Il Palazzo dei Cavalieri nell'isolato Santa Croce

Proposta per una nuova rinascita funzionale.

Marianna Sanasi

Politecnico di Torino

A.A. 2017/2017

Laurea Magistrale in Architettura per il Restauro e la Valorizzazione del Patrimonio

Relatore: Annalisa Dameri

Corelatori: Cristina Coscia e Silvia Gron

Candidata: Marianna Sanasi

Il Palazzo dei Cavalieri nell'isolato Santa Croce

Proposta per una nuova rinascita funzionale.

<<…l'esercizio delle virtù civili e la scommessa della cittadinanza attiva sono il miglior modo per conciliare la difesa della libertà e la cura del bene comune>>[1].

[1] Franco Cassano, *Homo civicus. La ragionevole follia dei beni comuni,* Dedalo, Bari, 2004.

Indice

Introduzione..... 11

Metodologia..... 12

Capitolo I: Beni comuni e cittadinanza attiva..... 14

1.1 - I patrimoni immobiliari di natura privata e pubblica..... 15
1.2 - Cos'è un Bene Comune?..... 17
1.3 - I beni comuni in Italia..... 19
1.4 - I progetti di rigenerazione urbana e i modelli di coinvolgimento dei cittadini..... 21
1.5 - Il modello (partecipativo) creativo..... 22
1.6 - Il modello (partecipativo) condiviso..... 23
1.7 - Il modello (partecipativo) extraistituzionale..... 24
1.8 - Differenza tra centro sociale occupato e occupazione (squat)..... 24
1.9 - Esperimenti di riqualificazione dal basso in Italia e all'estero: casi studio significativi..... 25
1.9.1 - Il caso di Marsiglia - la Friche..... 26
Riscontro socio-economico..... 30
1.9.2 - Il caso di Barcellona - Can Battlò..... 32
Riscontro socio-economico..... 37
1.9.3 - Il caso di Berlino - la Kunsthaus Tacheles e il Køpi..... 40
Kunsthaus Tacheles..... 41
Riscontro socio-economico..... 44
Køpi..... 45
Riscontro socio-economico..... 47
1.9.4 - il caso di Roma - il Teatro Valle Bene Comune..... 48
Riscontro socio-economico..... 51
1.9.5 - il caso di Torino - via Asti Liberata e la Cavallerizza Irreale..... 52
Via Asti Liberata..... 52
Riscontro socio-economico..... 55
Cavallerizza Irreale..... 56
Riscontro socio-economico..... 59
1.10 - Quadro comparativo e conclusioni..... 60

Capitolo II: I regolamenti sui beni comuni in Italia..... 62

2.1 - I regolamenti di collaborazione tra cittadini e amministrazione per la cura e la rigenerazione dei beni comuni urbani (in Italia e all'estero)..... 63
2.2 - Gli esempi italiani..... 68
2.2.1 - Il regolamento di Bologna..... 70
2.2.2 - Il Regolamento di Torino..... 74
2.2.3 - Il G124 - Esempi..... 75
- il caso di Torino..... 76
- il caso di Roma..... 78
- il caso di Catania..... 78
- il caso di Milano..... 80
2.3 - Gli organismi che presidiano su micro aree territoriali..... 81
2.4 - Dagli oratori ai centri sociali..... 81
2.4.1 - le Case del Quartiere - cosa sono..... 81
2.4.2 - Il CentroDentro e il CPG (centro di protagonismo giovanile)..... 83

2.4.3 - I Servizi Sociali..... 83
2.4.4 - Altri servizi forniti al cittadino..... 84
2.5 - Quadro comparativo e conclusioni..... 84

Capitolo III: Il Palazzo dei Cavalieri dell'Ordine Mauriziano..... 86

3.1 - Il caso studio, analisi di un caso torinese..... 87
3.2 - Il divenire dell'area..... 88
3.3 - Il P.R.G. del centro di Torino del 2008..... 90
3.3.1 - L'isolato Santa Croce, via Egidi - via della Basilica..... 92
3.3.2 - Area delle Porte Palatine (perimetro di studio)..... 92
3.3.3 - Casa detta "del Pingone"..... 92
3.3.4 - Il Palazzo dei Cavalieri..... 94
3.4 - Città di Torino: Torino riparte dal "Fondo" (scheda)..... 94

Capitolo IV: Storia dell'Isolato Santa Croce..... 100

4.1 - Dall'insula all'isolato..... 101
4.2 - L'Ordine dei Santi Maurizio e Lazzaro..... 104
4.3 - L'Ospedale Maggiore della Sacra Religione..... 105
4.4 - La Confraternita di Santa Croce..... 108
4.5 - La Basilica Magistrale dell'Ordine dei Santi Maurizio e Lazzaro..... 109
4.6 - La casa di Torquato Tasso..... 111
4.7 - La casa di Emanuele Filiberto Pingone 112
4.8 - La rettifica della contrada d'Italia (via Milano)..... 112
4.9 - La piazza Emanuele Filiberto (piazza della Repubblica)..... 115
4.10 - La costruzione della galleria Umberto I..... 117
4.11 - Il Bimillenario augusteo..... 119
4.12 - Il bombardamento e la creazione di via Egidi..... 120
4.13 - Attualità..... 122
4.14 - Curiosità..... 123
4.15 - Trasformazioni morfologiche Isolato Santa Croce e area circostante..... 124
4.16 - Regesto cronologico..... 127

Capitolo V: Uno sguardo sul territorio circostante..... 134

5.1 - Le trasformazioni dell'area circostante - l'esperienza di The Gate..... 135
5.2 - Il programma e il suo iter..... 136
5.3 - La periferia in centro..... 138
5.4 - La popolazione della zona..... 139
5.5 - Il via alla riqualificazione..... 140
5.6 - I 19 punti del progetto..... 147
5.7 - Le nuove costruzioni..... 148
5.8 - Le attività svolte con The Gate..... 149
5.9 - Analisi economica territoriale..... 150
5.10 - Isolato Santa Croce: Proprietari, partner e soggetti coinvolti..... 151
5.10.1 - Parte di proprietà dell'Ordine Mauriziano dell'isolato Santa Croce.. 153
5.10.2 - Immobile in via Milano 20..... 160
5.10.3 - Galleria Umberto I..... 160

Capitolo VI: Il Palazzo dei Cavalieri: analisi..... 162

6.1 - Tipologia e stato di degrado..... 163
6.2 - Conformazione del costruito dell'isolato Santa Croce e del Palazzo dei Cavalieri..... 164
6.3 - Studio della struttura e dei materiali dell'isolato Santa Croce e del Palazzo dei Cavalieri..... 165
6.3.1 - Strutture murarie, malte e intonaci..... 166
6.3.2 - Solai e coperture..... 167
6.3.3 - Opere in pietra e in ferro..... 168
6.3.4 - Dettaglio sulla galleria Umberto I..... 168

Capitolo VII: Il Palazzo dei Cavalieri: progetto..... 170

7.1 - Dall'analisi all'individuazione di uno scenario di valorizzazione: linee guida. 171
7.2 - Il concept per il Palazzo dei Cavalieri - casa del quartiere..... 175
7.3 - Tema narrativo del progetto/elemento caratterizzante..... 188
7.4 - Fruitori e *stakeholder*..... 188
7.5 - Adeguamento normativo..... 189
7.6 - Analisi dei costi e della fattibilità economico-finanziaria della restauro..... 190

Conclusione..... 198

Documenti d'archivio..... 202

Bibliografia..... 202

Sitografia..... 205

Allegati..... 214

Introduzione

In questa tesi si ipotizza la rivalutazione di uno specifico edificio di interesse culturale, attualmente sottoposto a grave deperimento per via dello stato di inutilizzo in cui si trova, condizione che qualora dovesse permanere lo porterebbe ad ulteriore degrado.
Si è scelto un edificio di interesse storico/artistico sito in Torino. Questo tipo di immobile per via di molteplici cause, tra cui mancanza di fondi, scarsa visibilità turistica e particolare conformazione spaziale (come per esempio gli ampi saloni a tutt'altezza), spesso non è sottoposto a recupero, poiché ciò comporterebbe l'impiego di ingenti risorse. Per via di tali fattori molti di questi edifici non possono essere attualmente utilizzati.
L'ipotesi qui sviluppata è l'opportunità di rivalutare questi spazi, con il superamento degli ostacoli che si frappongono all'"attuazione d'una qualsiasi razionale, efficiente e efficace politica di tutela"[2]. E' possibile infatti, non solo ridare lustro al centro urbano, storicamente caratterizzato da elementi di pregio, ma anche fornire una concreta opportunità di rilancio per l'economia cittadina, grazie all'aumento dell'indotto generato da un riutilizzo del bene, che favorirebbe anche un miglioramento della condizione sociale nelle aree circostanti al sito dell'intervento.
La scelta è pertanto ricaduta sul Palazzo dei Cavalieri dell'Ordine Mauriziano: il recupero di tale specifico bene determinerebbe infatti, per la sua posizione sul confine tra due aree molto diverse della città (Centro storico e Borgo Dora), la costituzione di un ponte tra le due comunità, con rilevanti opportunità di crescita sociale ed economica per entrambe.
Volendo quindi trovare una soluzione per valorizzare tale immobile, sarebbe auspicata la possibilità che questo possa essere riqualificato, o perlomeno manutenuto, partendo dalla volontà di cittadini attivi che necessitano di servizi per la comunità e pertanto si impegnano a realizzarli con le proprie forze, dal basso. In tal modo si concretizzerebbe un rapporto mutuale tra il luogo rivalutato e la popolazione: l'amministrazione si liberebbe così dell'onere di investire sulla sua tutela e si realizzerebbe una collaborazione tra le istituzioni e i cittadini fondata sulla responsabilità e fiducia reciproca.
Il mancato utilizzo di certe opere e il loro progressivo decadimento sarebbe sopperito dal ripristino e dalla manutenzione ordinaria svolta all'interno di questi beni. Verrebbero inoltre restituiti spazi alla comunità evitando così la progettazione di nuove costruzioni, spesso causa di abbandono di aree già edificate e nuovi consumi di suolo, dannosi per il paesaggio.
La finalità del lavoro svolto per questa tesi è quindi quella di tentare di definire un processo in cui un bene culturale, quale il Palazzo dei Cavalieri dell'Ordine Mauriziano, possa essere utilizzato da cittadini che desiderano farsi carico della responsabilità della manutenzione dello stabile, a seguito di un contratto con l'amministrazione comunale e con la proprietà, su un rapporto di mutua fiducia da parte di entrambi i soggetti. A sostegno di questa tesi sono stati svolti approfondimenti giuridici per valutare la possibilità di attuare tale proposta, con riferimento alla teoria sui beni comuni portata avanti negli ultimi anni anche in Italia e il conseguente Regolamento comunale prodotto a seguito di questa campagna.
Per supportare questa ipotesi inoltre sono state sviluppate alcune analisi su diverse

[2] Intervista a Bruno Zanardi (è un restauratore e storico dell'arte italiano e professore associato di "Teoria e tecnica del restauro" presso l'Università di Urbino Carlo Bo) https://www.artapartofculture.net/2014/02/17/un-patrimonio-artistico-senza-italia-ecco-ragioni-problemi-e-soluzioni-intervista-a-bruno-zanardi/ [ultima consultazione: 03/09/2018].

esperienze europee, nelle quali la cittadinanza, o alcuni soggetti specifici hanno intrapreso percorsi di riappropriazione degli spazi, con fini di salvaguardia di un manufatto architettonico o talvolta semplicemente per perseguire obiettivi di rilevanza sociale.

