1: Tavole di progetto

Allegato 2: Acr

Allegato 3: *Regolamento regionale n. 4 del 08 giugno 2018 (Vigente dal 14/06/2018) "Caratteristiche e modalità di gestione delle strutture ricettive extralberghiere, requisiti tecnico-edilizi ed igienico-sanitari occorrenti al loro funzionamento, nonché adempimenti per le locazioni turistiche (Articolo 18 della legge regionale 3 agosto 2017 n. 13) ". (B.U. 14 giugno 2018, 2° suppl. al n. 24)*

Allegato 4: *Decreto Ministeriale del 28/11/2016 n.936 che norma gli "Standard minimi dimensionali e qualitativi e linee guida relative ai parametri tecnici ed economici concernenti la realizzazione di alloggi e residenze per studenti universitari".*

Allegato 5: *Testo coordinato del D.M 9 aprile 1994 con il D.M 6 ottobre 2003*

Allegato 6: *D.M. "Procedure e modalità per la presentazione dei progetti e per l'erogazione dei finanziamenti relativi agli interventi per strutture residenziali universitarie, di cui alla legge 14 novembre 2000, n. 338"*

Introduzione

La finalità della trattazione è di proporre soluzioni e strategie economicamente sostenibili per la riqualificazione di edifici costruiti negli anni settanta che ad oggi evidenziano i segni del tempo che avanza. Lo specifico intervento edilizio oggetto della tesi è il Complesso Garden Palace. Si tratta di un edificio costruito negli anni del boom economico italiano, situato nel comune di Torino in corso Filippo Turati, ed occupa un lotto che un tempo fu di proprietà della Alleanza Cooperativa Torinese, una delle più antiche cooperative di consumo italiane. Il comprensorio fu realizzato per il ceto medio, perlopiù professionisti i quali erano particolarmente attenti a standard qualitativi più elevati rispetto quanto realizzato negli stessi anni sul panorama torinese. Il Garden Palace proponeva soluzioni sia funzionali che estetiche altamente innovative per quel periodo, tuttavia oggi tali decisioni non sono più in linea con gli stili di vita degli ultimi anni. Il ricambio generazionale o la difficoltà ad accedere al credito per l'acquisto di una casa, o ancora la crisi economica, ha reso meno appetibile sul mercato immobiliare questo edificio.

Oggi, nell'era della Sharing Economy, si privilegia la "condivisione" piuttosto che il "possesso." La specifica di questa tesi sta infatti nell'individuare quali possono essere gli aspetti progettuali, funzionali e economici da proporre agli abitanti del Garden Palace nell'ottica di una trasformazione.

La tesi è strutturata in quattro parti. Nella prima parte della tesi viene analizzato il patrimonio architettonico del ceto medio del secondo dopo guerra presente nella città metropolitana di Torino attraverso alcuni casi studio, facendo riferimento a quelle che erano le condizioni economiche e le tipologie familiari di quegli anni. Successivamente vengono descritte le caratteristiche del complesso Garden Palace, raccontandone la sua realizzazione, la gestione, l'organizzazione spaziale, le soluzioni impiantistiche e le caratteristiche architettoniche per evidenziarne i punti di forza e le criticità.

Dopo l'attenta analisi del caso studio, il lavoro di tesi propone una riqualificazione e un riuso del complesso nell'era della Sharing Economy analizzando alcuni casi di successo che sfruttano il principio della condivisione degli spazi e il desiderio di fare "comunità".

Sulla base del "Consumo Collaborativo" e delle richieste attive nella città di Torino, sono state dunque proposte due diverse soluzioni per risolvere il declino del Garden Palace: la residenza universitaria come nuova funzione dell'EX INPS, sito all'interno 19 di Corso Turati, e la

trasformazione in strutture extra ricettive degli appartamenti privati che, messi in vendita, risultano essere poco richiesti sul mercato immobiliare.

Dopo aver trovato una soluzione funzionale conforme alla normativa di riferimento come possibile riuso e riqualificazione del manufatto, il lavoro di tesi si pone l'obiettivo di verificarne la fattibilità da un punto di vista economico attraverso l'Analisi Costi e Ricavi confrontando più scenari per trovare la proposta maggiormente redditizia per un possibile committente.

1. Attività edilizia negli anni '60-'70

1.1 Torino del Boom Edilizio

Dopo la fine del fascismo, l'Italia si modernizzò nel settore produttivo, industriale e delle infrastrutture. L'edilizia divenne il settore maggiormente sviluppato e contribuisce quasi esclusivamente alla crescita del PIL. (www.treccani.it)

L'attività edilizia degli anni del *Boom Economico*, associato agli anni 1958-1963, vede dunque un cambiamento dell'assetto economico delle città dove il binomio industria-casa è strettamente correlato. In questi anni infatti si registra un grande incremento demografico delle città italiane, specialmente a Torino, Milano e Genova dove gli stabilimenti industriali contribuiscono ad un incremento demografico legato ad un bisogno di manodopera. Il *Boom Economico* fu un fenomeno principalmente legato al nord Italia in quanto molti lavoratori provenienti dal sud Italia emigrarono in cerca di lavoro e di un futuro migliore nelle città più industrializzate. Queste città, d'altra parte, non erano ancora del tutto pronte ad ospitare questi flussi migratori e la popolazione, per sopperire talvolta a costi elevati degli appartamenti decideva di coabitare in una stessa abitazione. La crescita del patrimonio edilizio di questo periodo cambiò totalmente l'aspetto di numerose città italiane e oggi gran parte delle costruzioni di tipo civile risulta essere costruito nel periodo appartenente al boom economico. Circa il 20,2 % della popolazione italiana vive in edifici costruiti prima del 1945, il 57,3% in edifici costruiti tra il 1946 e il 1981 e il 22,5 % in edifici costruiti dal 1982 in poi. Entrando nello specifico del patrimonio edilizio torinese dopo la guerra, aveva bisogno di un riassetto in quanto la maggior parte delle abitazioni aveva subito un danno. L'espressione boom edilizio definisce un forte sviluppo ed incremento della produzione edilizia con un'espansione esponenziale quasi incontrollata del settore delle costruzioni; in particolare ci si riferisce a quello avvenuto negli anni Sessanta, in stretto rapporto al più generale boom economico che vide una grande ed inaspettata, nelle sue proporzioni, crescita dell'economia Italiana. (F.GIUSTA e MAIORANA , 2014)

A partire dagli anni '70, la qualità abitativa migliorò in seguito ad un aumento dei redditi e di conseguenza della quota di abitanti che passò dal 19,9% del 1951 al 25,3% del 1971. Da un censimento ISTAT datato 2011 la quota di edifici costruiti a Torino nel secondo Dopoguerra è maggiore rispetto alla media nazionale con un picco del 49% delle costruzioni ad uso abitativo,

principalmente realizzate in calcestruzzo armato. Nel 1951 la città di Torino conta circa 719.300 abitanti arrivando a 1.025.822 nel 1961 e a 1.167.968 nel 1971. Come evince da questi dati, in questi anni la popolazione torinese raddoppia, con un incremento di circa 50.000 abitanti all'anno, in quanto i nuovi arrivi di immigrati non furono controbilanciati dalle partenze come era accaduto nella prima metà del secolo. La crescita demografica negli anni 70' è da imputare al saldo demografico naturale e non più ai flussi migratori, grazie a un miglioramento degli standard di vita e all'aumento della natalità portata dalle famiglie immigrate. (*Istat Working Papers, Lo sviluppo del patrimonio abitativo dal 1951 al 2011*, ISTAT, Roma 2015)

La Fig.1 mostra l'andamento della popolazione piemontese dal 1971 al 2015 (tassi di incremento annuo valori %)

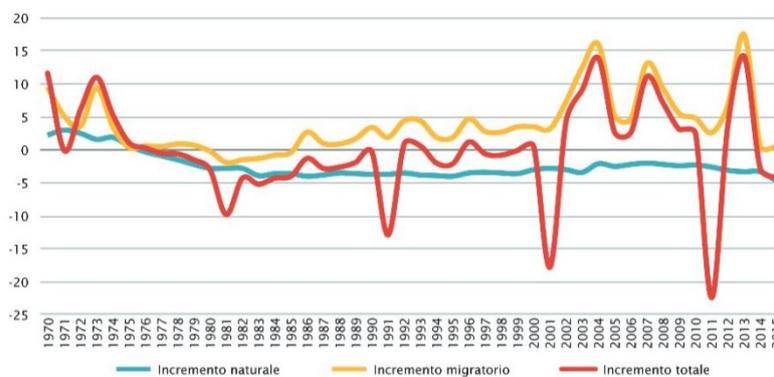


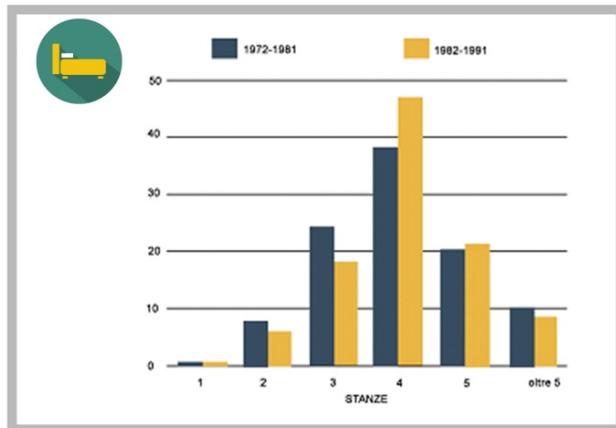
Fig. 1_ Andamento della popolazione piemontese dal 1971 al 2015 (Fonte: www.ires.piemonte.it)

Dallo studio dei dati Istat è inoltre stato possibile ricostruire lo stato di famiglia e la tipologia delle abitazioni dal 1961 al 1991 sul territorio piemontese. Emerge che le abitazioni con almeno quattro stanze fossero le più richieste sul mercato, questa esigenza è dovuta alla grandezza del nucleo familiare composto nella maggior parte dei casi da due a quattro componenti.

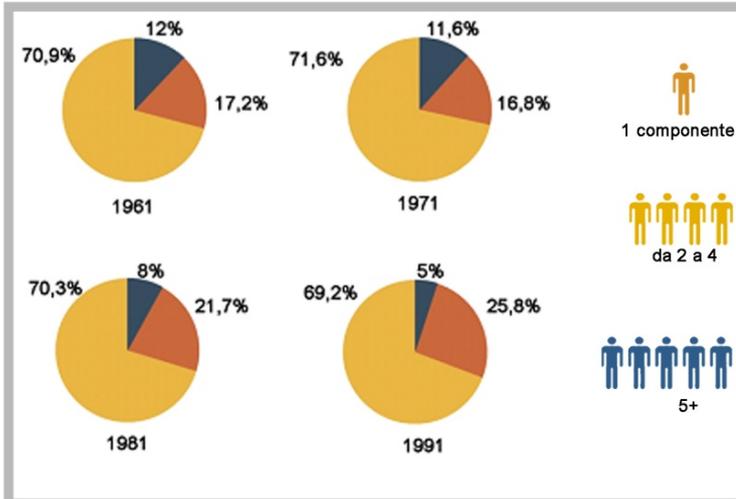
ABITAZIONI



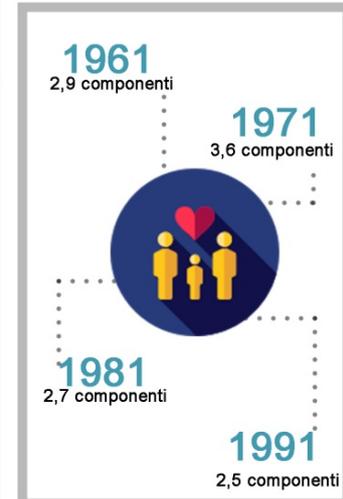
STANZE



NUMERO DI COMPONENTI



NUMERO MEDIO



LAVORO POPOLAZIONE RESIDENTE ATTIVA

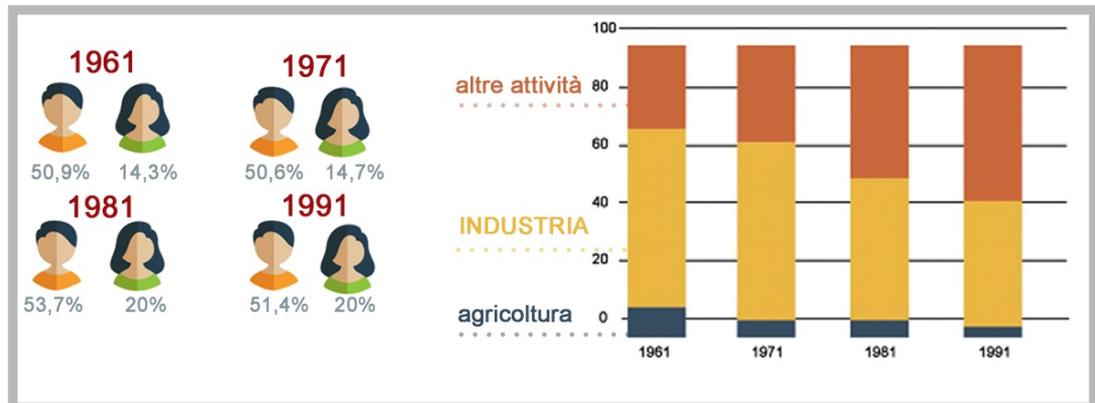


Fig. 2_Rielaborazione dei dati sul nucleo familiare e tipologia di appartamento richiesta tra il 1961 e il 1991. (Fonte:ebiblio.istat.it)

1.2 Le case per il ceto medio.

La crescita demografica di Torino nel dopoguerra è sempre stata associata ai flussi migratori che dal sud Italia si spostavano al Nord in cerca di lavoro nei grandi stabilimenti industriali della città. Torino oltre ad essere una città che ha ospitato questi flussi migratori nelle periferie, si è anche evoluta nelle costruzioni di abitazioni destinate ai ceti medi. Con questa espressione si vuole intendere il classico edificio multipiano dotato di alcuni servizi aggiuntivi per garantire un maggior comfort ai fruitori. La caratteristica principale di chi scelse di vivere in questi edifici è quella di voler condividere alcuni spazi abitativi attraverso una forma collettiva in cui si amalgamavano spazi di tipo prettamente privato con spazi comuni. Le abitazioni del secondo dopoguerra sono state realizzate in base alla tipologia familiare dell'epoca che ruotava prettamente intorno al nucleo familiare con moglie, marito, uno, due o tre figli. Come vedremo successivamente, oggi questo modello di vita familiare non esiste quasi più, e crescono le forme di abitare "atipiche" o "temporanee" o di spazi di dimensione ridotta, legati a nuovi stile di vita privati e lavorativi.

Tra il 1946 e il 1971, a Torino vennero costruite circa 250.000 abitazioni, tale successo è stato reso possibile anche dalla legge 167/1962 (*Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica popolare*) che favorì lo sviluppo dell'edilizia nel periodo del boom edilizio. L'obiettivo di questa legge era la produzione di edilizia per i ceti medi, con lo scopo di costruire delle città caratterizzate dall'integrazione degli spazi pubblici con quelli prettamente privati. Tale legge permetteva ai comuni di entrare in possesso dei terreni a prezzi inferiori e di assegnarli ad enti pubblici, cooperative o privati per poter diffondere modelli abitativi per il ceto medio.

Un prodotto della legge n. 167 è la palazzina costruita in Corso Monte Cucco a Torino realizzata dalla cooperativa Teodosia su progetto dell'ing. Gabriele Manfredi e Alberto Todros e dell'architetto Eraldo Martinetto. Il progetto mantiene un volume su strada verso Monte Cucco, risolvendo il resto del lotto con un edificio a "X". Questi edifici sono alti circa 35 metri distribuiti su dieci piani fuori terra. A questi si aggiungono un piano di accesso su pilotis e due piani interrati adibiti a parcheggi e cantine. Gli alloggi, 280 in tutto, sono ottenuti attraverso la ripetizione di un piano tipo di 28 alloggi, proponendo 6 differenti tagli che spaziano dai 50 ai 120 mq circa. La grande diversificazione delle tipologie abitative è inusuale e rende la gestione del cantiere complessa in quanto ogni futuro abitante può chiedere soluzioni personalizzate.



Fig. 3_Lato interno dell'edificio lungo corso Monte Cucco.
(Fonte:CARAMELLINO *et. al.*, 2015)



Fig.4_Gli spazi comuni al piano interrato.

Un altro programma attuato in quegli anni per la costruzione di nuove abitazioni fu il Piano INA-Casa, (*l. 28 febbraio 1949 nr. 43*); il Parlamento italiano approvò il progetto di legge *Provvedimenti per incrementare l'occupazione operaia, agevolando la costruzione di case per lavoratori*) che prevedeva l'agevolazione per la realizzazione di alloggi economici favorendo la crescita dell'edilizia sociale in Italia. La FIAT, grazie a questo incentivo realizzò costruzioni in grado di poter ospitare i propri lavoratori permettendo loro di raggiungere il luogo di lavoro in minor tempo possibile. Le abitazioni proposte dal gruppo FIAT erano caratterizzate da servizi comuni quali ad esempio la portineria e la lavanderia e finiture di maggior pregio (marmi, piastrelle, rivestimenti lignei). Uno dei complessi più conosciuto è il Villaggio FIAT di Settimo Torinese dove emerge la volontà di includere numerosi servizi dedicati ai dipendenti e alla loro famiglie.

In questi anni vi furono molte piccole imprese private che contribuirono alla crescita del patrimonio edilizio torinese tra cui l'impresa Campiglia e l'Alleanza Cooperativa Piemontese che mirarono alla costruzione di diverse tipologie edilizie quali palazzine signorili, centri residenziali con servizi esclusivi ma anche quartieri più economici, con lo scopo di regalare un programma quanto più flessibile in base alle frammentate esigenze di mercato. Queste piccole realtà studiano principalmente le esigenze dei ceti medi in modo da poter proporre soluzioni innovative e competitive nel panorama torinese.

Un altro esempio per capire il tipo di costruzione in voga nel secondo dopoguerra è la costruzione dell'edificio *Two Stars* in collaborazione con l'architetto Massimo Cotti e lo *Sky Residence* realizzati dall'impresa Campiglia. Lo *Sky Residence*, progettato tra il 1963 e il 1964 fu poi concluso

solamente nel 1972 e fu pubblicizzato con numerose inserzioni in giornali quali ad esempio "La Stampa". Il complesso è composto da due blocchi residenziali sovrapposti a una piastra cortile commerciale che si affaccia su Corso Francia. L'architetto utilizza una forma concava assolutamente inusuale per quegli anni in modo da conferire un carattere riconoscibile alla facciata grazie anche al sapiente gioco di contrasti del bianco e del blu attraverso le maioliche delle pareti. Il piano terra è costituito da una corte commerciale, caratteristica comune a molti edifici di quegli anni, che però non ha mai funzionato molto. I due blocchi residenziali invece, denominati "A" e "B" sono in parte simili ma si differenziano nelle finiture e nel taglio degli alloggi. Il blocco su Corso Francia ospita 38 alloggi con dei tagli che variano dagli 80 ai 170 mq; l'altro blocco è composto da 80 blocchi con appartamenti di dimensioni più piccole che spaziano dai 45 ai 75 mq. Importantissimi sono i dettagli che vengono disegnati con cura dall'architetto per conferire maggior pregio al complesso. In entrambi i casi vi è un utilizzo attento dei materiali e uno studio degli elementi di arredo da parte del progettista.



Fig.5_Condominio Sky Residence, Collegno, 1973

Un altro edificio che racconta le abitazioni caratteristiche del boom edilizio è il condominio "La Quercia" nel quartiere Crocetta. L'edificio nasce fra gli anni cinquanta e sessanta attraverso l'iniziativa privata. L'edificio, progettato dall'architetto Gualtiero Casalegno, spicca per il suo disegno delle facciate e per il colore dei materiali utilizzati. E' composto da tredici appartamenti di grandi dimensioni che hanno saputo accogliere l'esigenza e il gusto del ceto medio. Da un punto di vista prettamente costruttivo, "La Quercia" è realizzato in cemento armato con solai misti e murature perimetrali a cassa vuota mentre costituiscono un elemento di innovazione gli impianti di

riscaldamento e raffrescamento estivo; la presenza di questo impianto è stata determinante nell'acquisto dell'appartamento per molte persone seppur le spese di gestione fossero alte. A livello estetico la facciata su Via Vico offre una riflessione sull'importanza della collaborazione fra impresa e progettista; l'accostamento dei materiali diversi tra cui il marmo rosso utilizzato per gli elementi strutturali e la pietra bargiolina contraddistingue i pieni e i vuoti del volume creando avanzamenti e arretramenti.



Fig. 6_Lato interno dell'edificio La Quercia
(Fonte:CARAMELLINO *et al.*, 2015)



Fig.7_Prospetto lato fronte strada del condominio.

Oggi questi edifici descritti brevemente manifestano i segni del tempo sia per quanto riguarda l'imporsi di nuovi requisiti prestazionali sia legati ad un ricambio generazionale. Gli stili di vita, i modelli familiari e le immagini di modernità dei giorni attuali sono ormai molto distanti dai prodotti di quegli anni. Tuttavia le case della grande espansione rappresentano una parte importante dello skyline delle città italiane, tra cui Torino. (CARAMELLINO *et al.*, 2015)

2. Analisi del complesso Garden Palace

2.1 La realizzazione

Il lotto su cui sorge il complesso Garden Palace si trova all'interno del quartiere Crocetta ed è delimitato da Corso Filippo Turati a est, via Chisone a ovest, da via Romagnosi a nord e via Amerigo Vespucci a sud che nel tempo cambia come interno di Corso Turati.

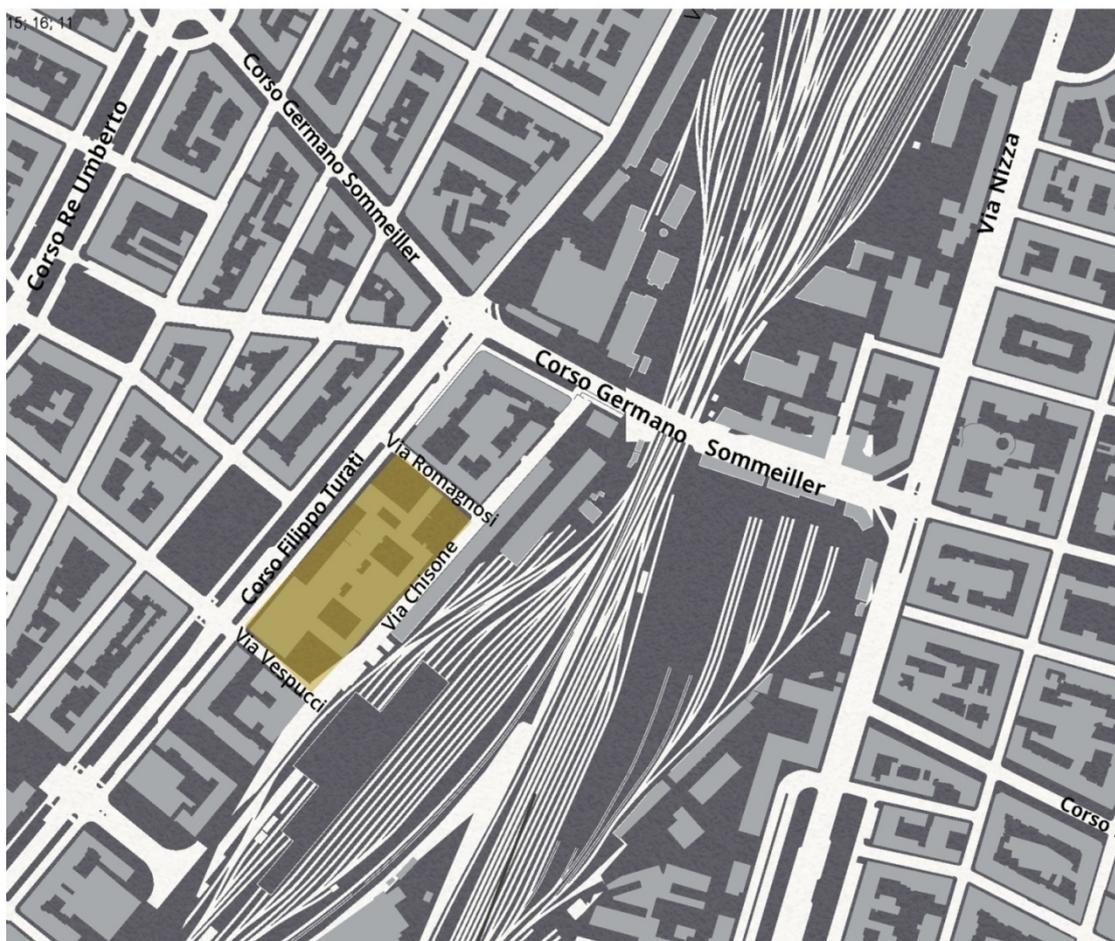


Fig. 8_Inquadramento dell'area di progetto

Il lotto, per via della sua vicinanza con la ferrovia, non venne mai considerato molto interessante ai fini di uno sviluppo immobiliare a causa di un possibile inquinamento acustico e atmosferico causato dal transitare dei treni. Gli appartamenti infatti, hanno una doppia esposizione, da un lato si affacciano su Corso Turati mentre dall'altro sulla ferrovia, ormai dismessa. Solamente con l'acquisizione da parte dell'Alleanza Cooperativa Torinese negli anni '60 il lotto inizia ad acquisire valore grazie alla trasformazione della destinazione d'uso da produttiva/industriale a residenziale.

In origine il lotto si presentava diversamente da quanto emerge oggi, vi era la sede dell'ACT (Alleanza Cooperativa Torinese) ed era principalmente composto da una serie di fabbricati con funzioni prettamente amministrative del gruppo. Tra via Romagnosi e Corso Turati vi era un basso fabbricato di un solo piano destinato ad uso commerciale e un edificio di due piani fuori terra occupato dall'istituto Bancario San Paolo. Erano inoltre presenti due edifici utilizzati dalla ACT: uno destinato alla vendita di prodotti alimentari quali panificio ed enopolio e l'altro di 4 metri occupato dalla sede amministrativa.



Fig. 9_ C.so Filippo Turati angolo via Romagnosi, edificio adibito a spaccio e officina riparazioni, foto anni '60, Pratica edilizia n° 1737 del 1968 prot. n° 121 del 01/08/1968, AECT.



Fig.10_ C.so Filippo Turati angolo via Romagnosi, edificio adibito a spaccio, foto anni '60, Pratica edilizia n° 1737 del 1968 prot. n° 121 del 01/08/1968, AECT.



Fig.11_ C.so Filippo Turati, in successione lo spaccio elevato ad un solo piano fuori terra, l'edificio adibito a stalla e fienile e infine quello occupato dall'Istituto San Paolo di Torino, foto anni '60, Pratica edilizia n° 1737 del 1968 prot. n° 121 del 01/08/1968, AECT

L'Alleanza Cooperativa Torinese all'origine era nato come banco di mutuo soccorso con il fine di aiutare i lavoratori in seguito all'ingente crisi alimentare e all'aumento del caro vita. La fondazione risale al 1850 sotto la guida di Felice Govean che, insieme ad un gruppo di lavoratori, diede vita alla prima cooperativa di consumatori torinesi con il nome di Associazione Generale degli Operai. A seguito di una fusione fra Cooperativa Ferroviaria di Consumo e l'Associazione Generale degli Operai, nel 1899 nacque l'Alleanza Cooperativa Torinese. Purtroppo, a causa del fascismo, l'ente perse il suo carattere di cooperativa diretta da soci eletti in via democratica e molte attività vennero smantellate per volere del partito fascista in modo da eliminare tutte quelle strutture che attribuivano un carattere socialista alla cooperativa e quindi contro gli ideali del partito. Solo con l'arrivo nel periodo post bellico di amministratori appartenenti al Partito Comunista Italiano e al Partito Socialista Italiano, si cercò di far riacquisire all'ente lo stato di cooperativa ma si rivelò un fallimento e l'ACT passò sotto le direttive di un commissario socialdemocratico. La democraticità dell'ACT fu altamente limitata a causa delle norme imposte dal regime fascista in quanto solamente una parte veniva eletta mentre l'altra era nominata direttamente dal Ministero del Lavoro.

Il direttore Enea Mazzoli decise di procedere con la chiusura dei piccoli spacci, ormai degradati, e di sfruttare il patrimonio che negli anni si era accumulato. Attorno agli anni 60' il gruppo puntò sulla valorizzazione del lotto per risanare il bilancio. Agli inizi del 1967 venne affidato all'architetto Sergio Nicola, in collaborazione con l'architetto Nello Renacco, l'ing. Alberto Todros e l'ing. Gabriele Manfredi il compito di realizzare un progetto preliminare per il recupero del lotto. La realizzazione del comprensorio Garden Palace venne affidata all'impresa Lavagna che si aggiudicò l'area presentando l'offerta più vantaggiosa. Lavagna acquisì l'area su cui furono già approvati i progetti e si occupò della realizzazione e della commercializzazione dell'edificato. Qualche mese dopo dal conferimento dell'incarico i progettisti presentarono all'ufficio tecnico il primo elaborato grafico che prevedeva la totale demolizione dei fabbricati esistenti e la realizzazione di un nuovo manufatto di circa 136.00 mc. L'arch. Sergio Nicola presentò due soluzioni, denominate "A" e "B"; la prima era caratterizzata da un edificio a piastra che si sarebbe dovuta elevare fino a 8 piani fuori terra e che occupava il fronte di Corso Turati con 2 piani con tre edifici a torre retrostanti, mentre la seconda prevedeva un edificio a piastra su cui si elevavano torri di 8 piani fuori terra. L'ufficio tecnico si mostrò favorevole per la "soluzione B" e nacque il Garden Palace.



Fig. 12_Illustrazione promozionale del Garden Palace.

Non restava dunque che ultimare i progetti definitivi ed esecutivi partire con la realizzazione del comprensorio. Gli elaborati esecutivi vennero prodotti dall'ing. Mario Rubini che guidò sia la progettazione strutturale che quella impiantistica. La domanda per il permesso di costruire venne presentata al comune il 1 Agosto del 1968 in concomitanza a quella per la demolizione dei fabbricati esistenti. I lavori iniziarono a cavallo fra il 1968 e 1969 con la demolizione dei basso fabbricati e solo successivamente vennero realizzate le palazzine che ancora oggi compongono il Garden Palace. Per ragioni fiscali la vendita non venne effettuata in un'unica soluzione in modo da dare la possibilità all'impresa di avere liquidità dalle vendite dei futuri locali e provvedere alle spese che sarebbero derivate con li cantiere. Per prima cosa vennero realizzati gli scavi per la realizzazione dei tre piani interrati destinati ai sistemi impiantistici, ad autorimesse e a cantine; successivamente vennero realizzati in successione il condominio "Palmar", l'"Aster" e solo nel 1973 venne completato il "Garden". Tra il 1973 e il 1974 venne realizzato l'edificio INPS il quale necessitò di modifiche perché inizialmente era destinato a casa-albergo. Secondo Lavagna la configurazione a casa-albergo " non aveva "mercato" e pertanto non fu oggetto di trattative fino al 1972 dopo l'interessamento da parte dell'ente INPS che se lo aggiudicò con 2,4 miliardi di lire. L'adeguamento da casa albergo a uffici fu piuttosto semplice in quanto fu sufficiente convertire gli spazi che sarebbero stati destinati a stanze da letto in uffici, senza dover modificare né gli accessi

esterni né i vani scala e gli ascensori, interventi che avrebbero comportato variazioni strutturali. I lavori si conclusero nel 1974 ma le opere realizzate presentavano molte varianti rispetto al progetto approvato nel 1968 e dalla successiva variante datata 1970. Ancora oggi non è ancora stata concessa dal Comune di Torino l'agibilità ai tre piani interrati. (BASTIANI, 2017 ; PROVERA, 2016).



Fig. 13_C.so Filippo Turati interno 19, Istituto Nazionale Previdenza Sociale, foto 2018

2.1 La gestione

Citando l'opuscolo promozionale redatto per la vendita del comprensorio Garden Palace, questo viene definito come *“unitariamente concepito e costruito, ma suddiviso in diversi condomini autonomi e funzionalmente collegati”*, questa suddivisione “amministrativa” è mantenuta tutt'oggi. A differenza dell'idea iniziale di realizzare 6 edifici diversi contraddistinti da nomi floreali, quali condominio "Ninfea" o "Ortensia", oggi il fabbricato si presenta composto da soli tre condomini, che sono denominati Palmar, Aster e Garden.

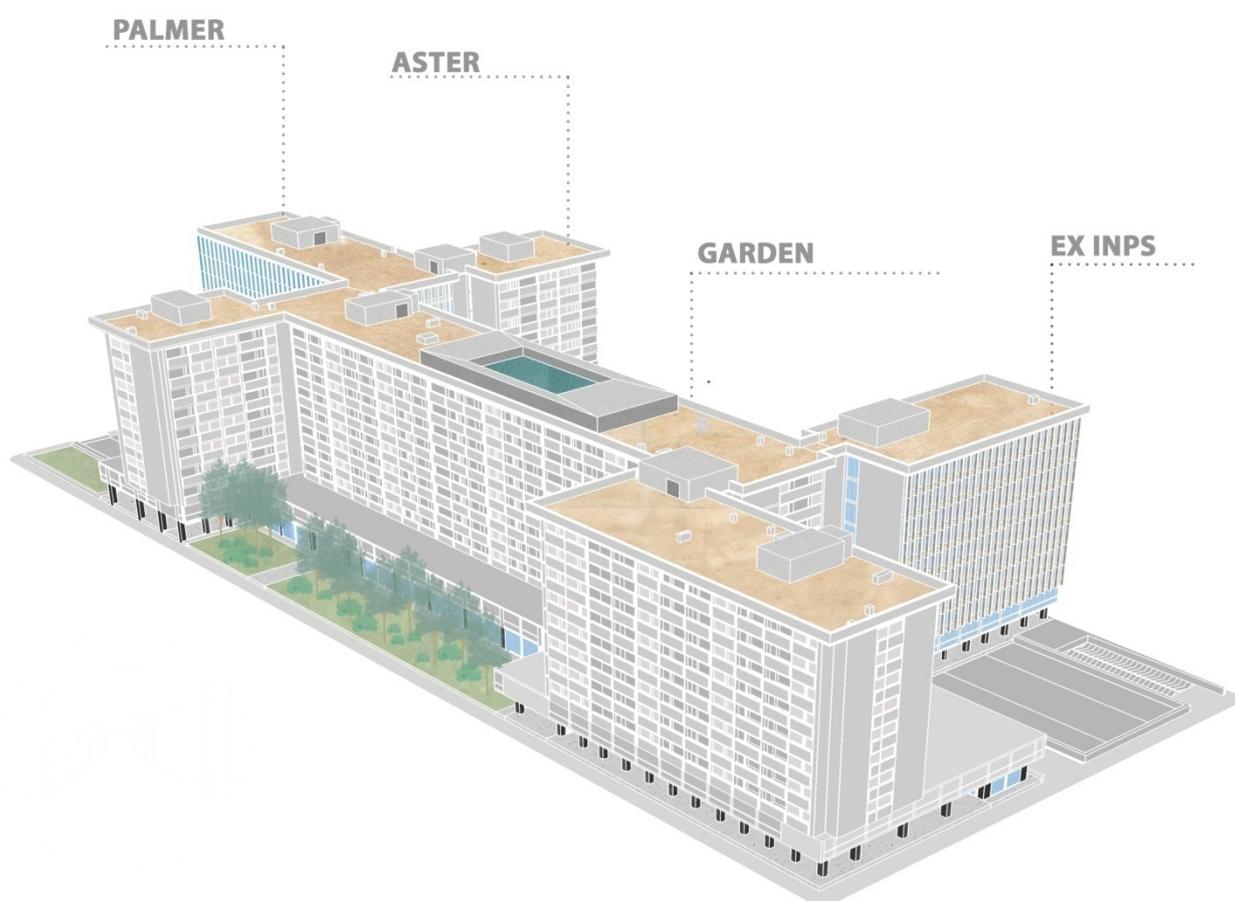


Fig. 14_Rappresentazione grafica tridimensionale del Complesso Garden Palace.