Metodologia

L'interrogativo da cui parte l'analisi svolta consiste nel chiedersi se il Palazzo dei Cavalieri dell'Ordine Mauriziano possa subire un processo di valorizzazione attraverso il movimento della cittadinanza attiva. Il fine di questa tesi è quindi quello di valutare gli effetti e l'efficacia dell'intervento sull'edificio, ipotizzando uno scenario di rivalutazione dell'immobile partendo dal basso, trasformandolo in bene comune.
Il percorso analitico comincia innanzitutto dalla differenziazione del patrimonio pubblico da quello privato, per poi giungere alla discussione teorica sul concetto di bene comune, approfondito nella letteratura internazionale e nella normativa italiana.
Successivamente sono state svolte alcune ricerche sui metodi di partecipazione della cittadinanza attiva, che portano tramite diversi approcci ad alcuni esempi di rigenerazione urbana. Per comprendere la fattibilità di tali ipotesi sono state indagate, attraverso alcune esperienze a livello europeo e nazionale, le modalità di azione di questi movimenti: in particolare la ricerca si è concentrata sulle pratiche di rigenerazione relative a singoli fabbricati di valenza storica e alle metodologie utilizzate per la riappropriazione.
A tal proposito si è quindi definita una lista di prerequisiti necessari per la valutazione dell'intervento sul bene comune, da applicare caso per caso. Ad ogni elemento stabilito è stato attribuito un punteggio da 1 a 5. I punteggi totalizzati da ogni esperienza saranno confrontati con quelli totalizzati dal Palazzo dei Cavalieri per stabilire la fattibilità finale della conversione dell'edificio in bene comune.
Dopodiché si è entrati nello specifico dell'analisi delle metodologie che si occupano di collaborazione tra cittadini e amministrazione per la cura e la rigenerazione dei beni comuni all'interno del territorio urbano, sia in Italia che all'estero. Secondariamente si è approfondito l'esempio delle attività svolte dall'architetto senatore Renzo Piano con il G124 e si sono confrontati i Regolamenti comunali sui beni comuni sviluppati da Labsus. Inizialmente è stato descritto il Regolamento di Bologna, il primo ad essere entrato in vigore (nel 2014) e successivamente è stato confrontato con quello di Torino del 2016.
In seguito sono stati descritti gli organismi che si occupano di presidiare, sul piano sociale, il territorio torinese. L'idea di partenza è quella che le attività una volta svolte nelle comunità dall'istituzione ecclesiastica, quali gli oratori e le parrocchie, ora, in una società multiculturale e laica, vengano svolte in altre strutture.
Successivamente ci si è concentrati sulla descrizione dell'area del Palazzo dei Cavalieri e sull'analisi del territorio nelle immediate vicinanze, partendo dalla variante del 2008 al Piano Regolatore riguardante il centro della Città. Nel capitolo successivo invece sono state approfondite le trasformazioni che si sono susseguite intorno all'Isolato Santa Croce, a partire dalla fondazione Romana di Augusta Taurinorim. Si è partiti facendo emergere gli elementi di valore culturale dell'isolato Santa Croce, per poi dar seguito alla ricerca sul territorio circostante. Nell'esaminare le trasformazioni attuate recentemente, si è notato che hanno avuto un riscontro sull'Isolato stesso ma purtroppo non sul Palazzo dei Cavalieri, che è rimasto come un angolo dimenticato nel grande progetto di riqualificazione del territorio.

L'indagine si è poi soffermata sull'esaminazione della consistenza dell'immobile del Palazzo dei Cavalieri nel particolare, con uno sguardo anche sul resto dell'Isolato di cui fa parte.
Il progetto infine è stato strutturato per definire una simulazione di spazio riqualificato attraverso la trasformazione in bene comune, valutandone i costi, gli interventi necessari, la normativa e le linee guida da seguire per attuare quanto previsto.

Capitolo I: Beni comuni e cittadinanza attiva

"Libertà è partecipazione"
(Giorgio Gaber)

1.1 – I patrimoni immobiliari tra natura privata e pubblica

L'oggetto di questa ricerca comincia dalla comprensione del significato di patrimonio immobiliare posto sotto tutela. Per comprendere meglio il ruolo di questa categoria è però necessario fare riferimento a quanto prescritto nella legislatura italiana riguardo ai beni pubblici e quelli privati.

Quando si parla di beni pubblici si intendono quei patrimoni di interesse pubblico, specificati nell'articolo 1 del Regio Decreto n. 2440 del 1923, in cui viene precisata la natura di questi come appartenenti allo Stato. "L'ordinamento giuridico non definisce i beni pubblici ma individua categorie di beni sulla base di caratteristiche comuni, quali la finalità pubblica e le limitazioni alla disponibilità, all'uso e alla tutela"[3]. Esistono inoltre beni di interesse pubblico, i quali possono però appartenere a soggetti privati. Il primo riferimento normativo riguardante queste due categorie si può trovare nell'articolo 42 della Costituzione, il quale indica che le proprietà possono appartenere sia a soggetti pubblici, sia a soggetti privati. In secondo luogo si possono riscontrare riferimenti legali nel Codice Civile che, dall'articolo 822 a seguire, si concentra sui beni pubblici specificando innanzitutto il regime giuridico che su questi si può applicare, ovvero in termini di alienabilità[4], prescrittibilità[5] dei diritti e pretese di terzi, e in secondo luogo individua le due principali categorie di beni: quelli demaniali e quelli patrimoniali.

I primi sono "inalienabili, imprescrittibili, non suscettibili né a usucapione, né a espropriazione forzata e non possono essere oggetto di diritti a favore di terzi, se non nei modi e nei limiti stabiliti dalle leggi che li riguardano"[6], ovvero attraverso concessioni. Essi comprendono tutto ciò che appartiene agli enti pubblici territoriali e vengono ulteriormente suddivisi in due categorie: il demanio necessario, che comprende "i beni che non possono non appartenere allo Stato e agli altri enti territoriali"[7] (demanio marittimo, idrico, militare), e il demanio accidentale, di cui invece "fanno parte quei beni pubblici che non necessariamente appartengono alle pubbliche amministrazioni ma che sono tali se divengono proprietà dello Stato o degli enti territoriali[8] (es: demanio stradale).

Talvolta esiste la possibilità che i beni demaniali siano soggetti a rinuncia di alcune qualità attraverso la "sdemanializzazione". Questa può avvenire attraverso l'emanazione di un atto amministrativo a seguito di una manifesta volontà della pubblica amministrazione di sottrarre tale bene alla finalità pubblica e di porlo in vendita. Questo avvenimento può accadere anche a causa della distruzione del bene.

Oltre alla categoria dei beni demaniali esiste anche quella di coloro che sono patrimoniali. In questo caso essi possono essere considerati beni di "proprietà privata dell'ente pubblico"[9] e si distinguono tra indisponibili, quindi quelli che devono mantenere una destinazione pubblica, o al contrario disponibili. La differenza tra questi risulta in base all'apposizione su di essi di un vincolo di pubblica destinazione. Quando viene posto un vincolo su questo tipo di patrimoni essi possono dunque essere oggetto di alienazione, ma comunque non di cambio di destinazione.

Tra i beni patrimoniali si possono annoverare i beni culturali prima citati, i quali

[3] http://www.treccani.it/enciclopedia/beni-pubblici-e-di-interesse-pubblico/ [ultima consultazione: 17/11/2018].
[4] Alienabilità: possibilità essere alienato, venduto. [Dizionario Corriere.it].
[5] Prescrittibilità: estinzione di un diritto, di un reato o di una pena per trascorsi limiti temporali. [Dizionario Corriere.it].
[6] http://www.treccani.it/enciclopedia/beni-pubblici-e-di-interesse-pubblico/ [ultima consultazione: 17/11/2018].
[7] *Ibid.*
[8] *Ibid.*
[9] *Ibid.*

possono perdere la caratteristica dell'indisponibilità a seguito di cause naturali o per decisioni sottoscritte da atti amministrativi. In quest'ultimo caso possono essere dunque destinati alla produzione di reddito venendo quindi sottoposti alle norme del diritto privato. Nonostante ciò la loro vendita deve comunque avvenire nelle forme e nei modi previsti dal diritto pubblico[10].

La classificazione utilizzata attualmente dal diritto italiano per i beni pubblici rimane comunque più incentrata sul criterio dell'uso piuttosto che su quello della titolarità. "…nell'ambito del processo di privatizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, il d.lgs. n. 351/2001 (art. 1, co. 6) ha stabilito che le disposizioni in materia di «ricognizione del patrimonio immobiliare pubblico» debbano essere applicate sia ai beni in proprietà dello Stato e degli altri enti pubblici, sia ai beni utilizzati per uso pubblico ininterrottamente per oltre 20 anni, con il consenso dei proprietari; il d.lgs. n 63/2002, istituendo delle società per la valorizzazione, gestione e alienazione del patrimonio dello Stato (Patrimonio dello Stato S.p.A.), ha imposto altresì il rispetto delle finalità precipue dei beni pubblici anche nel caso di trasferimento della proprietà a soggetti privati"[11].

Nell'approfondire quanto riguarda la definizione dei beni culturali, ovvero di interesse pubblico, ci si trova però di fronte ad un paradigma: un bene culturale, anche se di proprietà privata, mantiene comunque la sua destinazione d'uso pubblica, in quanto la sua conservazione soddisfa interessi pubblici, quindi il proprietario è tenuto lo stesso a mantenerne un profilo di fruizione di tipo pubblico. Le motivazioni di questa scrittura legislativa si possono trovare già nella legge n.1416 dell'8.7.1883, quando, per la prima volta, si cominciò ad affrontare la tematica della proprietà pubblica nei manuali di diritto, poiché si considerava questa come una garanzia di conservazione per il patrimonio culturale.

A questo punto si rende necessario quindi entrare nel merito del significato di patrimonio culturale, secondo il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, per definire nel particolare questa categoria.

Per beni culturali si intendono "le cose immobili e mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico, etnoantropologico, archivistico e bibliografico e le altre cose individuate dalla legge o in base alla legge quali testimonianze aventi valore di civiltà" (articolo 2 comma 2)[12].

Nella discussione sull'attribuzione di un titolo di diritto al bene culturale, la dimostrazione di Cerulli asserisce che questo sia "ab origine un bene pubblico in quanto pubblici sono gli interessi che la legge impone di perseguire nella sua disciplina. La pubblicità cui ci si riferisce, però, non attiene all'appartenenza (il bene può essere di proprietà dell'amministrazione o di un privato), ma alla fruizione. Ciò deriva dal fatto che l'amministrazione dei beni culturali è dotata di una serie di competenze e di poteri il cui scopo è la preservazione del bene stesso al fine di renderne possibile la fruizione collettiva. Il bene culturale nasce, pertanto, come bene a fruizione collettiva; anzi come bene oggetto di diritti collettivi di natura pubblicistica"[13]. Questa condizione limita però le facoltà di godimento del proprietario sull'immobile di sua proprietà, in quanto questa comunque deve mantenere una possibile fruizione da parte del pubblico.

Sulla questione del godimento di un bene, a definizione della proprietà, interviene dunque la disciplina dell'estimo, che "insegna ad esprimere giudizi circa la

[10] *Ibid.*
[11] *Ibid.*
[12] http://www.sbappsae-pi.beniculturali.it/index.php?it/366/codice-dei-beni-culturali [ultima consultazione: 17/11/2018].
[13] Vincenzo Cerulli Irelli, *Beni culturali e diritti collettivi*, in *Scritti in onore di Massimo Severo Giannini*, Milano, 1988, I, pp. 137-176.

somma di moneta che si può attribuire, ad un qualsiasi bene economico oggetto di stima"[14]. Secondo questa materia infatti la differenza tra bene pubblico e privato dipende principalmente dall'interesse o dal godimento che si può trarre da questo, se collettivo o singolo. La stessa disciplina si suddivide in questo caso in micro-, quando si tratta del caso privato, e macro-estimo, quando si tratta di quello pubblico , per affrontare con maggior specificità le differenti situazioni.
Al fine di ottenere un adeguato giudizio di stima è necessario, per il perito che si occupa di estimo, possedere un'approfondita conoscenza tecnica del bene, nonché del tipo di mercato in cui questo è posizionato e delle norme giuridiche che lo riguardano .
Dal 2007, in Italia, si è però iniziato a parlare di una terza categoria riguardante il patrimonio immobiliare, che si inserisce sulla linea di confine tra quelle di pubblico e privato. Questa categoria è quella dei beni comuni.

1.2 – Cos'è un bene comune?

Quando si parla di *common good* (bene comune), si fa riferimento ad un concetto sia politico sia filosofico, che distingue questo tipo di risorse in beni immateriali, come per esempio l'informazione, i saperi e la cultura, e in beni materiali, divisi tra naturali ed ambientali.
Per quanto riguarda i beni ambientali si tratta di teorie sull'utilizzo di questi, che decretano come poterli impiegare in modo da evitare sia lo sfruttamento individuale, sia i costi amministrativi troppo elevati. In ambito economico, questi sono considerati come beni rivali e non escludibili (fig. sotto). Questo significa che non prevedono il consumo o il godimento esclusivo di un singolo individuo, o di un gruppo limitato, e questo non può rivendicarne la proprietà o escludere gli altri. Sono considerati beni comuni ad esempio l'acqua e l'aria, sui quali sono nati diversi dibattiti sia filosofici che scientifici, soprattutto a proposito dello sfruttamento di questi e riguardo a temi di sostenibilità ambientale.

Definizione della differenza tra i tipi di beni sulla base della rivalità e dell'escludibilità.

Beni	Rivali	Non rivali
Escludibili	Privati	Tariffabili
Non escludibili	Comuni	Pubblici

Da questi dibattiti emerge la possibilità di trovare soluzioni alternative alla privatizzazione fondate sulla possibilità di mantenere nel tempo regole e forme di autogoverno, con una base di principi che vanno rispettati nell'utilizzo delle risorse collettive.
Per chiarire la nozione di bene comune si è scelto di andare a ricercarne la teoria

[14] Giuseppe Medici, *Principi di estimo*, Edizioni agricole, Bologna, 1955.
[15] http://www.agraria.org/estimo%20economia/1estimo.htm [ultima consultazione: 02/08/2018].
[16] *Ibid.*

partendo dalle sue radici storiche. Questo concetto si è sviluppato in Europa partendo dalla scienza politica greca, romana e trasformandosi attraverso il pensiero politico-religioso medievale[17]. Tra i primi teorizzatori del concetto dei beni comuni si possono citare dunque i filosofi greci, a partire da Platone, nel V secolo a.C., il quale nel suo trattato "La Repubblica" aveva introdotto l'idea che i guardiani della città ideale non dovessero possedere nulla di privato, ma dovessero condividere l'ambiente in cui vivere, i beni materiali e il vitto[18]. Con il confronto con Aristotele, nel IV secolo a.C., comincia quella che verrà successivamente nominata la "Tragedia dei beni comuni", che dal filosofo viene sostenuta affermando che la proprietà della comunità genera dispute come la proprietà privata[19]. I Romani traducono la teoria dei beni comuni in legge, suddividendo l'idea in diverse categorie, poi meglio definite dall'imperatore Giustiniano, nel V secolo d.C.: cose sacre (appartenenti agli dei), cose pubbliche (dello Stato), cose comuni (come il mare) e cose private, organizzate dal diritto privato[20]. Queste teorie vengono specificate attraverso la divisione in cosa pubblica (*res publica*), che appartiene a tutti e non può appartenere a qualcuno in particolare, o *res communis*, la cosa comune, che non appartiene a nessuno in particolare, ma potrebbe appartenere a qualcuno, o *res nullius*, ovvero la cosa di nessuno.

Nel medioevo, intorno al Duecento, la tematica dei beni comuni viene ripresa da Tommaso D'Aquino, il quale fa riferimento al termine *bonus comunis* come concetto morale per cui l'uomo tende verso un bene comune, inteso come il bene della comunità, una filosofia sicuramente di stampo cristiano[21].

Successivamente dall'ambito morale il discorso si sposta nuovamente nel campo politico in cui emerge di nuovo la "Tragedia dei beni comuni", supportata dalle teorie filosofiche di David Hume nel suo "Trattato sulla natura umana"[22] del 1739, approfondito solo trent'anni dopo da Adam Smith nel suo "Indagine sulla natura e le cause della ricchezza delle nazioni"[23]. Il discorso di entrambi i filosofi porta infatti alla conclusione che l'intervento dello Stato sia necessario per distribuire i beni e i servizi caratterizzati da benefici collettivi, i quali se lasciati all'azione spontanea degli individui, o delle organizzazioni, tali beni non sarebbero adeguatamente forniti[24].

La "Tragedia dei beni comuni"[25] teorizzata nel 1968 da Garrett Hardin[26] viene ipotizzata in una situazione in cui diversi individui utilizzano un bene comune, sfruttandolo per i propri scopi, per cui i diritti di proprietà non sono chiari e dunque non viene garantita la sostenibilità delle spese da chi trae i benefici del bene. Viene così a crearsi un problema di figure che Hardin definisce come *free riders*, persone che beneficiano di risorse, beni, servizi, informazioni, senza contribuire al pagamento degli stessi, di cui si fa carico il resto della collettività, individui egoisti che vengono di conseguenza favoriti rispetto a quelli altruisti. Nella sua opera però l'autore ipotizza una soluzione a questa "tragedia", che sarebbe quella di porre

17 Vittorio Possenti, *La questione del bene comune*, tratto dal volume di Vittorio Possenti, *Le società liberali al bivio*, Marietti, Bologna, 1991.
18 Platone, *La Repubblica*, Rusconi Libri, Milano, 2008, Libro III pp. 416-147.
19 Aristotele, Politica, Rizzoli, Milano, 2002, Libro II, cap. 5.
20 "L'aria, l'acqua corrente, il mare e le sue rive sono cose comuni nel senso che non c'è distinzione di proprietà nei loro confronti; da ciò ne consegue che tutti possono usare liberamente, e con l'uso che ne fa, appropriano l'aria che respira, l'acqua che disegna.", Giustiniano.
21 Tommaso D'Aquino, *Compendio della Somma teologica*, Edizioni Studio Domenicano, Bologna, 2014.
22 David Hume, *Trattato sulla natura umana*, Laterza, Bari, 1982.
23 Adam Smith, *Indagine sulla natura e le cause della ricchezza delle nazioni*, Mondadori, Milano, 1977.
24 https://affarieconomici.wordpress.com/2014/11/12/da-david-hume-ad-adam-smith-limportanza-del-concetto-di-bene-pubblico/ [ultima consultazione: 03/09/2018].
25 Garrett Hardin, *The Tragedy of the Commons*, in Science, vol. 162, n° 3859, 1968, pp. 1243–1248.
26 Garrett James Hardin: ecologo statunitense, noto soprattutto per il suo saggio del 1968 sulla tragedia dei beni comuni.

sotto una gestione queste risorse.

Per ottenere una esplicitazione definitiva di questo concetto è stato necessario aspettare fino al 2006, quando è stata formulata la teoria dei *common goods* da Elinor Ostrom[27]. Questa economista ha infine stabilito i beni comuni come corrispondenti **"ad ogni risorsa, naturale e/o artificiale, sfruttata insieme da più utilizzatori i cui processi di esclusione dall'uso sono difficili e/o costosi, ma non impossibili"**[28]**.**

Grazie alla ricerca che l'ha insignita nel 2009 del Nobel, insieme a Oliver Williamson, la Ostrom ha individuato otto principi per stabilire la corretta gestione di un bene comune:

1. Confini e contenuti chiaramente definiti;
2. Regole che riguardano l'appropriazione e l'offerta delle risorse comuni;
3. Modalità di scelta e processi decisionali collettivi;
4. Monitoraggio effettivo del bene da parte dei membri;
5. Uno spettro di sanzioni progressivi per chi viola le regole della comunità;
6. Meccanismi di risoluzione dei conflitti poco costosi e semplici;
7. Autodeterminazione della comunità riconosciuta dalle autorità;
8. In caso di grandi beni comuni, l'organizzazione è nella forma di livelli multipli di imprese annidate.

Si evince che sia proprio da queste proposte economiche internazionali, di gestione condivisa dei beni comuni, che è venuta fuori l'esperienza italiana, che si è poi attuata nella pratica in una proposta di legge.

1.3 – Il bene comune in Italia

Dopo aver definito la nozione di bene comune a livello internazionale, si è giunti a porsi la domanda su come questo pensiero fosse stato sviluppato Italia. "Dal momento in cui non è possibile racchiudere una serie di beni nelle categorie tradizionali, come la proprietà privata o quella pubblica (ovvero proprietà dello Stato), è stato necessario conferire una reale definizione al concetto di bene comune"[29]. Di questo quesito si è occupata la Commissione Rodotà nel 2007: una Commissione Ministeriale[30], impegnata all'elaborazione dei principi e dei criteri direzionati verso la creazione di un disegno di legge per il rinnovamento del Capo II del Titolo I del Libro III del Codice Civile riguardante il diritto sulla proprietà e sui beni[31]. Lo scopo principale della commissione è stato quello di riformare questa disciplina giuridica riguardante i beni pubblici, che ancora non aveva subito modifica dal 1942, nonostante l'entrata in vigore della Costituzione nel 1946, in cui è scritto, nell'articolo 9[32], che i beni culturali e paesaggistici della Nazione vanno sottoposti a tutela.

La Commissione ha inteso con il termine valorizzazione, la necessità di intervento

[27] Elinor Ostrom: economista statunitense, insignita del Premio Nobel per l'economia, insieme a Oliver Williamson, per l'analisi della governance e, in particolare, delle risorse comuni. È stata la prima e tuttora unica donna a essere premiata con il Nobel in questo settore disciplinare.
[28] Elinor Ostrom, *Governing the Commons: The Evolution of Institutions for Collective Action*, Cambridge University Press, 1990. Traduzione italiana: Governare i beni collettivi, Marsilio, Venezia, 2006.
[29] http://www.filosofia.rai.it/articoli/rodot%C3%A0-i-beni-comuni/19364/default.aspx [ultima consultazione: 03/08/2018].
[30] La commissione parlamentare è un organo collegiale del Parlamento della Repubblica Italiana, previsto dall'articolo 72 della Costituzione, al quale vengono assegnati i disegni di legge prima che essi vengano discussi in sede parlamentare.
[31] https://www.giustizia.it/giustizia/it/mg_1_12_1.wp?facetNode_1=0_10&facetNode_2=0_10_21&previsiousPage=mg_1_12&contentId=SPS47617 [ultima consultazione: 26/06/2018].
[32] Articolo 9 della Costituzione italiana: La Repubblica promuove lo sviluppo della cultura e la ricerca scientifica e tecnica [cfr. artt. 33, 34]. Tutela il paesaggio e il patrimonio storico e artistico della Nazione.

sui beni, che deve essere assicurata a prescindere dalla loro appartenenza a un ente pubblico, mediante la previsione di un vincolo oggettivo di destinazione gravante sui medesimi beni. Viene dunque tenuta presente una nozione di "bene pubblico in senso oggettivo", cioè una nozione di bene che rimane tale, grazie al vincolo di destinazione gravante sullo stesso, anche se formalmente "privatizzato" e commerciabile tramite negozi privatistici; un bene quindi che, nonostante la sua appartenenza non necessariamente pubblica, continua a non essere sottraibile alla sua destinazione istituzionale (tranne i casi in cui ciò accada per eventi naturali o fortuiti) se non per scelta dell'amministrazione, a essere sottoposto a regolazione da parte dei pubblici poteri e ad essere proteggibile mediante appositi poteri amministrativi di tutela esecutiva[33]. Si intende, con questa legge delega, superare la categorizzazione dei beni scritta nel '42[34], anche per individuare chiaramente le specie dei beni appartenenti a soggetti privati e quelle invece dei beni a destinazione pubblica che potrebbero in potenza appartenere anch'essi a soggetti privati. La Commissione ha quindi elaborato un testo normativo che prevede la soppressione delle categorie del demanio e del patrimonio indisponibile e la redistribuzione delle specie dei beni ad esse attualmente ascrivibili in nuove categorie, tra le quali spicca quella dei beni comuni (i cosiddetti *commons*).

Tra i beni comuni, che sono "quei beni a consumo non rivale (ovvero a disposizione di tutti) ci sono: i fiumi, i laghi, l'aria, i lidi, i parchi naturali, le foreste, i beni ambientali, la fauna selvatica, i beni culturali, etc. (compresi i diritti di immagine sui medesimi beni), i quali, a prescindere dalla loro appartenenza pubblica o privata, esprimono utilità funzionali all'esercizio dei diritti fondamentali e al libero sviluppo delle persone e dei quali, perciò, la legge deve garantire in ogni caso la fruizione collettiva, diretta e da parte di tutti, anche in favore delle generazioni future"[35].

Nello schema di decreto di legge si è previsto che, ove la proprietà di questi beni sia pubblica, gli stessi siano collocati fuori commercio, salvi i casi in cui la legge consenta la possibilità di darli in concessione, per una durata comunque limitata. Si è poi stabilito che alla salvaguardia e alla fruizione dei beni comuni abbia accesso chiunque[36].

Secondo Stefano Rodotà, presidente della Commissione, questi "sono beni che non coincidono né con la proprietà privata, né con la proprietà dello Stato, ma esprimono dei diritti inalienabili dei cittadini. Questi sono i "beni comuni": dal diritto alla vita al bene primario dell'acqua, fino alla conoscenza in rete. Tutti ne possono godere e nessuno può escludere gli altri dalla possibilità di goderne. […] Ciò implica che non possono essere privatizzati né sottoposti a restrizioni. […] accedere a questi beni fondamentali deve poter avvenire senza bisogno né dell'intermediazione della proprietà, quindi pagando, né della concessione pubblica, cioè dello Stato"[37].

Le attività della commissione Rodotà di redigere un progetto di riforma del Codice Civile, sotto forma di legge delega[38], nonostante il lavoro realizzato, non sono però mai state tradotte in un'iniziativa parlamentare che rinnovasse profondamente le categorie di proprietà pubblica e di beni comuni[39].

[33] http://www.labsus.org/2009/04/i-beni-comuni-e-la-commissione-rodota-3/ [ultima consultazione: 27/06/2018].
[34] La situazione normativa italiana fa riferimento alle norme del Codice civile, dal 1942, agli artt. 822 e seguenti. https://www.brocardi.it/codice-civile/libro-terzo/titolo-i/capo-ii/art822.html [ultima consultazione: 11/10/2018].
[35] Stefano Rodotà: giurista, politico e accademico italiano. Presidente della commissione ministeriale della giustizia del 2007, incaricata di redigere uno schema di disegno di legge delega per la riforma delle norme del codice civile sui beni pubblici.
[36] http://www.labsus.org/2009/04/i-beni-comuni-e-la-commissione-rodota/?print=print [ultima consultazione: 06/09/2018].
[37] http://www.filosofia.rai.it/articoli/rodot%C3%A0-i-beni-comuni/19364/default.aspx [ultima consultazione: 26/06/2018].
[38] http://www.senato.it/japp/bgt/showdoc/frame.jsp?tipodoc=Ddlpres&leg=16&id=00462665&part=doc_ dc&parse=no [ultima consultazione: 06/09/2018].
[39] http://temi.repubblica.it/micromega-online/una-nuova-commissione-rodota-per-i-beni-comuni/ [ultima consultazione: 26/06/2018].