Il condominio Palmar comprende i civici dal n°11 al n° 13 di corso Filippo Turati ed il civico n° 4 di via Romagnosi, il condominio Aster i civici n° 20-22-24 di via Chisone, e infine il condominio Garden i civici dal n° 13 al 19 di corso Filippo Turati e i relativi interni, a quest'ultimo è attribuita circa metà dell'intera superficie del complesso. Il palazzo prospiciente via Amerigo Vespucci, diversamente dagli altri che compongono il complesso, non è costituito in condominio, in quanto interamente di proprietà dell'INPS.

Attualmente questo blocco risulta essere dismesso e sembrerebbe essere stato acquisito dal gruppo Cassa Depositi e Prestiti, seppur non risulti essere ancora nell'elenco degli immobili della CDP prossimi ad una trasformazione.

Questi tre condomini, sono gestiti autonomamente ma fanno capo ad un'ulteriore amministrazione, denominata comprensorio "Garden Palace", che gestisce le questioni comuni a tutte le parti, come la gestione degli impianti a servizio dell'intero complesso e degli spazi comuni. I condomini sono diversificati in base alle diverse destinazioni d'uso: il condominio Palmar ed il fabbricato di proprietà dell'INPS sono interamente adibiti a uffici, mentre i condomini Aster e Garden sono costituiti interamente da alloggi, fatta eccezione per i primi due piani fuori terra destinati a negozi e uffici. (Intervista al Geom. Cosentini, attuale amministratore del condominio Garden Palace)

2.2 L'organizzazione spaziale

Il complesso del Garden Palace è caratterizzato da un unico grande edificio a piastra elevato a due piani a doppia altezza che si dirama sull'intero lotto. Questo "basso" fabbricato, che occupa circa 7.900 mq dei quasi 11.000 mq del lotto, lascia spazio ad alcune aree non edificate che sono adibite a verde pubblico, ad accessi carrai, quattro rampe in totale, ed ai posteggi auto riservati ai condomini. Sul grande edificio a piastra si ergono ulteriori otto piani, arretrati rispetto al fabbricato sottostante e quindi di superficie minore, che si intersecano ortogonalmente tra loro. Il porticato pedonale del piano terreno, costituisce una caratteristica di questo fabbricato. Su questa galleria pedonale si affacciano i locali commerciali, 22 in totale, tra cui una portineria e un locale utilizzato per le assemblee condominiali, le scale di accesso agli stabili. I progettisti hanno fortemente voluto la fruibilità dei pedoni dell'intera zona del porticato infatti l'accesso non è in alcun modo regolamentato. L'assenza di una recinzione fu uno degli aspetti più volte contestati dall'amministrazione comunale che richiedeva la realizzazione di una recinzione perimetrale. Ad oggi vi è ancora un forte dilemma fra i condomini sugli effetti di questa scelta in quanto in tarda notte trovano alloggio i senza tetto. Negli anni passati il complesso godeva di un forte passaggio che rendeva appetibili gli immobili di tipo commerciale, negli ultimi anni, come evince dallo spaccato assonometrico sotto riportato circa il 50% dei locali risulta essere sfitto. La causa è probabilmente da imputare al taglio degli immobili ma anche ai costi di gestione e ad un minor afflusso di persone. Una riqualificazione del complesso da un punto di vista funzionale potrebbe dunque cambiare le sorti di questo stabile che sembra accusare il passare degli anni. (PROVERA, 2016).

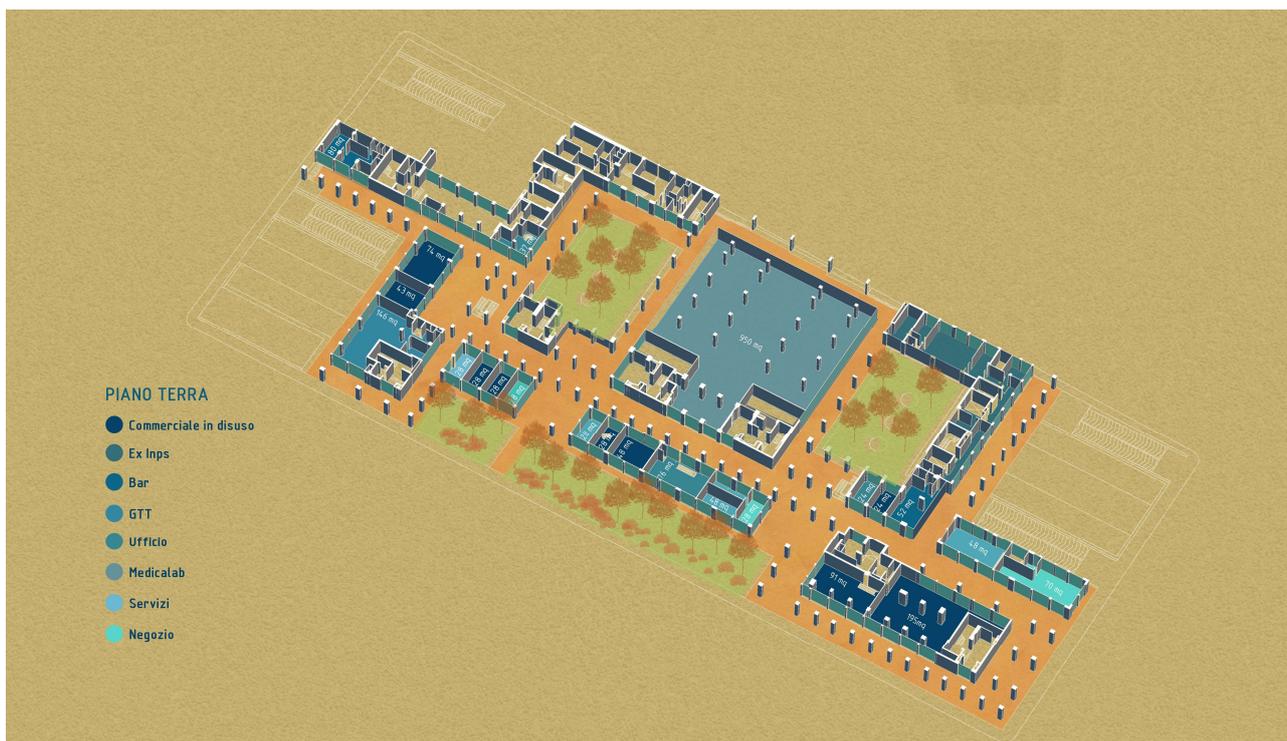


Fig.15_ Spaccato assonometrico del piano terra. Il disegno mostra le diverse tipologie di locali e il grado occupazionale ad oggi, 2018.

Il secondo piano fuori terra, ad oggi è completamente destinato a studi professionali ed uffici, complessivamente 19 unità immobiliari dotate di servizi, e si caratterizza esternamente per un'ampia finestratura a nastro che occupa la quasi totalità delle tamponature verticali. A differenza di quanto mappato nel piano terra e nei piani soprastanti, gli immobili risultano affittati nella quasi totalità dei casi. Come evince dallo spaccato assonometrico, vi sono innumerevoli soluzioni che possono ricoprire una maggiore richiesta da parte dei fruitori finali. Le metrature degli appartamenti variano dai 50 mq ai 900 mq, utili a soddisfare anche i concetti più moderni legati agli spazi del co-working.

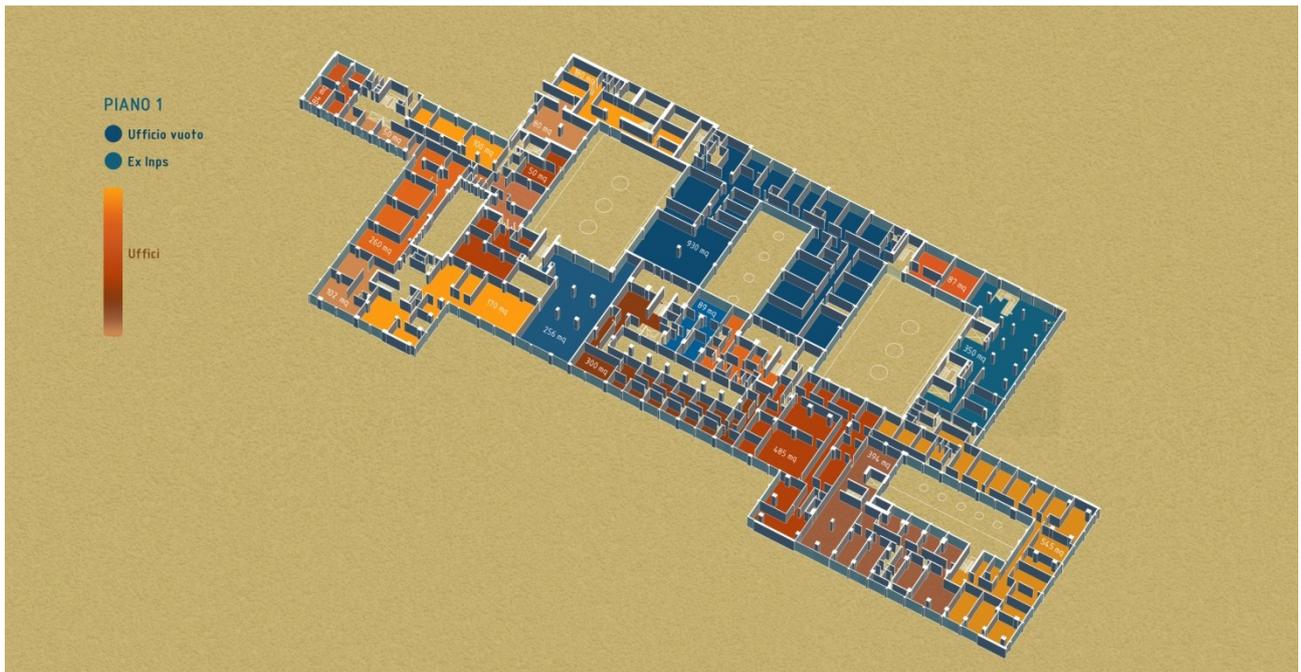


Fig.16_ Spaccato assonometrico piano primo. La rappresentazione grafica evidenzia lo stato attuale del complesso da un punto di vista spaziale e occupazionale.

I restanti piani, 8 piani fuori terra al di sopra della piastra, sono dedicati a civile abitazione. La disposizione planimetrica si ripete per tutti i piani, dotati di 2 ascensori ciascuno, i quali permettono l'accesso a 2 unità immobiliari ciascuna. Caratterista degli appartamenti è il doppio ingresso, uno destinato nella maggior parte dei casi alla servitù, molto presente nelle famiglie del ceto medio di quegli anni. Come vedremo nel prossimo capitolo, successivamente a una ricerca di mercato volta a definire la volontà di vendita di questi immobili, risultano esserci almeno 13 appartamenti in vendita nell'ultimo anno. Le cause sono sicuramente da imputare ad un cambio generazionale, a una maggior difficoltà di accesso al credito, ai costi di gestione elevati e alle metrature ormai troppo grandi per le famiglie formate negli ultimi anni.

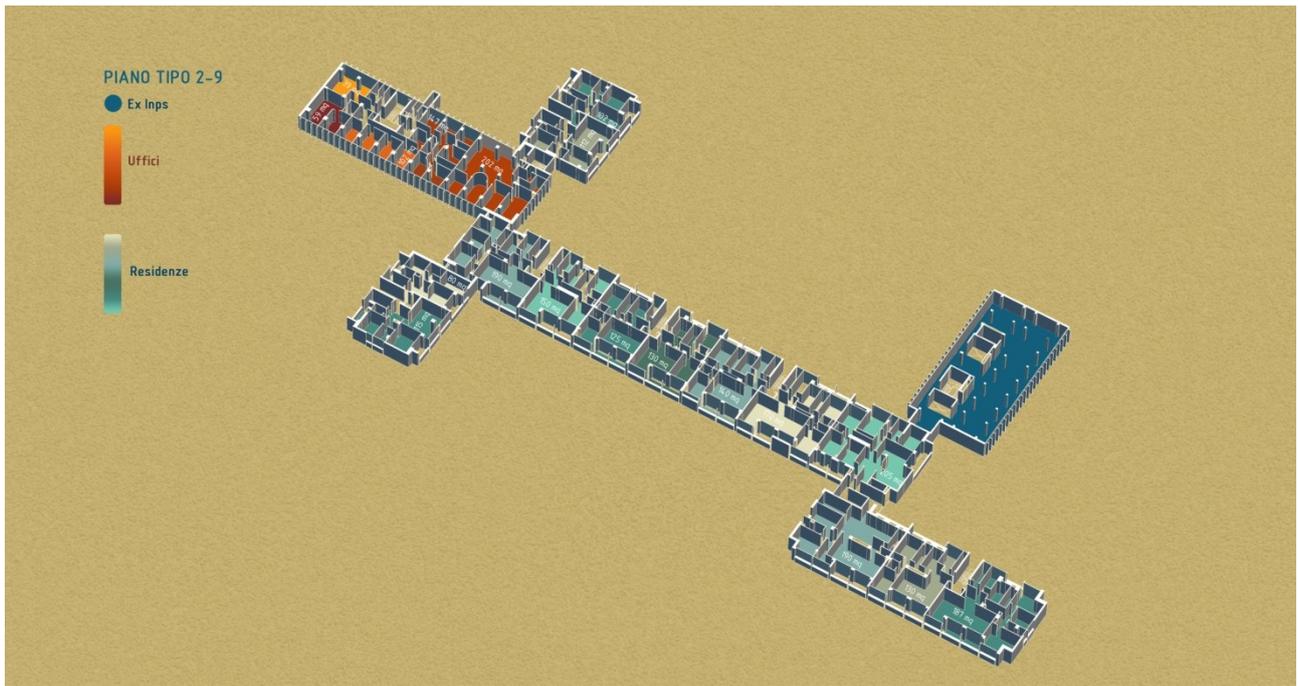


Fig.17_ Spaccato assonometrico piano tipo. La rappresentazione grafica evidenzia i tagli degli appartamenti e la disposizione planimetrica

La copertura del tetto, accessibile da tutti i vani scala, è piana e trova spazio un tetto, interamente calpestabile, con una passeggiata pedonale dotata di lampioni per l'illuminazione notturna. E' inoltre presente la piscina, suddivisa in due vasche, la prima per i nuotatori e la seconda per i bambini la quale è stata chiusa recentemente. La piscina sul tetto è una delle caratteristiche distintiva del complesso e conferiva pregio al Garden Palace. Oggi, la piscina è aperta dal 15 di giugno al 15 di settembre fino alle 21 di sera ed è sorvegliata da un bagnino.

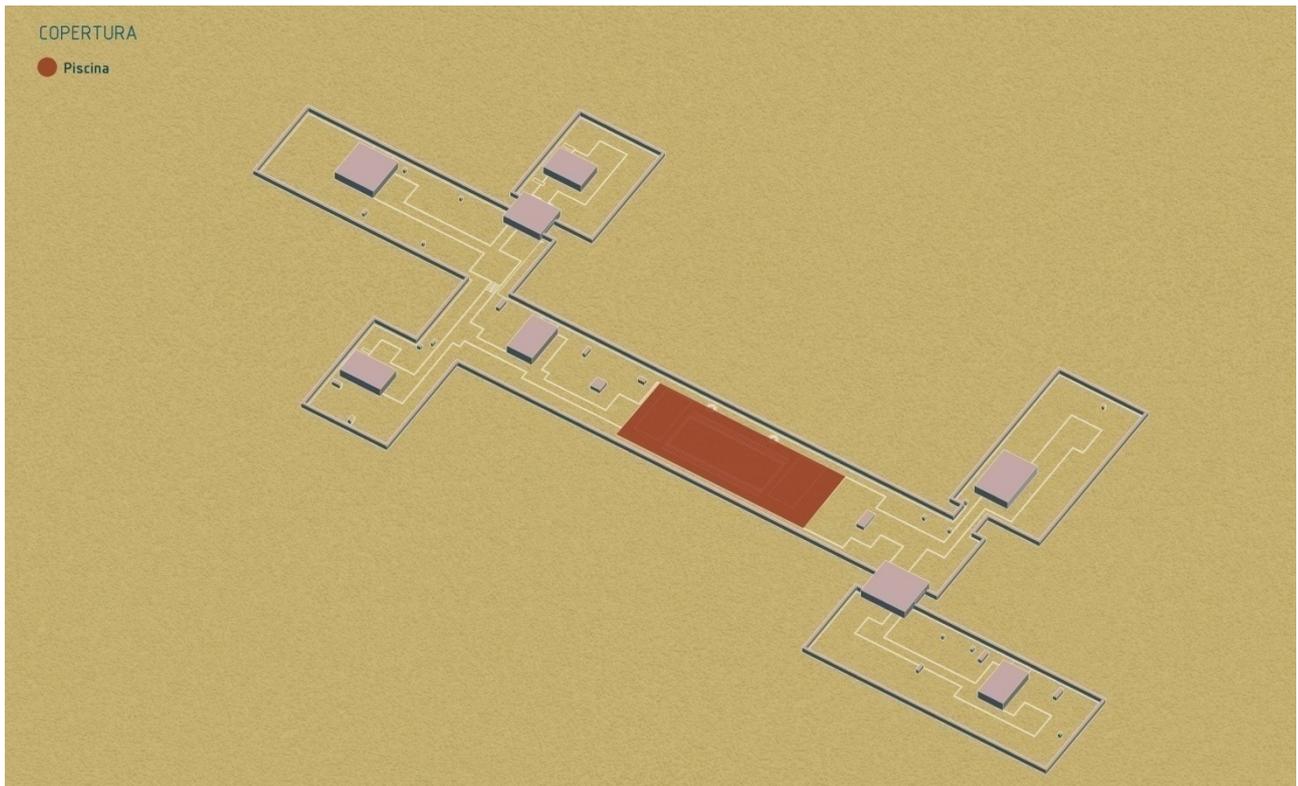


Fig.18_ Vista assonometrica. La rappresentazione grafica evidenzia i blocchi scala che permettono l'accesso al tetto piano dotato di una piscina. Il periodo di apertura della piscina è maggio - settembre

Completano lo stabile tre piani interrati, tutti raggiungibili tramite ascensori e rampe carrabili. I primi due piani interrati sono adibiti a magazzini, autorimesse, box auto e vani tecnici, mentre il terzo piano interrato, è stato introdotto come variante progettuale, è ed interamente adibito a cantine. Il complesso ultimato conta 112 alloggi, 67 uffici, di cui 25 distribuiti sull'intero secondo piano f.t. e 42 all'interno del condominio Palmar, oltre all'intera superficie di proprietà dell'INPS e 20 locali commerciali.

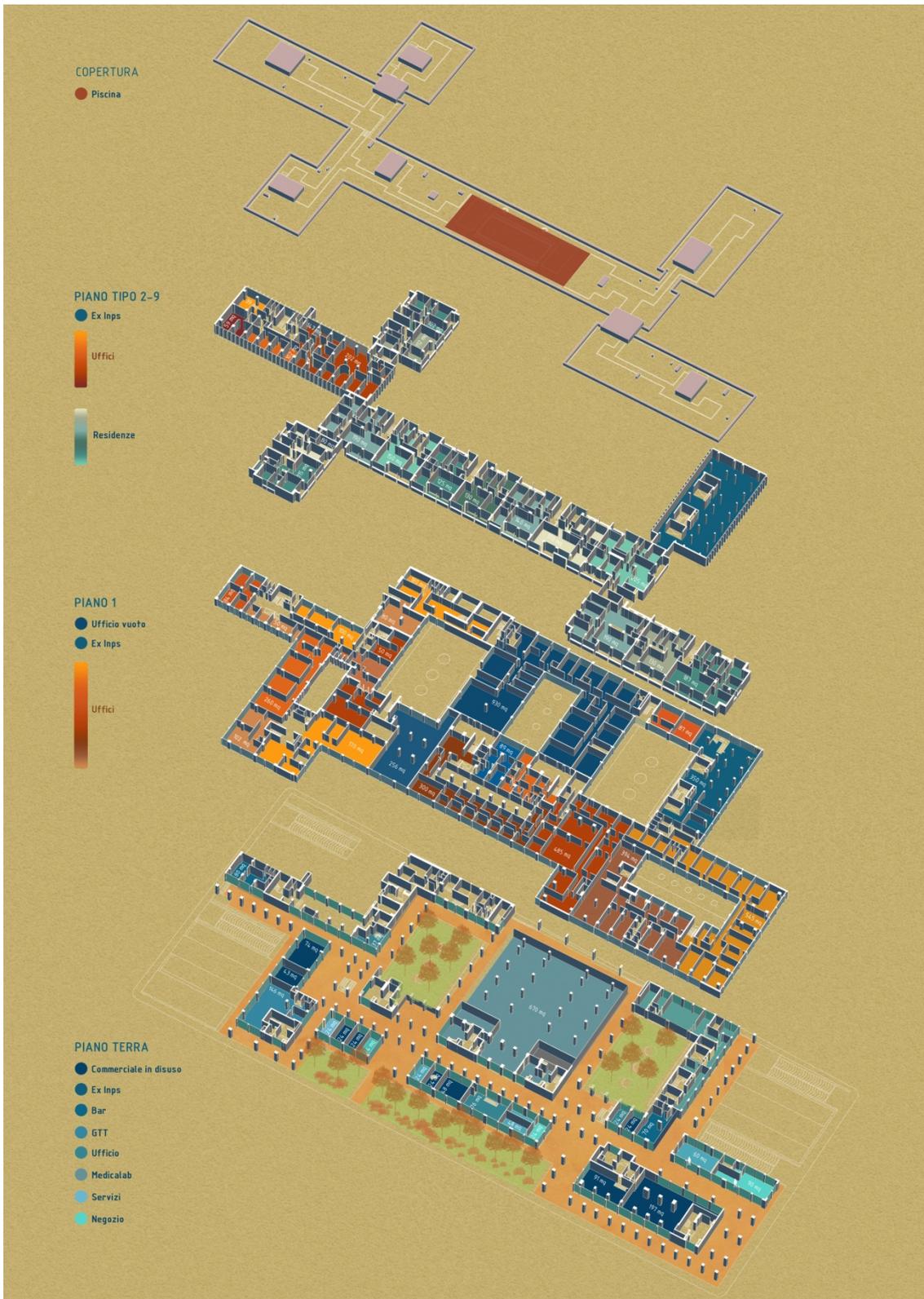


Fig.19_ Vista assometrica d'insieme dello stato attuale.

2.3 I materiali

L'attenta fase progettuale ha fatto sì che le differenti destinazioni d'uso dei vari "blocchi" siano riconoscibili immediatamente osservando il complesso dall'esterno. Questa caratterizzazione, si concretizza attraverso una differenziazione nel trattamento, nel disegno e nei materiali delle superfici dei tamponamenti esterni e dei rivestimenti. Come abbiamo visto in precedenza, i primi due piani del complesso sono costituiti dal porticato e dal piano adibito ad uffici, insieme costituiscono un vero e proprio basamento per l'intero edificio. Il porticato è caratterizzato da elementi strutturali verticali (pilastri) rivestiti in marmo scuro che si contrappongono agli elementi strutturali orizzontali rivestiti in pietra chiara. Il progettista ha sperimentato materiali diversi, mettendoli attentamente in contrasto fra loro. Passeggiando lungo il porticato si possono infatti ammirare i lussuosi androni dei blocchi scala, rivestiti in pietra bianca, con i rivestimenti delle pareti perimetrali dei locali commerciali, rivestiti con pannellature in alluminio verniciato scuro e con listelli di legno. Il porticato è caratterizzato da un soffitto rivestito in legno verniciato naturale ed è dotato di un impianto per l'illuminazione notturna, ad oggi poco efficiente, costituito da due sistemi diversi di illuminazione: corpi illuminanti incassati a soffitto e lampadari pendenti per le zone a doppia altezza. Il secondo piano, interamente adibito ad uffici, è caratterizzato da ampie finestre continue a nastro realizzate in alluminio verniciato di colore nero. Dal secondo piano in poi la caratterizzazione delle superfici si fa più evidente, per il fabbricato del condominio Palmar e per l'edificio dell'I.N.P.S. è impiegata una facciata continua, curtain wall, alternata da lastre chiare ed opache e scandita orizzontalmente da imponenti frangisole, realizzati dalla ditta OZB (Ormanni-Zaccheroni-Bergamo) per proteggere dalla luce solare.

Le facciate dei due condomini Garden e Aster, adibiti ad alloggi, possiedono un disegno di facciata nettamente differente caratterizzato da un'alternanza di ampie logge alternate ad ampie finestre a filo facciata da cui si intuisce immediatamente l'uso abitativo a cui sono destinati. I pilastri rettangolari prefabbricati conferiscono uno stile regolare. Gli appartamenti godono di una doppia esposizione che permette un maggior ricircolo dell'aria e un'illuminazione naturale ad ogni ora del giorno.

Per il rivestimento inizialmente fu previsto l'impiego di blocchi in graniglia ma in fase esecutiva l'impresa preferì optare per una pietra bianca di Vicenza posata su telai che contrastano con i

serramenti in legno Douglas. Tale scelta permise una migliore resa estetica e una migliore durata nel tempo limitando eventuali distacchi del materiale dal supporto.



Fig.20_ Rivestimento in pietra naturale di Vicenza

Fig.21_ Particolare del curtain wall impiegato per la chiusura esterna dei fabbricati adibiti a uffici e INPS



Fig.22_ Vista del complesso da Corso Filippo Turati.

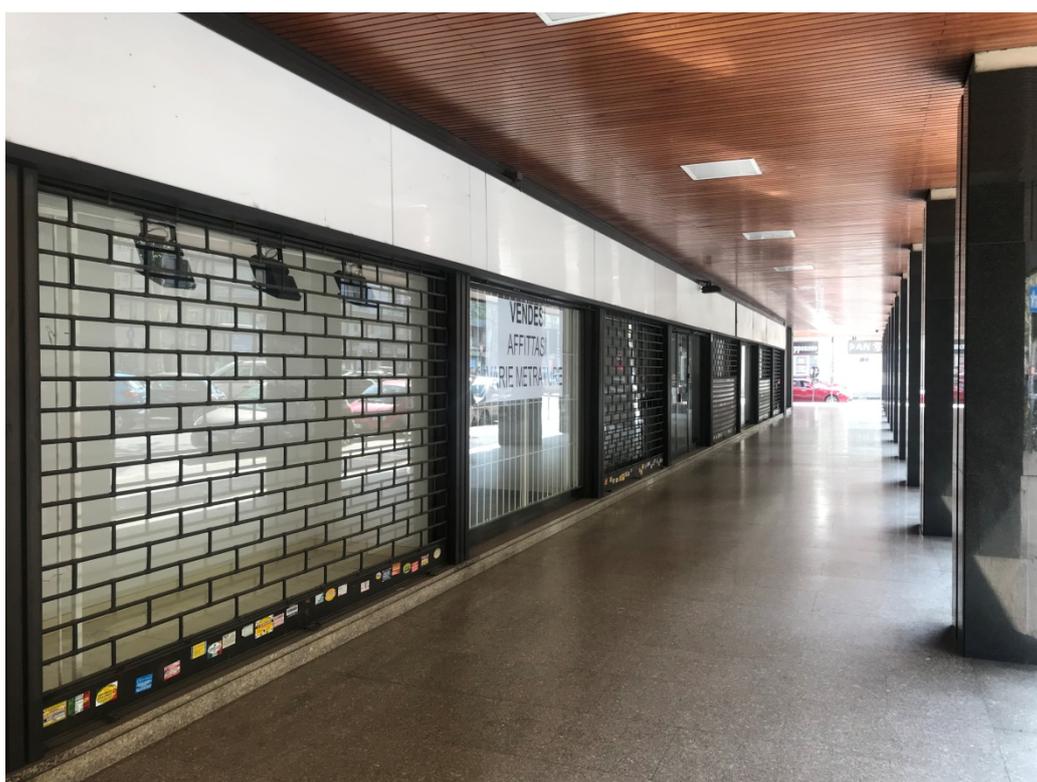


Fig.23_ Vista della galleria commerciale da Corso Chisone

Fig.24_ Vista prospettica della galleria commerciale, lato Corso Turati.

2.4 Le soluzioni impiantistiche del comprensorio

Dal punto di vista tecnico, per la realizzazione del complesso, i Lavagna si affidarono all'ing. Mario Rubini il quale impiegò tecnologie di pregio per quel periodo garantendo il più alto grado di comfort e offrendo standard abitativi molto alti rispetto l'offerta del mercato. Oltre ad un impianto di riscaldamento composto da pavimenti radianti, si scelse di realizzare anche un sistema di raffrescamento, un impianto di depurazione dell'acqua ed un sistema di raccolta ed incenerimento dei rifiuti.

Tutto ciò richiese una complessa progettazione di tutti gli impianti e relativi cavedi per il passaggio delle condotte e infine dei locali tecnici, che fu condotta con grande precisione dallo studio dell'ing. Rubini.

Il sistema di riscaldamento è composto da una stazione termica principale all'interno del quale il fluido termovettore arriva nello scambiatore di calore; le dorsali principali portano invece calore alle sottostazioni di ogni condominio; le dorsali secondarie permettono il trasporto di calore agli appartamenti e agli uffici. Il riscaldamento all'interno degli alloggi viene garantito tramite pannelli radiante a pavimento annegati all'interno dei solai dell'interpiano. L'impianto di riscaldamento è comune a tutti i condomini e contribuisce alla produzione di acqua calda sanitaria.

Per la climatizzazione si scelse di dotare il fabbricato di un sistema di raffrescamento ad aria. L'impianto è composto da una stazione principale per il raffrescamento; un pozzo d'estrazione per l'acqua di falda; 4 torri di raffreddamento; le tubazioni di mandata e ritorno dell'acqua e dalle pompe di circolazione.

L'acqua estratta dalla falda viene utilizzata in due modi:

- da una parte viene inviata all'interno della centrale principale dal quale viene diramata nelle sottostazioni dei condomini e attraverso delle dorsali secondarie distribuita negli alloggi all'interno dei pannelli radianti.
- dall'altra l'acqua di falda viene pompata dalla stazione principale di raffrescamento verso le torri di raffreddamento. Da qui l'acqua refrigerata viene mandata all'UTA che raffredda la portata d'aria necessaria per essere mandata nei diversi appartamenti.