A seguito di questa sconfitta istituzionale da parte della causa sui beni comuni, è stata vinta una battaglia, caratterizzata da un evento, di grande impatto simbolico, nel 2011, che ha dato il via nuovamente al discorso sulla legittimazione delle "proprietà comuni" riconosciute come statuto giuridico nel caso delle valli di pesca della Laguna di Venezia da due sentenze della Corte di Cassazione (Cass. Civ. sez. un., sentt. 14-2-2011, n. 3665[40], e 16-2-2011, n. 3811[41]).

"**Ne deriva quindi che, là dove un bene immobile, indipendentemente dalla titolarità, risulti per le sue intrinseche connotazioni, in particolar modo quelle di tipo ambientale e paesaggistico, destinato alla realizzazione dello Stato sociale come sopra delineato, detto bene è da ritenersi, al di fuori dell'ormai datata prospettiva del *dominium* romanistico e della proprietà codicistica, "comune" vale a dire, prescindendo dal titolo di proprietà, strumentalmente collegato alla realizzazione degli interessi di tutti i cittadini"**[42]**.**

Da queste sentenze e dalla realizzazione dei regolamenti sui beni comuni emerge che le uniche normative successivamente prodotte su questo tema, fossero di autonoma iniziativa dei Comuni e non espressione di una politica nazionale.

1.4 – I progetti di rigenerazione urbana e i modelli di coinvolgimento cittadini

Quando si parla di patrimoni comuni, intesi come proprietà di tutti, è importante introdurre il discorso sulla partecipazione popolare, in quanto senza di essa non si potrebbe rivendicare il dominio collettivo di alcuni beni materiali. La ricerca relativa a questa tesi vuole concentrarsi sulla rivendicazione di questi spazi per mezzo della riqualificazione urbana svolta attraverso processi partecipativi. Per comprendere quello che sarà l'oggetto della ricerca, si andrà a definire il tema partendo dalla letteratura di riferimento. Innanzitutto si vuole esplicare che in questo lavoro il concetto di "partecipazione" verrà trattato in un contesto solamente relativo all'ambito architettonico, ma per svolgere un'analisi completa è importante partire dalla definizione puramente linguistica-lessicale di tale fenomeno, ovvero come viene definito dal dizionario Treccani: "In generale, il fatto di prendere parte a una forma qualsiasi di attività, sia semplicemente con la propria presenza, con la propria adesione, con un interessamento diretto, sia recando un effettivo contributo al compiersi dell'attività stessa"[43]. Quando si parla di partecipazione sociale si intende quindi il prendere parte ad un'attività con il fine di influire sul cambiamento di un ambiente, dal punto di vista di processi sociali, produttivi, politici o culturali, in modo da adattarlo alle necessità dei fruitori, con l'impegno di mantenerlo tale dopo la realizzazione.

A seguito di questa considerazione si è passati ad un'analisi strettamente legata al campo di studio, per concentrarsi sul tema di lavoro. L'indagine parte dalla pubblicazione di Giancarlo De Carlo, "L'architettura della partecipazione"[44], che promuove una progettazione collettiva, in base alle necessità e alle ambizioni della popolazione che vive un'area. L'autore esprime la sua opinione dicendo che "c'è un rapporto intenso tra lo spazio fisico e chi lo abita"[45]. Con questa frase

[40] https://www.demaniocivico.it/public/public/886.pdf [ultima consultazione: 05/09/2018].
[41] http://www.lestradedellinformazione.it/contents/instance1/files/document/1073CassCivile3811_2.pdf [ultima consultazione: 05/09/2018].
[42] *Ibid.*
[43] http://www.treccani.it/vocabolario/partecipazione/ [ultima consultazione: 11/10/2018].
[44] Giancarlo De Carlo, *L'architettura della partecipazione,* Quodlibet Habitat, Macerata, 2013.
[45] *Ibid.*

De Carlo intende che la progettazione non dovrebbe essere cieca nei confronti di chi poi fruirà dell'edificio, ma dovrebbe essere un processo partecipato, che getta le sue fondamenta sull'ascolto e il confronto con il territorio e chi lo abita. Talvolta però sono proprio gli abitanti di un luogo che sentono la necessità di attivarsi e riqualificare l'ambiente che li circonda. Quando questo bisogno prende vita, e la cittadinanza si riappropria dei propri spazi attraverso diverse forme di mobilitazione, può cominciare un processo di rigenerazione che parte dal basso, dal volere della popolazione, in modo indipendente dai movimenti delle amministrazioni.
Il significato di rigenerazione dal basso, ad oggi, viene considerato come un sistema di welfare che nasce all'interno delle comunità locali ed è applicato attraverso la realizzazione di servizi che allarghino i confini della cittadinanza sociale[46], non necessariamente come un atto sovversivo. È emerso dalle ricerche svolte, che questo tipo di mobilitazione si sostenta attraverso nuove forme di autofinanziamento, senza l'apporto delle istituzioni o degli enti pubblici. In questi casi la sovvenzione si muove grazie all'attività degli abitanti stessi e la ricerca di offerta da parte di finanziatori volontari, investimento da parte di privati e *crowdfunding*[47].
È infine emerso dalle ricerche svolte per questa tesi, che esistono diversi modelli di partecipazione civile, differenziati dal fine che si intende ottenere. Si è deciso in questo caso di porre l'attenzione su tre tipologie di intervento da parte dei cittadini, che sono state classificate in tre modalità diverse in base alla metodologia di impegno e al rapporto con la pubblica amministrazione. Questi modelli sono stati nominati in questa analisi come: creativo, condiviso ed extraistituzionale.

1.5 – Il modello (partecipativo) creativo

Il primo modello di partecipazione analizzato viene espresso nel saggio di De Carlo ed esprime una collaborazione tra il progettista (architetto). Quest'ultimo rappresenta il sapere tecnico, senza il quale non può essere realizzato un disegno, che deve essere anche capace di "tradurre il progetto in processo, in opera capace di ascoltare e annettere le tensioni della città e dei suoi cittadini"[48], e i fruitori, che rappresentano la sfera delle necessità. Infatti l'autore asserisce che l'architettura dovrebbe essere "in dialogo con la sociologia" per articolare al meglio questo processo di partecipazione[49].
Le "presenze" che abitano l'architettura diventano dunque parte del processo creativo, con il fine di realizzare un prodotto che "somma la traduzione di alcuni desideri in spazi e scelte personali"[50]. Si avvia quindi un "conflitto tra atto creativo e utilità pubblica"[51] rappresentato dal confronto tra architettura della gente e per la gente. La soluzione a questa contrapposizione viene fornita dalla partecipazione, poiché durante il processo creativo, se partecipato, l'utente dello spazio ne

[46] Tesi di laurea: Corso di Laurea magistrale (ordinamento ex D.M. 270/2004) in Lavoro, Cittadinanza sociale, Interculturalità, Cà Foscari, Laureando: Zoe Argenton, *Riqualificazione urbana e welfare dal basso: il Centro Sociale Rivolta tra partecipazione e conflitto*, Relatore: Prof. Francesca Gelli, a.a. 2012/2013.
[47] *Crowdfunding*: soluzione di finanziamento alternativa. Si tratta in pratica di un processo con cui più persone ("folla" o crowd) conferiscono somme di denaro (funding), anche di modesta entità, per finanziare un progetto imprenditoriale o iniziative di diverso genere utilizzando siti internet ("piattaforme" o "portali") e ricevendo talvolta in cambio una ricompensa. http://www.borsaitaliana.it/notizie/sotto-la-lente/crowd-funding-169.htm [ultima consultazione: 25/06/2018].
[48] Sara Marini (introduzione di), Giancarlo De Carlo, *L'architettura della partecipazione*, Quodlibet Habitat, Macerata, 2013, p. 13.
[49] Ibid. p. 15.
[50] Ibid. p. 27.
[51] Sull'utilità pubblica intesa quale gestione del potere politico, si veda Dejan Sudjic, *Architettura e potere. Come i ricchi e i potenti hanno dato forma al mondo*, Laterza, Roma-Bari, 2011.

diventerà co-progettista, e "quando tutti intervengono in egual misura nella gestione del potere, [...] non esiste più il potere, perché tutti sono direttamente uguali ed ugualmente coinvolti nel processo delle decisioni"[52].
Dalla dissertazione di De Carlo si evince un approccio creativo della partecipazione, in cui l'architetto non è l'unico concorrente alla realizzazione di un opera, ma è colui che ascolta e mette in ordine le idee e le necessità degli abitanti, così che il disegno non sia solo espressione artistica del progettista, ma anche perfettamente fruibile e sopperente ai bisogni della popolazione.

1.6 - Il modello (partecipativo) condiviso

Dalle analisi svolte sul tema della partecipazione è affiorato che, in alcuni casi, il contributo collettivo della comunità porta ad una presa di coscienza riguardo allo stato dell'ambiente vissuto e quindi ad una rivendicazione del diritto di agire con il fine di prendersi cura e migliorare attivamente i proprio ecosistema. Così avviene un'unione di un gruppo di persone che si muovono nei confronti della rigenerazione di determinati spazi, con il fine di creare servizi di cui necessitano o per la salvaguardia di luoghi a cui sono legati. In alcuni casi si manifesta una forma di collaborazione tra le istituzioni, che non sono in grado di sopperire ai bisogni della popolazione, e i cittadini che si mettono a disposizione per far fronte a questa carenza, in accordo con gli enti istituzionali.
Questo tipo di pratiche sono ormai non solo accettate passivamente, ma addirittura raccomandate da molte organizzazioni internazionali, che le hanno promosse attraverso programmi europei, quali Urban[53] o Leader[54], legati soprattutto nel campo della riqualificazione urbana o rurale, alle politiche sociali ed agli interventi per lo sviluppo locale[55]. Si tratta infatti di nuove forme per rapportarsi tra la società e le istituzioni che comporta "un intervento di espressioni dirette della prima nei processi di azione delle seconde"[56].
Da questi esempi di partecipazione spicca il ruolo della cittadinanza attiva, ossia formata da cittadini consapevoli e organizzati che si impegnano per il bene comune[57] con attività di interesse generale. Partendo da diversi casi di mobilitazione della cittadinanza si è resa nota la necessità di sviluppare un dialogo competente tra una popolazione intenta a mettersi a disposizione per la realizzazione dei propri bisogni e le istituzioni. Questo ha dato vita ad esempi di amministrazione condivisa, come nuovo modello organizzativo, in attuazione del principio costituzionale di sussidiarietà orizzontale, che consentisse ai cittadini e alla pubblica amministrazione di svolgere attività di interesse generale, nell'ambito della cura di determinati spazi, che sono stati in seguito definiti come beni comuni. Tale modello è fondato su un orientamento alla condivisione, intesa come collaborazione tra due soggetti (pubblico e privato), che si ispirano ad uno spettro di valori e principi generali, quali la fiducia reciproca; la pubblicità e trasparenza; la responsabilità; l'inclusività e l'apertura; le pari opportunità e il contrasto alle forme di discriminazione; la

[52] Giancarlo De Carlo, *L'architettura della partecipazione*, Quodlibet Habitat, Macerata, 2013, p. 61.
[53] http://www.architettiroma.it/quaderni/fondi/shortmsg.asp?id=8 [ultima consultazione: 06/09/2018].
[54] http://rivista.microcredito.gov.it/opinioni/archivio-opinioni/216-programma-leader.html [ultima consultazione: 06/09/2018].
[55] Luigi Bobbio, Gianfranco Pomatto, *Il coinvolgimento dei cittadini nelle scelte pubbliche*, Meridiana, No. 58, Nuove forme di democrazia, 2007, art. pp. 45-67.
[56] Umberto Allegretti, *Basi giuridiche della democrazia partecipativa in Italia: alcuni orientamenti*, in «Democrazia e diritto», 3, 2006, pp. 151-166, p. 156.
[57] Alberto Magnaghi, *Dalla partecipazione all'autogoverno della comunità locale: verso il federalismo municipale solidale*, in «Democrazia e diritto», 3, 2006, pp. 134-150.

sostenibilità; la proporzionalità; l'adeguatezza e differenziazione; l'informalità; l'autonomia civica; la prossimità e territorialità[58].
Da queste affermazioni emerge che l'amministrazione condivisa dei beni si fonda soprattutto su un idea in contrapposizione con il modello tradizionale di amministrazione, ovvero di tipo verticale, autoritativo e gerarchico, utile a stimolare un dialogo vantaggioso tra le istituzioni e la popolazione piuttosto che uno scontro suscitato dall'idea di assoggettamento al potere centrale.