L'impianto di raffrescamento, così come quello di riscaldamento, è comune a tutti i condomini del Garden Palace, ad esclusione dell'INPS che è autonomo. (BASTIANI, 2017)

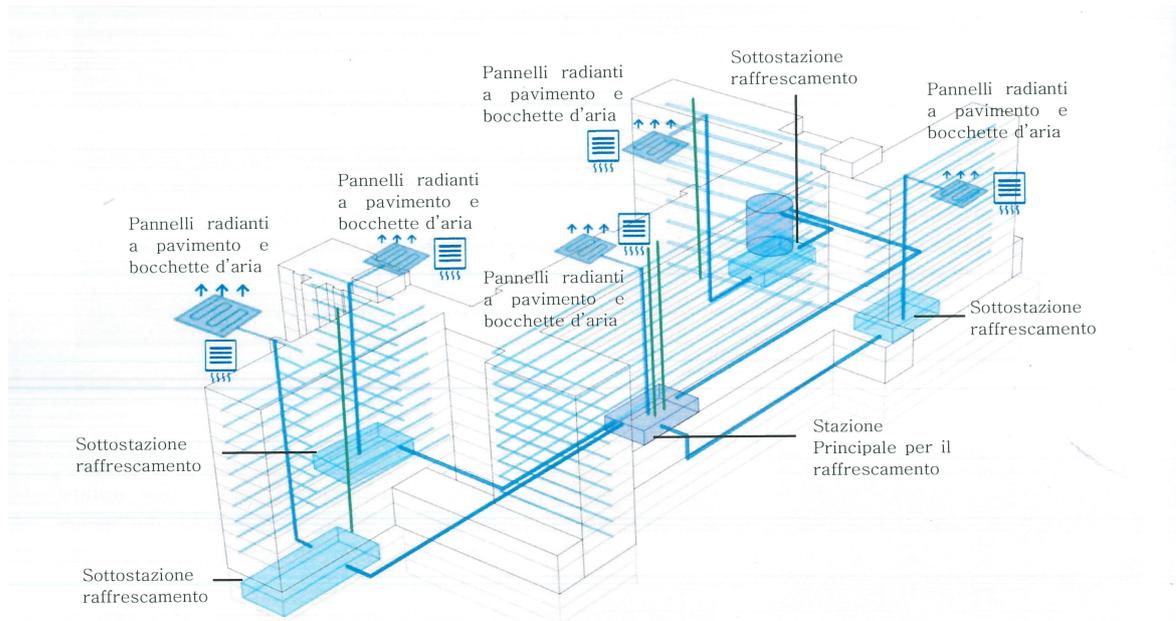


Fig. 61 Schema distributivo dell'impianto di raffrescamento

- █ Stazione Principale per il Raffrescamento e Pozzo d'estrazione
- █ Sottostazioni raffrescamento
- █ Dorsali principali di raffrescamento
- █ Dorsali secondarie raffrescamento
- █ Torri di raffreddamento

Fig.25_ Schema distributivo dell'impianti di raffrescamento. (Fonte: BASTIANI, 2017)

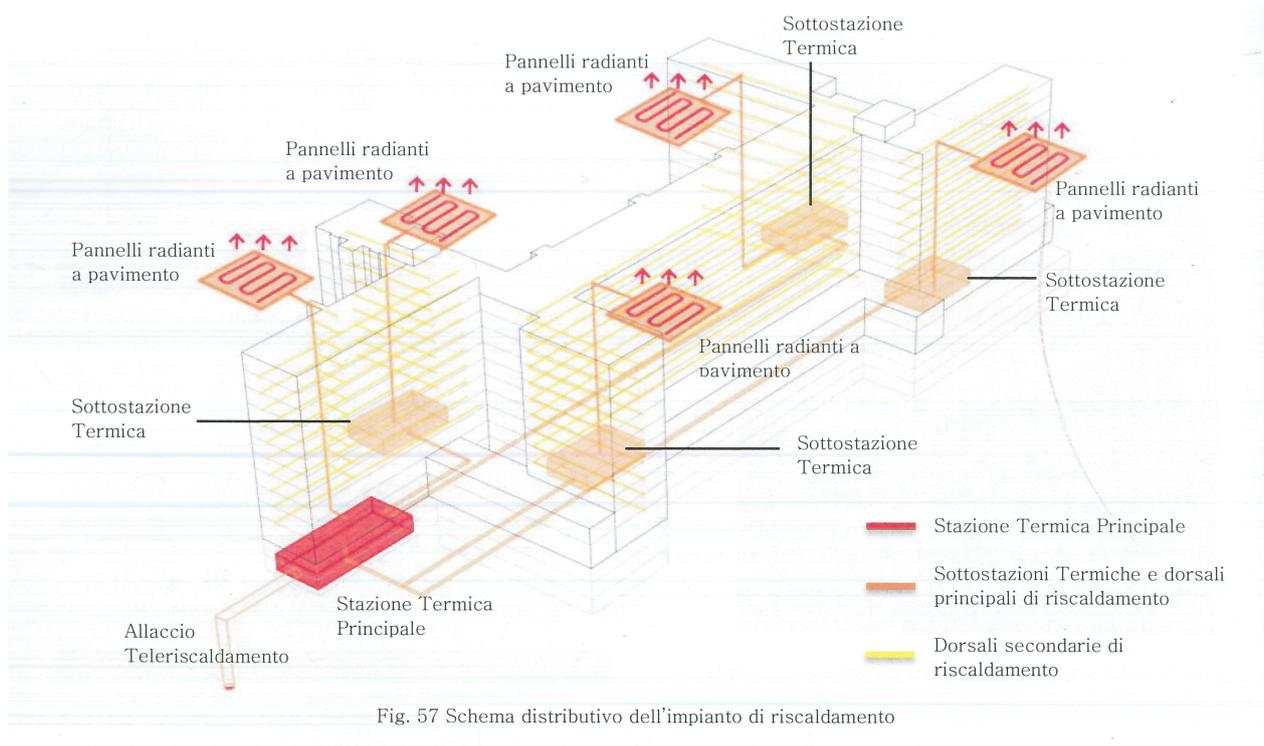


Fig. 26_ Schema distributivo dell'impianti di riscaldamento. (Fonte: BASTIANI, 2017)

Fu durante la progettazione degli impianti che si decise di realizzare il terzo piano interrato in modo tale da recuperare parte della metratura sottratta dai vani tecnici. Tutti i piani del complesso, compresi gli interrati sono raggiungibili mediante ascensori, doppi per i blocchi scala a servizio degli alloggi e tripli nel caso delle palazzine adibite ad uffici, scelta necessaria visti i complessivi tredici piani da servire.

2.5 Gli alloggi

Il complesso offre complessivamente 112 unità abitative, la maggior parte situata all'interno del condominio "Garden Palace" e le restanti di pertinenza del condominio "Aster". Gli immobili furono progettati dall'impresa Lavagna con molto riguardo nei confronti della scelta delle soluzioni impiantistiche e dei materiali per offrire una qualità migliore ai futuri acquirenti. Renato Lavagna si confrontò dunque con altre imprese costruttrici, quali l'impresa Maciotta e l'impresa Rosazza, che avevano già operato con costruzioni immobiliari destinate ad una fascia più abbiente per allinearsi ai gusti estetici e alle esigenze della classe sociale a cui si rivolgevano. Questi immobili infatti erano rivolti ad un mercato e ad una clientela più agiata rispetto alle precedenti realizzazioni dell'impresa Lavagna, che erano più strettamente indirizzate ai ceti medio-bassi. L'acquirente medio di questo stabile apparteneva invece ad un ceto medio, perlopiù professionisti. Il frutto di questa attenta ricerca portò alla realizzazione di alloggi capaci di offrire un alto grado di comfort ai futuri inquilini ed una vasta possibilità di personalizzazione degli ambienti, da parte dei clienti, durante la fase di costruzione.

La cura nella scelta dei materiali, nella posa e dunque nella realizzazione finale è ben visibile osservando i vani scala dei blocchi residenziali, i quali sono interamente rivestiti con pannellature in legno e provvisti di pavimenti in marmo lucido. Lampadari a sospensione e sculture in legno altoatesine, contribuiscono ad abbellire ulteriormente gli androni privati dei vani scala.

Per quanto riguarda gli alloggi, come già descritto in precedenza, ogni appartamento è servito dall'impianto di condizionamento e riscaldamento centralizzato, dotato di pannelli radianti per il riscaldamento invernale e di bocchette per la ventilazione meccanica per il raffrescamento estivo. Entrambi gli impianti, che sono tutt'oggi funzionanti e costituiscono un'ingente voce nelle spese condominiali, rappresentavano, all'epoca della costruzione, soluzioni tecnologiche difficilmente ritrovabili in altri complessi residenziali torinesi e altamente innovative. Il Garden Palace fu uno dei primi edifici residenziali torinesi ad essere dotato di vetri camera per gli infissi, realizzati con legno Douglas, e a proporre avvolgibili in legno motorizzati elettronicamente. Durante le fasi di costruzione l'impresa offriva un'ampia possibilità di personalizzazione degli alloggi da parte degli acquirenti i quali potevano scegliere i rivestimenti interni fra diverse soluzioni come il legno, la moquette o i marmi. Tutti gli alloggi sono dotati di impianti telefonici, antenna tv e citofoni con collegamento diretto alla portineria. Osservando le facciate esterne, si possono ammirare le logge,

rivestita in legno e dotate di illuminazione e tenda solare. L'offerta proposta prevedeva alloggi di media/grande metratura, dai 100 ad oltre 170 mq, tutti dotati di almeno doppi servizi e di doppio accesso, uno dei quali era utilizzato dalla servitù, soluzione molto richiesta nel periodo in cui fu costruito il Garden Palace.

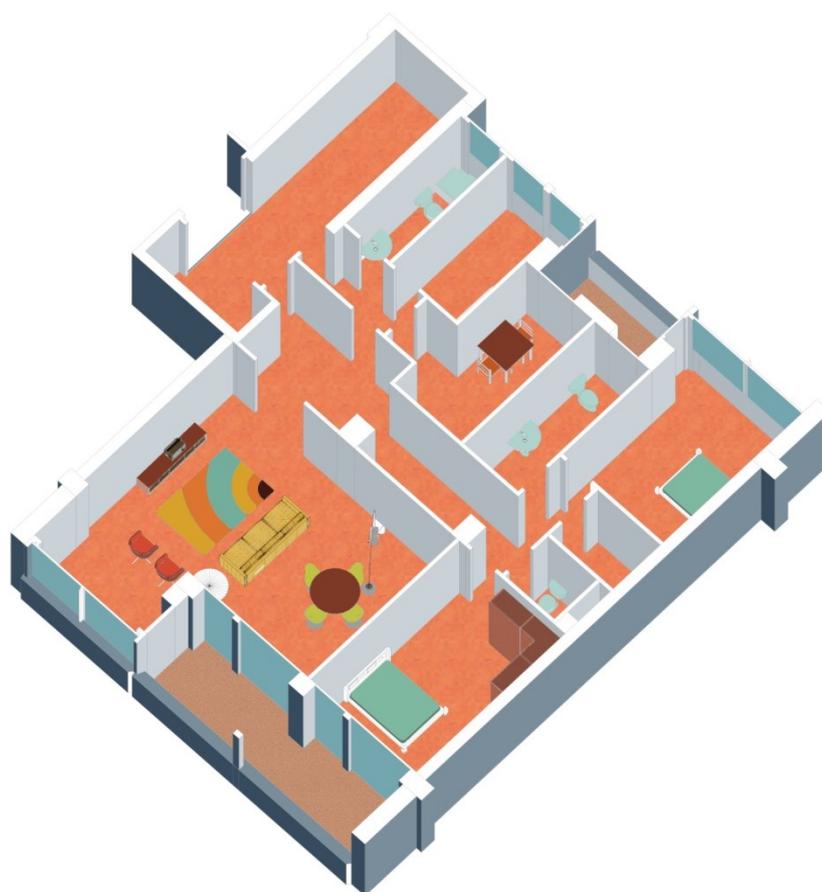


Fig. 27_ Spaccato assometrico di un appartamento tipo.



**Appartamento tipo D:
140 mq
15 mq balconi**

Salone, 2 camere e camera di servizio, cucina, ripostiglio e armadi, tripli servizi e doppio ingresso.



- SERVIZI
- CAMERA DA LETTO
- CUCINA
- SOGGIORNO
- DISTRIBUZIONE
- RIPOSTIGLIO
- LOGGIA

Fig. 28_Planimetria di un appartamenti tipo del complesso Garden Palace

3. Rapporto Istat

3.1 Popolazione e appartamenti

Per confrontare l'andamento demografico e la tipologia familiare degli ultimi anni rispetto gli anni di costruzione del Garden Palace, è stato di supporto il rapporto Istat del 2016. Secondo quanto emerso vi sono sempre più famiglie monogenitori, di cui nella maggior parte dei casi è presente almeno un figlio minore. Il divario fra padri soli e madri sole risulta essere ancora molto alto.

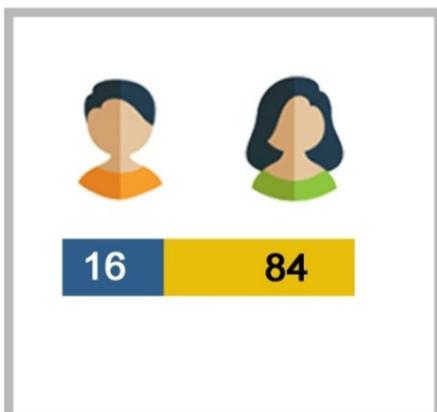
Un altro dato interessante emerso dall'Istat è la diminuzione di madri con meno di 35 anni, questo dovuto anche alla progressiva crescita dell'età del parto, e l'aumento dell'età di madri fra i 45 e i 54 anni. La maggior parte delle madri sole è composta da separate o divorziate, successivamente da nubili, ed infine per una piccola quota da vedove. Questi dati sono notevolmente in aumento se si confrontano rispetto ai primi anni '90, dove le madri nubili erano solamente il 18,9 % rispetto al 34,6 % del 2016.

Su un campione di 100 monogenitori, 68 ha un solo figlio a carico, 27 deve occuparsi di due figli e solo 7, di tre o più figli. Aumenta anche l'età dei figli che non abbandona la propria abitazione natale, basti pensare che addirittura 43 figli su 100 vivono ancora con la madre oltre i 25 anni d'età. Per effetto della crisi si evidenzia anche un aumento delle madri sole in grave difficoltà economica che sono in ritardo nel pagamento delle bollette, dell'affitto e del mutuo.

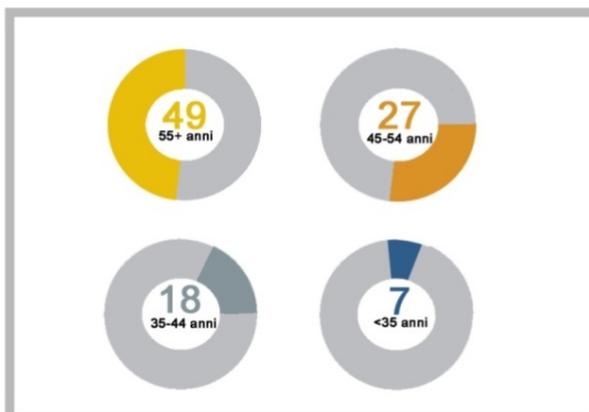
La pagina seguente mostra i principali indicatori di questa nuova categoria, le famiglie monogenitori presenti sul nostro territorio le quali necessitano di una soluzione abitativa consona ad ospitare un figlio a carico. A questa categoria si aggiunge quella dei single che invece può vivere anche in spazi più ridotti. ad esempio possono vivere anche in spazi di dimensioni ridotte.. (Istat, 2016)

Tuttavia anche la tipologia familiare tradizionale è decisamente modificata rispetto al passato. Come evince dalla rielaborazione grafica dei dati raccolti attraverso l'Istat (Fig 30), anche le famiglie tradizionali vedono un cambiamento rispetto i componenti del nucleo familiare. Su un campione di 100 coppie residenti in Piemonte nel 2016, solamente 8 coppie risultano avere 3 o più figli, 35 su 100 hanno due figli e circa 60 su 100 un figlio. Si rileva inoltre che vi sono molte coppie senza figli e single.

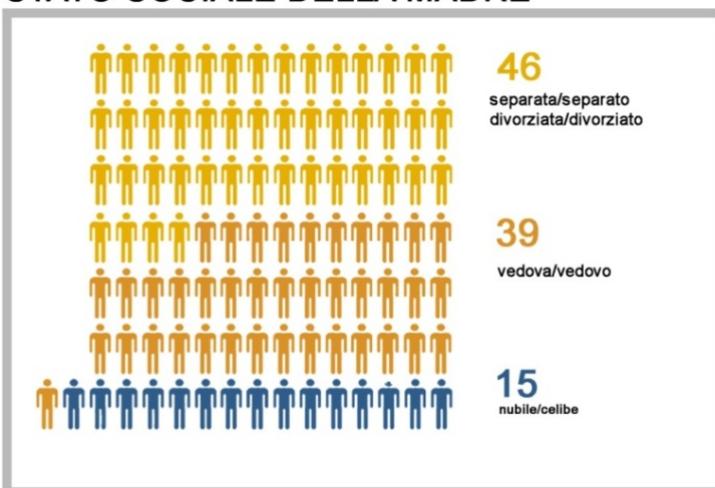
MONOGENITORI



ETA' della MADRE



STATO SOCIALE DELLA MADRE



NUMERO DI FIGLI

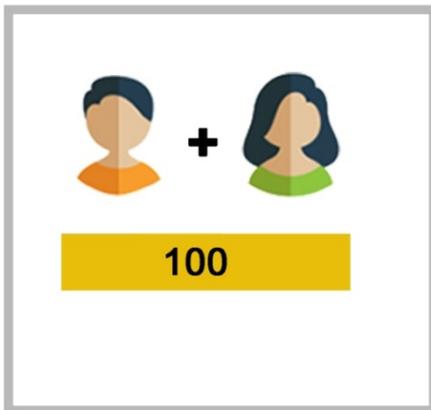


ETA' DEI FIGLI

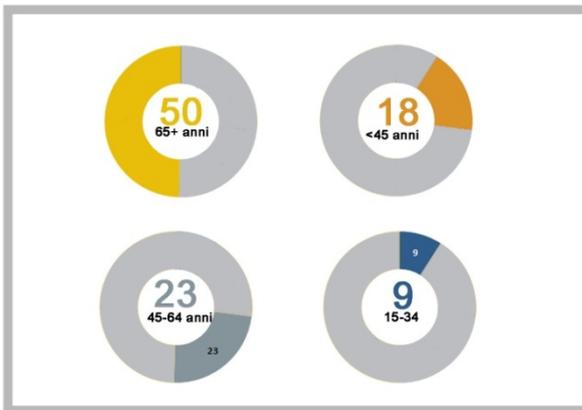


Fig.29_ Rielaborazione grafica dei dati raccolti attraverso l'Istat in merito alle famiglie monogenitori residenti in Piemonte su un campione di 100 persone. (Fonte: Istat, 2016).

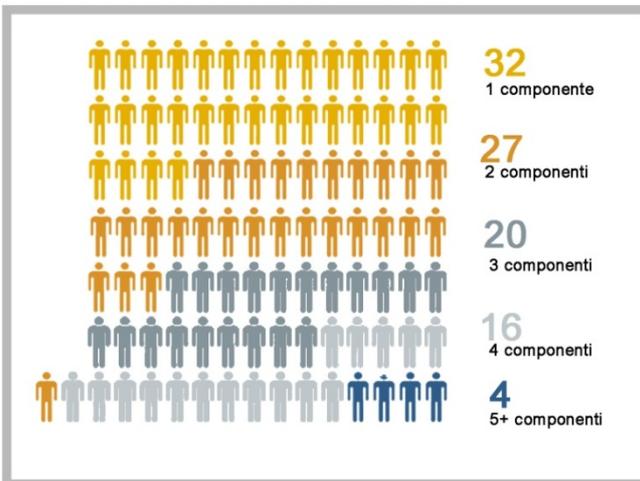
COPPIE PIEMONTESI



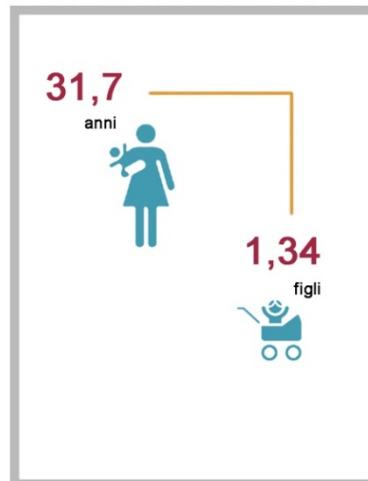
COPPIE SENZA FIGLI



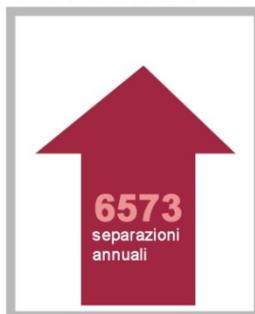
AMPIEZZA DELLA FAMIGLIA



ETA' MEDIA del PARTO



SEPARAZIONE



OCCUPAZIONE dei FIGLI FASCIA di ETA' 18-34

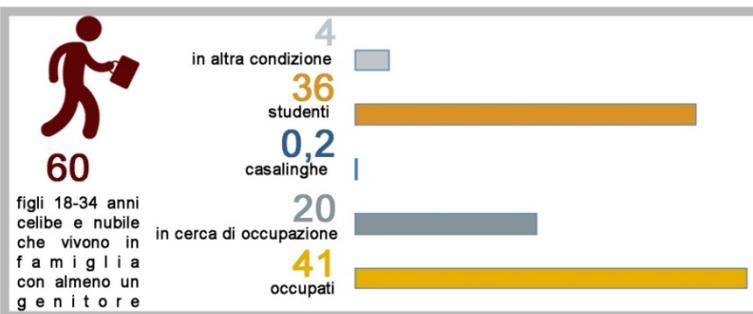


Fig.30_Rielaborazione grafica dei dati raccolti attraverso l'Istat in merito alle famiglie tradizionali residenti in Piemonte. (Fonte: Istat, 2016).

Paragonando questo dato con quello degli anni '70, dove abbondavano le famiglie numerose di almeno quattro persone, possiamo riflettere su come siano cambiate anche le caratteristiche degli appartamenti richiesti. Incrociando questi dati con la richiesta del mercato immobiliare, si può constatare che i tagli maggiormente richiesti sono principalmente trilocali le cui dimensioni non superano i 90 mq. Dal rapporto condotto nel 2017 dall'Osservatorio immobiliare Tecnocasa emerge che *"il trilocale, con 40,1%, raccoglie la maggioranza delle richieste nelle grandi città. A seguire il quattro locali che raccoglie il 24,7% delle preferenze. Rispetto a sei mesi fa, si nota una diminuzione della concentrazione sui trilocali ed un leggero aumento su monolocali, bilocali e quattro locali. Questo risultato si può spiegare con un ritorno di interesse per i piccoli tagli da parte degli investitori."*

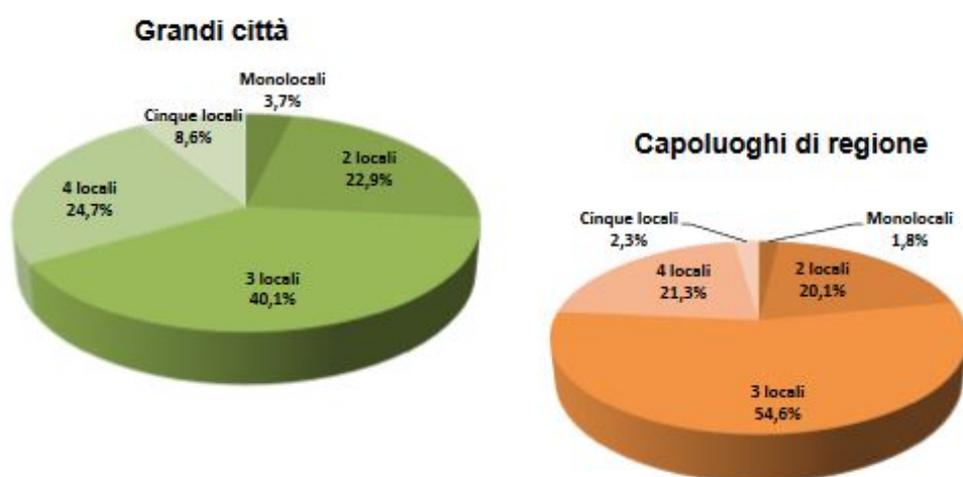


Fig.31_ Percentuale delle tipologie di appartamento richieste nel 2017 (Fonte: Ufficio Gruppo Tecnocasa)

L'analisi della disponibilità di spesa nelle grandi città registra un aumento della percentuale nella fascia più bassa, cioè fino a 119 mila € dove si registra, tra l'altro, anche una maggiore concentrazione.

Un'ulteriore conferma in merito alla "crisi" immobiliare dei tagli grandi, arriva da una ricerca elaborata sulle maggiori piattaforme di agenzie immobiliari on-line che evidenziano che circa il 10% degli appartamenti del Garden Palace sono attualmente in vendita, con una diminuzione costante del prezzo d'acquisto anche nel breve periodo. Va inoltre sottolineato che attraverso alcune interviste effettuate ai condomini del Garden Palace è emerso che alcuni proprietari vorrebbero mettere in vendita il proprio appartamento ma rinunciano alla vendita perché non vogliono "svendere" il proprio immobile.

APP. IN VENDITA	MQ	N° DI LOCALI	N° DI BAGNI	PREZZO di PARTENZA	VARIAZIONE %	NUOVO PREZZO
appartamento n° 1	145	5	2	€ 465.000,00		
appartamento n° 2	155	5	2	€ 400.000,00		
appartamento n° 3	160	5+	2	€ 377.000,00		
appartamento n° 4	1.100	10+	2	€ 980.000,00		
appartamento n° 5	220	6	3	€ 620.000,00		
appartamento n° 6	95	4	1	€ 198.000,00		
appartamento n° 7	200	5+	3	€ 420.000,00		
appartamento n° 8	140	5+	2	€ 352.000,00	-4%	€ 338.000,00
appartamento n° 9	140	4	2	€ 440.000,00	-10%	€ 398.000,00
appartamento n° 10	210	5+	3	€ 206.700,00	-20%	€ 165.360,00
appartamento n° 11	155	5	2	€ 450.000,00	-11%	€ 400.000,00
appartamento n° 12	134	5	2	€ 279.900,00	-11%	€ 250.000,00
appartamento n° 13	110	4	2	€ 290.000,00	-8%	€ 268.000,00

Fig.32_Tabella riassuntiva degli appartamenti del complesso Garden Palace attualmente in vendita attraverso le piattaforme immobiliari.. (www.immobiliare.it; www.idealista.it, www.trovitcasa.it; www.kijiji.it)

3.2 Domanda e offerta turistica

Gli appartamenti del complesso Garden Palace messi in vendita, risultano in alcuni casi invenduti da più di un anno, questo rappresenta indubbiamente un'ingente spesa da parte del proprietario, talvolta anche un erede o residente in un altro comune, che deve sopperire alle spese relative ai costi di gestione e di proprietà. Per fronteggiare tali spese la soluzione potrebbe essere la locazione, strada però non sempre percorribile e rischiosa per via delle morosità.

Secondo Nomisma a favorire la ripresa e la dinamicità del mercato delle locazioni è soprattutto la domanda di locazioni brevi, ossia per periodi di tempo limitati da parte di lavoratori in mobilità, nonché di giovani per motivi di studio o anche per turismo.

(www.intesasanpaolocasa.com)

La locazione breve potrebbe dunque risolvere temporaneamente o in forma imprenditoriale il problema della mancata vendita dell'immobile.

L'Osservatorio turistico del Piemonte evidenzia come Torino nell'ultimo anno abbia registrato un incremento di turisti superando i 5 milioni di arrivi e la soglia dei 14 milioni e 900 mila pernottamenti. Sono dunque positivi sia gli arrivi, che si avvicinano alla soglia di 5 milioni e 200mila, sia le presenze, complessivamente oltre quota 14milioni e 900mila. I mesi estivi si confermano i più importanti per il turismo regionale, attraendo oltre il 60% dei flussi. Come evidenzia l'Osservatorio Turistico Regionale, significativo è l'incremento dei mercati esteri, che si attesta al 5,9% con oltre 6 milioni di pernottamenti.

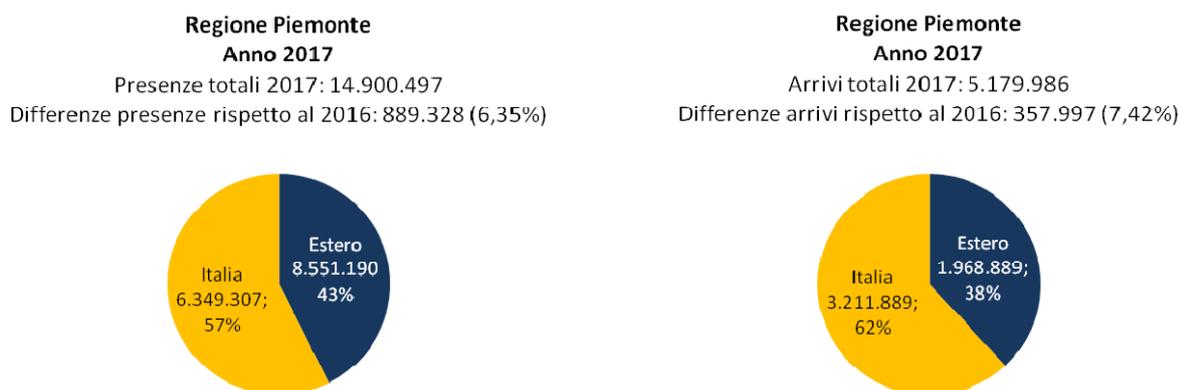


Figura 33_ Arrivi e Presenze di turisti nell'anno 2017. (Fonte:Osservatorio Turistico Regione Piemonte.)

Nel 2017 risultano esserci all'attivo 549 strutture con un totale di 12.052 camere e 21.752 posti letto, suddivisi in: albergo, case per ferie, B&B, CAV, affittacamere, albergo residenziale, ostelli e alloggi vacanze.

Anno			2017		
			Strutture	Camere	Letti
Qualifica	Categoria	Comune			
Albergo	3	TORINO	64	2447	4500
	4	TORINO	28	2998	5755
	2	TORINO	9	211	349
	1	TORINO	29	383	680
	6	TORINO	1	92	184
	5	TORINO	1	99	249
Casa per Ferie	0	TORINO	57	3577	4792
Bed & Breakfast	2	TORINO	153	279	549
	3	TORINO	20	38	79
	1	TORINO	28	44	91
	4	TORINO	1	3	6
CAV - Residence	0	TORINO	56	789	1859
Affittacamere	0	TORINO	69	285	536
Albergo Residenziale	3	TORINO	6	467	1287
	4	TORINO	2	97	193
	2	TORINO	2	41	106
Ostello per la gioventu	0	TORINO	12	191	497
Alloggi Vacanze	0	TORINO	11	11	40
Totale			549	12052	21752

Figura 34_ Strutture attive a Torino nel 2017. (Fonte:Osservatorio Turistico Regione Piemonte.)

Come sottolinea Antonella Parigi, Assessore alla cultura e al turismo della Regione Piemonte, nel 2017 *"il sistema turistico è capace ormai di generare Pil e di trainare altri settori, come quello enogastronomico. Questo ambito è profondamente cambiato negli ultimi anni dove, a fianco delle forme tradizionali, vede una crescita sempre più importante del turismo esperienziale ed extra alberghiero con nuove forme tra cui Airbnb,"* piattaforma nata dall'avvento della nuova economia basata su consumo collaborativo. (www.regione.piemonte.it)

La Regione Piemonte nel 2017 ha stipulato un *"protocollo d'intesa per lo sviluppo di percorsi di collaborazione nell'ambito dell'economia della condivisione,"* con Airbnb. *Gli obiettivi di tale protocollo vanno dalla sensibilizzazione al rispetto delle regole per la locazione, all'analisi dei flussi e dell'impatto economico dell'home sharing, fino alla raccolta di informazioni utili ad eventuali semplificazioni delle procedure burocratiche per gli host piemontesi.* Grazie a questo protocollo l'Osservatorio Turistico della Regione Piemonte ha potuto monitorare l'attività prodotta da Airbnb negli ultimi dodici mesi (1/08/2016 - 31/07/2017) nella città; è emerso che sulla città di Torino sono attivi 3840 annunci di *Host* che generano 130.939 arrivi con una permanenza media di 3,1 notti. E' stato rilevato inoltre che il 70% dei *guest* preferisce soggiornare in case intere mentre solo il 28% in stanze private. Un ulteriore dato evidenziato è che a Torino gli arrivi sono quasi completamente destagionalizzati in quanto il capoluogo offre un'ampia offerta sciistica durante la stagione invernale. (Cristina Bergonzo, Responsabile Osservatorio Turistico della Regione Piemonte)

4. Sharing Economy

4.1 Definizione

Il "Consumo Collaborativo" è un vero e proprio modello economico che nasce negli USA alla fine del '900 ma che si sviluppa, di fatto, a partire dagli inizi del 2000. Il termine coniato nel 1978 da Marcus Felson and Joe L. Spaeth, in un paper intitolato "*Community Structure and Collaborative Consumption: A routine activity approach*" rappresenta, almeno inizialmente, poco più di un modello teorico. In anni più recenti l'idea viene poi ripresa da Ray Algar, in un articolo intitolato appunto "*Collaborative Consumption*" pubblicato nel *Leisure Report Journal* nel 2007. Tuttavia, solo una successiva pubblicazione ad opera di Roo Rogers e Rachel Botsman, uscita nel 2010, "*What's Mine Is Yours: The Rise of Collaborative Consumption*" inizia a diffondersi questa nuova corrente che delinea un modo di concepire le nostre necessità basato sulla condivisione, vale a dire l'accesso condiviso ai beni di consumo. Di fatto può essere definito come "un modello economico basato sulla condivisione, lo scambio, il commercio, o l'affitto di beni e servizi che privilegia l'accesso rispetto alla proprietà" e che "sta ridefinendo non solo cosa consumiamo ma anche *come*". Comprende tre diversi fenomeni: la creazione di nuovi mercati per beni inutilizzati, stili di vita collaborativi; sistemi di "servizio del prodotto" (pagare per avere accesso temporaneo al bene piuttosto che acquistarne la proprietà).

Il consumo collaborativo si sviluppa in un periodo storico di grande crisi economica, e viene visto come una possibile via d'uscita per sopravvivere alla crisi. La crisi economica, sociale e ambientale, insieme alle tecnologie digitali, hanno dato slancio a queste iniziative rendendole, di fatto, una necessità e creando una serie di servizi che hanno ampliato la possibilità di condividere e scambiare. Botsman e Rogers definiscono il concetto di consumo collaborativo: "*Il consumo collaborativo descrive il rapido sviluppo di tradizionali concetti come la condivisione (sharing), il baratto (bartering), il prestito (lending), il commercio (trading), il noleggio (renting), la donazione (gifting) e lo scambio (swapping), reinventati attraverso le tecnologie della rete in modi e tempi mai resi possibili prima.* (BOTSMAN e ROGERS, 2011)

Il consumo collaborativo è un modello di business che distrugge, supera e reinventa non solo ciò che consumiamo, ma il modo in cui consumiamo. Nuovi mercati sono in grado di far diventare il

peer to peer la modalità comune con cui le persone possono scambiare uno spazio in disuso, merci, competenze, denaro e servizi. (www.collaborativeconsumption.com)

Vi sono poi i consumi collaborativi "digitali" che, oltre a proporre un diverso modo di consumare, promuovono anche nuove modalità finanziarie, sociali, di trasporto e di viaggio. Caratteristica comune di questi servizi è che, pur nella loro diversità, hanno linguaggio, valori e modalità operative comuni che prediligono l'accesso al bene invece della proprietà, il servizio invece del prodotto, lo scambio invece dell'acquisto ma soprattutto la collaborazione al posto della competitività. Come dice Rachel Botsman stiamo entrando in un'epoca nella quale *"ciò che è mio è tuo"* in cui tutto ciò che si possiede si mette in condivisione o si scambia.

Si tratta dunque di un movimento che presuppone un cambio culturale ed economico delle abitudini di consumo, creando nuovi modelli che sono potenziati grazie ai social media e alle piattaforme e che si inseriscono in un particolare momento storico. Spesso si fa confusione fra la collaborative consumption e la sharing economy che è un sottoinsieme specifico dell'economia collaborativa, in cui le risorse sottoutilizzate, le c.d. idling capacity, che vanno dagli spazi fisici, agli oggetti fino alle competenze professionali, vengono condivise da alcuni utenti per un beneficio monetario o simbolico, consentendone un utilizzo più efficiente. (www.omniacommunia.org).

4.2 Il contesto sociale

Le ragioni per cui le persone partecipano al consumo collaborativo sono innumerevoli, alcune date dal contesto storico che stiamo attraversando, altre indotte dalla società altre ancora sono motivazioni di tipo valoriale. L'avvento di questa nuova economia viene motivata e incentivata dai siti che la propongono per le seguenti caratteristiche:

Il pensiero verde: condividere vuole dire guardare con occhi diversi ciò che è già disponibile.

La recessione: la difficoltà di accedere al credito sfavorisce l'acquisto e innesca nuovi scenari.

Il bisogno di sentirsi comunità: condividere bisogni e soluzioni con un gruppo rende l'attività divertente

La tecnologia: web e accesso mobile consentono di creare contatti e connessioni senza i quali la sharing economy non esisterebbe. Inoltre, internet ha introdotto meccanismi di reputazione ("peer to peer") che ricadono favorevolmente sulla propria immagine. (www.blablacar.it)

Per "*peer economy*" si intende, l'economia tra pari, ossia "*person-to-person*" basati sulla fiducia reciproca che facilitano la condivisione e lo scambio diretto di beni o servizi. Blenker NEL 2007 definisce la peer to peer come un nuovo modello economico di produzione orizzontale che mette in comunicazione una vasta rete di sconosciuti "alla pari" grazie al potere di Internet e alle piattaforme digitali. (www.omniacommunia.org)

Ad oggi i numeri del consumo collaborativo sono in continua crescita e stanno ottenendo fette di mercato sempre più consistenti. Per molti oggi consumo collaborativo significa ottimizzare, ridurre, risparmiare e guadagnare.

Dal 2010 da San Francisco a Boston, passando per New York e poi in Italia sono state lanciate piattaforme create per mettere in contatto persone con altre persone. Questi servizi crescono per quantità e per numero di utenti, grazie anche all'adesione sempre più consistente di venture capitalist ossia investitori che credono nel progetto e lo finanziano. Il loro funzionamento è garantito dal fatto che sono progettati da persone per persone e sono queste ultime che li fanno funzionare attraverso dinamiche simili a quelle dei più comuni social network. Le persone, dunque, non si mettono più in contatto solo per comunicare e condividere semplici foto o file ma anche per scambiare oggetti, beni, competenze. L'evidenza della crisi economica, politica, ambientale e sociale da una parte, e la diffusione e l'affermazione di internet e dei social media dall'altra, sono

essenziali e determinanti alla nascita di questi fenomeni collaborativi che nascono tra il 2008 e il 2010. La crisi costringe a cercare modi alternativi di consumare, produrre e gestire il proprio tempo, lavoro e denaro, oltre a nuove fonti di risparmio e a forme di entrate alternative. Condivisione, collaborazione, fiducia negli sconosciuti sono abitudini acquisite grazie all'utilizzo dei social media e diventano la base sulla quale costruire non solo nuovi modi di consumo ma anche nuovi modelli finanziari, di trasporto, di socializzazione, ma anche di lavoro, di sport e così via. (MAINIERI, 2015)

Internet e social media sono entrati nella nostra vita nella misura in cui hanno modificato alcuni nostri comportamenti. Per prima cosa possiamo dire che i social network ci hanno abituato a disintermediare. La tecnologia, e in particolare Internet hanno reso tutto più comodo e immediato. La campagna pubblicitaria promossa qualche anno fa da Google, fa vedere come attraverso il motore di ricerca si riescano ad avere innumerevoli risposte. (www.youtube.com) Ad esempio, se io volessi effettuare una prenotazione, basta chiedere al mondo virtuale per avere subito una risposta e poter prenotare la mia vacanza, affidandomi al giudizio degli altri attraverso recensioni e feedback. Il "nuovo consumatore" si fida sempre di meno delle aziende e sempre di più dei propri simili. I social network infatti ci hanno abituato a condividere. Si condivide perché ci sono le piattaforme per farlo, perché è divertente e perché è un nuovo modello di socializzazione. L'esempio di Sharing Economy di maggior successo è indubbiamente Airbnb di cui si parlerà nello specifico nel prossimo paragrafo.

4.3 Esempi di successo: il caso Airbnb

La piattaforma Airbnb nasce a San Francisco nel 2008 dai fondatori Brian Chesky e Joe Gebbia.

Airbnb basa il proprio servizio sulla fiducia e sulla collaborazione con gli altri, ossia sulla modalità di scambio tra pari "Peer to Peer" in cui le risorse, (in questo caso la propria abitazione), vengono messe in comune dietro pagamento di un corrispettivo al proprietario.

Il business model di Airbnb si basa sull'interazione fra Host e Guest. Per "*Host*" si intende colui che possiede una casa o ha una stanza a disposizione e vuole ricavare un profitto affittandola. Lo stesso host ha la possibilità di pubblicare anche più di un annuncio, a seconda del numero di stanze o case che intende affittare e di impostare il numero minimo/massimo di notti, modificare il prezzo, definire la modalità di pulizia dell'appartamento etc. Al contrario, il "*Guest*" è colui che ricerca un alloggio per pernottare e, così come l'host, lo può fare attraverso una serie di filtri preimpostati. Domanda e offerta si incrociano dunque a seconda delle esigenze di entrambi. (BIANCHINI, Luiss, 2015)

Per iscriversi, in veste di Guest o di Host, è necessario che gli utenti creino un proprio profilo sul website di Airbnb. La facilità e l'immediatezza con cui i potenziali consumatori possono portare a compimento tale fase, costituisce un importante punto di forza per l'azienda ed ha una grande influenza nel determinare il feedback ossia la soddisfazione del consumatore. L'importanza del customer satisfaction è infatti fondamentale in questo tipo di servizio peer to peer.

Airbnb mette in contatto *host* e *guest* svolgendo la funzione di intermediario attraverso una piattaforma online che dà la possibilità a chi ha uno spazio inutilizzato di ottenere un ricavo extra e ai viaggiatori di trovare un alloggio. Gli iscritti a questa piattaforma possono entrare a far parte di una community mondiale e scambiarsi consigli e opinioni per un piacevole soggiorno, in linea con la filosofia aziendale. A differenza di chi decide di prenotare una stanza di hotel, l'utilizzatore di Airbnb vuole "sentirsi a casa" ("*feel at home*") quando viaggia, avendo a disposizione tutti i comfort necessari per vivere al meglio la permanenza nella città in cui è ospitato. La piattaforma mette a disposizione per gli host alcuni servizi, come un fotografo professionale che realizza scatti gratuiti ad alta risoluzione, in modo da dare la possibilità di pubblicare delle fotografie che valorizzino l'appartamento ai fini di una "vendita" del servizio; la possibilità di assicurare la propria casa nel caso di ospiti poco rispettosi. Il successo di Airbnb lo si deve alla vasta gamma di prezzi e di strutture a disposizione per il fruitore finale, il quale attraverso il "feedback" riesce ad avere una

visione completa del servizio che ha acquistato. Guest e Host comunicano fin dalle prime fasi della prenotazione, la filosofia aziendale si basa sul creare un rapporto diretto di amicizia e fiducia attraverso uno scambio di informazioni che avviene direttamente sul portale.

Da un punto di vista economico, host e guest devono rispettare la politica dei prezzi adottata da Airbnb. Il primo, può decidere il prezzo di affitto della stanza o dell'intera proprietà e riconosce alla piattaforma il 3% su ogni prenotazione, il Guest invece paga una commissione che oscilla dal 6 al 12% su ogni prenotazione.

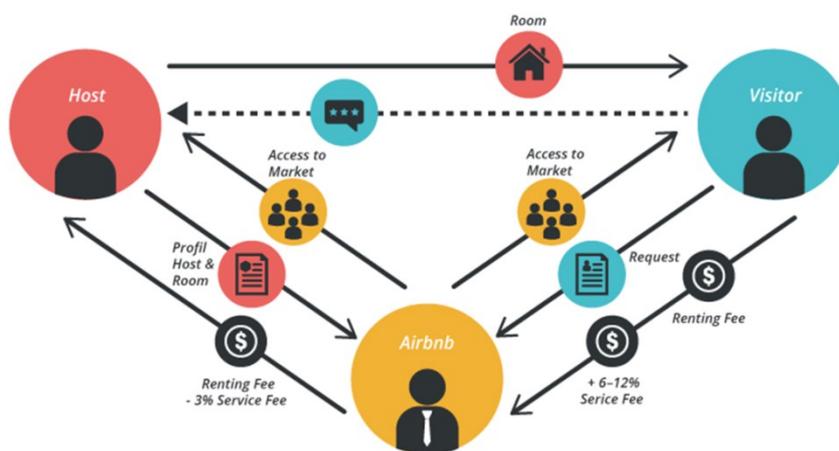


Fig.35_ Rappresentazione grafica del business model di Airbnb (Fonte:www.toolbox.net)

4.4 Il modello Niido

Airbnb ha recentemente collaborato con la Newgard Development Group, uno sviluppatore di Miami, per lanciare un marchio di complessi residenziali chiamati "Niido Powered by Airbnb" specificamente progettati per la condivisione domestica. La Newgard Development Group ha ricevuto \$ 220 milioni dalla Brookfield Property Partners per far crescere il marchio Niido. Il primo edificio marchiato Airbnb è locato a Kissimmee, in Florida ed è composto da 324 unità.

Lo scopo dell'intervento è di facilitare la condivisione della casa per inquilini, proprietari terrieri e ospiti rendendo l'esperienza del viaggio semplice e divertente. Airbnb e Niido hanno progettato e progetteranno nuovi edifici dotati di ogni comfort e funzionalità come l'ingresso senza chiave e spazi comuni condivisi che li rendono ottimali per la condivisione domestica. Da un punto di vista finanziario, Niido sosterrà pienamente i costi di costruzione e manterrà la piena proprietà degli edifici, Airbnb sarà dunque solo un partner. Gli inquilini di Niido firmeranno i contratti di affitto annuali e saranno autorizzati a condividere le singole stanze o le loro intere unità tramite Airbnb per un massimo di 180 notti all'anno. Gli inquilini che scelgono di condividere le loro case faranno parte del "*Friendly Buildings Program di Airbnb*," nel quale conduttori e proprietari condividono i profitti generati dalla condivisione domestica. Gli inquilini Niido avranno accesso a una nuova app integrata con Airbnb la quale consentirà agli inquilini di gestire i soggiorni degli ospiti in remoto attivando i servizi forniti da un "MasterHost" presso ciascuna proprietà che assisterà gli ospiti per check-in, la pulizia o il servizio di biancheria. L'amministratore delegato di Newgard, Harvey Hernandez, noto sviluppatore e imprenditore immobiliare, ha dichiarato: "*Il modello Niido fornirà entrate aggiuntive ai proprietari e agli inquilini, migliorando nel contempo l'esperienza per gli ospiti di Airbnb. Niido elimina le barriere incoraggiando la condivisione della casa e creando soluzioni che funzionino per tutti*". "*Questa impresa rappresenta la prima partnership onnicomprensiva e co-brandizzata con Airbnb. Siamo entusiasti di portare Niido nel mondo e di introdurre una nuova esperienza divertente, sociale, conveniente, trasparente, connessa e preziosa per gli inquilini, gli ospiti di Airbnb e i proprietari*". Da questo nuovo format si presuppone che Niido porti un guadagno economico non solo ad Airbnb e alla proprietà ma anche agli inquilini che possono guadagnare denaro extra condividendo i propri spazi, e gli ospiti che avranno accesso a elenchi unici che includono una serie di servizi e comodità specificamente progettati per i viaggiatori. La partnership ha anche l'obiettivo di ad incrementare le proprie entrate. "*Con l'aumento del costo della vita, gli affittuari degli appartamenti sono sottoposti a un'intensa*

pressione finanziaria", ha aggiunto Hernandez. "Insieme a Airbnb, l'esclusivo modello multifamily home-sharing di Niido offre una soluzione potente a questo problema fornendo entrate extra agli inquilini e creando esperienze migliori per i loro ospiti". (www.press.airbnb.com)

Gli appartamenti "Niido Powered by Airbnb" devono essere affittati annualmente. Niido mantiene il 25% dei profitti dal noleggio, mentre gli inquilini del programma mantengono il 75%. Come molte residenze in coabitazione emergenti negli ultimi tempi e hotel, Niido powered by Airbnb presenta spazi comuni. (www.disruptere.com)

Vi sono delle vere e proprie regole da rispettare; gli inquilini che si trasferiscono potranno affittare come "host" gli appartamenti per un massimo di 180 giorni all'anno, a condizione che il proprietario riceva una percentuale delle entrate. Niido non è una multiproprietà né un hotel ma una *"famiglia multifamiliare"* che incoraggia la condivisione della casa creando una nuova categoria di vita dettate dalle nuove esigenze della sharing economy. Le unità con una camera da letto possono ospitare fino a quattro persone, mentre le unità da due e tre camere da letto possono ospitare fino a sei persone. Proprio come una normale inserzione Airbnb, i prezzi variano in base all'unità. I ResidentHost, così si chiamano gli inquilini di Niido, stabiliscono il prezzo per i loro singoli appartamenti in base a ciò che offrono, alla durata del soggiorno e al periodo. Gli appartamenti non si possono acquistare ma ogni proprietà avrà un "padrone di casa" e gli appartamenti saranno progettati per includere spazi comuni condivisi. Niido, così come gli ostelli, offre agli ospiti molti spazi condivisi; tra i servizi messi a disposizione ai propri ospiti/residenti trovano spazio bar e ristoranti, una piscina all'aperto con patio annesso a bordo piscina e un bar all'aperto, un'area camino dove poter socializzare, aree relax e aree tv e giochi, un' area barbecue e grill. Vi è inoltre una zona dedicata allo sport e al fitness come una palestra, un centro yoga, una sala spinning, un campo da pallavolo, campi da bocce. Per agevolare la permanenza degli ospiti il complesso è dotato di parcheggio per gli ospiti e per i residenti. A sottolineare l'importanza dello slogan Airbnb *"feel at home"*, periodicamente Niido ospita esposizioni artistiche, corsi di cucina e eventi di ogni genere per favorire la socializzazione dei diversi fruitori, che siano solamente di passaggio e che vivono all'interno del comprensorio.

La tecnologia keyless entry di Latch consente all'utente di utilizzare un codice numerico, una scheda o uno smartphone per accedere al proprio appartamento o per far entrare amici o ospiti e poter utilizzare le aree comuni. (www.niido.com)

Nelle pagine seguenti si riportano le planimetrie degli appartamenti tipo previsti nel complesso "a Kissemeee con i relativi guadagni che gli inquilini possono ottenere mettendo a reddito il proprio appartamento su Airbnb.



Fig.36_ Planimetria di un appartamento tipo, 1 camera da letto.(Fonte:<https://www.domainaptsorlando.com>)



Fig.37_ Guadagno medio di un appartamento, 1 camera da letto.(Fonte:www.niido.com)



Sandpiper

B1 - Two Bedroom with Balcony | 1100 sq. ft.

3100 Domain Circle,
Kissimmee, FL 34747



Fig.38_ Planimetria di un appartamento tipo, 2 camera da letto.(Fonte: www.domainaptsorlando.com)

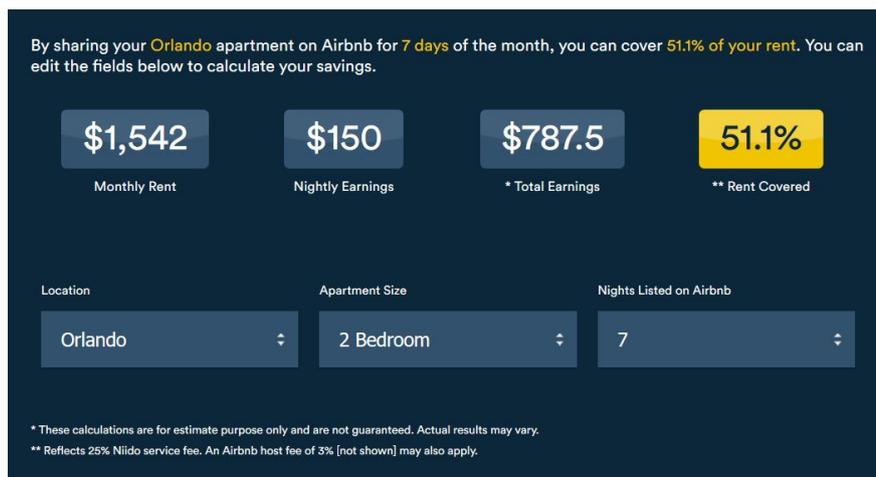


Fig.39_ Guadagno medio di un appartamento, 3 camera da letto.(Fonte:www.niido.com)



CIS - Three Bedroom with Solarium
3100 Domain Circle, Kissimmee, FL 34747



Fig.39_ Planimetria di un appartamento tipo,3 camera da letto.(Fonte:www.domainaptsorlando.com)

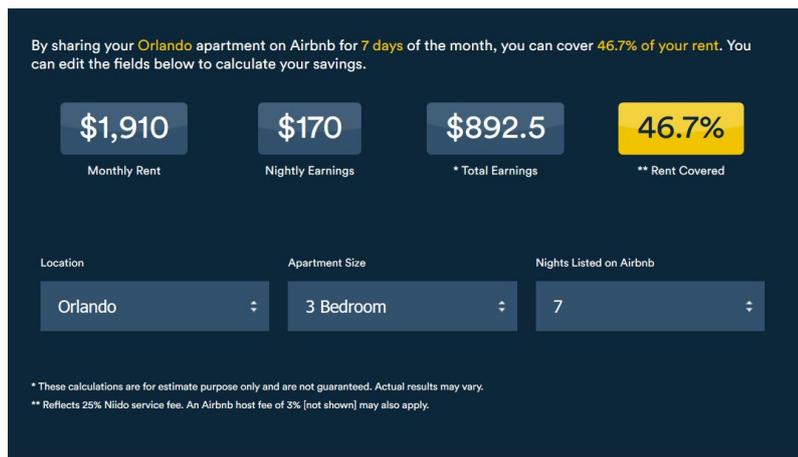


Fig.40_ Guadagno medio di un appartamento, 3 camera da letto.(Fonte:www.niido.com)

Un'indagine di Pillow, una piattaforma di home sharing, ha scoperto che il 65% delle notti prenotate su Airbnb nel 2016 erano per appartamenti in edifici condominiali. Un altro sondaggio del National Multifamily Housing Council e Kingsley Associates ha mostrato che il 49% degli affittuari di età inferiore ai 25 anni era curioso di utilizzare la condivisione domestica come un flusso aggiuntivo di entrate. Chris Lehane, responsabile della politica di Airbnb, ha descritto quanto sia stato sorprendente il fatto che nel corso degli ultimi due anni, i grandi attori del mercato immobiliare siano passati dal mantenere le distanze al "bussare alla porta" per collaborare con loro. Lehane ha continuato dicendo che ciò è dovuto al fatto che gli sviluppatori riconoscono le esigenze della popolazione che necessita di incrementare le proprie entrate pertanto e vedono in questo progetto offrendo agli inquilini la possibilità di sfruttare le loro proprietà in questo modo per aiutarli a permettersi l'alloggio. (www.disruptcre.com)

Oltre al complesso di Kissimmee, Airbnb Inc. ha attualmente in progetto un altro complesso di appartamenti marchiati Airbnb a Nashville, nel Tennessee. La proprietà affitterà appartamenti a un ibrido di affittuari a lungo termine e visitatori a breve termine. Il nuovo progetto è un'acquisizione di un edificio esistente di 328 unità, chiamato Olmsted, nel quartiere di SoBro nel centro di Nashville. Il partner di Airbnb, Niido, ha acquistato l'edificio nei primi giorni di agosto del corrente anno. Sotto la nuova proprietà di Niido, gli attuali residenti di "The Olmsted" saranno incoraggiati a subaffittare le loro unità ai viaggiatori di Airbnb per un massimo di 180 giorni all'anno.

Anche in questo caso il format finanziario sarà lo stesso già attivo nel complesso a Kimmisee. I servizi sono molto simili a quelli presenti a Orlando; un salone panoramico per attirare fare i viaggiatori a breve termine ma anche spazi comunitari per barbecue, serate di giochi, corsi di cucina, happy hour, feste in piscina e musica dal vivo. I servizi includono una caffetteria, uno spazio per eventi, una sala panoramica, un patio all'aperto e un centro fitness. C'è anche una parete da arrampicata, una sala yoga, un laboratorio di riparazione e artigianato, caricabatterie per auto elettriche e una piscina per attirare i giovani demografici della città. *"È importante creare e curare eventi che migliorino la nostra comunità e creino l'opportunità per i nostri residenti di connettersi in un ambiente divertente e amichevole"*, ha affermato Hernandez, CEO del Newgard Development Group di Miami.

Entro la fine del 2019, Airbnb e Niido apriranno ben 14 complessi in tutto il paese con marchio Airbnb oltre questi due già in programma/funzione.

4.5 "Ostello Bello" come modello di riferimento

Un ulteriore esempio di residenze basate sul concetto della condivisione sono gli ostelli, strutture ricettive caratterizzate dall'utilizzo di spazi condivisi fra gli ospiti. In origine nasce per consentire il turismo ai giovani meno abbienti che non avevano la possibilità economica per poter soggiornare in un classico albergo. L'ostello, infatti, dovrebbe avere prezzi inferiori per gli ospiti, vista anche la tipologia delle camere che vengono messe a disposizione. Le stanze, dette "camerate" sono spesso a più letti, solitamente attrezzate con letti a castello; anche gli altri spazi attrezzati, come le docce, la cucina, il salotto vengono condivise. L'atmosfera degli ostelli è per lo più dedicata agli ospiti giovani, ma vi pernottano persone d'ogni età e che cercano un'atmosfera familiare, solidale e comunicativa.

La normativa che regola le strutture ricettive denominate "ostello" fa riferimento *all' l.r.13 del 03 agosto 2017 ; Regolamento regionale n. 4 del 8 giugno 2018 (vigente dal 14/06/2018)*

"Caratteristiche e modalità di gestione delle strutture ricettive extralberghiere, requisiti tecnico-edilizi ed igienico-sanitari occorrenti al loro funzionamento, nonché adempimenti per le locazioni turistiche (Articolo 18 della legge regionale 3 agosto 2017 n. 13) "

(B.U. 14 giugno 2018, 2° suppl. al n. 24.)¹

Così come per le altre strutture extra ricettive, anche l'ostello deve soddisfare i requisiti igienico sanitari comunali previsti dalla normativa. *(R.D. 24 maggio 1925, n. 1102.)*, la quale regola ad esempio le superfici minime dei locali, che variano a seconda dei numeri di posti letto presenti all'interno della camera; i servizi igienici, anch'essi in base alla capacità ricettiva, l'arredamento minimo consentito e il dimensionamento delle aree di condivisione quali il soggiorno o la sala da pranzo. L'ostello deve inoltre essere idoneo ai requisiti antincendio, a seconda che la struttura ricettiva sia superiore ai 25 posti letto o inferiore. Dovrà in ogni caso essere dotata di dispositivi e mezzi antincendio secondo le disposizioni vigenti e le prescrizioni dei Vigili del Fuoco, *(Classificazione antincendio, testo coordinato del D.M 9 aprile 1994 con il D.M 6 ottobre)* ma anche avere

¹ Per approfondimenti si rimanda all'Allegato 3

impianti elettrici conformi alle norme ENPI-CEI o essere dotati di una cassetta di pronto soccorso con i relativi materiali. (www.regione.piemonte.it)

L'ostello è una tipologia ricettiva molto utilizzata fra i giovani viaggiatori in tutto il mondo. Ci sono dei veri e propri modelli di riferimento a cui ci si ispira per progettare un ostello innovativo. "Ostello bello", nasce a Milano nel 2009 per mano di Nicola Specchio, Carlo Alberto Dalla Chiesa e Pietro Vecchi. I tre giovani imprenditori hanno creato un nuovo format con origini italiane ma esportato in tutto il mondo delineando delle linee guida che lo rendono particolarmente accattivante e di successo.

Per gli inventori di questo modello la caratteristica principale che deve avere un ostello è la possibilità di poter condividere momenti e di spazi all'interno della struttura dagli ospiti, filosofia adottata anche da Airbnb.

1_ Comodo, bello, accessibile

2_ Città d'arte, capoluoghi, mare, lago, montagna.

3_ Luoghi speciali, vicini ai trasporti o ai principali monumenti, con ampi spazi all'aperto, e i fondamentali spazi per la condivisione.

E offre i seguenti servizi:

1- Deposito bagagli

2-Area stampa

3-Area dedicata per le cassette di sicurezza in reception

4-Terrazza con BBQ, amache e orto

5-Sale Tv, DVD, Wii, PS3

6-Giochi da tavolo

7-Ping Pong

8-Calchetto

9-Sala giochi

10-Book crossing

11-Strumenti musicali (Piano, chitarre a 6/12 corde, armonica)

12-Attività culturali gratuite organizzate ogni giorno (mercatini, concerti, mostre, ecc.)

13- Area colazione e cena gratuita

14-Cucina a disposizione degli ospiti

Da un punto di vista economico Nicola Specchio, fondatore di Ostello Bello dice: *“Abbiamo investito i nostri soldi, nessun finanziamento pubblico. Per Ostello Bello a Milano, abbiamo speso 850mila euro. (50 posti letto in totale distribuiti su 5 piani) È entrata una holding finanziaria, che ha acquistato il 10% della società. Abbiamo speso 200mila euro per adeguare la struttura a ogni normativa. “ mentre Monica Gadda, esperta di Creaimpresa afferma che «Milano attrae turisti o chi viaggia per affari tutto l'anno. Nelle strutture ben avviate il tasso medio di occupazione delle camere si aggira sul 70,-80%. Gli investimenti di avvio variano in base alla grandezza della struttura, ristrutturazioni, impianti. Si guadagna con il bar, il ristorante (per chi ce l'ha), sul noleggio degli asciugamani. Il rientro degli investimenti avviene di solito tra 5 e 10 anni»* (www.millionaire.it)

Secondo una ricerca condotta attraverso il sito *Hoscart.com*, il quale stila una classifica degli ostelli di maggior successo a livello mondiale, tra cui troviamo "Ostello Bello", i servizi che si possono trovare all'interno delle strutture variano a seconda della dimensione dell'edificio. Secondo quanto riportato nel 2017 ai primi tre posti della classifica di ostelli di piccole dimensioni troviamo:

1_ Sungate One Madrid, Spagna

2_ Hostel Majdas Mostar, Bosnia Erzegovina

3_ Cozy Nook Hostel Da Lat, Vietnam

I servizi sono limitati alla lavanderia e a un'area dedicata al deposito bagagli; in un solo ostello è presente un servizio di noleggio biciclette.



Fig.41_Camera da letto dell'ostello Sungate One Madrid, Spagna

Aumentando le dimensioni aumentano anche i servizi. Per gli edifici di medie dimensioni, troviamo:

1_ Soul Kitchen Saint Petersburg, Russia

2_ Home Lisbon Hostel Lisbona, Portogallo

3_ Goodmorning Lisbon Hostel Lisbona, Portogallo

Ostello bello, format di cui si è parlato precedentemente, appartiene alla categoria "ostelli di grandi dimensioni" insieme a Star Hostel Taipei Main Station Taipei, Taiwan e Piece Hostel Sanjo Kyoto, Giappone. Negli ostelli di grandi dimensioni si evidenziano servizi aggiuntivi di qualità quali la cucina, il bagno turco, la terrazza con il BBQ, sala gioco e intrattenimento , sale comuni, una sala meeting, e un'area dedicata allo scambio dei libri; oltre alla lavanderia e all'area dedicata al deposito bagagli che ritroviamo già nelle strutture più piccole.



Fig.42_ Ostello Bello, Via Medici 4, Milano, area caffetteria

Fig.43_ Ostello Bello, Via Medici 4, Milano, terrazza

Come ultima categoria descritta da Hoscars troviamo le "dimensioni extra large:"

1_ Lub D Phuket Patong Phuket, Tailandia

2_ M Montreal Montreal, Canada

3_ Freehand Chicago Chicago, USA

In questi tre casi aumentano i servizi definiti di "lusso"; rimangono infatti i servizi elencati negli ostelli di dimensioni più piccole ma aumentano gli spazi aperti e le stanze in condivisione. Nell'ostello Lub D Phuket Patong gli ospiti possono anche godere di una piscina all'aperto con vasca idromassaggio.



Fig.44_Lub D Phuket Patong Phuket, Thailandia

Qui di seguito è stata ricostruita una tabella che mette a confronto le differenti strutture e tipologie extra ricettive di cui si è parlato nei precedenti paragrafi. Da questa tabella si può osservare che Niido è il format che offre più servizi in assoluto. In tutti i casi studiati si rileva l'importanza del wi-fi, il servizio lavanderia e il deposito bagagli.

	Bar	Cucina	Lavanderia	Cassette di sicurezza	BBQ	Sale Tv, DVD, Wii	Sala giochi	Piscina
								
Sungate One Madrid, Spagna			✓					
Cozy Nook Hostel Da Lat, Vietnam			✓					
Hostel Majdas Mostar, Bosnia Erzegovina			✓					
Soul Kitchen , Saint Petersburg, Russia		✓	✓		✓	✓	✓	
Home Lisbon Hostel Lisbona, Portogallo		✓	✓		✓	✓	✓	
Goodmorning Lisbon Lisbona, Portogallo		✓	✓		✓	✓	✓	
Star Hostel Taipei Main Station , Taipei		✓	✓	✓				
Taiwan e Piece Hostel Sanjo, Kyoto		✓	✓	✓				
Ostello Bello, Milano	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
Lub D Phuket Patong Phuket, Thailandia	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓
M Montreal Montreal, Canada	✓	✓	✓	✓		✓	✓	
Freehand Chicago, Chicago, USA	✓	✓	✓	✓		✓	✓	
Niido, Orlando	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Fig.45_Rielaborazione delle funzioni riscontrate nelle attività extra ricettive analizzate



	Ristorante	Deposito bagagli	Sala musica	Attività culturali	Aree esterne	Wi-fi	Book crossing	Palestra
Sungate One Madrid, Spagna		✓				✓		
Cozy Nook Hostel Da Lat, Vietnam		✓				✓		
Hostel Majdas Mostar, Bosnia Erzegovina						✓		
Soul Kitchen , Saint Petersburg, Russia		✓				✓	✓	
Home Lisbon Hostel Lisbona, Portogallo		✓				✓	✓	
Goodmorning Lisbon Lisbona, Portogallo		✓				✓	✓	
Star Hostel Taipei Main Station , Taipei		✓				✓		
Taiwan e Piece Hostel Sanjo, Kyoto		✓				✓		
Ostello Bello, Milano		✓	✓	✓	✓	✓	✓	
Lub D Phuket Patong Phuket, Tailandia		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
M Montreal Montreal, Canada	✓	✓			✓	✓		✓
Freehand Chicago, Chicago, USA		✓			✓	✓		✓
Niido, Orlando	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓

Fig.46_ Rielaborazione delle funzioni riscontrate nelle attività extra ricettive analizzate

5. Residenze Universitarie Torinesi

5.1 Domanda e offerta

Le residenze universitarie, seppur non appartenenti alla categoria ricettiva, rappresentano un ulteriore esempio di strutture legate alla volontà di voler condividere gli spazi.

Secondo quanto emerso dall'articolo del Corriere della sera dell'11 giugno c.a, a Torino sono in progetto una decina di "campus" per universitari che copriranno all'incirca 1500 posti letto. Si stima un investimento immobiliare pari a 60-70 milioni di euro, il tutto finanziato e gestito principalmente da privati. Secondo un'indagine condotta da Student Marketing a Torino manca un'offerta adeguata di residenze universitarie per i giovani iscritti alle numerose università del capoluogo. L'offerta di residenze copre solamente il 5% della richiesta mentre la domanda di ospitalità è di circa 39mila studenti. Il totale degli iscritti ammonta a circa 91mila studenti, di cui il 68% risulta essere residente nella Regione Piemonte, il 50% residenti in provincia mentre il 6% distano dall'università solamente 1 ora di treno e l' 11,4% oltre l'ora. I residenti provenienti da altre regioni raggiungono la soglia del 28% di cui quasi il 4% è straniero. Molti privati a seguito di questa richiesta decidono di investire nello "student housing" che, negli ultimi anni, sta diventando un luogo attrattivo per le città e per gli atenei. Si stimano circa 7 miliardi di euro di investimenti distribuiti in tutta la Penisola, tra cui spiccano città come Milano, Roma, Venezia e Pisa. Attualmente l'Edisu, Ente regionale per il diritto allo studio, garantisce una copertura di 1800 posti letto distribuiti su 14 residenze torinesi. Marta Levi, presidente di Edisu dal 2015, sostiene che l'arrivo di investitori privati su Torino sia una "buona notizia" perchè non esiste alcuna concorrenza tra pubblico e privati nelle residenze universitarie. Da sempre infatti Edisu si rivolge agli studenti meno abbienti, con un reddito Isee inferiore ai 23mila euro. A differenza della residenza universitaria di tipo pubblico quella privata offrirà strutture di prestigio ma con tariffe più alte, fino a 1000 €, rivolgendosi agli studenti in mobilità più facoltosi. A differenza di un posto letto Edisu, che ammonta all'incirca a 275 euro, le residenze private quali ad esempio Campus Sanpaolo richiedono anche 650 euro per una stanza. Marta Levi, attuale Presidente di Edisu Piemonte, sostiene che le tariffe che pagano gli studenti nelle residenze non è sufficiente neppure a pagare i costi di gestione. (Corriere della sera, 2018)

Per giustificare una differenza così elevata di prezzo, le residenze private offriranno ai propri ospiti servizi di qualità. L' Ersel Immobiliare, ad esempio ha acquisito 7000 metri quadrati della sede dei

Missionari della Consolata, sita in Corso Ferrucci 14. L'investimento stimato è di circa 10 milioni di euro per un totale di 150 camere, circa 67mila euro a camera, distribuite su 5 livelli. Lo studio di progettazione che si è occupato della realizzazione di questo complesso, Pession Associato, ha studiato gli spazi per garantire il massimo del comfort e fruibilità. Tra i servizi proposti spiccano una palestra, un ristorante, luoghi per il relax e il coworking. Un altro intervento sarà effettuato dal gruppo Reale Mutua, che trasformerà un edificio di proprietà in uno studentato. Anche in questo caso non manca la palestra, una lavanderia, sale studio e magazzini. La Ream Fabbrica Sgr, società immobiliare partecipata da Fondazione Crt e dalle fondazioni piemontesi, sta valutando di acquisire la vecchia Porta Susa ad un prezzo d'acquisto di circa 6 milioni di euro. (Corriere della sera, 11 giugno 2018)

Edisu, d'altra parte, ha recentemente presentato al Miur due progetti: uno riguarda la manutenzione straordinaria di via Cercenasco, l'altra una nuova struttura da 60 posti in via Lambroso, entrambi cofinanziati dallo Stato. Per far fronte a tutte le richieste di chi ha bisogno servirebbero altri 500-600 posti letto in più. (Intervista all'arch. Mauro Meneghetti, responsabile progettazione delle residenze Edisu)

5.2 Modelli a confronto

Rispetto a quanto delineato nel paragrafo precedente, si ipotizza che in molte strutture si utilizzerà un modello ibrido: il 70% dedicato agli studenti e il 30% delle camere ad uso foresteria o a giovani lavoratori. Questo format non è però nuovo sul territorio torinese, ne è un esempio il Campus Sanpaolo di via Caraglio 97.