1.7 – Il modello (partecipativo) extraistituzionale

In contrapposizione all'approccio collaborativo con le amministrazioni esiste un modello antagonista. Quando la posizione politica o sociale si trova in conflitto con l'istituzione, ma la volontà dei cittadini è comunque legata ad un moto partecipativo, si possono riscontrare esempi di attività volte all'agire nell'ambito sociale, ricreativo e culturale, ma che non trovano un accordo con le amministrazioni, per cui si ritrovano ad operare in un ambito al di fuori della legalità. In questi casi si ha un passaggio di attivismo in opposizione alla politica, da "passivo" ad "attivo" con forme partecipative non convenzionali, attraverso diversi tipi di mobilitazione e coinvolgimento civico[59]. La conseguenza di questa situazione porta talvolta alla rivendicazione di determinati luoghi facenti parte della cultura e la tradizione della società che li vive, e che è quindi restia o al loro mutamento di stato, o al loro abbandono, dove l'atto è legato ad un sito di particolare interesse per gli attivisti. In alternativa si tratta di luoghi scelti non tanto per il loro valore, quanto per la posizione, o per la necessità di avere spazi per svolgere attività sociali ritenute mancanti nei servizi forniti dalle amministrazioni. È così che prendono vita molti moti di occupazione, a partire da quelli con il fine di agire contro un'attività amministrativa oppure per sopperire alla carenza di servizi.

1.8 – Differenza tra centro sociale occupato e occupazione di tipo abitativo (squat)

Si rende necessario, per comprendere in modo più appropriato il tipo di modello partecipativo autogestito, definire meglio la differenza tra un centro sociale e uno *squat*, con soli scopi abitativi, per cui è opportuno analizzare più nello specifico le diverse caratteristiche che questi luoghi hanno.
Il centro sociale autogestito (CSA) è solitamente uno spazio in cui si svolgono attività sociali, ricreative, culturali, aggregative e talvolta anche sportive, organizzate e gestite in modo autonomo. Un centro sociale autogestito può anch'esso essere occupato (CSOA), ovvero essere una struttura autogestita presidiata abusivamente, ma nel quale si svolgono comunque attività riferite a forme di cultura alternativa[60].
Ciò che differenzia un CSOA da uno *squat* è il fatto che sia caratterizzato da una natura sociale, culturale e politica rivolta verso il territorio locale in cui questo luogo si trova. Infatti il centro sociale spesso fornisce attività anche di supporto per

[58] http://www.labsus.org/glossario-dellamministrazione-condivisa/ [ultima consultazione: 06/09/2018].
[59] Tesi di laurea: Corso di Laurea magistrale in Sociologia e Ricerca Sociale, Università di Torino, Laureando: Matteo Lettere, *Dietro gli spazi urbani. Il riuso politico e sociale come nuova forma di partecipazione*, Relatore: Prof. Carlo Genova, a.a. 2016/2017.
[60] https://dizionario.internazionale.it/parola/centro-sociale [ultima consultazione: 07/09/2018].

quella fascia di popolazione più in difficoltà, dallo sportello casa[61] a quello legale[62], all'ambulatorio popolare[63].
Da un'analisi svolta sul campo, le decisioni attuate interiormente a un centro sociale vengono prese all'interno di un'assemblea o un collettivo, affinché tutte le scelte vengono affrontate attraverso il metodo del consenso ottenuto per mezzo di votazioni democratiche, supportate dal dialogo e dal confronto.
L'occupazione a scopo abitativo è invece, dal punto di vista del diritto, un atto di invasione di terreno o edificio, pubblico o privato[64]. L'occupazione di beni immobili con finalità di abitazione, definita in inglese *squat*, prevede l'appropriazione illecita di locali con fine di imporvi una dimora privata. I motivi di questa occupazione possono essere attribuiti da diverse necessità, come per esempio la mancanza di fondi dettati dalla povertà e di conseguenza l'impossibilità di pagare un affitto, la mancanza di garanzie da fornire a un proprietario, la mancanza di documenti adeguati oppure la volontà di contrastare lo Stato e ribellarsi al potere centrale cercando di non sottostare alle regole imposte da questo (occupazione di stampo anarchico).
Durante le ricerche è stato reso palese che uno dei rischi corsi maggiormente dagli occupanti è quello dello lo sgombero da parte delle autorità, che spesso avviene in modo violento e privo di preavviso. Può capitare però che, in alcuni casi, le occupazioni (CSA) si sono trasformate in contratti legali con le amministrazioni, oppure sono state tollerate dalle autorità, per cui si è arrivati a un compromesso tra queste ultime e gli occupanti, anche a seguito della rapporto tra questi luoghi autogovernati e spesso autofinanziati e la popolazione che li circonda, che usufruisce dei servizi e delle attività fornite da questi.
Da questi esempi si evince che, dove la cittadinanza si attiva per il bene comune e le istituzioni sono propositive ad accettare una dinamica alternativa, sia possibile ottenere un mutuo scambio di "favori" che possa conferire alla popolazione i vantaggi che non sempre riesce ad avere attraverso i metodi istituzionali canonici.

1.9 – Esperimenti di riqualificazione dal basso in Italia e all'estero: casi studio significativi

Per comprendere la fattibilità dell'intervento a cui mira questa ipotesi, è stato necessario valutare diversi esempi in cui si è realizzata una collaborazione tra cittadini attivi e istituzioni, sempre con l'obiettivo di ottenere il bene comune e la riqualificazione di uno spazio altrimenti destinato al degrado e all'abbandono.
Per non limitare al contesto nazionale la possibilità di trovare esempi a sostegno di questa tesi, l'indagine si è allargata ad un raggio che comprendesse un contesto più ampio, quale l'Europa. In questo continente esistono, infatti, alcune esperienze di rigenerazione partecipata che hanno evitato il degrado, o ripristinato da esso alcuni luoghi evidentemente cari alla popolazione. Questi casi mostrano come ci sia la possibilità di riutilizzare con nuove funzioni sociali strutture abbandonate e farle riviere con servizi per la cittadinanza, che, essendo essa stessa a conoscenza delle proprie necessità, è riuscita ad adattarle in modo che sopperissero alle proprie esigenze. In alcuni di questi casi si è riuscito a portare avanti l'esperimento,

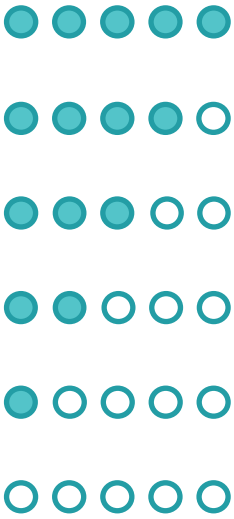
[61] https://prendocasa-torino.noblogs.org/dove-trovare-lo-sportello/ [ultima consultazione: 07/09/2018].
[62] https://gabrio.noblogs.org/sportello-2/il-legale/ [ultima consultazione: 07/09/2018].
[63] https://gabrio.noblogs.org/sportello-2/microclinica-fatih/ [ultima consultazione: 07/09/2018].
[64] https://www.brocardi.it/codice-penale/libro-secondo/titolo-xiii/capo-i/art633.html [ultima consultazione: 07/09/2018].

mentre in altri le autorità si sono opposte, abbattendo l'entusiasmo di chi si stava impegnando per la rivalutazione di questi spazi. Alcune di queste sperimentazioni nascono interamente nella legalità, mentre altre provengono dall'occupazione illecita di locali, ma anche queste tendono verso la ricerca di un compromesso con le autorità competenti, con il fine di regolarizzare e rendere permanente questa attività.
In tutti i casi che saranno in seguito enunciati, a cui si è fatto riferimento in questo paragrafo, si tratta di beni utilizzati con fini di coinvolgimento attivo della popolazione e sviluppati con la funzione di sopperire a determinate mancanze da parte degli organi competenti o sviluppare attività sociali, ricreative e culturali in modo autonomo e alternativo alla dimensione usuale.

Elementi individuati

e valori

1 - Interesse sul bene in particolare
2 - Intervento di restauro
3 - Proprietà dell'immobile (5 pubblica, 0 privata)
4 - Valorizzazione dello spazio circostante
5 - Progettualità dell'intervento
6 - Partecipazione cittadina
7 - Partecipazione istituzionale
8 - Collaborazione con la pubblica amministrazione
9 - Legalità dell'attività
10 - Influenza sul territorio circostante
11 - Servizi restituiti alla popolazione
12 - Risposta del quartiere
13 - Finanziamenti esterni
14 - Investimenti interni
15 - Nuovo modello economico-gestionale
16 - Crescita del progetto nel tempo



1.9.1 – Il caso di Marsiglia – La Friche

Foto aerea della terrazza de *La Friche* dopo i restauri

Il primo caso oggetto di analisi è l'esperienza de *La Friche*, nel quartiere della Belle de Mai, a nord-ovest di Marsiglia, terzo *arrondissement*, dove si trova uno spazio polifunzionale nato dalla volontà del quartiere di rivoluzionare un'area che da

tempo era abbandonata.

Per definire più approfonditamente l'oggetto di cui si sta parlando, è stato ritenuto necessario svolgere una ricerca storiografica sull'argomento in esame, così da fornirne un inquadramento contestuale e una motivazione di interesse culturale ai fini dello studio.

L'esperimento urbano de *La Friche Belle de Mai* nasce all'interno dell'ex fabbrica SEITA, in uno dei più grandi stabilimenti francesi di produzione tabacchiera (tra cui quella delle sigarette Gauloises e Gitanes)[65].

La Manifattura Tabacchi viene qui spostata, nel 1868, di fianco ad una raffineria di zucchero, dopo la dismissione della fabbrica sita nell'area del Porto Vecchio della città, a causa dell'insalubrità dei suoi locali. Il quartiere, luogo di destinazione di molti operai, anche italiani, si sviluppa dunque attorno a quest'area industriale, popolandosi per la maggior parte di famiglie di lavoratori della fabbrica. Grazie all'aumento del consumo di sigarette il complesso subisce diverse espansioni, trasformandosi nel primo datore di lavoro della città. Questo però solo fino al 1990, quando la fabbrica viene definitivamente chiusa a causa della crisi dell'industria[66].

Due anni dopo la dismissione del complesso, un gruppo di artisti decide di attivarsi per evitare che questo spazio rimanesse abbandonato, promuovendo un progetto culturale per il quartiere all'interno di una parte della struttura[67]. Tra il 1992 e il 1997 viene aperta una discussione sulla riqualificazione dell'ex-fabbrica e il Comune di Marsiglia nomina una commissione, con il compito di creare un nuovo disegno per quest'area, la quale elabora un progetto per la realizzazione di spazi multifunzionali. Nasce così il progetto *Friche*[68] *Belle de Mai*, appoggiato anche dall'allora vice commissario alla cultura del Comune di Marsiglia, Christian Poitevin e dai direttori dei teatri Massalia e Bernardine, Philippe Foulquiè e Alain Fornace, che creano l'associazione *Système Friche Thèâtre* (SFT), per gestire e sviluppare il progetto. Il centro viene utilizzato come contenitore creativo per il quartiere, in cui gli artisti vengono invitati a produrre le proprie opere in cambio di un contributo alla sistemazione della struttura[69].

La proprietà del fabbricato, ancora SEITA, stabilisce, con l'associazione SFT, un accordo di occupazione precario. Per cui non si tratta di un centro occupato, ma di un permesso di sfruttamento del terreno, sotto la gestione economica del comune, che non finanzia gli artisti, ma affitta gli atelier ad un prezzo molto basso in cui sono comprese anche le spese energetiche. L'intervento del pubblico si applica solamente ai costi di ristrutturazione, ma non alla progettazione e all'organizzazione culturale, che si autogestisce[70].

Dalle indagini svolte su questa esperienza viene posto in evidenza che si tratti di un processo di valorizzazione degli spazi pubblici *low cost*, ovvero un progetto culturale "dal basso", il quale non gode di alcuna assistenza da parte dello Stato, ma che viene promosso e sostenuto dalla comunità attiva, decisa a prendersi cura dell'area e valorizzarla.

Dalle parole di Poitevin appare totalmente chiaro che lo spazio in questione rimane **"una proprietà pubblica che non è mai stata oggetto di squat, erano spazi abbandonati che sono**

[65] http://www.tourisme-marseille.com/it/fiche/ancienne-manufacture-de-tabac-belle-de-mai-marseille/ [ultima consultazione: 07/09/2018].
[66] http://www.lafriche.org/fr/histoire#friche [ultima consultazione: 07/09/2018].
[67] *Ibid.*
[68] *Friche*: (agr.) terreno incolto; sodaglia |en —, (anche fig.) incolto: une intelligence en —, un'intelligenza incolta |— industrielle, zona industriale abbandonata in attesa di riconversione. [Dizionario Garzanti linguistica].
[69] http://www.urban-reuse.eu/?pageID=casi_internazionali&cID=belledemai [ultima consultazione: 21/06/2018].
[70] http://www.linkiesta.it/it/article/2014/06/02/cinque-cose-di-marsiglia-da-copiare-in-italia/21525/ [ultima consultazione: 21/06/2018].

stati occupati per dar vita ad attività culturali ed economiche, in regime di piena autorizzazione"[71].

All'idea iniziale della *Friche*, si uniscono prima diversi produttori, operatori culturali e gruppi artistici che intendono partecipare all'ampliamento dell'associazione e successivamente, nel 1995, viene composto il progetto culturale, architettonico e urbano, sviluppato dall'architetto Jean Nouvel che diventa in seguito presidente della stessa associazione.

"L'architetto - racconta Matthieu (uno degli operatori culturali) **- arriva in questo spazio quasi per caso, chiamato dalle associazioni che lo occupano, perché i vigili del fuoco non danno autorizzazione a fare spettacoli e a usare gli spazi. Allora abbiamo detto: perché, oltre a firmare gli atti necessari alle autorizzazioni, non cogliamo l'occasione per proporre uno schema direttorio degli spazi, un progetto capace di riorganizzare complessivamente gli spazi? Quindi non è stata una proposta della città, delle autorità cittadine, ma la città è stata costretta ad accettare una proposta da parte di chi già usava questi spazi"**[72].

A seguito del suo successo e dell'organizzazione dimostrata dagli addetti ai lavori, la *Friche* è entrata a far parte del circuito di *Euroméditérranée*[73], un progetto di riqualificazione urbana di Marsiglia iniziato già nel '95, dal quale ha ottenuto diversi finanziamenti. Con questo movimento politico ed economico la città di Marsiglia ha anche ottenuto la proprietà di tutti i locali dell'ex complesso industriale così da poterne gestire la funzione.

La fabbrica viene dunque dotata di un progetto di riqualificazione, nel 2001, che prevede tre diverse aree, *îloté* (isole), dotate di differenti funzioni:

1 - Polo istituzionale (centro interdisciplinare di conservazione e restauro del patrimonio, archivio municipale, magazzino del museo di Marseille e l'antenna INA-Méditerranée);

2 - *Hub* (industria audiovisiva e multimediale);

3 - Centro di creazione artistica dedicato alla cultura vivente.

Viene inoltre disegnata un'area giochi, uno spazio sportivo, cinque sale concerti, diversi giardini condivisi, una libreria, un vivaio, uno spazio espositivo, un centro di formazione ed un'enorme terrazza sul tetto.

Il lavoro sulla struttura non si ferma, tra il 2002 e il 2003 viene elaborato il primo piano generale, intitolato *L'air de ne pas y toucher* (l'aspetto non si tocca), che prevede di adattare all'esistente le necessità della città, installando gradualmente fino a una settantina di strutture, a partire dalla realizzazione di uno *skatepark*, il ristorante *Les Grandes Tables* e uno studio. Gli altri due piani successivi vengono attuati in seguito: il primo nel 2005 (*L'air 2 ne pas y toucher*) e il secondo nel 2008 (*Jamais 2 sans 3*)[74].

Questa successione di interventi, iniziata da un gruppo di cittadini attivi e proseguita attraverso incentivi da parte del comune di Marsiglia, dimostra che esiste la possibilità di lasciare spazio alla cittadinanza di intraprendere azioni di libera iniziativa quando le proposte sono riconoscibilmente favorevoli, sia per il manufatto che per la risposta sociale.

Per continuare lo sviluppo urbano all'interno del quartiere, nel 2007 viene fondata una cooperativa, la *Société Coopérative d'Intérêt Collectif* (SCIC) (società cooperativa di interesse collettivo)[75], che ha il compito di gestire i rapporti tra i residenti dell'area, gli utenti e i contribuenti che hanno aiutato a far crescere

[71] http://www.ediliziaeterritorio.ilsole24ore.com/print/AbRzRDpJ/0?refresh_ce=1 [ultima consultazione: 21/06/2018].
[72] *Ibid.*
[73] http://www.lafriche.org/fr/histoire [ultima consultazione: 08/09/2018].
[74] https://www.wbw.ch/fr/revue/articles/textes-originale/2014-01-un-lieu-de-production.html [ultima consultazione: 08/09/2018].
[75] http://www.lafriche.org/fr/la-friche-aujourd-hui [ultima consultazione: 08/09/2018].

l'idea, occupandosi di intrattenere i rapporti anche con le istituzioni pubbliche, le amministrazioni e gli operatori culturali che interagiscono con le attività svolte nell'edificio. Da questo avvenimento si può avviare una riflessione sul fatto che questa vicenda abbia dato il via ad uno sviluppo non alienato del complesso della *Friche*, rispetto al contesto culturale in cui era nato, ma al contrario che questo avesse incentivato una crescita comune tra il nuovo centro culturale e l'ambiente circostante.

Tra l'associazione della *Friche* e la città di Marsiglia è stato quindi creato per l'occasione un contratto di locazione enfiteutica[76] di quarantacinque anni, che concedesse l'utilizzo della struttura alla comunità, senza che gli si concedesse però la proprietà, di cui il Comune rimane possidente e partner del progetto, insieme ad altri enti locali e al ministero della cultura e delle comunicazioni.

Questa circostanza mostra un'apertura della città a proposito del discorso sui beni comuni, trasformando questo caso in un esperimento sul tema, che tutt'ora si sta portando avanti.

Le ricerche mostrano che l'esperienza de *La Friche* non si è fermata, ma ha continuato il suo sviluppo nel tempo, infatti nel 2012 viene inaugurato l'asilo *Friche*, il cui progetto è gestito dall'agenzia ARM (Architecture Matthieu Poitevin), che guida la trasformazione dello spazio anche nel 2013, quando Marsiglia diventa Capitale europea della cultura, e *La Friche* viene coinvolta per l'evento, offrendo un programma particolarmente ricco durante tutto l'anno, che la città sfrutta anche come catalizzatore per la raccolta dei fondi, in seguito utilizzati per lo sviluppo di nuovi spazi di lavoro e per rendere accessibile la terrazza sul tetto, che offre un panorama sulla città, fino al mare. Lo stesso anno vengono, poi creati anche i *Plateaux*, due sale concerto, realizzate in soli sei mesi di lavoro.

A far parte dello spazio si aggiungono anche i *Quartiers Créatifs* (quartieri creativi), composti da un'area giochi per bambini e diversi giardini condivisi per gli abitanti del quartiere[77].

Oggi *La Friche Belle de Mai*, su una superficie di 12 ettari, di cui 45000 mq costruiti, ospita diversi spazi a servizio della città di Marsiglia e un importante centro culturale (con sei sale da registrazione, un bar-ristorante, una dance-hall, tre sale teatro, una galleria per le esposizioni artistiche, diciotto laboratori, spazi associativi e spazi multiuso per esibizioni e performance).

La conclusione a cui si giunge dall'osservazione di questo caso è che la trasformazione di questo luogo abbia dato il via ad una rinascita del quartiere, innescando nel mercato immobiliare una crescita esponenziale, poiché con la rivalutazione del degrado architettonico si è convertito anche il disagio sociale presente nell'area, dopo il blocco dovuto alla chiusura dei posti di lavoro nella fabbrica.

[76] Enfiteusi: ormai desueto e forse in via di estinzione. Si tratta di un diritto reale del quale si è fatto ampio uso in passato con riguardo soprattutto a terreni incolti o abbandonati dei quali il proprietario si disinteressava.
L'enfiteusi si caratterizza essenzialmente per il fatto che il proprietario cede ad altri il godimento, e quindi la facoltà di usare, facendo propri i frutti naturali (ad. es.: il frumento cresciuto nel campo) e civili (ad es.: gli interessi su delle somme), di un bene immobile (non esiste enfiteusi per i beni mobili) a fronte del pagamento di un canone e dell'obbligo dell'enfiteuta, ossia del titolare del diritto reale, di migliorare il fondo, che in genere è un fondo agricolo, da destinarsi alla coltivazione, e più raramente un fondo urbano.
Altra caratteristica importante è quella della durata: l'enfiteusi può essere perpetua, ovverosia durare in eterno, il che, pare evidente, equivale ad una sostanziale spoliazione del bene da parte del proprietario; l'enfiteusi però può essere anche a tempo, ma in tal caso la durata non può essere inferiore ai venti anni (art. 958 Codice Civile https://www.brocardi.it/codice-civile/libro-terzo/titolo-iv/art958.html [ultima consultazione: 11/10/2018])
http://www.dirittierisposte.it/Schede/Proprieta/Diritti-reali/enfiteusi_superficie_usi_civici_e_oneri_reali_id1165360_ art.aspx [ultima consultazione: 20/06/2018].

[77] http://www.lafriche.org/fr/histoire#friche [ultima consultazione: 20/06/2018].

La deduzione a cui è giunto lo stesso Poitevin è stata che **"la sfida è rimettere in moto i mercati immobiliari partendo dal basso, con costi limitati, dando una risposta ai bisogni della fascia dei giovani e della ex classe media impoverita. Questo genere di esperienze offrono disponibilità di spazi a prezzi contenuti, iniziano con un uso temporaneo, poi cominciano a produrre valori immobiliari, facendo ripartire un ciclo di quartiere dove venti anni prima si concentrava il disagio sociale"**[78].
Questo esperimento ha colpito in seguito anche Matteo Robiglio, in occasione della "missione Marsiglia" dell'Ance e del Consiglio nazionale architetti, che osservando lo sviluppo dell'area è giunto alla condivisibile conclusione che **"questo è un modello di sviluppo, non c'è nessuna forma di assistenzialismo, non c'è a fine anno un Comune che ripiana le perdite"**[79].

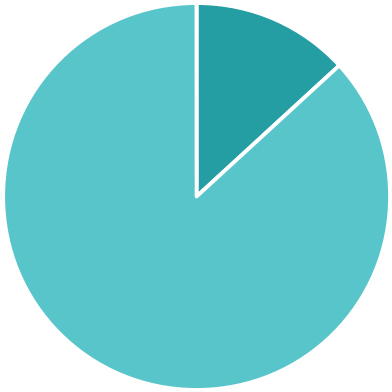
Foto della terrazza de *La Friche* dopo i restauri

Riscontro socio-economico

Si ritiene ora necessario analizzare le conseguenze di quanto successo nel terzo arrondissement di Marsiglia. La riqualificazione de *La Friche* ha dato spazio a un luogo dedicato allo sviluppo nell'ambiente multimediale, audiovisivo, digitale e culturale. All'interno dell'ex fabbrica, infatti, si trovano oltre ad un centro storico con gli archivi del Comune, le riserve del museo e il centro di restauro opere, un centro multimediale con un programma audiovisivo e di ingegneria dello spettacolo ed un polo per gli spettacoli dal vivo.
Lo sviluppo di quest'area ha di conseguenza contribuito all'integrazione e alla crescita residenziale nel vicinato, poiché ha ripreso vita uno spazio abbandonato che non solo ha ottenuto più servizi per gli abitanti autoctoni, ma è diventato un importante polo attrattivo non unicamente lavorativo ed economico, portando così nuovi posti di lavoro. Dalle analisi svolte è emerso che la qualità della ristrutturazione di questo complesso non si è limitata esclusivamente ad incrementare la vivibilità dell'area, ma la ha resa accattivante da un punto di vista anche turistico grazie alla bellezza del progetto di riqualificazione architettonica svolto[80].
È considerabile però che il punto di svolta per il progetto sia stato l'entrare a far parte de circuito di *Euroméditérranée*, il quale ha significato per *La Friche* poter attingere ai fondi finanziati dagli investitori del progetto marsigliese, quali enti pubblici come: lo Stato, la Regione e la Ville de Marseille, e fondi privati tra cui il Museo delle civiltà dell'Europa e del Mediterraneo, il PACA, il CG 13, il Silo d'Arenc, il Centro regionale per il Mediterraneo, il Fondo regionale per l'arte contemporanea[81].

[78] http://www.ediliziaeterritorio.ilsole24ore.com/print/AbRzRDpJ/0?refresh_ce=1 [ultima consultazione: 08/09/2018].
[79] *Ibid.*
[80] http://www.euromediterranee.fr/quartiers/belle-de-mai.html [ultima consultazione: 15/07/2018].
[81] http://www.euromediterranee.fr/themes/culture/rayonnement-culturel.html [ultima consultazione:06/08/2018].