Campus Sanpaolo è stato realizzato su un'area di circa 8.000 mq e ospita 537 posti letto adibiti a studentato, suddivisi in camere singole, doppie e appartamenti composti da 1 o 2 camere oltre a 48 camere ad uso foresteria: ciascun alloggio è offerto ammobiliato e dotato di servizi igienici privati e connessione wi-fi. Tutti gli alloggi sono provvisti di angolo cottura, mentre per le camere sono a disposizione agli studenti cucine comuni dislocate ai piani 4, 5 e 6 oltre ad una grande cucina comune che si affaccia sulla piazza interna del Campus. Sull'esempio delle migliori realtà internazionali, Campus SanPaolo offre un mix di soluzioni abitative e servizi tra cui: aule studio, aree comuni, internet point, connessione wi-fi, copisteria, bar, palestra, lavanderia a gettone, parcheggi, bike sharing, presidio h/24.

La formula Campus richiede un minimo di 6 mesi e i prezzi variano a seconda della tipologia; 500 euro per un appartamento camera e cucina di circa 38 mq, 470 euro per un appartamento di due camere e cucina di circa 48 mq, 440 euro per una stanza singola di 20 mq con la disponibilità di utilizzare la cucina al piano ed infine 340 euro per la stanza doppia. A questi prezzi, che si intendono a persona, sono incluse solamente le utenze che coprono fino a 50 euro per il soggiorno in appartamento e solamente 20 euro per chi alloggia in camera con cucina in comune. (www.campussanpaolo.it)

Queste tariffe sono state applicate in base agli schemi contrattuali privatistici ma a canoni di locazione calmierati, nel rispetto delle tariffe massime indicate nel bando di gara indetto dal Comune.

TARIFE MASSIME RESIDENZA UNIVERSITARIA

Il concorrente si impegna all'offerta di un pacchetto ad un prezzo non superiore rispetto a quanto indicato nella seguente tabella:		
TIPOLOGIA	SINGOLA	DOPPIA
UNITA' ABITATIVA	Euro/ posto letto tariffa max mensile al netto di IVA	Euro/ posto letto tariffa max mensile al netto di IVA
Albergo o nucleo integrato	350,00	280,00
Mini alloggio o appartamento	400,00	360,00

Fig.47_ Estratto del Bando comunale di Torino per l'acquisizione del Campu Sanpaolo., 2012 (Fonte: Gioia Loprete, Assistant Fund Manager Fabrica Immobiliare SGR S.p.A.)

Secondo quanto riportato nel bando di gara si legge: *"negli importi sopra indicati non sono comprese le utenze riferibili ai consumi individuali di energia elettrica e gas (ove presente), mentre nei medesimi rientrano le utenze riferite alle parti comuni nonché il consumo individuale del riscaldamento e dell'acqua. Tutti gli importi sopra indicati, al netto delle utenze, sono soggetti a rivalutazione Istat annua (in misura pari al 75% dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati) a decorrere dal rilascio del permesso di costruire per la realizzazione della residenza. Gli stessi saranno oggetto, ogni 3 anni a partire dal 10° anno successivo alla stipula della convenzione, di rideterminazione di intesa con la Città. Detti importi comprendono, altresì, la fruizione di tutti i servizi sopra indicati ad esclusione di quelli a pagamento. "*

L'accesso alla struttura, a differenza delle strutture universitarie di Edisu, non si basa sul reddito Isee ma è ad accesso libero, tuttavia almeno il 70% dei posti deve essere destinato a studenti iscritti ai corsi di laurea mentre il restante 30% può essere dedicato a studenti stranieri e non, in mobilità attraverso programmi di scambio internazionale, docenti universitari e non, visiting professor, ricercatori, dipendenti delle università, parenti di degenti ospedalieri, partecipanti iscritti a manifestazioni sportive. Inoltre il 10% (massimo) della totalità dei posti letto potrà essere destinato, anche su eventuale richiesta della Città, a formule abitative di housing sociale temporaneo.

Il bando inoltre obbligava alla realizzazione di alcune dotazioni minime:

L'aggiudicatario ha facoltà di adottare uno qualunque dei modelli organizzativi di cui all'art. 3 dell'Allegato A al D.M. 7.2.2011 n°27/2011 (ad albergo, a minialloggi, a nucleo integrato o misto). Tuttavia, ciascuna unità abitativa dovrà essere dotata necessariamente di:

- 1) collegamento tv, copertura wi-fi, riscaldamento/aria condizionata, servizio frigo;
- 2) qualora non diversamente indicato in maniera espressa nella tipologia di unità abitative sopra riportate, un bagno almeno ogni due posti letto.

La struttura dovrà necessariamente essere dotata di:

- 1) copertura wi-fi nelle singole stanze e nelle parti comuni;
- 2) sala studio/lettura;
- 3) internet point con pluralità di postazioni, con possibilità di stampa (parzialmente a pagamento);
- 4) copisteria (a pagamento);
- 5) caffetteria (a pagamento);
- 6) sala sportiva;
- 7) una o più sale polifunzionali (di cui una a pagamento);
- 8) lavanderia a gettone (a pagamento);
- 9) pulizia camere a pagamento;
- 10) su richiesta e a pagamento, biancheria da bagno e da letto con relativo cambio;
- 11) presidio 24/24 ore;
- 12) aree esterne opportunamente sistemate;

Fig.48_ Estratto del Bando comunale per l'acquisizione del Campus Sanpaolo.,2012(Fonte: Gioia Loprete, Assistant Fund Manager Fabbrica Immobiliare SGR S.p.A.)

Il Campus è stato realizzato interamente grazie al finanziamento di Fabbrica SGR e Cassa Depositi e Prestiti SGR attraverso il Fondo ERASMO.

Erasmus è il primo fondo immobiliare italiano di *social responsibility* specializzato in *campus* universitari, i cui principali investitori sono CDP Investimenti SGR tramite il FIA (Fondo Investimenti per l'Abitare) che ha acquisito circa il 60 % e l' INPS (Istituto Nazionale di Previdenza Sociale) il quale tramite il Fondo Aristotele ha sottoscritto il 40%.

"Nei prossimi anni Erasmo svilupperà un piano nazionale da 160 milioni di euro aperto alla partecipazione di investitori istituzionali attenti alle ricadute sociali dei loro investimenti, che porterà alla realizzazione di 3.000 nuovi posti letto in campus universitari." (www.fabricasgr.com)

Il Fondo Aristotele è il primo ed unico fondo immobiliare in Italia promosso da un ente pubblico di previdenza per realizzare investimenti socialmente rilevanti con l'obiettivo di un rendimento lordo annuo del 4%. Ad oggi il piano di investimenti messo a punto dal Fondo sta contribuendo a:

- aumentare l'offerta di residenze per studenti universitari (3.500 nuovi posti letto);
- realizzare laboratori di ricerca, privati e pubblici, e nuove strutture mediche specialistiche (110.000 mq di nuove strutture);
- supportare i piani di sviluppo dei principali atenei italiani (70.000 mq di nuove aule e laboratori);
- investire in strutture e servizi per la terza età (1.100 posti letto in residenze assistenziali).

(www.fondoaristotele.it)

Il Fondo FIA, Fondo Investimenti per l'Abitare, è stato istituito nel 2009 da CDPI Sgr. L'obiettivo del fondo è di finanziare investimenti nel settore dell'edilizia privata sociale per incrementare sul territorio italiano l'offerta di alloggi sociali per la locazione a canone calmierato e la vendita a prezzi convenzionati, a supporto e integrazione delle politiche di settore dello Stato e degli Enti locali. Il Fondo è attivo su tutto il territorio nazionale attraverso partecipazioni nel limite massimo dell'80%. Tale limite è volto a sollecitare sul territorio l'investimento di risorse da parte di soggetti terzi rispetto al Fondo, permettendo nel contempo al FIA di mantenere una presenza rilevante nelle singole iniziative. L'obiettivo di rendimento è di circa il 3% oltre l'inflazione, generato da un flusso cedolare riveniente dalla locazione degli immobili e dalla rivalutazione a scadenza in corrispondenza della loro cessione.

(www.cdpiisgr.it/)

Il Campus SanPaolo è gestito da Sharing Srl, società che attualmente gestisce a Torino il primo progetto italiano di social housing denominato "SHARING | TORINO" e sta sviluppando nuovi modelli per le residenze universitarie.

Un altro esempio di residenze universitarie sul territorio piemontese è il Collegio Einaudi. In questo caso l'offerta è rivolta a tutti gli universitari sia italiani che stranieri iscritti ad un corso di laurea, laurea specialistica, master, dottorato e progetti Erasmus. Il Collegio Einaudi, pur essendo persona giuridica privata, è accreditato dal Miur in quanto "*Ente di alta qualificazione culturale*" per cui gode di tutti co-finanziamenti indetti dal Miur.

In totale vi sono 5 residenze universitarie: Mole Antoneliana, Po, Valentino, San Paolo e Crocetta, con un totale di 775 studenti universitari fuori sede che alloggiano nelle residenze. L'accesso si basa su delle graduatorie di merito che devono essere mantenute per tutta la durata della permanenza all'interno della struttura. E' prevista una retta diversificata a seconda della fascia di reddito di appartenenza, definita tramite l'indicatore ISEE dopo la partecipazione ad un bando che ne accerti l'idoneità. Del totale dei posti letto, una parte residuale è destinata ad uso foresteria in particolare per ospitare i familiari dei collegiali, i quali possono usufruire gratuitamente, al massimo per una settimana nel corso dell'anno accademico, di una camera con due posti letto. Come vedremo successivamente nel paragrafo dedicato alla copertura dei costi di gestione, il Collegio Einaudi dando la possibilità ai parenti degli studenti di alloggiare a titolo gratuito, rinuncia a una fetta dei possibili ricavi. (www.collegioeinaudi.it)

ISEE/ISEEU fino a Euro						ISEE/ISEEU oltre Euro
15.600	19.600	25.000	33.000	42.600	55.000	55.000
fascia I	fascia II	fascia III	fascia IV	fascia V	fascia VI	fascia VII
retta € 2.025	retta € 2.365	retta € 2.813	retta € 3.313	retta € 4.051	retta € 4.999	retta € 5.411

Fig.49_ Fasce Isee anno 2018/2019. (Fonte: Collegio Einaudi)

Un ultimo esempio da prendere in esame ai fini di questa tesi, sono le residenze universitarie gestite da Edisu.

In questo caso la modalità di accesso al servizio abitativo è rivolto quasi esclusivamente agli studenti universitari, i quali devono partecipare ad un *Bando annuale per il conferimento di borse di studio, servizio abitativo e premio di laurea*, e in cui sono definiti i requisiti di accesso:

- essere iscritto in un ateneo piemontese;
- soddisfare il criterio economico, nello specifico avere un ISEE (Indicatore della situazione Economica Equivalente) ed ISPE (indicatore della situazione

Patrimoniale Equivalente) entro una certa soglia, pari, rispettivamente, a 23.253 euro e 50.550 euro; (Bando Edisu, 2017/2018)

- essere meritevole, cioè avere conseguito un determinato numero di crediti in relazione all'anno di iscrizione
- essere fuori sede, ovvero risiedere in un comune diverso da quello della sede del corso di studi, non raggiungibile con i mezzi pubblici entro i 60 minuti, e prendere domicilio a titolo oneroso nel comune sede di studio per un periodo non inferiore a 10 mesi.

La tariffa del posto letto dipende dalla tipologia di utente. Allo studente borsista dall'importo di borsa è decurtato il valore del servizio abitativo pari a 2.500 euro, quindi "paga" circa 227 euro al mese (rapportato a undici mesi).

Per analizzare e comparare le differenti gestioni delle residenze universitarie, Edisu e Collegio Einaudi, è stato studiato il rapporto condotto da Federica Laudisa per conto dell'Osservatorio Regionale Piemonte che ha avuto per oggetto la stima dei costi del servizio abitativo sostenuto dagli enti che si occupano delle residenze universitarie nel 2014. Ai fini di questa tesi si tiene solamente conto dei risultati relativi alla Residenza EDISU Piemonte e del Collegio Einaudi con particolare riferimento alla Residenza Valentino; escludendo dunque le residenze Edisu Toscana e Trieste.

Secondo quanto riportato nel rapporto per acquisizione dei dati hanno proceduto attraverso la predisposizione di apposite schede di rilevazione che sono state sottoposte sia ad Edisu che al Collegio Einaudi; bisogna però evidenziare che EDISU Piemonte ha una contabilità finanziaria mentre il Collegio Einaudi ha una doppia contabilità, sia finanziaria che economico-patrimoniale.

In particolare si riporta nella sua versione integrale la scheda (Fig. 44) somministrata ai due gestori divise in voci:

- utenze e riscaldamento, comprendente gas, riscaldamento, acqua, energia elettrica, spese telefoniche e ADSL, inclusi eventuali rimborsi di questi costi ad un soggetto terzo (ad esempio l'università potrebbe pagare alcune utenze che l'ente poi provvede a rimborsare);
- acquisto di beni di consumo e merci per le residenze, in cui sono state raggruppate tutte quelle voci di costo relative ai beni o alle merci acquistate per il funzionamento delle

residenze, ad esempio la carta e la cancelleria, il materiale per strumenti informatici, il carburante, la biancheria o altre attrezzature;

- conduzione immobili, è la macrovoce più ampia in cui sono stati inclusi tutti i costi diretti finalizzati alla gestione della residenza, comprendenti sia il costo del personale impegnato a vario titolo nelle strutture residenziali (ad es. il direttore delle residenze, il portierato, la vigilanza) – a prescindere che si trattasse di personale esterno o alle dipendenze dell’ente –, sia altre spese relative agli immobili, quali la pulizia, il lavaggio e noleggio della biancheria, le spese condominiali, il canone di locazione, il canone di project financing e concessione, ecc.;
- manutenzione ordinaria, ove sono stati considerati i costi per le prestazioni finalizzate al mantenimento in efficienza e in buono stato dei beni impiegati per l’erogazione del servizio residenziale, ovvero la manutenzione degli impianti, delle attrezzature, delle aree verdi e degli immobili;
- acquisto servizi, una macrovoce che comprende tutti i costi connessi all’acquisto di servizi erogati da soggetti esterni oppure legati al godimento di beni, materiali o immateriali, di terzi; rientrano nel primo caso, ad esempio, le assicurazioni e le consulenze legali e fiscali, nel secondo, invece, i canoni di leasing, di noleggio delle attrezzature ed eventuali licenze per i servizi informatici;
- oneri fiscali e tributari, ossia riguardanti le prestazioni obbligatorie di denaro dovute allo stato o ad altri enti pubblici territoriali (quali la TASI, la TARI, l’IMU, le imposte di bollo).

ANNO 2014	Costi comuni	Residenza 1	Residenza 2
UTENZE E RISCALDAMENTO			
Gas			
Riscaldamento/Teleriscaldamento			
Rimborso utenze nei confronti di un soggetto terzo			
Acqua			
Energia elettrica			
Linee di telefonia fissa			
ADSL (se non compresa nella voce telefonia fissa)			
Totale			
ACQUISTO BENI DI CONSUMO e MERCI per le residenze			
Carta e cancelleria			
Libri, giornali e quotidiani			
Stampanti			
Carburanti			

Materiale per strumenti informatici (pc, mouse, toner, ecc.)			
Attrezzature per palestra			
Biancheria			
Vestiario			
Piccole attrezz. e materiale vario			
Altro (specificare)			
Totale			
CONDUZIONE IMMOBILI			
Personale			
Direttore residenze			
Portierato			
Vigilanza			
Collaborazioni studenti part-time "200 ore"			
Facchinaggio			
Altro personale (impegnato nelle residenze)			
Canone di locazione			
Canone <i>project financing</i> /concessione			
Spese condominiali			
Pulizie ordinarie			
Pulizie straordinarie			
Pulizia per foresteria/ospitalità (se non inclusa nell'ordinaria)			
Lavaggio e nolo biancheria			
Disinfezioni e derattizzazioni			
Altro (specificare)			
Totale			
MANUTENZIONE ORDINARIA			
Manutenzione impianti e attrezzature			
Manutenzione aree verdi			
Manutenzione immobili			
Altro (specificare)			
Totale			

ANNO 2014	Costi comuni	Residenza 1	Residenza 2
ACQUISTO SERVIZI			
Assicurazioni			
Consulenze legali			
Consulenze fiscali			
Servizi informatici (ad es. Licenze, Sviluppo e adeguamento Software)			
Canoni di leasing/noleggio attrezzature (ad es. vetture, POS)			
Oneri bancari (commissioni su oneri POS)			
Altro (specificare)			
Totale			
ONERI FISCALI E TIBRUTARI			
Tasse registrazione contratti			
TASI			
Tassa rifiuti/TARI			
IMU (o rimborso IMU)			
Canone abbonamento TV			
Imposte di bollo			
IVA indebitabile			
Altre imposte comunali/statali			
Totale			
Ammortament			

Fig.50_ Scheda integrale somministrata ai gestori delle residenze universitarie. (Fonte: LAUDISA F, *Il costo di gestione delle residenze universitarie: un'analisi comparativa*, Celid, 2017)

Confrontando i costi di gestione della Residenza Valentino con il costo medio di un posto letto delle Residenze Edisu Piemonte si evidenzia come il costo di locazione incida notevolmente sui costi di gestione. Un'ulteriore voce di spesa a creare notevoli differenze è il costo del portierato, che varia a seconda della copertura oraria. Il grafico sottostante, rielabora i dati tratti dal testo "*Il costo di gestione delle residenze universitarie: un'analisi comparativa*", Federica Laudisa, Celid 2017"

		Edisu Piemonte (costo medio)	Collegio Einaudi (Res. Valentino)
Utenze e riscaldamento		793 €	748 €
Acquisto beni di consumo e merci		55 €	31 €
Portierato		1652 €	502 €
Altro personale		337 €	152 €
Pulizia		855 €	705 €
Locazione		3.746 €	—
Nolo biancheria		75 €	55 €
Manutenzione ordinaria		231 €	281 €
Acquisto servizi		41 €	188 €
Oneri fiscali e tributari		165 €	215 €
TOTALE COSTO UNITARIO		7.950 €	2.877€

Fig.51_ Rielaborazione grafica dei costi di gestione sopportati da Edisu Piemonte e Collegio Einaudi nell'anno 2014/2015 .
(Fonte: LAUDISA, 2017)

Da sottolineare che il costo medio unitario delle macro-voci di spesa della Residenza Edisu è stato calcolato rapportando il relativo costo al numero di posti letto delle residenze per le quali la spesa è stata sostenuta; per questo motivo, la somma dei valori indicati nella colonna “media EDISU” non coincide con il costo medio unitario per posto letto specificato nella figura 46.

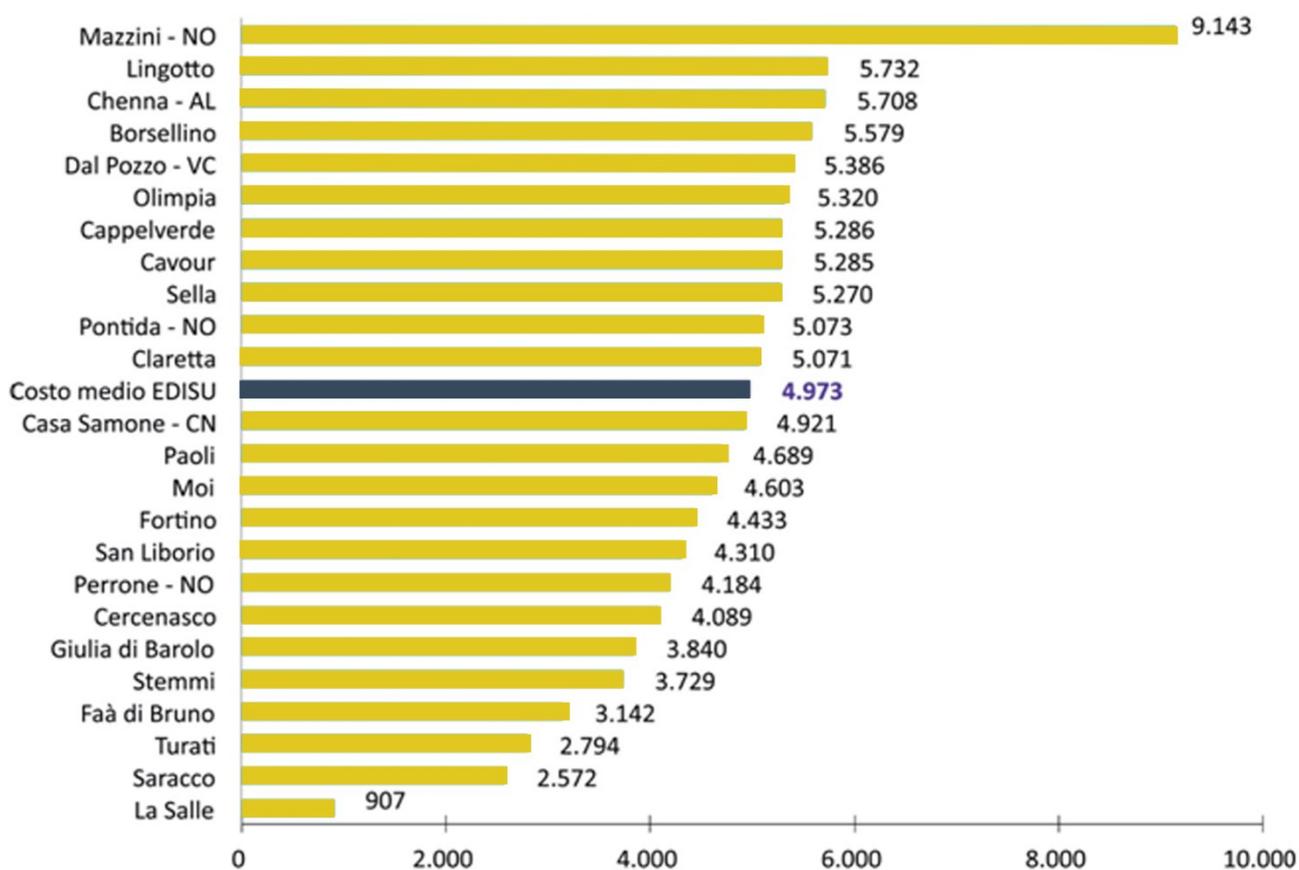


Fig 52_ Il costo unitario in euro del posto letto EDISU Piemonte, per residenza, 2014 (Fonte: LAUDISA 2017)

Entrando nello specifico delle voci di spesa si evidenziano:

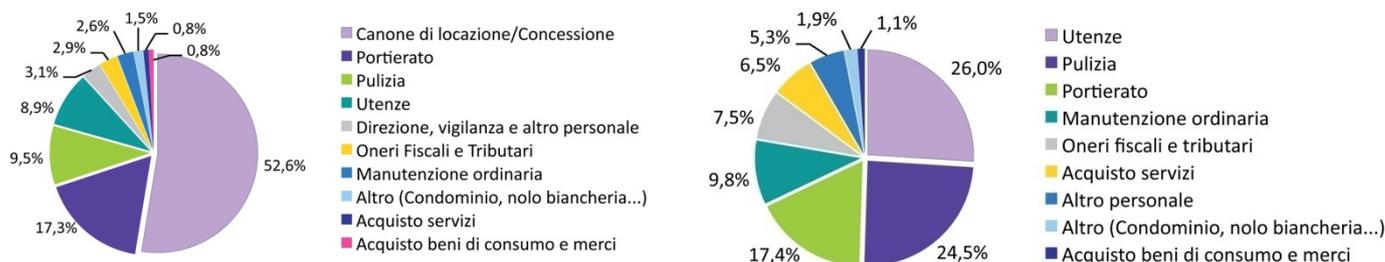


Fig.53_ La ripartizione del costo delle residenze EDISU Piemonte per macro-voce di spesa, in percentuale sul totale, 2014

Fig.54_ La ripartizione del costo della residenza Valentino per macro-voce di spesa, in percentuale sul totale, 2014

(Fonte: LAUDISA, 2017)

Per comparare i costi delle singole residenze, l'Osservatorio Regionale ha considerato solo i costi strettamente attinenti alla loro gestione rilevati attraverso la scheda (Fig.44). Sommando i costi di gestione al costo indiretto del personale e rapportando il risultato al totale dei posti letto si ottiene il costo pieno unitario che, nel 2014, è stato di 5.087 euro a posto letto per la residenza Edisu e di 3.946 per il Collegio Einaudi.

Il costo pieno unitario della residenza Valentino e di Edisu Piemonte, 2014

	Costo unitario posto letto (euro)	Costo pieno unitario (euro)
EDISU Piemonte	4.973	5.087
Res. Valentino	2.877	3.946

Fig.55_ Il costo unitario e il costo pieno unitario per posto letto, per ente gestore, 2014, (Fonte: versione integrale tratta da LAUDISA, 2017)

Dopo aver analizzato i costi di gestione, si possono distinguere quattro tipologie di ricavi attraverso cui gli enti riescono a coprire in piccola parte il costo sostenuto per erogare il servizio.

Essi sono derivanti da:

- la retta applicata agli studenti vincitori del bando di concorso che, nel caso di Edisu Piemonte consiste in una quota monetaria detratta “a monte” dall’importo di borsa mentre il Collegio Einaudi prevede una retta annuale con un pagamento rateizzato in tre tranches
- le tariffe pagate da altri utenti (studenti non borsisti, docenti, ospiti a carattere saltuario)
- i ricavi da attività diverse da quella caratteristica, tra cui ad esempio quelle ottenute attraverso l’affitto di locali (aule, palestre, sale conferenze, sale meeting)
- gli eventuali rimborsi (ad esempio IVA, o per danni o utenze).

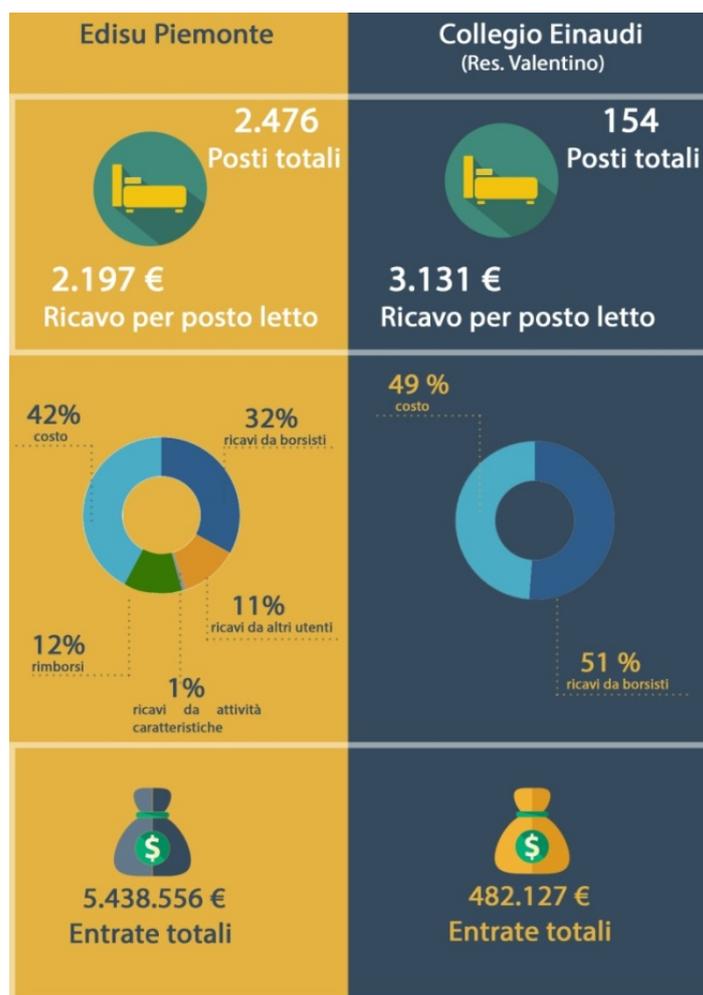


Fig.56_ Rielaborazione dei dati, confronto dei ricavi della residenza Edisu Piemonte e del Collegio Einaudi, 2017

Come si osserva dai dati riportati nella figura 50, le rette degli aventi diritto alla borsa di studio rappresentano i ricavi più cospicui seppur le modalità con cui sono pagate dagli studenti variano da ente a ente. EDISU Piemonte detrae ai vincitori dell'alloggio 2.500 euro, di cui 1.250 euro dalla prima rata di borsa e l'altra metà dalla seconda rata di borsa; il Collegio Einaudi, invece, come abbiamo già visto stabilisce una retta annuale il cui ammontare dipende dalla situazione economica familiare, differenziata in sette fasce ISEE riscossa in tre tranche.

Attraverso i ricavi EDISU Piemonte riesce a coprire circa il 55% del costo pieno del servizio di cui, rispettivamente, il 43 e 45% dalle rette degli utenti (borsisti e non) e il 12 e 10% dai rimborsi (voce corrispondente al recupero dell'IVA). Per quanto riguarda il Collegio Einaudi, precisato che le loro entrate sono state rapportate al costo pieno comprensivo degli ammortamenti – i quali rappresentano a tutti gli effetti un costo nel sistema contabile economico-patrimoniale –, si osserva che il 51% del costo della residenza Valentino è coperto dalle rette degli utenti. Da evidenziare che il Collegio Einaudi non ha entrate diverse derivate da attività caratteristica ma ha evidentemente anche altre entrate (MIUR, donazioni, contributi da parte delle fondazioni bancarie e di altri enti privati o pubblici) che non sono state considerate per rendere equiparabili i dati.

EDISU Piemonte ha un costo unitario per posto letto più elevato rispetto il Collegio Einaudi, il quale ha una situazione piuttosto equilibrata tra i costi di gestione e le entrate derivanti dalle rette degli ospiti.

Alla luce di quanto illustrato, si può osservare come i ricavi in entrambi i casi non siano sufficienti a coprire gli elevati costi di gestione, come sottolineato anche da Marta Levi, Presidente Edisu.

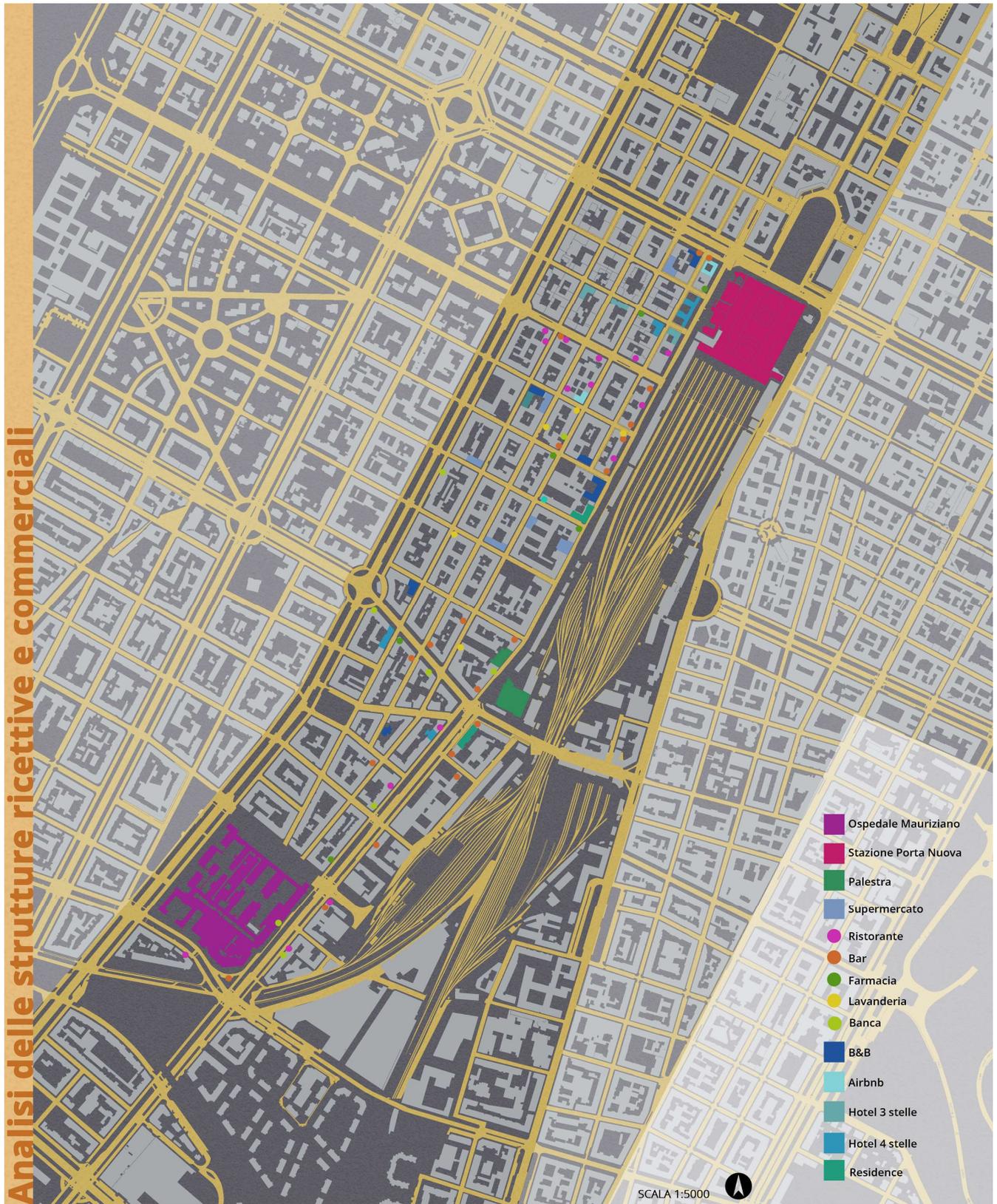


Fig.58_ Tavola di progetto, mappatura dei servizi e delle strutture ricettive presenti nell'area di progetto.

Il complesso Garden Palace risulta essere ben inserito all'interno del quartiere Crocetta. Come evince dall'analisi della viabilità e dei servizi, la stazione di Porta Nuova è raggiungibile a piedi in circa 15 minuti, mentre i mezzi pubblici rendono facilmente raggiungibile il centro di Torino. Inoltre, gli abitanti del complesso, hanno a disposizione parcheggi a pagamento in grande quantità e con l'avvento del car- sharing, ossia delle macchine in condivisione, possono godere di una postazione sharing su Corso Turati e di una stazione dedicata al rifornimento elettrico per le macchine dotate di questa tecnologia.



Fig.59_ Tavola di progetto, vista prospettica di corso Filippo Turati

6.2 Frazionamento degli appartamenti residenziali

In base a quanto descritto nei capitoli precedenti, oggi gli appartamenti evidenziano alcune criticità legate al contesto storico in cui viviamo.

Come abbiamo visto i tagli degli appartamenti variano dai 140 ai 200 mq; Se si consultano le principali piattaforme immobiliari on-line risultano essere in vendita circa il 10% delle unità immobiliari presenti al Garden Palace ossia 12 immobili su 112. Ai fini di capire i motivi per cui un proprietario decide di mettere in vendita il proprio appartamento, è stato intervistato un condomino che vive attualmente al 7° piano del complesso ed è proprietario di due unità immobiliari, una delle quali sfitta. Attraverso questa intervista è emerso che l'appartamento vuoto è stato messo in vendita da più di un anno senza aver trovato un'acquirente. Inoltre ha manifestato la volontà di mettere in vendita anche l'appartamento in cui vive, troppo grande in base alle sue necessità attuali. Osservando il mercato immobiliare virtuale (Fig. 32) è stato riscontrato che vi sono numerosi immobili che non trovano facilmente una collocazione sul mercato, rimanendo invenduti per un lungo periodo. La mancata vendita comporta per i proprietari un esborso economico per sopperire alle elevate spese di gestione che il condominio Garden Palace necessita per mantenere le sue qualità funzionali e architettoniche.

L'obiettivo di questa trattazione è stato quindi quello di provare a trovare una soluzione a questo problema ipotizzando un frazionamento degli immobili e una trasformazione degli appartamenti in strutture extra ricettive.

Al fine di individuare le tipologie di strutture extra ricettive da proporre a un ipotetico committente, è stata studiata attentamente la normativa che regola tali strutture sul territorio regionale, *Regolamento regionale n. 4 del 08 giugno 2018 (Vigente dal 14/06/2018) "Caratteristiche e modalità di gestione delle strutture ricettive extralberghiere, requisiti tecnico-edilizi ed igienico-sanitari occorrenti al loro funzionamento, nonché adempimenti per le locazioni turistiche (Articolo 18 della legge regionale 3 agosto 2017 n. 13) "*. (B.U. 14 giugno 2018, 2° suppl. al n. 24) tenendo in considerazione solamente quelle che non necessitano di un cambio di destinazione d'uso di civile abitazione. Appartengono a questa categoria i B&B, gli alloggi vacanze; gli affittacamere e gli Airbnb. L'attività di affittacamere non prevede l'utilizzo della cucina pertanto si è deciso di escluderla ai fini di una rivendibilità futura dell'immobile ristrutturato.²

La Regione Piemonte, classifica le strutture in:

² Per approfondimenti si rimanda all'Allegato 3

- **B&B:** con la denominazione *Bed & Breakfast*, la cui traduzione letterale dall'inglese significa "letto e colazione", si identifica l'esercizio (anche saltuario) del servizio di ospitalità che consente ad un privato, avvalendosi della normale organizzazione familiare, di accogliere gli ospiti nella propria abitazione, mettendo a disposizione dei clienti alcune stanze dell'appartamento. Gli ospiti convivono pertanto con i padroni di casa che offrono così un soggiorno di tipo familiare, ma dotato di ogni comfort. Tale attività deve essere svolta utilizzando non più di tre camere con un massimo di sei posti letto e la struttura deve rimanere aperta per un periodo minimo di apertura di 45 giorni e un massimo di 270 giorni, anche non continuativi, nell'arco dell'anno solare. (www.regione.piemonte.it)
- **ALLOGGI VACANZE:** Sono alloggi vacanze le unità abitative di tipo residenziale, come tali accatastate, composte da uno o più locali con superficie calpestabile di almeno trenta metri quadrati, arredati e dotati di servizi igienici e cucina autonoma e gestiti per la locazione ai turisti. Nelle singole unità abitative possono essere inoltre forniti i servizi di telefono e di radiotelevisione. In attuazione dell'articolo 18 quater, comma 4 della l.r. 31/85 e s.m.i., a titolo di prima sperimentazione, l'organo esecutivo di ogni ATL nomina un'apposita Commissione tecnica che ha l'obbligo di controllare la qualità dell'alloggio vacanze, tramite sopralluogo e valutazione degli aspetti qualitativi dello stesso, analizzandone i seguenti requisiti esterni ed interni che, se rispettati, danno diritto al marchio di qualità:
 - caratteristiche dell'ambiente circostante la struttura, sotto il profilo ambientale-naturalistico, socio-culturale, urbanistico;
 - fruibilità ai mezzi pubblici e/o privati;
 - accessibilità negozi di prima necessità;
 - assenza barriere architettoniche;
 - arredamento dell'alloggio;
 - immobile di particolare pregio storico/artistico/architettonico.

Se l'alloggio possiede almeno 3 dei requisiti di qualità sopra descritti, ha diritto al marchio "Q" ossia qualità approvata.

Rapportando questi requisiti al caso studio possiamo evidenziare alcune caratteristiche rispettate in un'eventuale trasformazione in alloggi vacanze che permetterebbero il raggiungimento del marchio di qualità:

- fruibilità ai mezzi pubblici e/o privati;
- accessibilità negozi di prima necessità;
- arredamento dell'alloggio;

È prevista una gestione diretta da parte del proprietario oppure indiretta secondo le disposizioni che seguono stipulando apposita *convenzione* con il soggetto gestore.

La gestione degli alloggi vacanze è affidata:

- alle cooperative turistiche, ai consorzi e alle società consortili di imprenditori turistici;
- alle piccole e medie imprese operanti nel settore del turismo.

Gli alloggi vacanze sono dati in gestione al sistema turistico per un periodo non inferiore a 275 giorni all'anno, mentre i turisti possono beneficiare della locazione per un periodo non superiore a 30 giorni consecutivi.

I proprietari degli alloggi possono utilizzare gratuitamente per non più di 90 giorni complessivi all'anno l'alloggio o gli alloggi vacanze dati in gestione. (<http://www.regione.piemonte.it>)

Dopo aver analizzato attentamente i requisiti minimi previsti dalla legge che regola le attività di tipo extra ricettivo è stata progettata la trasformazione degli appartamenti tenendo conto non solo delle richieste di mercato legate alla locazione breve ma anche alla domanda ai fini di una vendibilità futura.

Gli appartamenti sono stati frazionati in tagli più piccoli, che spaziano dai 50 ai 90 mq, in linea con la richiesta d'acquisto monitorata nell'ultimo anno sul territorio torinese.

Inoltre questi tagli, resi possibili alla conformazione strutturale e impiantistica dell'immobile, permettono una collocazione sul mercato delle "locazioni temporanee", sempre più in crescita sia a livello nazionale che mondiale.

Per far sì che questi appartamenti siano appetibili sul mercato delle locazioni temporanee, e in linea con i trend analizzati nel capitolo 4 in merito alle strutture extra ricettive di successo, è stata ipotizzata una piccola ristrutturazione del piano copertura per favorire la "condivisione di momenti" e rendere piacevole un ipotetico soggiorno.

Ad oggi, il tetto piano presenta una piscina panoramica aperta da metà giugno a metà settembre fino alle 21 di sera. In seguito a qualche intervista effettuata presso i condomini risulta che questa area esterna non sia particolarmente utilizzata nonostante sia stata recentemente oggetto di manutenzione.



Fig.60_ Piscina condominiale del Garden Palace, 2018

Per riqualificare questo piano e far sì che sia più utilizzato e apprezzato, si è pensato dunque ad un'integrazione di funzioni, simili a quelle adottate da "Niido" e da "Ostello Bello" tra cui un "cinema all'aperto", un piccolo chiosco, un'area barbeque, gli orti urbani e una zona attrezzata con un camino dedicata alla socializzazione. Attraverso la progettazione di questi nuovi spazi si vuole ottenere una maggiore "condivisione" di "spazi" e "momenti" tipici della Sharing Economy dei giorni attuali.

La Fig.61 mostra la trasformazione degli appartamenti presi in oggetto ai fini di questa tesi, ipotizzando la rifunzionalizzazione di una sola parte del complesso, lasciando inalterati i restanti blocchi.

In questo modo si andrebbero a creare due diverse funzioni all'interno di uno stesso complesso, la prima con il mantenimento degli appartamenti privati e l'altra con l'integrazione di appartamenti dedicati all'affitto temporaneo. Questa politica non è molto diversa da quella che abbiamo visto nel capitolo 4 proposta da Niido in collaborazione con Airbnb.

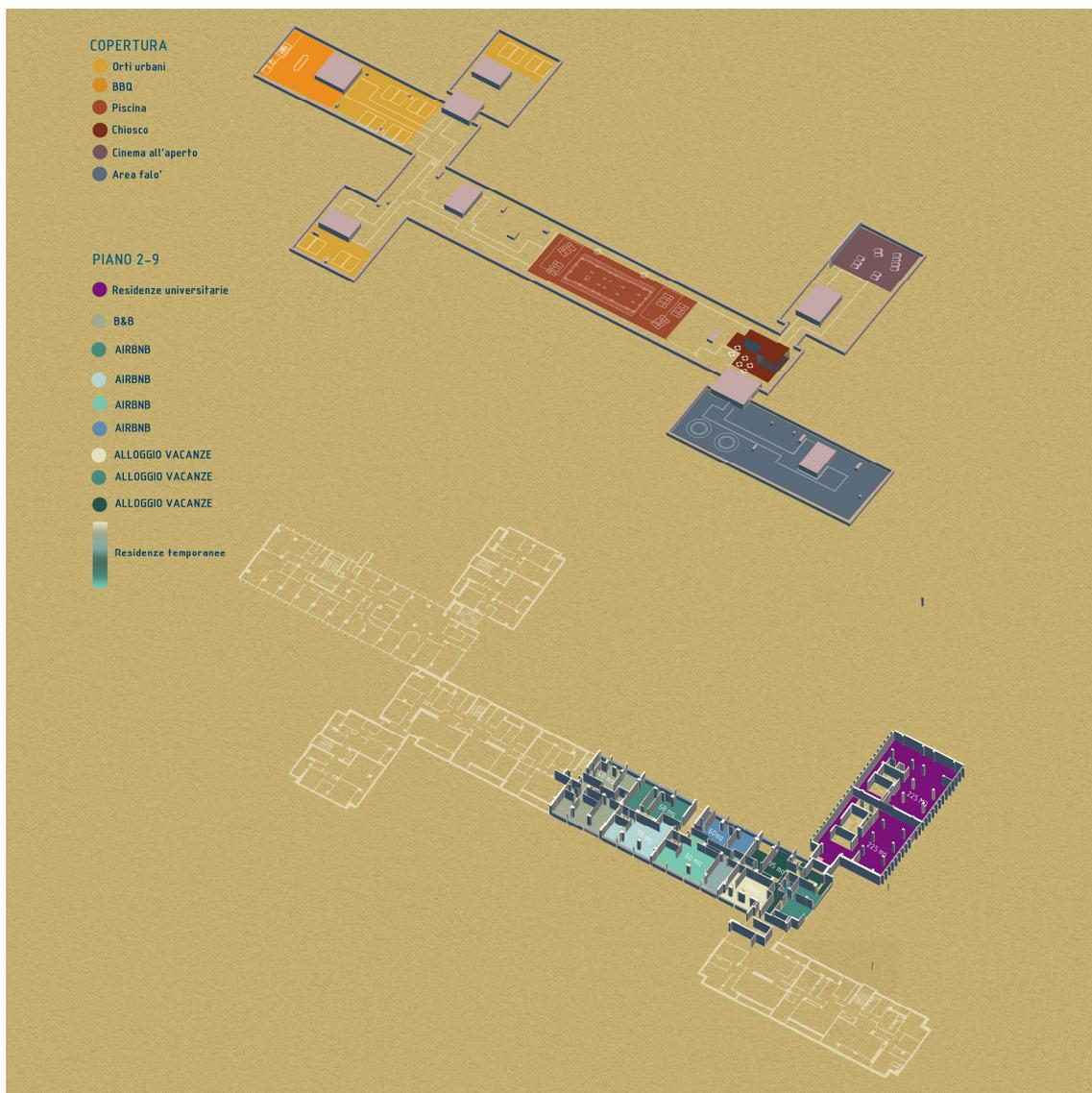


Fig.61_ Tavola di progetto, spaccato assonometrico del piano copertura e del piano tipo

L'iter progettuale ha avuto inizio con la valutazione dell'integrazione di questo edificio con la città ed in particolar modo con la vicinanza alle università. La mappa sotto riportata evidenzia i percorsi a piedi e con i mezzi pubblici che i futuri fruitori della residenza potrebbero effettuare per raggiungere le diverse destinazioni. Si può infatti osservare che per arrivare ad alcune aree universitarie sono sufficienti solamente 15 minuti a piedi.

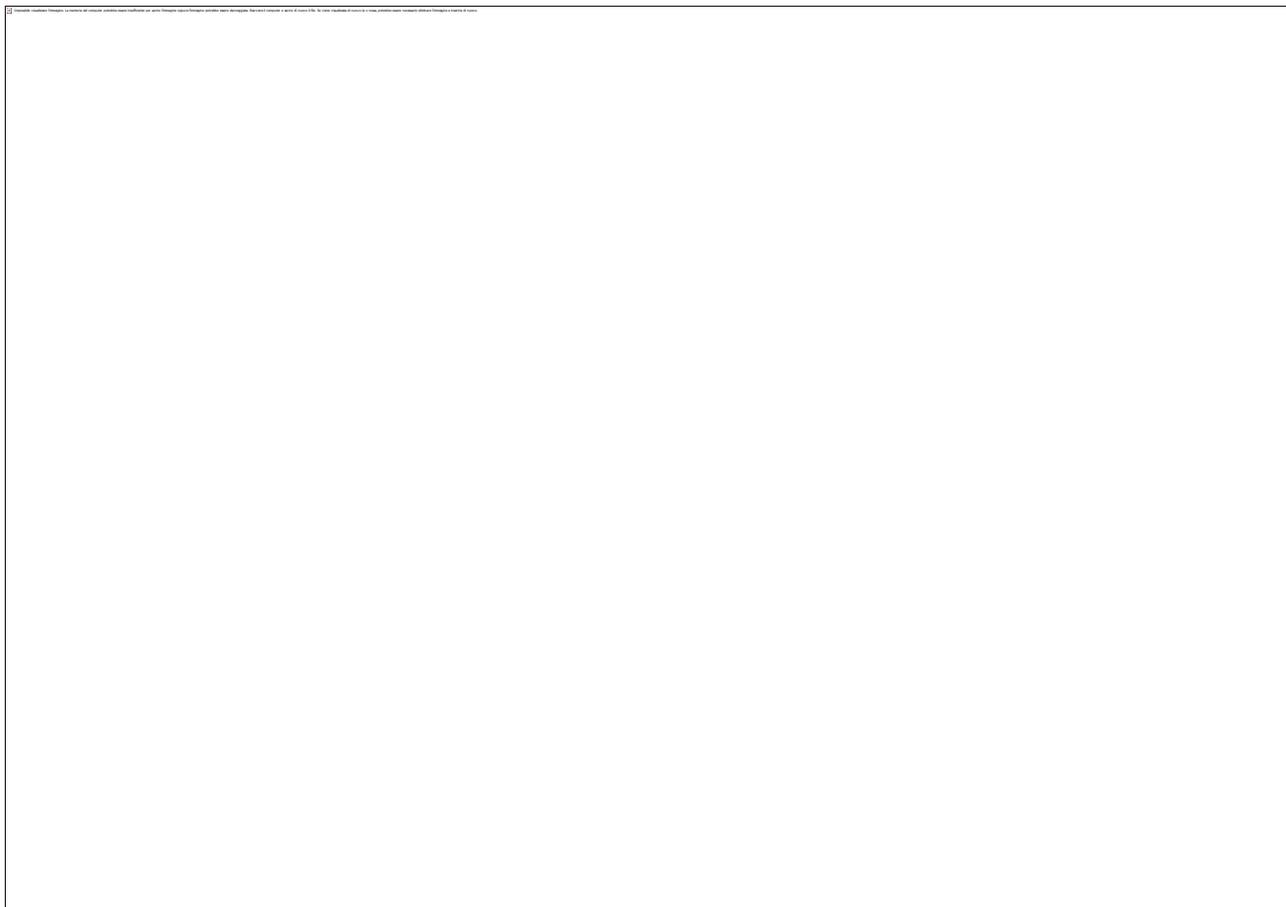


Fig.63_ Tavola di progetto, analisi delle strutture universitarie

Da un punto di vista progettuale l'edificio fa riferimento al *Testo coordinato del D.M 9 aprile 1994 con il D.M 6 ottobre 2003³* e soddisfa ampiamente i requisiti richiesti dal *Decreto Ministeriale del 28/11/2016 n.936 che norma gli "Standard minimi dimensionali e qualitativi e linee guida relative*

³ Per approfondimenti si rimanda all'Allegato 5

ai parametri tecnici ed economici concernenti la realizzazione di alloggi e residenze per studenti universitari⁴ e si sviluppa nel seguente modo:

PIANO TERRA: ospita la reception la cui superficie è di 37 mq, una zona dedicata alle affissioni e un'area adibita a emeroteca di mq 45 . Inoltre, trovano alloggio le aree gestionali e amministrative (AF4) le cui dimensioni sono rispettivamente di 38 e 60 mq.

Come abbiamo visto in precedenza oggi le strutture extra ricettive propongono un' integrazione di funzioni dedicate ai propri ospiti. Tali funzioni vengono aperte al pubblico sia per incrementare i ricavi sia per consentire la condivisione e la socializzazione. Per questo motivo il piano terra della residenza universitaria si amalgama con l'intero piano galleria del complesso oggetto di una trasformazione funzionale. Ai fini di un potenziale riuso del manufatto sono state spostate le attività commerciali ,attualmente attive all'interno della galleria, su Corso Turati. Queste lasceranno il posto a un nuovo polo gastronomico al piano terra accessibile sia al pubblico che ai residenti. Gli studenti che alloggiano in tale struttura potranno quindi godere di alcuni servizi a pagamento come un bar, una piadineria, un ristorante giapponese e uno italiano nonché di un servizio di bike sharing.

1°-5°- 9° PIANO: sono dedicati alle attività ricreative (AF3) e culturali (AF2). A differenza delle maggior parte delle residenze universitarie presenti sul territorio piemontese, al fine di migliorare la permanenza degli studenti all'interno della residenza sono stati incrementati gli spazi. Gli studenti potranno infatti godere di una sala studio di 140 mq, di una biblioteca di 115 mq , un internet point con relativo centro stampa di 115 mq, una sala per le feste dotata di cucina di circa 120 mq e una sala giochi con musica e tv. La normativa che regola le residenze universitarie impone di soddisfare il requisito minimo di 2 mq/p.a sia per le attività denominate AF3 che per quelle AF4. Questo requisito è stato ampiamente rispettato.

2°-3°-4°-6°-7-8° PIANO: ospitano le camere degli studenti (AF1). la tipologia adottata è quella ad "albergo", con un totale di 48 camere singole con bagno privato, di cui il 5% equipaggiato per ospitare disabili. Rispetto a quanto richiesto dalla normativa (12,5 mq per la camera singola), la proposta progettuale vede la realizzazione di camere singole di circa 21 mq. Questa decisione progettuale deriva dalla conformazione strutturale dell'edificio e dall'allineamento dei prezzi (440

⁴ Per approfondimenti si rimanda all'Allegato 4

€/mese) e dimensioni (20 mq) delle camere singole presenti nel Campus SanPaolo di via Caraglio. La domanda delle camere singole sul territorio piemontese è superiore alla richiesta di condivisione di una camera doppia, per tale motivo si propone solamente questa tipologia. Ogni piano è inoltre dotato di una cucina dimensionata per 4 camere.

PIANO COPERTURA: per sottolineare la visione "sharing" del Nuovo Garden Palace, il piano copertura è aperto non solo agli ospiti della residenza universitaria ma anche ai condomini del complesso Garden Palace e agli ospiti delle residenze temporanee di tipo extra ricettivo descritte nel capitolo precedente. L'obiettivo della riqualificazione del complesso è di rivitalizzare lo stesso, attraverso la condivisione degli spazi e dei momenti tipici di questa nuova era. L'idea è quella di ricreare una spiaggia all'interno della città metropolitana di Torino, creando un nuovo polo attrattivo per la città dove i fruitori possono godere di un cinema all'aperto, un'area conviviale denominata "focus area" dove poter conversare davanti ad un falò, una zona barbeque e delle piccole aree che ospitano orti urbani.

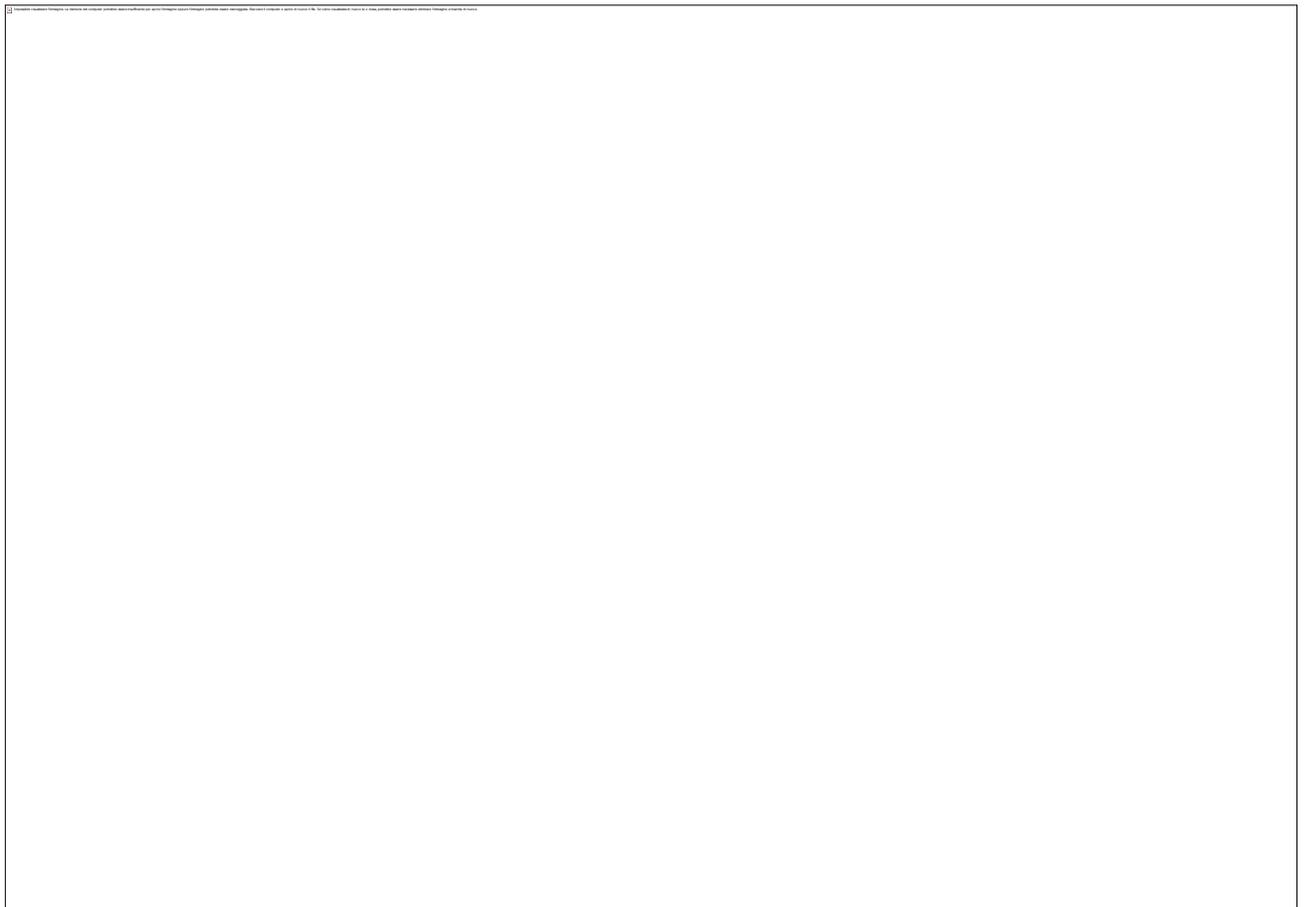


Fig.64_ Tavola di progetto, planimetria del piano terra e programma funzionale

La scelta di inserire queste funzioni all'interno della residenza universitaria e di dedicare delle metrature superiori agli standard minimi dimensionali per le attività denominate AF3 e AF4 deriva dallo student focus effettuato agli studenti per mano di Federica Laudisa la quale chiedeva di valutare l'importanza di un elenco di servizi, su una scala da 1 a 5, dove 1 corrispondeva a "per nulla importante" e 5 a "importantissimo"¹. I risultati sono indicati nella figura 56 dove i servizi sono posti in ordine decrescente di importanza secondo le opinioni degli studenti; oltre il 90% dei rispondenti ha giudicato molto importanti/importantissimi i seguenti servizi: la connessione internet, la lavatrice, la sala studio, il servizio fotocopie e stampa, e tra l'80 e il 90% questi: il Wi-fi, le aree verdi, l'aria condizionata negli spazi comuni, il cambio biancheria, il parcheggio bici, il deposito/magazzino per effetti personali, la sala giochi, la biancheria da bagno e la palestra. Sono stati quindi pesati per 3 i punteggi relativi al primo gruppo di servizi e per 2 quelli inerenti il secondo gruppo. infine, nonostante non fossero elencati nel questionario, è stato assegnato un peso pari a 2 al bagno privato, alla dimensione delle stanze e alla cucina la cui importanza è emersa chiaramente da tutti e i tre focus group. (LAUDISA, 2017)

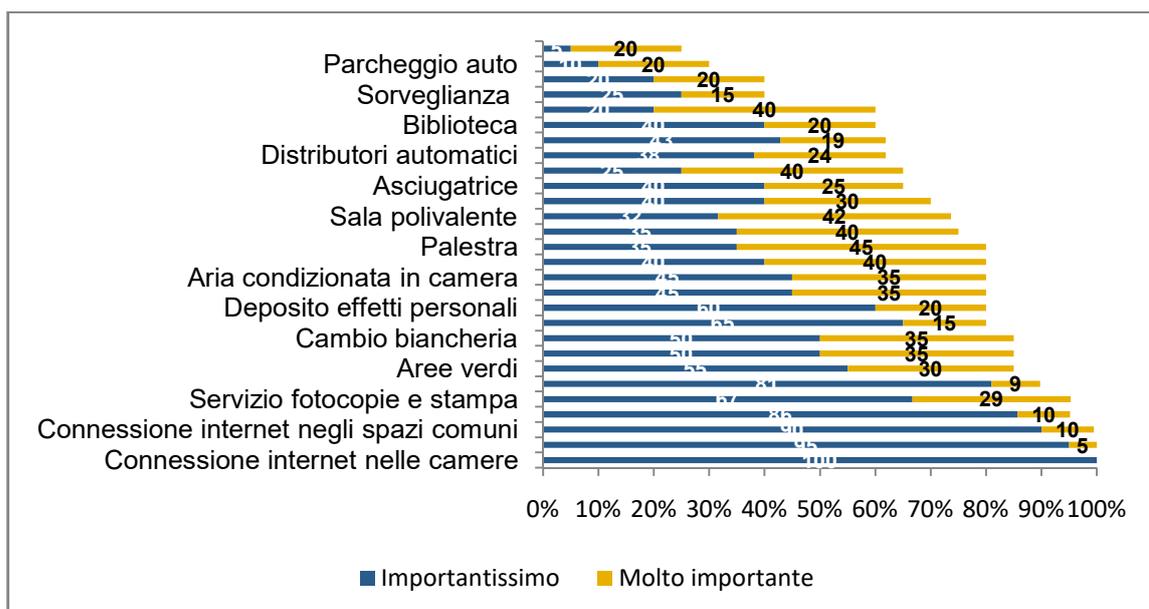


Fig.65_ La percentuale di studenti che valuta molto importanti o importantissimi i servizi elencati

Alla luce di quanto descritto, nella progettazione della residenza universitaria sono stati ampliati gli spazi secondo le esigenze degli studenti incrementando le superfici e le funzioni. Le immagini seguenti mostrano il programma funzionale e architettonico dell'intervento.

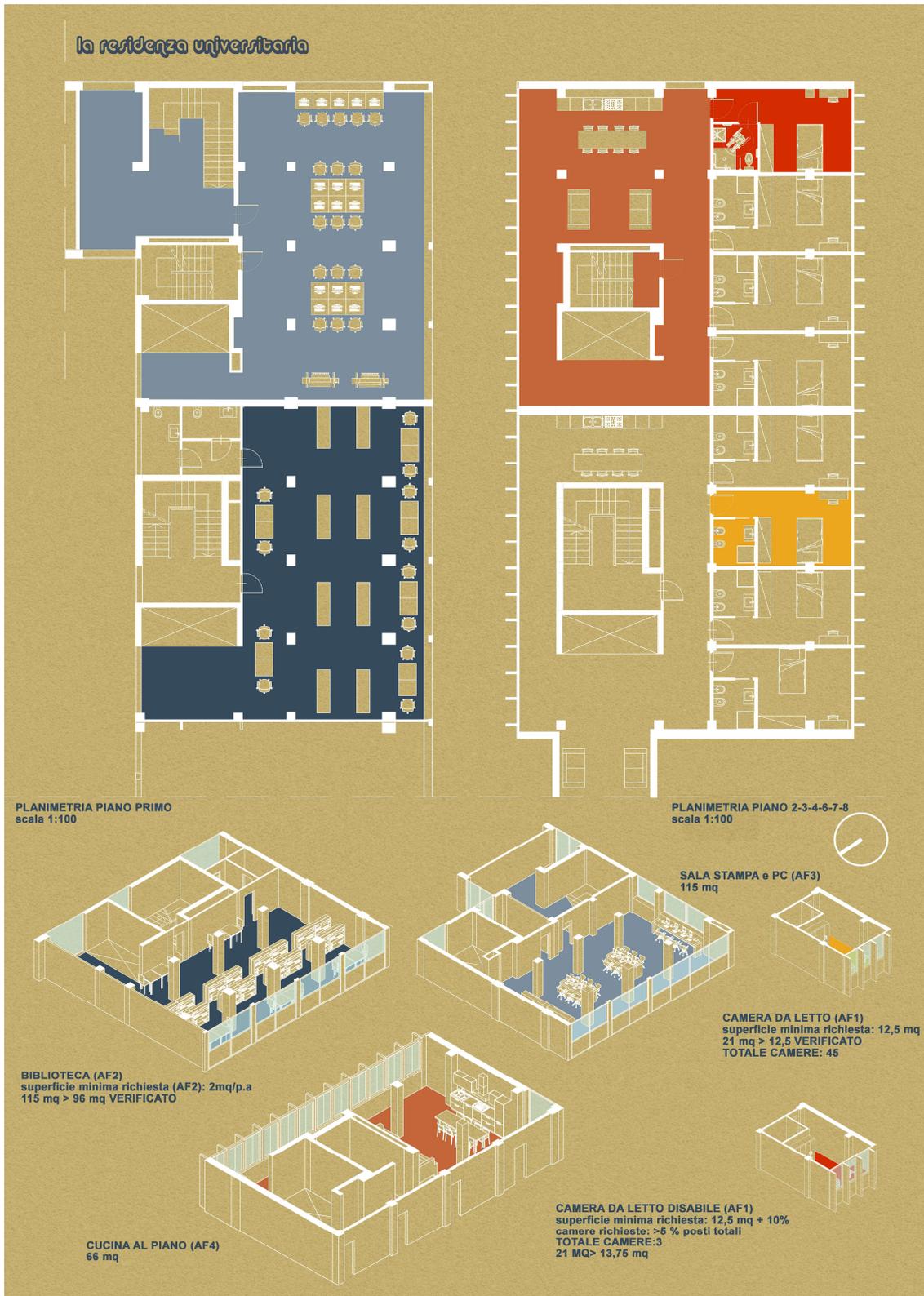


Fig.66_ Tavola di progetto, planimetria del primo piano e del piano adibito alla funzione residenziale (AF1) e (AF3)

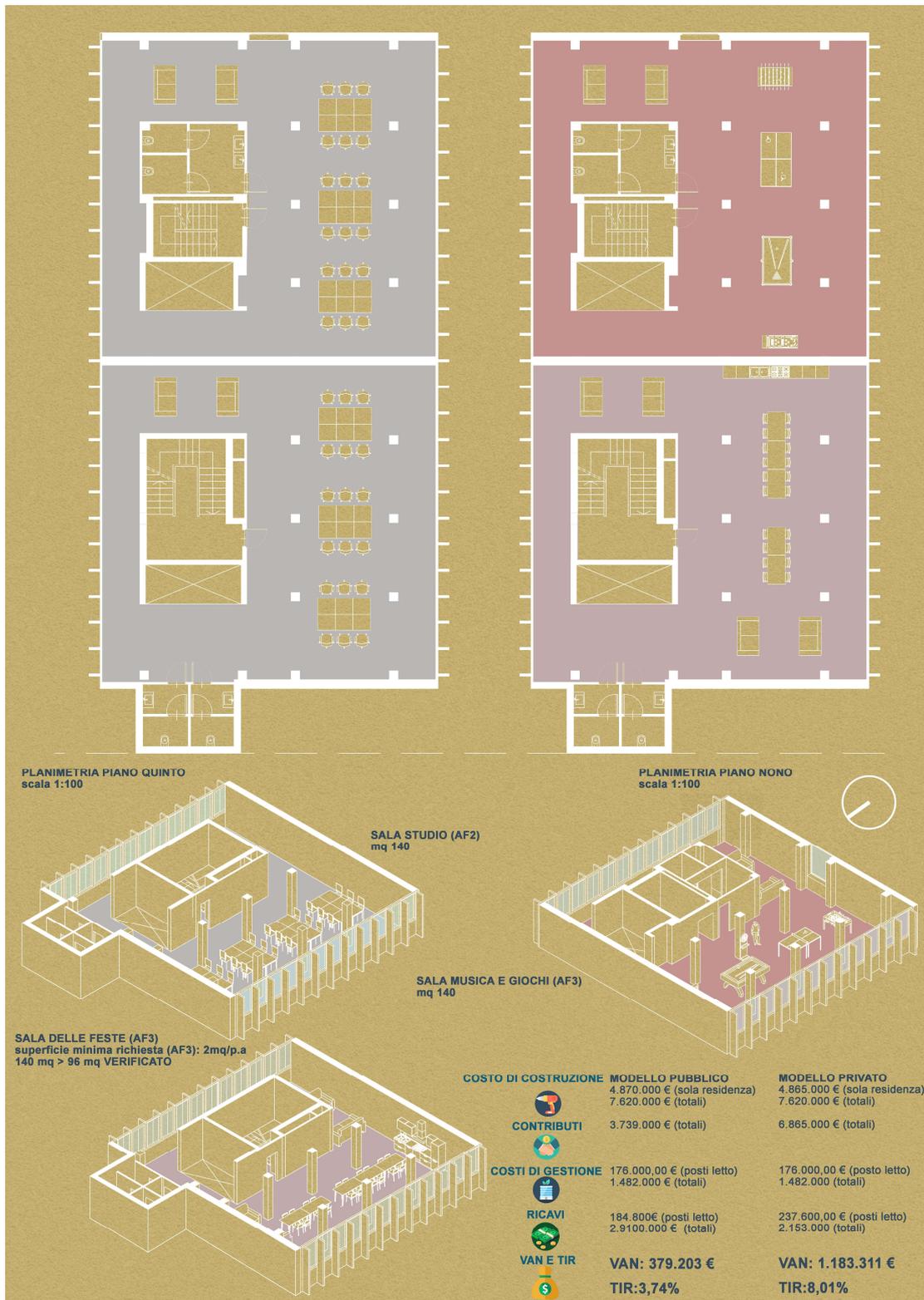


Fig.67_ Tavola di progetto,planimetria e spaccato assometrico del 5° e 9° piano.