I dati pubblicati mostrano che nel 2012, di fatto, si sono ottenuti 531 milioni € provenienti dal sistema pubblico, e 3,5 miliardi € derivati da investitori privati.
Per incrementare lo sviluppo delle aziende nell'area è stato previsto, dal Comune, un bonus di pianificazione (PAT) (fino a 25.000 euro / lavoro). Un ulteriore incentivo è giunto dalla Regione, che ha deciso la destinazione di alcuni fondi europei di sviluppo regionale (FESR) al progetto, mentre l'agevolazione da parte dello Stato è stata la previsione di un'esenzione fiscale per le aziende con un assistenza per il reclutamento e la formazione del personale e un aiuto economico indirizzato al settore immobiliare a chi volesse investire nella crescita della zona[82].



Euromediterranée: tabella riassuntiva degli attori

Soggetti	Competenza						Livello			
	Proprietà di aree ed edifici	Decisionale	Finanziario	Imprenditoriale	Gestore di servizi	Attivatore di reti	Locale	Regionale	Nazionale	Europeo
Pubblico										
Stato 50 %	○	○	●	○	○	○	○	○	●	○
Città di Marsiglia 25 %	○	●	●	○	○	○	●	○	○	○
Consiglio Generale delle Bocche del Rodano 10 %	○	○	●	○	○	○	○	○	○	○
Commissione Urbana Metropoli di Marsiglia, Provenza 5 %	○	●	●	○	○	○	●	○	○	○
(OIN) Operazione d'Interesse Nazionale	○	○	●	○	●	○	○	○	●	○
Privato										
Autorità portuale Marseille-Fos	●	○	○	●	●	○	●	○	○	○
Società marittima CMA CGM	●	○	○	○	●	○	●	○	○	○
Constructa Urban Systems & JPM Morgan										
5+1AA										

Per la compilazione della tabella sono state consultate le seguenti fonti:
www.euroméditerranée.fr ▸ sito dell'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée, 2010
filmati tratti dal sito della Cité de l?Architecture et du Patrimoine di Parigi, Progetto "Cours Publics": www.marseille.fr
sito ufficiale della Ville de Marseille, 2010
www.agam.com ▸ sito dell'Agence d'Urbanisme de l'Agglomeration Marseillaise, 2010.

[82] http://www.euromediterranee.fr/fileadmin/downloads/6pEco.pdf [ultima consultazione: 15/07/2018].

A differenza di quello che è capitato in altre situazioni in cui è avvenuta una trasformazione simile all'interno di una zona, il caso de *La Friche* non ha però determinato una particolare crescita dei valori degli immobili nell'area circostante, né un evidente cambiamento nella composizione sociale della popolazione del quartiere, che è rimasta formata dai residenti autoctoni, ex lavoratori della fabbrica, insieme alle loro famiglie. Non è quindi avvenuto in questo caso un processo di *gentrification*[83], che avrebbe messo a rischio la popolazione originaria a causa dell'aumento dei prezzi. Infatti si è reso evidente che sin dal principio l'intervento *Friche* si sia configurato come azione autonoma nel proprio contesto locale, inizialmente scollegata dalle reti culturali marsigliesi, per poi rivolgendosi a sistemi internazionali di produzione culturale; questo ne ha determinato la crescita culturale, senza però mettere in difficoltà la popolazione locale[84].

1.9.2 – Il caso di Barcellona – Can Batllò

Collage di foto dell'aerea dei primi lavori a *Cam Batllò*

Il secondo caso studio analizzato per questa tesi è stato l'esperienza di *Can Batllò*, a Barcellona, nel quartiere della Bordeta, si trova la grande fabbrica della famiglia Batllò (la stessa famiglia che commissionò ad Antoni Gaudì il progetto per la propria casa, sita al numero 43 di Passeig de Gràcia), oggetto di un'altra esperienza di trasformazione urbana condotta dalla cittadinanza attiva.
Anche in questo caso si è ritenuto necessario approfondire l'oggetto in analisi partendo da un inquadramento storico che giustificasse l'interesse culturale che gli è stato attribuito.
Sin dal principio il quartiere della Bordeta si è sviluppato tutto attorno al complesso industriale di *Can Batllò*, a partire dal 1878, anno di costruzione dello stabilimento tessile, formato da numerosi capannoni dedicati alle diverse fasi della produzione.

[83] *Gentrification*: Riqualificazione e rinnovamento di zone o quartieri cittadini, con conseguente aumento del prezzo degli affitti e degli immobili e migrazione degli abitanti originari verso altre zone urbane. [Vocabolario Treccani].
[84] Lauren Andres, *Alternative Initiatives, Cultural Intermediaries and Urban Regeneration: the Case of LaFriche (Marseille)*, European Planning Studies, 2011, pp. 795-811.

Il sobborgo si è man mano esteso nel tempo per alloggiare gli operai che, a seguito dell'inurbamento alla ricerca di lavoro, hanno colonizzato l'area, che al tempo si trovava lievemente distaccata dalla città. L'espansione esponenziale del sobborgo, e della città di Barcellona, ha portato all'inglobamento dell'area, trasformandola in un rione del quartiere Sants. Si può dunque affermare che questo fattore ponesse in particolare evidenza l'importanza del complesso industriale per la popolazione che qui vi lavorava e intorno al quale abitava.

Dopo circa una quarantina d'anni, a causa della guerra civile spagnola, nel 1936, la famiglia Batllò si sposta in Francia, temendo per la propria vita, e lascia la fabbrica alla deriva.

Già a partire da quel periodo si riscontra una reale volontà di attività da parte degli operai dello stabilimento, che in questa circostanza decidono di portare avanti la produzione, nonostante la mancanza dei proprietari. Si ritiene da considerarsi un gesto di grande responsabilità individuale il fatto che i lavoratori stessi, per mantenere efficiente l'organizzazione del lavoro, avessero designato un direttore temporaneo scelto tra loro, che, una volta tornati dall'esilio i legittimi proprietari, si fece da parte e ritornò alla sua posizione di operaio[85].

In seguito, è dimostrato dai resoconti che la produzione di *Can Batllò* continuò fino agli anni '70 quando, a causa di una profonda crisi nel settore tessile, la compagnia della famiglia Batllò finì in bancarotta e il complesso venne interamente acquisito da Julio Muñoz Ramonet. Questo personaggio era un importante uomo d'affari e decise di porre fine alle attività produttive, per trasformare la fabbrica in un diverso ecosistema industriale, formato da una serie imprese e da piccoli e medi atelier, posti in affitto, che giravano intorno ad un bar[86].

Risulta chiaro che questo tipo di smembramento del complesso industriale portò inevitabilmente ad una forte disoccupazione per gli operai abituati a lavorare nel contesto della fabbrica, che non hanno trovato un posto nella dimensione delle piccole imprese e del mercato dei liberi professionisti.

In quegli stessi anni, più precisamente nel 1975, la città si dotò di un nuovo piano di sviluppo urbanistico, che prevedeva che quando la fabbrica avesse smesso la produzione, sarebbe subentrato l'esproprio e le strutture sarebbero state sfruttate per la creazione di servizi pubblici e aree verdi per il quartiere[87]. Ma dalle ricerche svolte sul tema questo non avvenne mai, anzi, i proprietari, ancora possedenti di un quarto del complesso, che ormai era stato lasciato in stato di abbandono, ottennero molti anni dopo, nel 2005, il permesso da parte della Commissione Esecutiva Municipale del Consiglio della Città di Barcellona di costruire appartamenti di lusso, tentando l'inizio di un processo di *gentrification*. Questo avvenimento avrebbe sicuramente portato ad un cambiamento del tessuto sociale, a causa dell'aumento dei prezzi, rischiando lo sfratto per le famiglie non più in grado di sostenere l'aumento delle spese nella zona.

Esistono diverse ragioni che inducono a ritenere che la promessa fatta alla popolazione del quartiere, che il resto della struttura sarebbe stato sfruttato per la costruzione di servizi, finanziati con la vendita della licenza per costruire data alla vecchia proprietà, fosse solamente un mezzo per calmare le acque. Per cui dopo aver stilato una lista delle necessità dell'area con l'aiuto di alcuni comitati di quartiere si è immaginato che sarebbe partito il progetto. I fatti dimostrano che in

[85] Joan Prats Batlle, Duaita Prats Vilarrasa, "*Records d'una vida*", Biblioteca d'Olot, Collecció local, Barcellona, 2007.
[86] Josep Marcè I Font, Josè Martì Gòmez, *Centre Social de Sants. Una experiència associativa*, Llibres de l'Índex, Barcellona, 1996.
[87] http://ricerca.repubblica.it/repubblica/archivio/repubblica/2012/08/04/cosi-barcellona-governa-la-sua-balena.html [ultima consultazione:21/06/2018].

realtà questa rivalutazione non venne mai effettuata[88].

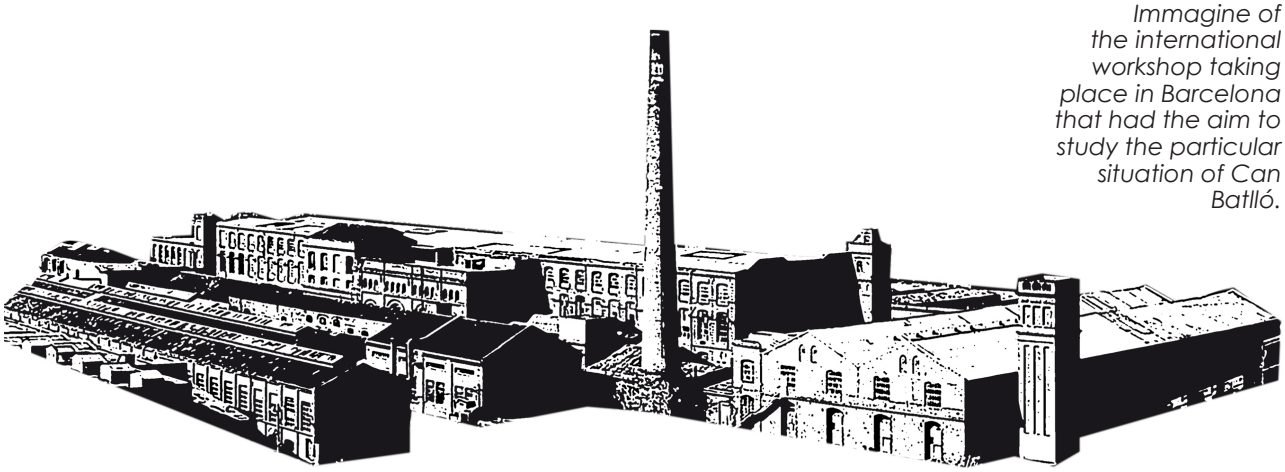


Immagine of the international workshop taking place in Barcelona that had the aim to study the particular situation of Can Batlló.

Successivamente il Grup Gaudir, una multinazionale immobiliare, propose la costruzione di alloggi partendo dal rimodellamento della vecchia struttura industriale. Pur ammettendo che si sarebbe risolto il problema dell'abbandono del vecchio complesso, non bisogna dimenticarsi che la popolazione del quartiere necessitava di una determinata dose di servizi che gli era stata promessa e che non era stata prevista in questo nuovo piano della grande azienda immobiliare. Ma in ogni caso, con l'inizio della crisi economica, nel 2008, la proprietà bloccò il pagamento al Comune, e quindi non si riuscì comunque a procedere con la costruzione degli appartamenti e anche questo progetto non venne realizzato.
Avviene così che, nel marzo 2009, i comitati di quartiere, di fronte all'ennesimo rinvio dei lavori e dopo diverse proteste con la comunità, decidono di lanciare un ultimatum al comune, organizzando la piattaforma *Can Batlló és per al Barri* (Can Batllò è del quartiere), formata dai residenti della Bordeta insieme al Centro Sociale Sants e movimenti autonomi, che attivano un *countdown* della durata di due anni, chiamato *Tic Tac Can Batllò*, allo scadere dei quali minacciano il Comune di un'occupazione abusiva degli spazi se non avessero rispettato i piani di realizzazione di servizi e aree verdi per la collettività[89].
Si ritiene importante considerare la qualità della libera iniziativa degli abitanti del quartiere. In questi due anni, infatti, il tempo viene sfruttato per trovare una soluzione al problema e costruire un progetto comunitario, anche grazie all'apporto di un gruppo di giovani architetti, che affianca i negoziatori durante le tavole rotonde con il Comune. La tematica sociale viene tenuta in vita dai movimenti politici, infatti una volta al mese avvengono manifestazioni nella piazza principale della Bordeta, per l'aggiornamento del conto alla rovescia, che viene testimoniato da un grande orologio appeso ad un balcone[90].
L'11 giugno del 2011 è il giorno fissato per lo scadere dell'aut aut. A quattro giorni dallo scadere dell'avvertimento, però, la Giunta consegna le chiavi del portone principale e di un intero capannone, il *Bloque 11*, vicino alla porta d'entrata, con l'accordo di cessione a tempo indefinito, con la promessa che se ci fosse stato denaro l'accordo si sarebbe trasformato in una gestione. Tirando le somme, il Comune si è scontrato con un quartiere con non solo le necessità, ma anche

[88] https://elpais.com/diario/2010/11/25/catalunya/1290650856_850215.html [ultima consultazione: 10/09/2018].
[89] http://sporcarsilemani.com/citta/can-batllo-uno-spazio-pubblico-speculazione-degrado/ [ultima consultazione: 22/06/2018].
[90] *Ibid.*

le proposte per un progetto di rivalutazione, e in confronto ad uno approccio avversario ha scelto la posizione della fiducia nei confronti di quelli che sarebbero stati dei possibili occupanti dell'ex-area industriale. Così l'11 giugno le porte si sono aperte alla cittadinanza che da quel momento ha potuto cominciare i lavori per realizzare il proprio disegno.