In base a quanto illustrato in questo capitolo, il progetto di riqualificazione e riuso di una parte del comprensorio Garden Palace si presenta come un aggregato di funzioni attribuibili all'era della Sharing Economy.

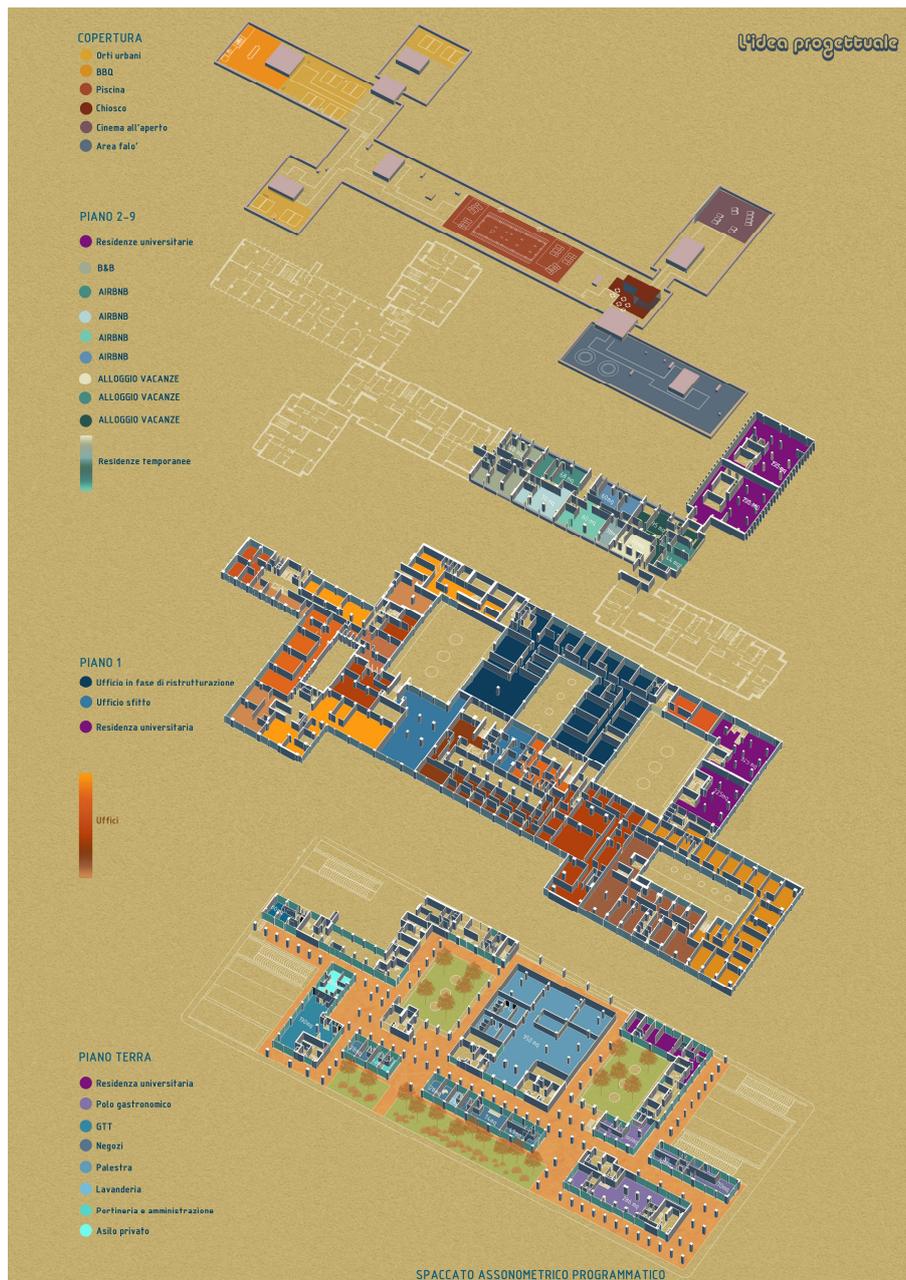


Fig.68_ Tavola di progetto, programma funzionale

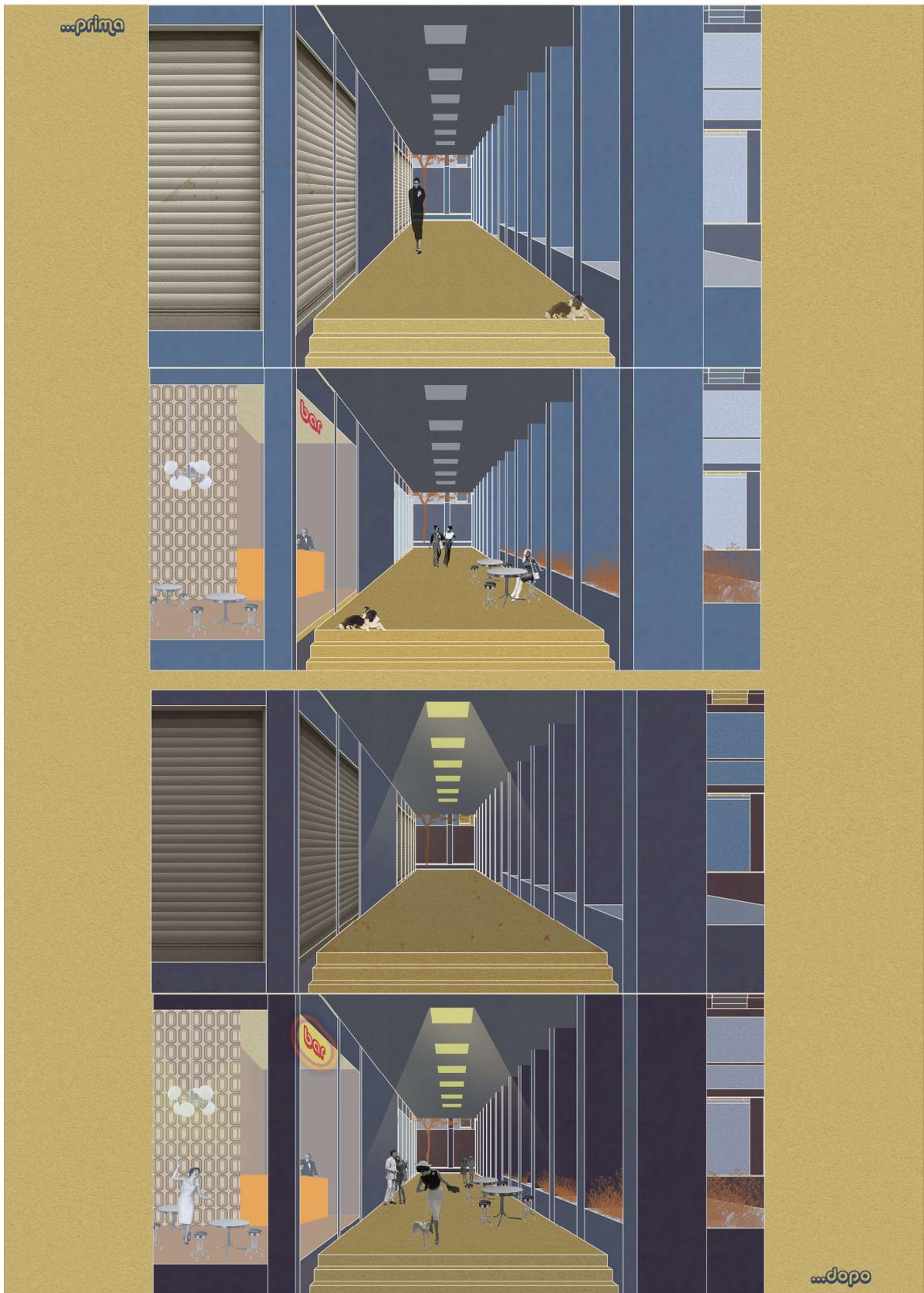


Fig. 69_Viste del piano terra prima e dopo la riqualificazione.



Fig. 70_Viste del complesso dopo la proposta di riqualificazione.

7. Analisi costi e ricavi

7.1 Definizione

Per verificare la fattibilità dal punto di vista economico del progetto, è stata effettuata l'Analisi Costi e Ricavi (ACR) dell'intervento per ogni singolo appartamento e per la residenza universitaria.

L'Analisi Costi Ricavi è una tecnica di valutazione monetaria il cui scopo è quello di ricercare la massimizzazione del reddito ricavabile dall'investimento. La tecnica non considera gli eventuali effetti sociali dell'intervento, né i costi-opportunità di progetti alternativi. Per questo motivo, viene principalmente utilizzata per verificare la convenienza puramente economica di un investimento. In questo caso studio, l'applicazione dell'analisi costi-ricavi, è stata utile per capire il rendimento che il proprietario di un immobile potrebbe ottenere in seguito ad una ristrutturazione e messa a reddito del proprio appartamento e il rendimento dell'edificio in seguito a una trasformazione in residenza universitaria. (GABRIELLI *et al.*,2011)

La realizzazione di un progetto, nella generalità dei casi, non costituisce un'operazione economica istantanea: i costi e i ricavi connessi alla realizzazione dell'intervento si distribuiscono in un lungo arco di tempo, in questo caso ipotizzato su una durata di 12 e di 15 anni.

Per tale motivo si stimano, per ogni anno di vita del progetto, i costi e i ricavi rendendone omogenei i saldi periodici tra ricavi e costi rispetto ad un comune riferimento temporale, riportandoli tutti all'attualità.

Questa parte di ricerca è stata condotta in 5 step:

- Definizione del Computo Metrico Estimativo
- Definizione dei flussi di cassa (RICA VI-COSTI)
- Determinazione del tasso di attualizzazione
- Calcolo del Valore Attuale Netto (VAN) e del Tasso Interno di Rendimento (TIR)
- Sviluppo dell'Analisi di Rischio e Sensitività

7.2 Analisi costi e ricavi degli appartamenti privati

1° STEP: Computo metrico estimativo

La stima dei costi di costruzione è avvenuta per via analitica, ossia attraverso il computo metrico estimativo. Al fine di stimarne il costo è stato utilizzato il prezario Regione Piemonte 2014 e sono stati consultati alcuni artigiani per quantificare per via diretta il costo relativo all'impianto idraulico ed elettrico.

I costi relativi alla ristrutturazione degli appartamenti non tengono conto di una riqualificazione di tipo energetico dell'involucro, seppur necessaria ai fini di una maggior efficienza dell'edificio ormai datato.

La ristrutturazione è di "tipo medio", tenendo conto che il committente ristruttura ai fini di un investimento e non per uso personale. Il costo di ristrutturazione degli appartamenti è stato ipotizzato facendo accesso al contributo statale denominato "Bonus Ristrutturazione". Tale bonus permette al proprietario di un appartamento di poter ricevere una sovvenzione statale per la ristrutturazione pari al 50% del valore di essa su un massimo di 96mila euro e per non più di 10mila euro per il "Bonus Mobili". La detrazione sarà ripartita in 10 quote annuali di pari importo. (www.agenziaentrate.gov.it)

Le voci prese in esame ai fini di quantificare il costo della ristrutturazione sono:

- DEMOLIZIONI
- MURATURE
- INTONACI
- SOTTOFONDI
- PAVIMENTI E RIVESTIMENTI
- OPERE DA VETRAIO
- SERRAMENTI

- OPERE DI LATTONERIA

- IMPIANTO IDRAULICO

- IMPIANTO ELETTRICO

- ARREDO

La definizione del costo di costruzione varia a seconda dell'appartamento preso in esame con un costo medio di circa 600 euro/mq in linea con una ristrutturazione della stessa qualità stimata sul territorio torinese. (www.ediltecnico.it)

Frazionare un immobile, ossia dividerlo in due o più unità immobiliari, richiede l'ausilio di un tecnico specializzato il quale dovrà redigere i vari elaborati e le richieste da presentare in comune (agibilità, permesso di costruire, Segnalazione Certificata di Inizio Attività, Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, etc), dopo essersi accertato di una conformità urbanistica, ossia confrontando lo stato approvato negli atti con la situazione attuale. Questa voce di spesa, denominata "spese tecniche" contribuisce al costo di costruzione finale, ossia la parcella del tecnico che viene incaricato per la progettazione architettonica e catastale. Generalmente si aggirano in una percentuale che varia dal 5%-10% a seconda del tipo di intervento. In questo specifico caso studio le spese tecniche sono state poste al 5% vista la semplicità dell'intervento. (GABRIELLI *et al.*, 2011)

A seguito di un frazionamento vi è un aumento del carico urbanistico e quindi è necessario pagare gli oneri di urbanizzazione. Essi fanno riferimento alle tabelle fornite dalla Città di Torino in relazione agli OO.UU. più precisamente "Onere forfettario ridotto per interventi residenziali di superficie effettiva o virtuale non superiore a 34 mq". I relativi valori parametrici (euro/mc) vengono riportati distinguendo gli oneri primari da quelli secondari.

La decisione di frazionare l'immobile deriva dall'analisi illustrata dei capitoli precedenti; sembrerebbe infatti molto conveniente il frazionamento del proprio appartamento sia perché comporta un aumento del valore del bene (si creano due unità abitative più piccole e maggiormente richieste sul mercato), sia perché, come ipotizzato in questo caso studio, potrebbe diventare un'ulteriore fonte di guadagno per chi ha troppo spazio in casa e vorrebbe affittare. Inoltre, nel caso si volesse cedere una parte di un immobile troppo grande, si andrebbero ad abbattere i costi di gestione.

La tipologia costruttiva del Garden Palace e le soluzioni impiantistiche adottate permettono la trasformazione degli appartamenti nel rispetto delle superfici minime delle prescrizioni igienico-sanitarie e dei rapporti aeroilluminanti richiesti dal Comune di Torino. (www.studiomadera.it)

STEP 2: Definizione flusso di cassa

Il flusso di cassa è quello che spetta all'investitore finale e quindi la redditività propria di colui che investe il capitale in un'operazione di sviluppo o gestione immobiliare. Nel flusso di cassa dell'investitore vengono esaminati gli aspetti relativi al finanziamento dell'operazione, il costo del servizio del debito, il rimborso degli oneri finanziari, ecc. Per quanto riguarda la gestione del bene, i ricavi sono quelli conseguibili dalla gestione degli spazi e dalla locazione mentre le spese di gestione possono essere classificate come utenze, pulizia e personale. A queste vanno poi aggiunte le spese di manutenzione straordinaria che in genere incide tra il 3% e il 5% dell'investimento iniziale ogni 10-15 anni e quelle di manutenzione ordinaria di circa lo 0,5%. Lo scopo della stima sarà il valore di mercato di un bene esistente destinato alla locazione. (ROSELLI.,2014)

Per l'impostazione corretta di un'analisi costi ricavi è necessario definire un orizzonte temporale rispetto il quale svolgere la valutazione. La durata dell'analisi dipende dalle strategie degli investitori. Nella prassi, le valutazioni di immobili a reddito si svolgono in uno scenario temporale di 10 – 15 anni; in questo caso studio si considera un'arco temporale di 12 anni.

Contribuiscono alla definizione del flusso di cassa la TARI, spese condominiali, consumi di energia elettrica, pulizia degli appartamenti e l'IMU. Dopo aver ricalcolato la rendita catastale in base ai nuovi immobili è stato possibile definirne l'IMU attraverso la piattaforma messa disposizione dal Comune di Torino. (www.riscotel.it)

La Tari, ossia la tassa sui rifiuti, è stata calcolata in base alle tabelle tariffarie comunali suddivise per tipologie di immobili e per tipo di tariffa. (www.comune.torino.it)

Attraverso le spese condominiali attuali del Garden Palace, è stato possibile ipotizzare le "nuove" spese condominiali per ogni singolo appartamento. La procedura corretta comporterebbe il ricalcolo di tutti i millesimi del condominio ma si è preferito utilizzare un metodo semplificato attraverso la divisione proporzionale delle quote in base alla superficie lorda di pavimento

I ricavi invece derivano dall'affitto dell'appartamento come strutture extra-ricettive, classificate come B&B, ALLOGGI VACANZE o la nuova formula AIRBNB. A seconda della tipologia, il proprietario può definirne il costo a notte dell'appartamento e la durata di locazione. Queste due voci determineranno il ricavo su base annuale. Per tutte le tipologie è stata condotta un'analisi di mercato per identificarne il prezzo in base alla tipologia di appartamento e al luogo di locazione. Ne deriva che il prezzo medio di un Airbnb si aggira indicativamente intorno ai 70 euro a notte (spese incluse) per l'intera proprietà, (www.airbnb.com), così come per gli alloggi vacanze (www.tripadvisor.it). Per definire il prezzo del B&B è stato scelto di allinearsi alle tariffe del B&B "Le Magnolie" situato nel complesso Garden Palace, il cui prezzo è di 60 euro a notte. Le figure 71 e 72 mostrano la mappatura delle strutture esistenti nella zona di progetto.

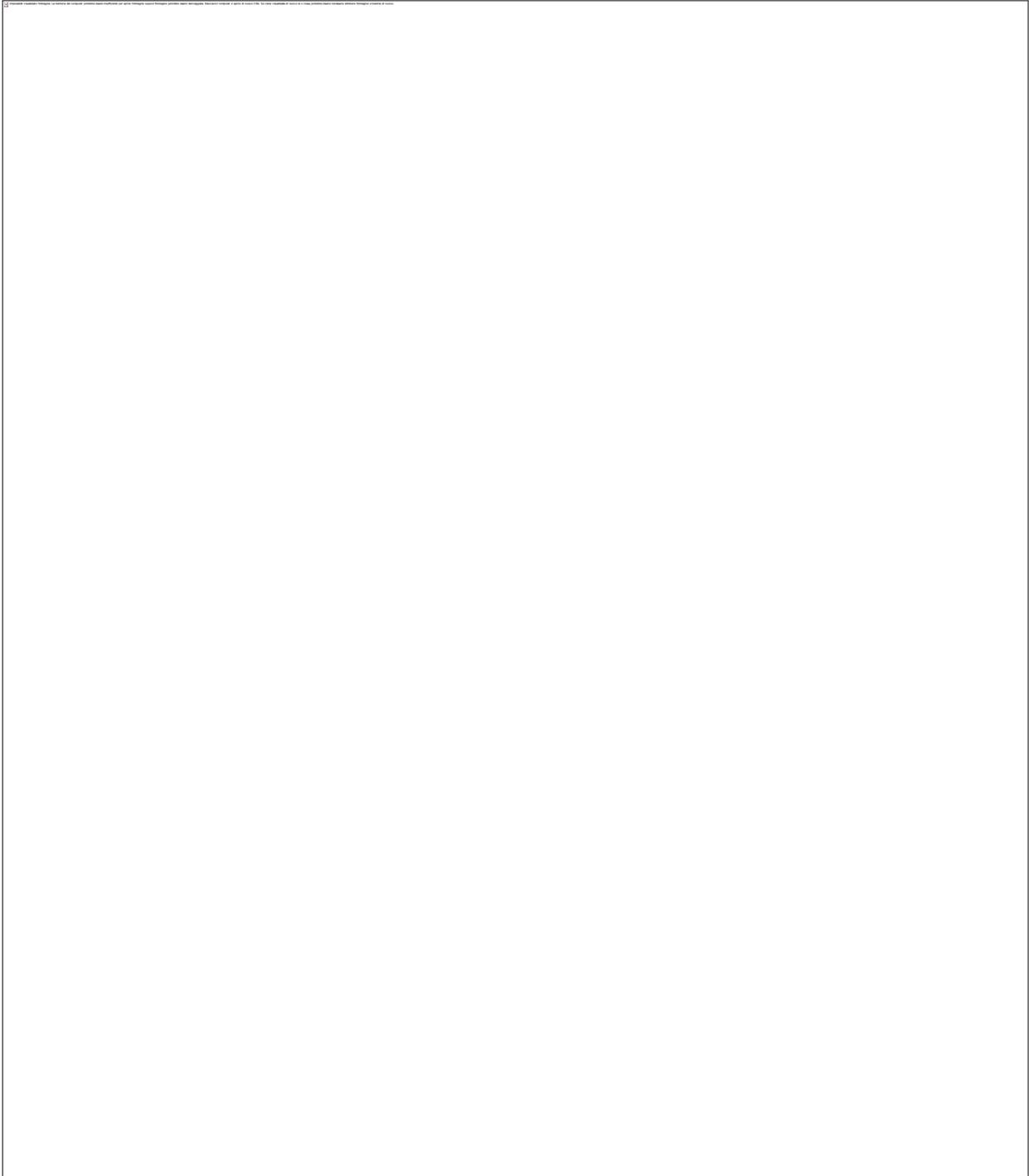


Fig.71_ Mappatura dei B&B e degli Alloggi Vacanze presenti nell'area di progetto

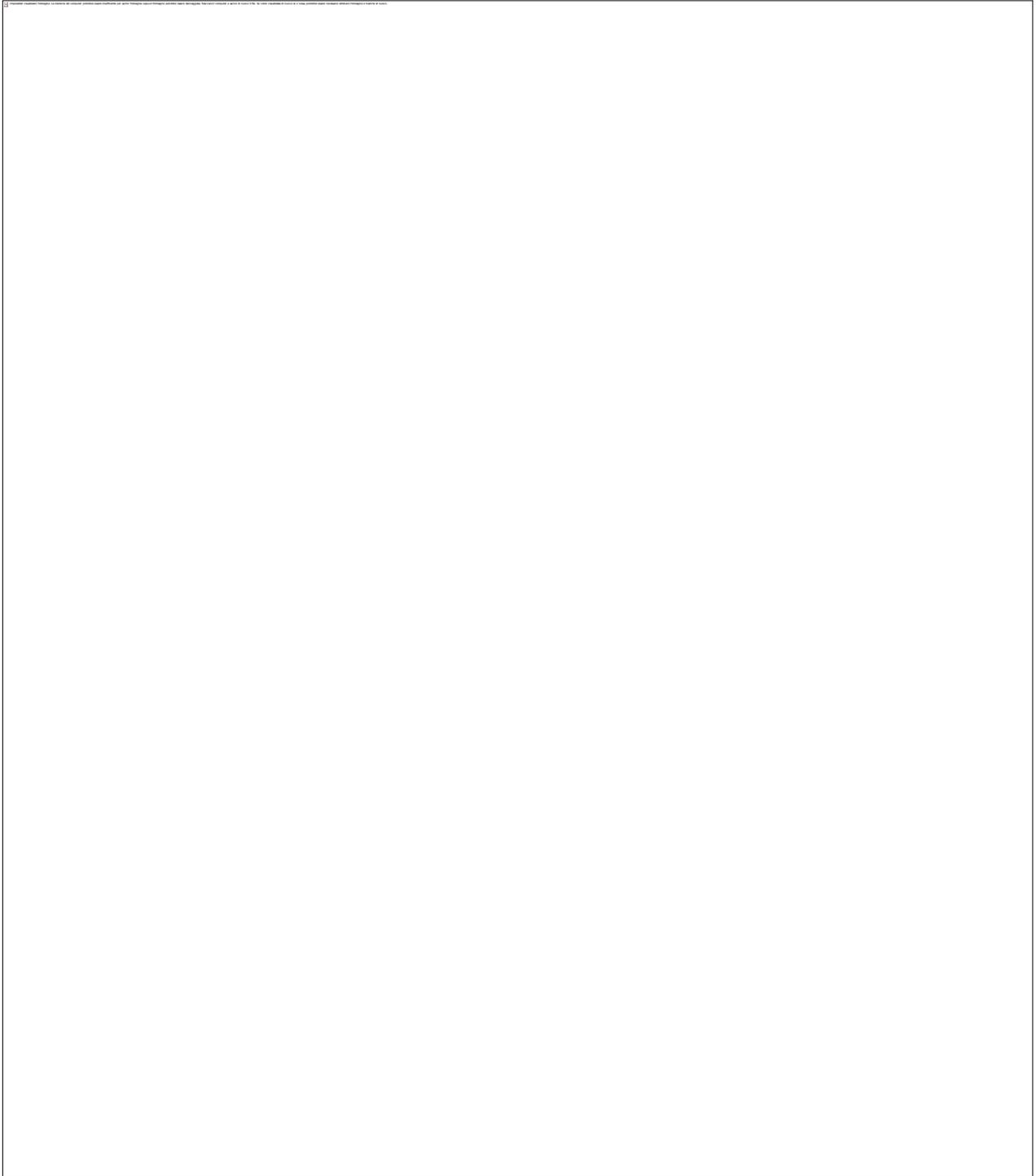


Fig. 72_ Mappatura degli Airbnb presenti nell'area di progetto suddivisi in fasce di prezzo.

3 STEP: Determinazione del tasso di attualizzazione

Poiché i costi e i ricavi sono distribuiti lungo l'arco di vita dell'investimento non sono omogenei dal punto di vista temporale e non possono essere messi a confronto. Al fine di poter confrontare costi e benefici occorre procedere al calcolo del valore attuale. La scelta del tasso di attualizzazione, in questo caso posto al 2,25% (www.bancaditalia.it) è un nodo cruciale nell'analisi costi - ricavi. Il valore attuale di un futuro flusso di cassa dipende dalla probabilità che tale flusso di cassa si manifesti: tanto maggiore è il rischio legato all'investimento, tanto più alto sarà il saggio da impiegare nello sconto dei ricavi e dei costi. Il tasso di attualizzazione rappresenta il tasso di opportunità di un investitore, ovvero il saggio del migliore investimento a cui egli rinuncia andando ad impiegare il proprio capitale nell'investimento in questione. Tale tasso è il rendimento (espresso in percentuale) richiesto per un investimento con pari livello di rischio. Un metodo semplificato per stimare il saggio di attualizzazione è utilizzare il rendimento netto di un investimento a rischio nullo (BOT e BTP) di pari durata temporale.

Oneri finanziari: rappresentano il costo del capitale impiegato nell'investimento. Tale costo è funzione della quantità di capitale necessario, della durata dell'esposizione e del tasso di interesse passivo, posto al 2,87% (www.abi.it) Uno degli approcci più diffusi non considera quote di capitale proprio, ragionando come se l'investimento iniziale necessario per attuare l'operazione fosse interamente capitale da prestito. (GABRIELLI, 2011)

4 STEP: Calcolo del Valore Attuale Netto (VAN) e del Tasso Interno di Rendimento (TIR)

Il Valore Attuale Netto (VAN) rappresenta il primo criterio di redditività nell'ACR. La determinazione del VAN è basata sull'attualizzazione, cioè sulla definizione di un valore attuale dato dalla sommatoria dei flussi (ricavi meno costi) generati dall'investimento scontati al tempo iniziale. Il VAN è pertanto un'eccedenza in termini monetari, ed eventualmente permette di calcolare il pareggio dell'investitore.

$VAN = 0$ I benefici attualizzati sono uguali ai costi attualizzati. La decisione è (teoricamente) indifferente

$VAN > 0$ I benefici attualizzati sono maggiori dei costi attualizzati Il progetto può risultare accettabile

$VAN < 0$ I benefici attualizzati sono minori dei costi attualizzati pertanto il progetto risulta non accettabile.

Il progetto con Van più elevato è il più vantaggioso.

Nel caso studio oggetto di questa tesi, tutti gli appartamenti trasformati avrebbero Van $>$ di 0 per cui il progetto risulta fattibile.

Il secondo indicatore di redditività considerato dall'ACR è rappresentato dal Tasso Interno di Rendimento (TIR). Il tasso di rendimento interno è quel particolare tasso che rende nullo il valore attuale netto. Il Tir viene calcolato per iterazioni successive e rappresenta la redditività del progetto in esame. Dal punto di vista operativo, gli interventi accettabili saranno quelli che garantiranno un TIR superiore ad una soglia minima definita dall'operatore. Se il TIR risulta superiore o uguale ad un saggio preso come riferimento (es. saggio di soglia) allora il progetto è fattibile; se il TIR risulta inferiore al medesimo saggio di riferimento allora il progetto non è fattibile.

Vi è la possibilità che il TIR non possa essere determinato (TIR multipli, che si verificano quando vi è più di una inversione di segno nel flusso dei ricavi netti)

STEP 5: Analisi della sensitività.

Attraverso l'analisi di sensitività è possibile verificare i risultati finali del modello (ad esempio, il TIR) variando i dati iniziali rispetto alle ipotesi di base, incrementando o diminuendo alcuni valori percentuali. L'analisi della sensitività è stata effettuata sulla variazione del costo di costruzione e dei ricavi, tuttavia sembrerebbe che a seguito di una diminuzione dei ricavi l'intervento rimarrebbe fattibile.

Alla luce di quanto esposto si riportano le tabelle riassuntive relative al costo di costruzione e i valori finali dell'intervento.

Tipologia	B&B 3 camere da letto	AIRBNB (2+2) 5 app.ristrutturati di diferenti proprietari	ALLOGGI VACANZE 3 appartamenti 1 proprietario
Costo di costruzione	69.163 € (500 €/mq)	da 29.000 € a 36.000 € (500-700 €/mq)	104.000 € (570 €/mq)
Costi di gestione annuali	21.700 €	da 8.100 € a 9.500 €	45.000 €
Ricavi annuali	36.300 €	12.775 €	68.400 €
Van e Tir saggio di sconto: 2,25%	VAN: 61.301,71€ TIR: 14,20 %	VAN MEDIO: 21.905 € TIR MEDIO: 11,22 %	VAN: 90.471 € TIR: 12,49%

Fig.73_ Tabella comparativa delle tre tipologie extra ricettive.

La tabella riassuntiva confronta le differenti tipologie di strutture extra-ricettive analizzate. I ricavi variano in base al costo di locazione e alla durata di essa (calcolato su un tasso di occupazione pari al 50% tranne che per gli alloggi vacanze dove si impone una gestione di 275 giorni.) I costi di gestione sono fortemente influenzati dal regime fiscale adottato e dai servizi utilizzati che variano da un 3% per gli Airbnb a un 20% per gli alloggi vacanze. Analizzando i dati riportati in questa tabella l'alloggio vacanze sembrerebbe essere quello con il Van migliore (90.471 €), segue il B&B con un Van di 61.301,71 € e Tir di 14,20 % ed infine l'Airbnb con un Van medio di 21.905 e Tir medio di 11,22%. Tuttavia è importante sottolineare la differente durata di locazione e la quantità di camere affittate. Se l'alloggio vacanze fosse affittato solamente per 182 giorni il Van risulterebbe negativo, comunicando la NON fattibilità del progetto. Al contrario, se si considerano 3 appartamenti adibiti ad Airbnb si chiuderebbe con un Van di 88.993 € e Tir di 16,26% superando i

guadagni del B&B. In conclusione la trasformazione di un appartamento in Airbnb sembrerebbe essere l'investimento migliore.⁵

Tipologia	B&B 3 camere da letto	AIRBNB 3 appartamenti	ALLOGGI VACANZE 3 appartamenti 1 proprietario
Costo di costruzione	69.163 € (500 €/mq)	94.790 € (600 €/mq)	104.000 € (570 €/mq)
Costi di gestione annuali	21.700 €	14.676 €	45.000 €
Ricavi annuali	36.300 €	41.240 €	68.400 €
Van e Tir saggio di sconto: 2, 25%	VAN: 61.301,71€ TIR: 14,20 %	VAN (3 app.):88.993 € TIR (3 app.):16,26 %	VAN: 90.471 € TIR: 12,49%

Fig.74_ Tabella comparativa delle tre tipologie extra ricettive.

⁵ Per approfondimenti si rimanda all'Allegato 2



Fig.75_ Restituzione grafica delle tipologie di spesa e dei ricavi della struttura ricettiva B&B oggetto di questa tesi



Fig.76_ Restituzione grafica delle tipologie di spesa e dei ricavi della struttura ricettiva B&B oggetto di questa tesi

TIPOLOGIA DI SPESA	AIRBNB	IMPORTO IN EURO	SOGGETTO COINVOLTO
tasse e imposte	L'appartamento ipotizzato è un bilocale di circa 70 mq composto da soggiorno living con cucina, una camera e un bagno.	12.775 €	PROPRIETARIO 
spese relative alla casa			INQUILINO 
spese di gestione locazione			
CANONE DI LOCAZIONE	Nelle locazioni brevi il guadagno del proprietario dipende dal tasso di occupazione della casa e dal canone di locazione che varia in funzione degli ospiti.		L'importo è stato considerato un tasso di occupazione del 50% con una media di 70 euro a notte spese incluse.
IMPOSTA DI POSSESSO	Il proprietario dell'immobile versa l'imu in base all'aliquota comunale per le "seconda cass." Sono esenti da imu gli immobili che risultano essere "primacasa"	793,00 €	 
TASSA SUI RIFIUTI	La Tari è la tassa sui rifiuti, il proprietario di casa è tenuto al pagamento di tale tassa in base alle tariffe comunali.	260,00 €	 
IMPOSTA SUI REDDITI	Sui canoni di locazione incassati, può scegliere di applicare la cedolare secca 21% o in alternativa secondo la tassazione ordinaria in base all'aliquota Irpef.	2682,00€	 
GESTIONE ANNUNCI	L'alloggio può essere pubblicizzato attraverso i siti internet che mettono in contatto domanda e offerta. In genere trattengono una commissione che va dal 3 al 20% se gestito da un'agenzia immobiliare.	383,00 €	 
CHECK IN- CHECK OUT	Per chi non ha tempo di occuparsi direttamente dell'accoglienza del cliente, è possibile affidarsi a un gestore. Tale tariffa è pari al 10-12%.	NO	 
PULIZIA E BIANCHERIA	il cambio biancheria e pulizia è previsto ogni volta che arriva un ospite nuovo. Questo servizio può essere fatto in proprio oppure affidandosi ad personale esterno. Questa spese generalmente viene addebitata al locatore.	1377,00€	 

Fig.77_ Restituzione grafica delle tipologie di spesa e dei ricavi degli Airbnb oggetto di questa tesi

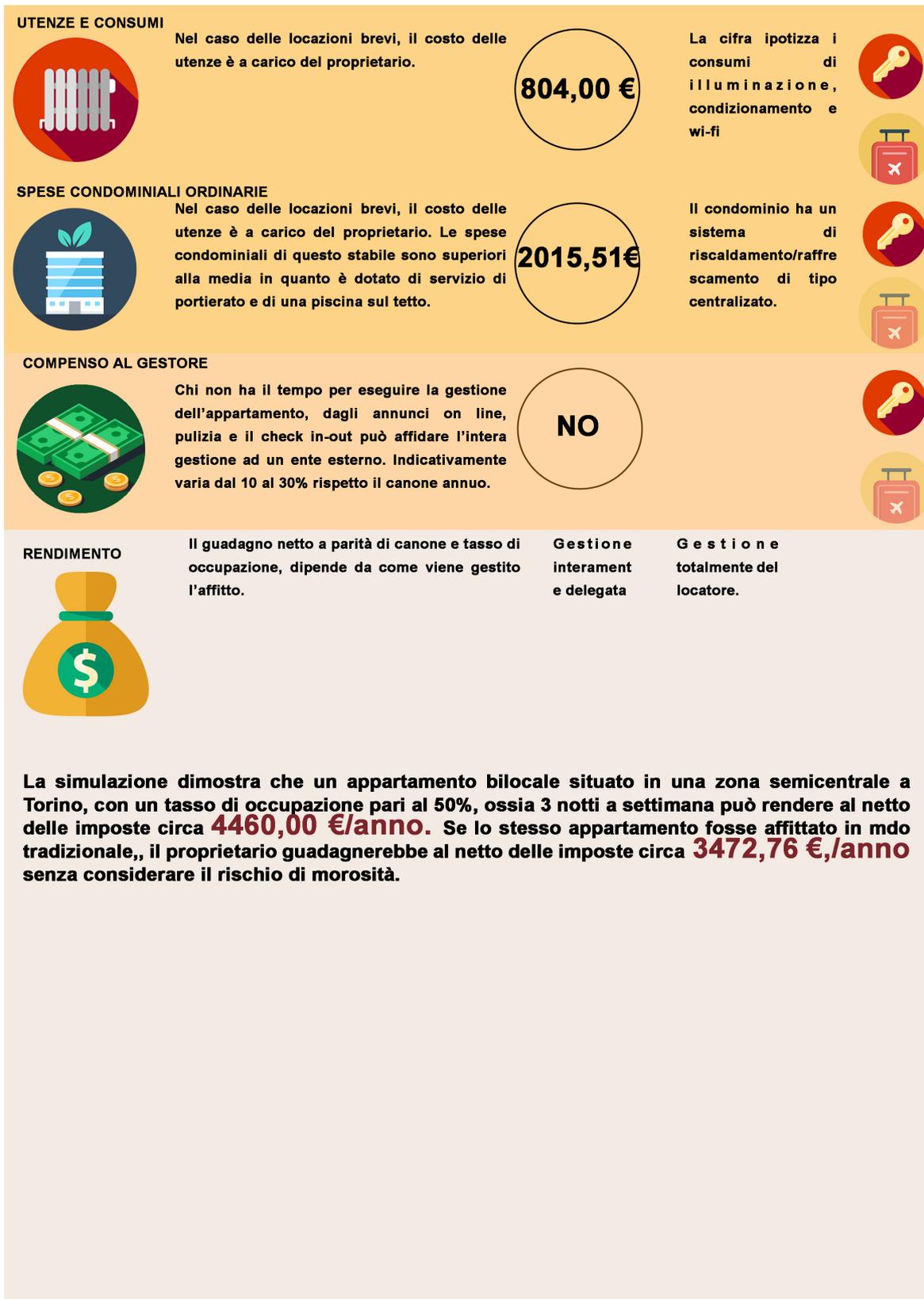


Fig.78_ Restituzione grafica delle tipologie di spesa e dei ricavi degli Airbnb oggetto di questa tesi

TIPOLOGIA DI SPESA	ALLOGGI VACANZE	IMPORTO IN EURO	SOGGETTO COINVOLTO
tasse e imposte	Si considerano 3 unità immobiliari con tagli differenti: due monolocali di circa 40 mq e un trilocale di 90 mq.	63.250 €	PROPRIETARIO 
spese relative alla casa			INQUILINO 
spese di gestione locazione			
CANONE DI LOCAZIONE	Nelle locazioni brevi il guadagno del proprietario dipende dal tasso di occupazione della casa e dal canone di locazione a discrezione dei proprietari. La tariffa è stata scelta in base ad un'indagine di mercato		L'importo è stato considerato in base a un tasso di occupazione imposto dalla normativa, ossia di 275 giorni.
IMPOSTA DI POSSESSO	Il proprietario dell'immobile versa l'IMU in base all'aliquota comunale per le "seconda casa."	2700 €	L'importo è stato calcolato in base alla rendita catastale dell'immobile.  
TASSA SUI RIFIUTI	La Tari è la tassa sui rifiuti, il proprietario di casa è tenuto al pagamento di tale tassa in base alle tariffe comunali.	640 €	L'importo è stato calcolato in base alla metratura dell'appartamento e alle tariffe comunali.  
IMPOSTA SUI REDDITI	Sui canoni di locazione incassati, si applica l'imposta sui redditi in base all'aliquota Irpef.	8.300 €	L'importo è stato considerato applicando l'aliquota IRPEF al 38% in base al flusso di cassa.  
GESTIONE ANNUNCI	L'alloggio può essere pubblicizzato attraverso i siti internet che mettono in contatto domanda e offerta. In genere trattengono una commissione che va dal 3 al 20% se gestito da un'agenzia immobiliare.	12.650€	Gli alloggi vacanze per normativa devono essere gestiti da terzi i quali richiedono circa il 20% rispetto al flusso di cassa.  
CHECK IN- CHECK OUT	Per chi non ha tempo di occuparsi direttamente dell'accoglienza del cliente, è possibile affidarsi a un gestore. Tale tariffa è pari al 10-12%.	NO	Compreso nella percentuale del 20% della gestione annunci.  
PULIZIA E BIANCHERIA	il cambio biancheria e pulizia è previsto ogni volta che arriva un ospite nuovo.	4.200€	Calcolato ipotizzando 3 ore settimanali a 8,50 euro all'ora  

Fig.79_ Restituzione grafica delle tipologie di spesa e dei ricavi degli alloggi vacanze oggetto di questa tesi



Fig.80_ Restituzione grafica delle tipologie di spesa e dei ricavi degli alloggi vacanze oggetto di questa tesi

7.3 Analisi costi e ricavi della residenza universitaria

Per determinare la validità economica della trasformazione dell' ex edificio INPS in residenza universitaria sono stati presi in considerazione due modelli differenti di investimento: uno di tipo PUBBLICO o ACCREDITATO, (il Collegio Einaudi e Edisu Piemonte) e l'altro di tipo PRIVATO (Campus SanPaolo), entrambi presenti sul territorio torinese. Come per gli appartamenti privati, anche per le residenze universitarie l'ACR è stata divisa nelle medesime 5 fasi utilizzate per definirne la fattibilità da un punto di vista economico della trasformazione degli appartamenti privati.

Si ipotizzano due strutture societarie diverse.

Sulla base del modello "Collegio Einaudi" si ipotizza che parte del capitale sarà finanziato da vari Enti: il 50% del costo di costruzione sarà finanziato dal MIUR attraverso il *IV Bando della Legge 338/2000*. (D.M. "Procedure e modalità per la presentazione dei progetti e per l'erogazione dei finanziamenti relativi agli interventi per strutture residenziali universitarie, di cui alla legge 14 novembre 2000, n. 338"; Art.2, Art.3)⁶; il 6% viene erogato dalla Compagnia SanPaolo, il 3% dalla Fondazione Crt, l'1% dalla Regione Piemonte e lo 0,5% dalla Camera di Commercio. Tali percentuali sul costo di costruzione sono state definite attraverso la comparazione dei prestiti che sono stati erogati in occasione della ristrutturazione della Sezione Po del Collegio Einaudi, il cui costo di ristrutturazione ammontava a 8.600.000 euro. La restante parte del costo di costruzione, tra cui le spese previste per la realizzazione del polo gastronomico, viene considerato capitale da prestito. Il tasso di interesse passivo del mutuo è fissato al 2,87%, mentre quello attivo è del 0,97%. (www.abi.it). Sulla base di questi valori percentuali sono stati definiti gli oneri finanziari, che costituiscono una parte importante dell'analisi, riferita ad un arco temporale di 15 anni. La gestione dell'intero format è a carico della residenza universitaria, che ha un guadagno del 100% sul canone di locazione delle stanze, della palestra e del polo gastronomico. Sulla base delle informazioni raccolte e analizzate nel capitolo 5, si è optato alla realizzazione di nuove attività caratteristiche che contribuissero all'incremento dei ricavi per poter fronteggiare tutte le spese. E' importante ricordare che il finanziamento del MIUR avviene solamente per quelle residenze senza scopo di lucro, pertanto la

⁶ Per approfondimenti si rimanda all'Allegato 6

parte eccedente a ricoprire i costi di gestione dovrà essere interamente riutilizzata negli anni successivi per la residenza stessa.

E' importante sottolineare che il finanziamento ipotizzato per sopperire ai costi di costruzione nel caso del "modello privato" prevede la copertura del costo attraverso il Fondo Erasmo, nella quota parte del 40% con il Fondo Aristotele e del 60% dal Fondo Fia. I Fondi hanno come obiettivo del rendimento rispettivamente il 3% e il 4% a vita intera che vengono considerati nella quantificazione dei costi annuali. Essendo un intervento di natura privata, si prevede la copertura dei costi di costruzione anche per la realizzazione del polo gastronomico.

COSTI DI COSTRUZIONE

Al fine di stimare i costi di costruzione della sola residenza è stato preso come "comparable" la ristrutturazione avvenuta nel 2014 presso la Residenza Verdi, appartenente ad Edisu Piemonte, su base sintetica. Il prezzo finale dell'edificio di riferimento è stato ricomposto andando a eliminare le voci non pertinenti all' intervento; in questo modo sono state ricalcolate le incidenze delle singole voci e il prezzo parametrico finale, i quali sono stati utilizzati come base per determinare i prezzi della residenza. Il costo di costruzione totale della residenza Verdi ammontava a circa 4.600.000 euro per la ristrutturazione di circa 4000mq, ossia 1150 euro/mq.

Per determinare il costo di costruzione della palestra e del polo gastronomico è stato utilizzato il Prezziario Tipologico della Regione Piemonte del 2014, sezione D7, "Ristrutturazione fabbricato uffici in zona centro" utilizzando lo stesso metodo per quantificare la sola residenza.

Gli oneri di urbanizzazione fanno riferimento alle tabelle fornite dalla Città di Torino in relazione agli OO.UU. per attività commerciali con permesso ordinario e superficie lorda di pavimento compresa fra i 200 e i 2000 mq mentre per la parte della residenza universitaria in relazione agli OO.UU relativi a strutture residenziali . I relativi valori parametrici vengono riportati distinguendo gli oneri primari da quelli secondari.

I costi degli arredi e delle attrezzature necessari sono stati stimati attraverso l'ausilio dei siti per ristorazione quali Cheffline, Vega e i cataloghi Ikea o di siti per articoli sportivi.

Si conclude con un costo totale di costruzione di:

7.212.579,00 € ossia **1.484 €/mq**

suddivisi in:

Residenza universitaria: **4.860.000,00 €** ossia **1.157 €**

Polo gastronomico: **512.715 €** ossia **1017 €/mq**

Palestra: **444.811 €** ossia **468 €/mq**

COSTI DI GESTIONE

Al fine di stimare i costi di gestione relativi alla sola parte adibita a residenza universitaria sono stati utilizzati i costi raccolti dall'Osservatorio Regione Piemonte, nello specifico quelli della Residenza Valentino del Collegio Einaudi.

Per quanto riguarda quelli relativi alla palestra e al polo gastronomico sono stati utilizzati il sito il tuo salario.it per gli stipendi dei dipendenti ed il prezziario tipologico DEI 2014 per i prezzi relativi alle utenze, calcolati con lo stesso criterio utilizzato per i costi di costruzione .

Il canone di locazione è stato ricavato attraverso una comparazione di immobili in affitto nella zona Crocetta e all'interno del Garden Palace ad uso commerciale, di circa 8€/mq.

I costi delle attrezzature necessarie per tutti gli spazi di ristorazione e della palestra sono stati stimati attraverso cataloghi di aziende specializzate, mentre i costi delle forniture gastronomiche sono stati definiti attraverso fonte diretta.

Si conclude con un costo totale di gestione di **1.659.149,43 €/anno** suddivisi in:

- Residenza universitaria **176.016,00 €/anno;**

- Palestra **412.304,37 €/anno;**

- Polo gastronomico **1.070.829,05 €/anno**

RICAVI

I ricavi sono stati calcolati considerando un regime di utenti ridotto. Quest'ultimo è stato stimato considerando un turno più un terzo del turno per il ristorante pizzeria, 2 turni per il "ristorante" di sushi, 6 turni per la piadineria take away e una media di 150 clienti per il bar per un totale di 336 giorni l'anno.

I ricavi della palestra sono stati considerati secondo degli studi di settore. (www.fitnessway.it)

I prezzi medi di entrambe le attività sono stati definiti mediante l'analisi dei prezzi dei competitors della zona.

Si conclude con un ricavo annuo di **2.112.222,00 €** per la residenza di tipo "pubblico" suddivisi in:

Polo gastronomico: **1.286.880,00 €/anno**

Palestra: **588.350,00 €/anno**

Ricavi extra derivano da alcune attività aperte al pubblico quali lavanderia self service, aule, sala stampa: **20.000 €/mq**

Ricavo posti letto: **201.600,00 €/anno** ossia **350€/mese/camera singola**

La sola differenza fra i due modelli deriva dal ricavo posti letto, che aumenta a **237.600,00 €/anno** ossia **450€/mese per la camera singola** secondo il modello privato.

	Modello Collegio Einaudi	Modello Campus SanPaolo
Costo di costruzione	7.618.960 € 1.270 €/Mq	7.618.960 € 1.270 €/Mq
Contributo al costo di costruzione	MIUR: 3.154.948 € Comp. San Paolo: 378.593 € Fondazione Crt: 157.747 € Regione Piemonte: 31.549 € Camera di commercio: 15.775 €	Fondo FIA: 2.745.684 € Fondo ARISTOTELE: 4.118.526 €
Costi di gestione	Residenza universitaria: 176.000 € Polo gastronomico: 1.069.149 € Palestra: 412.304 €	Residenza universitaria: 176.000 € Polo gastronomico 1.069.149 € Palestra 412.304 € Restituzione credito 247.111 €
Ricavi	Residenza universitaria 184.800 € Polo gastronomico 1.286.880 € Palestra 588.350 €	Residenza universitaria: 237.600 € Polo gastronomico 1.286.880 € Palestra 588.350 €
Van e Tir	VAN 379.203 € TIR 3,74%	VAN 1.183.311 € TIR 8,01%

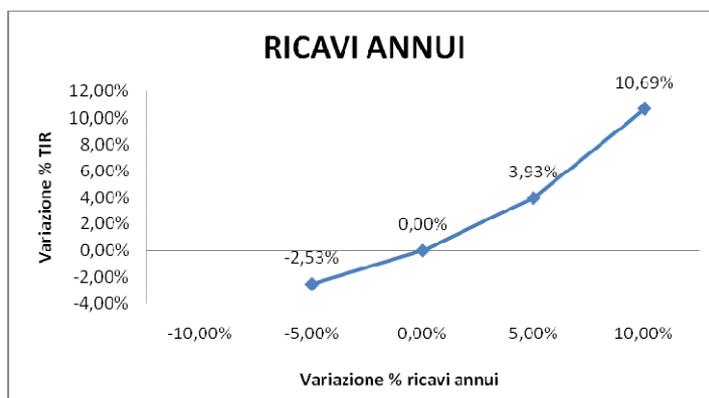
Fig.81_ Restituzione dei dati dei due modelli presi in esame.

Il Tir della residenza universitaria secondo il modello pubblico/accreditato è di solamente 3,74 % e il Van di 379.203,90 €, tuttavia l'intervento potrebbe considerarsi fattibile in quanto l'attività è senza scopo di lucro. Per quanto riguarda l'intervento secondo il modello privato sono stati considerati come contributo al costo di costruzione anche le attività gastronomiche, spesso presenti negli studentati di natura privata. Rispetto al modello pubblico cambiano anche le tariffe dei posti letto che aumentano a 450 € contro i 350 € secondo il modello del Collegio Einaudi. Per tali motivi il Tir aumenta all'8,01 % mentre il Van a 1.183.311 €.

Poichè la soglia di accettabilità è posta rispettivamente al 1,49% e al 5,76%, e il VAN è > 0 l'investimento risulterebbe fattibile. Tuttavia, le analisi condotte sulla sensitività mettono in mostra quanto in realtà il TIR sia sensibile alle variazioni di costi e ricavi. In modo particolare, la variazione del ricavo annuo porta ad un drastico abbassamento del TIR: diminuendo del 5% il ricavo annuo il TIR si colloca all' 1,21% e a 2,46 % nel secondo caso comunicando la scarsa redditività del progetto. Questa alta sensibilità al ricavo fa capire come in realtà questa operazione sia molto rischiosa.⁷

⁷ Per approfondimenti si rimanda all'Allegato 2

VARIAZIONE RISPETTO AL RICAVO ANNUO ANTE TASSE				
RICAVO TOT ANNUO [€]	VARIAZIONE %	TIR	SOGLIA ACCETTABILITA'	VARIAZIONE % TIR
€ 1.795.525,65	-10,00%			
€ 1.995.028,50	-5,00%	1,21%	-1,04%	-2,53%
€ 2.100.030,00	0,00%	3,74%	1,49%	0,00%
€ 2.205.031,50	5,00%	7,67%	5,42%	3,93%
€ 2.425.534,65	10,00%	14,43%	12,18%	10,69%



VARIAZIONE RISPETTO AL COSTO DI COSTRUZIONE ANTE TASSE				
COSTO COSTRUZIONE	VARIAZIONE %	TIR	SOGLIA ACCETTABILITA'	VARIAZIONE % TIR
€ 6.514.210,87	-10,00%	10,37%	8,12%	6,63%
€ 7.238.012,08	-5,00%	5,66%	3,41%	1,92%
€ 7.618.960,08	0,00%	3,74%	1,49%	0,00%
€ 7.999.908,09	5,00%	1,83%	-0,42%	-1,91%
€ 8.799.898,90	10,00%	-1,52%	-3,77%	-5,26%

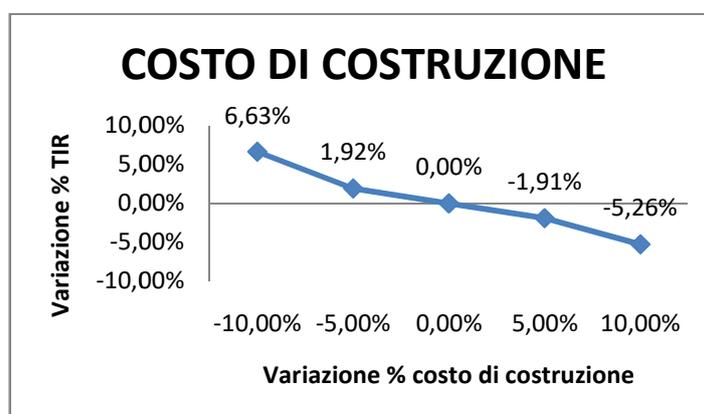
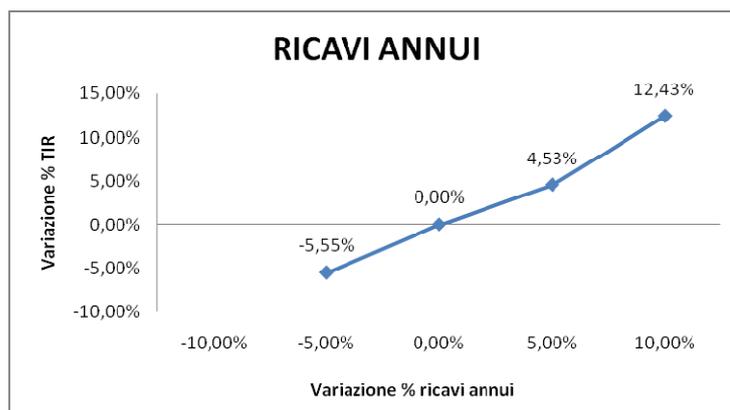


Fig.82-84_Analisi della sensitività secondo il modello pubblico o convenzionato

VARIAZIONE RISPETTO AL RICAVO ANNUO ANTE TASSE				
RICAVO TOT ANNUO [€]	VARIAZIONE %	TIR	SOGLIA ACCETTABILIT A'	VARIAZIONE % TIR
€ 1.840.669,65	-10,00%			
€ 2.045.188,50	-5,00%	2,46%	0,21%	-5,55%
€ 2.152.830,00	0,00%	8,01%	5,76%	0,00%
€ 2.260.471,50	5,00%	12,54%	10,29%	4,53%
€ 2.486.518,65	10,00%	20,44%	18,19%	12,43%



VARIAZIONE RISPETTO AL COSTO DI COSTRUZIONE ANTE TASSE				
COSTO COSTRUZIONE	VARIAZIONE %	TIR	SOGLIA ACCETTABILIT A'	VARIAZIONE % TIR
€ 6.514.210,87	-10,00%	18,16%	15,91%	10,15%
€ 7.238.012,08	-5,00%	10,66%	8,41%	2,65%
€ 7.618.960,08	0,00%	8,01%	5,76%	0,00%
€ 7.999.908,09	5,00%	5,36%	3,11%	-2,65%
€ 8.799.898,90	10,00%	1,17%	-1,08%	-6,84%

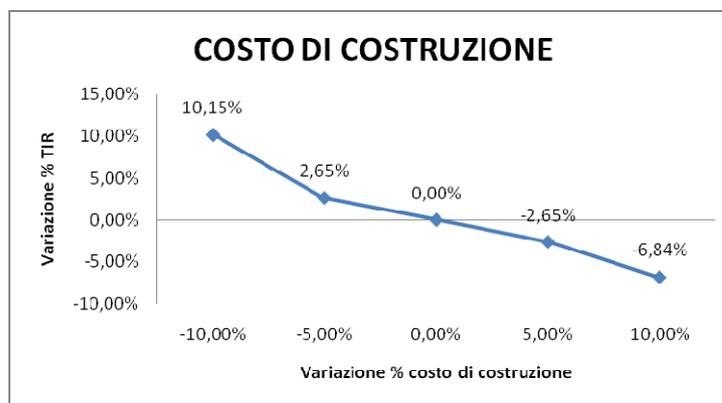


Fig.84-87_Analisi della sensitività secondo il modello privato

Conclusione

L'esempio del Garden Palace illustrato in questa trattazione è uno degli esempi di edifici che appartengono al periodo storico del *Boom Edilizio* e che, come abbiamo visto, contribuiscono a definire lo skyline torinese.

Come descritto nel primo capitolo la tipologia familiare dei giorni attuali è molto diversa rispetto quella degli anni '70, pertanto appartamenti molto grandi, come quelli presenti nel comprensorio Garden Palace, riscuotono una scarsa domanda nel mercato immobiliare. Si preferiscono infatti appartamenti trilocali la cui dimensione non superi i 90 mq e la disponibilità di spesa è maggiormente concentrata nella fascia più bassa, fino ai 120mila euro.

La domanda a cui si è cercato di rispondere attraverso questo elaborato è: in che modo si può rifunzionalizzare e riqualificare parti dell'edificio, tenendo conto dell'era in cui viviamo?

Studiando alcuni casi di successo nati nell'era della Sharing Economy si evidenzia come la "condivisione" degli spazi possa essere una soluzione per il patrimonio architettonico esistente che indubbiamente risente i tratti dell'invecchiamento e che dunque necessita di essere rivitalizzato.

Attraverso un frazionamento degli appartamenti, reso accessibile grazie all'incentivo statale relativo al "Bonus Ristrutturazione" che consiste nella detrazione delle spese di ristrutturazione del 50% fino ad un massimo di 96.000 €, sembrerebbe che mettere a reddito l'appartamento attraverso la formula della "locazione breve" possa essere un buon investimento. In tutte le trasformazioni ipotizzate, sia che si tratti di un B&B che di un Airbnb o ancora alloggi vacanze, l'Analisi Costi e Ricavi conferma la fattibilità economica del progetto. Il proprietario, in questo modo, potrebbe riuscire a sopperire ai costi di gestione in caso di una mancata vendita e ad incrementare le proprie entrate.

Fra le tipologie proposte, a parità di periodo di locazione e di appartamenti affittati la trasformazione degli appartamenti in Airbnb risulterebbe essere l'investimento migliore, grazie anche al regime fiscale agevolato (cedolare secca al 21%) e alla limitazione dei costi di gestione del servizio posti solamente al 3%. Segue l'attività "B&B" che può svolgere l'attività in modo non imprenditoriale per non più di 275 giorni senza dover incorrere all'apertura della partita IVA.

L'alloggio vacanze si collocherebbe all'ultimo posto a causa degli elevati costi di gestione; circa il 20% dei ricavi viene infatti ceduto a chi gestisce la locazione.

La seconda domanda di tesi a cui si è cercato di rispondere consisteva nel trovare una nuova funzione, economicamente ammissibile, all'EX INPS. Lo studio delle esigenze nel territorio piemontese ha portato alla proposta di una residenza universitaria necessaria per contribuire a colmare la forte richiesta di posti letto. La ricerca di una soluzione economicamente sostenibile ha portato al confronto di due modelli già esistenti a Torino: residenza di tipo pubblico o accreditato Miur e residenza totalmente privata. In entrambi i casi sembrerebbe che per far fronte agli ingenti costi di gestione non siano sufficienti solamente i ricavi derivanti dai posti letto, a conferma di quanto sottolineato dal presidente Edisu, Marta Levi.

La proposta è stata dunque quella di incrementare i ricavi attraverso l'integrazione di alcune attività caratteristiche aperte al pubblico, quali la palestra e un polo gastronomico composto da un bar, una piadineria, un ristorante italiano e un piccolo ristorante giapponese. L'idea progettuale è nata dallo studio di alcuni esempi di successo in Italia e nel mondo di strutture extra-ricettive e non che propongono un mix di funzioni a disposizione dei propri ospiti. Con l'incremento di queste funzioni l'ACR risulta essere ammissibile seppur molto sensibile ad una diminuzione dei ricavi, calcolati in modo cautelativo. L'analisi della sensitività evidenzia come diminuendo di una piccola percentuale (il 5 %) i ricavi, l'investimento non sarebbe più fattibile. La differenza sostanziale fra i due modelli è da imputare solamente al contributo del costo di costruzione, che nel caso della residenza privata copre l'intero costo di costruzione e l'aumento delle tariffe per l'affitto delle camere.

L'evoluzione della trattazione ci porta a rilevare che sia per la ristrutturazione degli appartamenti privati che per la realizzazione della residenza universitaria, ai fini di una fattibilità economica risultano fondamentali i finanziamenti delle istituzioni, senza di essi infatti l'investimento non potrebbe considerarsi fattibile.

Bibliografia

Testi e articoli

BEN C., *La rivoluzione degli ostelli*, Corriere della sera, Torino 2018

BERGONZO C, *Report Airbnb Regione Piemonte*, Torino 2017

BONOMO B, CAMELLINO G, F. DE PIERI, F. ZANFI, *Storie di case. Abitare l'Italia del boom*, Donzelli Editore, 2013

BOTSMAN R, ROO R, *What's mine is yours*, Collins, 2011

CAMELLINO G, F. DE PIERI, C. RENZONI, *Esplorazioni nella città dei ceti medi. Torino 1945-1980*, Lettera Ventidue Edizioni, 2015

CORTESE A. *Istat Working Papers, Lo sviluppo del patrimonio abitativo dal 1951 al 2011*, ISTAT, Roma 2015

GABRIELLI L., LAMI I. M., LOMBARDI P. *Il Valore di Mercato: note di lavoro per la stima di un immobile residenziale*, Celid, Torino 2011

LAUDISA F, *Il costo di gestione delle residenze universitarie: un'analisi comparativa*, Celid, 2017

MAINIERI M, *Collaboriamo!*, Hoelpli 2015

ROSCELLI. R *Manuale di estimo. Valutazioni economiche ed esercizio della professione*, Utet Università, 2014

Tesi

BASTIANI A. *La riqualificazione energetica del patrimonio esistente*, Relatore. Carlo Micono, Politecnico di Torino, 2017

BIANCHINI F., M.L, *La diffusione di nuove forme di hospitality in Italia: il caso Airbnb*. Relatore M.V.Devetang, Luiss, 2015

F.GIUSTA, M.L MAIORANA, *Architettura per i ceti medi di Torino negli anni del boom edilizio: gli edifici costruiti dall'Impresa Campiglia*, Relatore F.De Pieri, Politecnico di Torino, 2014

ROVERA A.S. *Il complesso Garden Palace a Torino*. Rel. Filippo De Pieri, Politecnico di Torino, 2016

Prezziari

Preziario tipologico Dei 2014, TipologieEdilizie A1_2 Fabbricato uffici- costi annui di gestione (PT2014)

Preziario tipologico Dei 2014, TipologieEdilizie D7_ Ristrutturazione fabbricato uffici in zona centro (PT2014)

Preziario tipologico Dei 2014, TipologieEdilizie_D9_ Ristrutturazione albergo 48 camere (PT2014)

Prezziario Regione Piemonte 2015

Legislazione regionale

Decreto Ministeriale *"Procedure e modalità per la presentazione dei progetti e per l'erogazione dei finanziamenti relativi agli interventi per strutture residenziali universitarie, di cui alla legge 14 novembre 2000, n. 338"*

Decreto Ministeriale *"Procedure e modalità per la presentazione dei progetti e per l'erogazione dei finanziamenti relativi agli interventi per strutture residenziali universitarie, di cui alla legge 14 novembre 2000, n. 338"; Art.2, Art.3)*;

Decreto Ministeriale del 28/11/2016 n.936 *"Standard minimi dimensionali e qualitativi e linee guida relative ai parametri tecnici ed economici concernenti la realizzazione di alloggi e residenze per studenti universitari"*.

Legge regionale 3 agosto 2017, n. 13. *Disciplina delle strutture ricettive extralberghiere*.

Testo coordinato del D.M 9 aprile 1994 con il D.M 6 ottobre 2003¹

Sitografia

<http://www.youtube.com/watch?v=FgSXnwVRoHs>

<http://arcolavanderie.it/noleggio-biancheria/>

<http://disruptcre.com/hospitality/airbnb-secures-200m-build-hotel-like-apartment-business-niido/>

<http://omniacommunia.org/2007/05/11/intervista-a-yochai-benkler>

[http://the nextweb.com/insider/2012/04/14/living-in-the-sharing-economy-is-the-internet-making-us-more-honest](http://thenextweb.com/insider/2012/04/14/living-in-the-sharing-economy-is-the-internet-making-us-more-honest).

<http://www.barline-shop.com/>

<http://www.cdprisgr.it/social-housing/FIA/caratteristiche-fondo/caratteristiche-scopo-fondo.html>

<http://www.collegioeinaudi.it>

<http://www.collegioeinaudi.it/site/index.php?path=sedi/&file=il-progetto-di-riqualificazione.php>

http://www.comune.torino.it/ediliziaprivata/atti/oneri/2018/tabelle_oneri_2018.pdf

<http://www.comune.torino.it/tasse/bm~doc/tariffe-anno-2018.pdf>

<http://www.comune.torino.it/tasse/iuc/tari/modalit-calcolo.shtml>

<http://www.fabricasgr.com/i-nostri-fondi/fondo-erasmo/>

<http://www.fitnessway.it/aprire-una-palestra-guadagni-e-business>

<http://www.fondoaristotele.it>

<http://www.ikea.com/it/it/catalog/categories/departments/eating/18865/>

<http://www.miur.gov.it/cofinanziamento-statale-per-alloggi-e-residenze-per-studenti-universitar>

<http://www.piemonte-turismo.it/>

<http://www.regione.piemonte.it/turismo/cms/osservatorio-turistico.html>

<http://www.regione.piemonte.it/turismo/cms/strutture-ricettive.html>

<http://www.regione.piemonte.it/turismo/cms/strutture-ricettive/ostelli.html>

<http://www.riscotel.it/calcoloiuc2018/?comune=L219>

http://www.treccani.it/enciclopedia/il-miracolo-economico-italiano_%28Il-Contributo-italiano-alla-storia-del-Pensiero:-Tecnica%29/

<http://www.vega-direct.com/it-it/>

http://www1.agenziaentrate.it/settore/studiapprovati/note_tecniche_2012/Nota_tecnica_VG36U.pdf

<https://niido.com/>

<https://press.airbnb.com/airbnb-niido-to-partner-to-support-home-sharing-in-apartments>

<https://shop.fitness.it>

[https://www.abi.it/DOC_Info/Comunicatistampa/ABI%20Monthly%20outlook%20luglio%20\(18.7.17\).pdf](https://www.abi.it/DOC_Info/Comunicatistampa/ABI%20Monthly%20outlook%20luglio%20(18.7.17).pdf)

<https://www.agenziaentrate.gov.it>

<https://www.arredaclick.com/it/ufficio/scrivanie-tavoli-ufficio/tavoli-riunione-ufficio/tavolo-riunioni-ufficio-arrow.html>

<https://www.bancaditalia.it/media/comunicati/documenti/2017-01/20170130-btp-ccteu.pdf>

<https://www.blablacar.it/blablalife/era-della-condivisione/sharing-economy/consumo-collaborativo>

<https://www.chefline.it/>

<https://www.domainaptsorlando.com>

<https://www.ediltecnico.it>

<https://www.festeedecorazioni.com/96-posate>

<https://www.intesasanpaolocasa.com/web/docs/AMI/2018/gennaio/gennaio.pdf>

<https://www.millionaire.it>

<https://www.mondotnt.com/tovagliette.html>

<https://www.technogym.com>

w.riscotel.it/calcoloiuc2018/?comune=L219

ww.tecnocasa.it

www.airbnb.it

www.bloomberg.com

www.collaborativeconsumption.com/the-sharing-movement

www.collaboriamo.org

www.comune.torino.it/geoportale/pdf/cartA_10000.pdf

www.crossfit.it

www.edisu.it

www.fitnessway.it/aprire-una-palestra-guadagni-e-business

www.ginniclife.com

www.idealista.it

www.ilsole24ore.it

www.iltuosalario.it

www.immobiliare.it

www.immobilmente.com

www.istat.it

www.kijiji-it

www.lamagnolia.it

www.orange.it

www.studiomadera.it

www.tecnocasa.it

www.tripadvisor.it

www.trovitcase.it

Interviste

Intervista al Geom. Cosentini, attuale amministratore del condominio Garden Palace, aprile 2018

Intervista arch. Mauro Meneghetti, Responsabile progettazione delle residenze Edisu, giugno 2018

Intervista Gioia Loprete, Assistant Fund Manager Fabrica Immobiliare SGR S.p.A, luglio 2018

Intervista Federica Laudisa, ricercatrice presso Ires Piemonte, luglio 2018