A testimonianza del valore di questo movimento è necessario porre in evidenza il fatto che, ad un solo anno di distanza da quell'11 giugno, una parte del capannone fosse stata già resa agibile e adattata ad ospitare una biblioteca con volumi raccolti e donati dagli abitanti del quartiere, con sale lettura per adulti e bambini, un auditorium, sale per laboratori e corsi. Una volta cominciato il processo di rivalutazione, non vedendo alcun moto di abbandono al progetto iniziale, il Comune si è reso disponibile finanziando l'impermeabilizzazione del tetto e offrendosi di pagare anche le bollette di luce e gas. Utilizzando la stessa tecnica del *Tic Tac* sono stati rivendicati anche gli altri capannoni[91]. Questo porta alla conclusione che la stessa Città di Barcellona abbia visto nel movimento cittadino un'opportunità di rivalutazione dell'area, condivisa in quanto non imposta dall'alto, su cui sarebbe valsa la pena di fare un investimento.

"*Can Batllò* - conclude Ferran Agullò[92] **- era la terza fabbrica tessile del quartiere. Grazie alla pressione degli abitanti, le prime due sono diventate già da tempo una scuola e un grande parco. Ora abbiamo un piede nella terza. La garanzia per tenere a distanza la speculazione è un forte movimento associativo che difenda il futuro di questo spazio".**

Logo del movimento *Tic tac Can Batllò.*

Dal momento in cui è stata presa in mano dalla cittadinanza attiva è stata creata a *Can Batllò* una struttura pubblica non statale, permeabile a tutti, e che appartiene alla comunità, con un progetto, realizzato dal collettivo di architetti de La Col insieme al quartiere, ispirato alle teorie di Giancarlo De Carlo sull'architettura della partecipazione. Volendo dunque trarre conclusioni da questa esperienza appare indiscutibile che in questo luogo si sia di fatto realizzato a pieno il concetto di bene comune come inteso da studiosi quali Elinor Orstrom e Oliver Williamson.

La gestione dell'ex fabbrica non si ferma però solo all'amministrazione architettonica del bene, ma qui si comincia a sviluppare anche una nuova forma di economia, successivamente definita solidale, che prevede l'apertura di diverse attività a conduzione comunitaria: un laboratorio di falegnameria collettiva (per sistemare i propri mobili, possibile grazie alla disponibilità di attrezzi professionali e di chi può insegnare a utilizzarli); un'officina per l'adattamento di mezzi, come per esempio sedie a rotelle; una stamperia; un centro di documentazione sui movimenti sociali e un laboratorio per la produzione di birra artigianale. I progetti svolti in questo ambiente devono soddisfare tre requisiti scelti dalla comunità: sostenibilità politica e sociale, per portare avanti un cambiamento di visione; sostenibilità comunitaria, per contribuire alla trasformazione dello spazio; sostenibilità economica, per

[91] *Ibid.*
[92] Ferran Agullò: è uno dei promotori della campagna per *Can Batllò*.

continuare ad essere autogestiti. Infatti gli utili delle attività svolte all'interno di *Can Batllò*, una volta sottratti gli stipendi dei lavoratori, vengono redistribuiti a livello comunitario, e nel caso in cui si verifichi un ricavo superiore al salario prestabilito, l'utile viene destinato all'intero progetto. Questa pratica è sintomo di una forma di autogoverno alternativa, basata sulla fiducia e la responsabilità degli stessi "occupanti" nei confronti della comunità.

Foto di un'assemblea a *Can Batllò*.

Ovviamente ogni decisione all'interno dello spazio viene presa in assemblea[93], così da mantenere l'amministrazione dello spazio sotto forma di democrazia diretta[94].
Al momento sono in via di sviluppo altri nuovi progetti per sopperire ad alcune mancanze ancora presenti tra i servizi nel quartiere, a partire dall'educazione, fino all'emergenza casa. Per quanto riguarda le scuole, sono in progetto la realizzazione di diversi centri d'istruzione, per cui la giunta della attuale sindaca, Ada Colau, ha già predisposto un investimento, che prevede anche la creazione di altri servizi nella Bordeta, come alcuni *social housing* dati in concessione d'uso alle famiglie, ma di proprietà della cooperativa. Gli abitanti dell'edificio possiedono lo status di soci, per cui possono vivere al suo interno per quanto tempo necessitano, anche se formalmente non sono né affittuari né proprietari. I processi decisionali che riguardano le varie questioni legate al progetto vengono sviluppati totalmente in un'assemblea che gestisce l'intera cooperativa, all'interno della quale esistono diverse commissioni di lavoro formate da differenti competenze: economica, legale, comunicazione, psicologica, etc. I soci non possono vendere né affittare le abitazioni in cui vivono, poiché non ne sono proprietari: questo è un aspetto molto importante, poiché costituisce un chiaro argine ad eventuali processi speculativi che potrebbero venirsi a creare[95].
Tutto ciò serve ancora una volta a riconfermare la teoria secondo la quale un

[93] http://sporcarsilemani.com/citta/can-batllo-uno-spazio-pubblico-speculazione-degrado/ [ultima consultazione: 22/06/2018].
[94] Democrazia diretta: è una forma di democrazia nella quale i cittadini possono, senza alcuna intermediazione o rappresentanza parlamentare, esercitare direttamente il potere legislativo.
[95] https://www.unimondo.org/Guide/Economia/Consumo-critico/Barcellona-quando-la-comunita-risolve-il-problema-della-casa-171116 [ultima consultazione: 22/06/2018].

bene comune, se lasciato in mano a cittadini che si attivano con la volontà di prendersene cura, possa essere gestito e valorizzato dalla comunità.

Riscontro socio-economico

Quello che è successo a *Can Batllò* si può considerare, come precedentemente annunciato, un nuovo modello di economia sociale[96], con un disegno di gestione interna regolato da principi di autonomia e autosufficienza economica, cooperazione e democrazia organizzativa.

Gli spazi che il quartiere ha riqualificato hanno pian piano iniziato a generare profitto e posti di lavoro. Ciò porta a considerare la funzionalità del metodo gestionale applicato in questo spazio.

La falegnameria, un laboratorio di autoriparazione di motocicli, la parete di arrampicata, l'officina della birra, uno spazio audiovisivo, una sala d'informatica, la biblioteca, l'auditorium, le aree e i percorsi verdi, i giardini con i frutteti, sono tutti servizi che la popolazione ha creato "dal basso", di cui necessitava, e che hanno portato benessere e miglioramento nella qualità della vita, facendo crescere il progetto in modo vertiginoso[97]. Fanno parte del progetto anche alcune scuole, a partire dalla cooperativa della scuola materna a quella di formazione professionale[98].

A gestire lo spazio, e i progetti, cooperano diversi gruppi di lavoro attivi, che si occupano di promuovere e incentivare le attività già esistenti e sviluppare le idee che sono in corso di realizzazione o che potrebbero essere attuate. Inoltre questi gruppi si occupano di gestire i negoziati con l'amministrazione comunale, di generare campagne di autofinanziamento, gestire gli appuntamenti e gli eventi e allineare le attività e le proposte del quartiere.

All'interno del recinto della fabbrica si sono sviluppate nel tempo una serie di cooperative e collettivi che intrattengono anche relazioni economiche con il settore privato in modo collaborativo, tra questi possono citare ad esempio: La Col (un collettivo di architetti), A+4 (una società di consulenza), *la Ciutat Invisible*, *Som Energia* e il *Grupo Unico*[99].

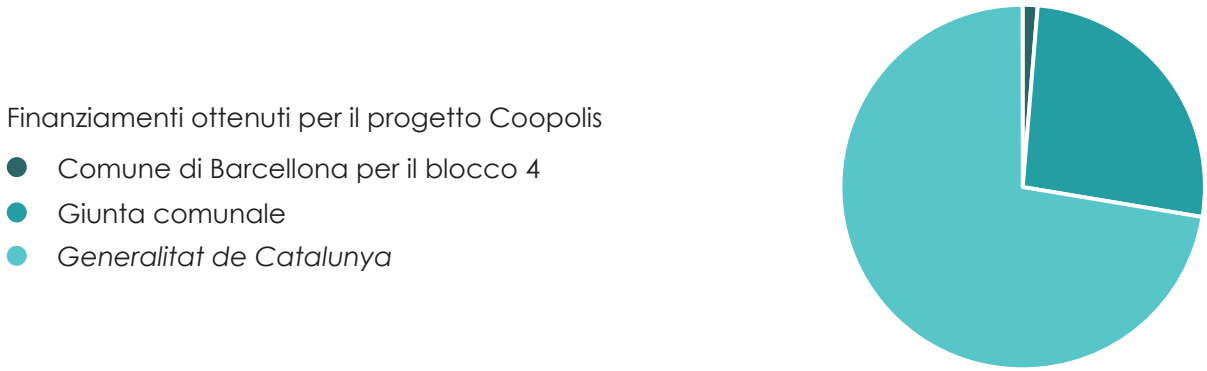
Appare dunque evidente che il quartiere de La Bordeta sia rinato per merito della riqualificazione del complesso di *Can Batllò*, e grazie all'intervento degli abitanti anche il Comune di Barcellona ha deciso di muoversi per partecipare alla rivalutazione di alcuni di questi spazi. Il complesso rimane però, a differenza del caso de *La Friche*, un bene comune appartenente alla comunità del quartiere, quindi un vero e proprio bene comune.

L'amministrazione comunale, in concordato con chi gestisce l'area, ha deciso che il blocco centrale della fabbrica sarà riqualificato per ricevere l'Archivio Comunale di Barcellona, per dimostrare l'approvazione del progetto. Il piano di lavoro per la rivalutazione di questo blocco è stato prodotto con il fine di mantenere la maggior parte dell'edificio allo stato originale, poiché è riconosciuto come un bene culturale di interesse locale[100], e la conclusione dei lavori è prevista per il 2022, così che tutte le collezioni documentarie, ora dislocate in ventuno centri, possano

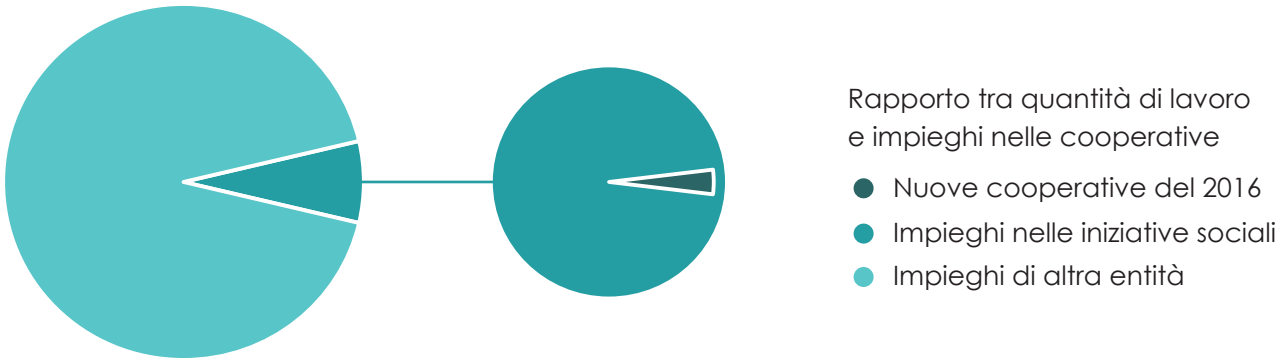
[96] https://www.elperiodico.com/es/barcelona/20160610/complejo-autogestion-vecinal-can-batllo-cumple-cinco-anos-5175635 [ultima consultazione: 17/07/2018].
[97] http://bcncomuns.net/es/cpt/18/ [ultima consultazione: 17/07/2018].
[98] *Ibid.*
[99] *Ibid.*
[100] https://www.lavanguardia.com/local/barcelona/20180529/443929329774/el-nuevo-archivo-de-barcelona-en-can-batllo-preservara-el-50-del-edificio-fabril-original.html [ultima consultazione: 17/07/2018].

essere riunite in un unico archivio moderno, immaginato per diventare nello stesso momento anche uno spazio culturale con un'area espositiva e diverse attività per il pubblico[101].

Nel cuore della vecchia area industriale è anche nato il progetto di Coopolis, una grande struttura autogestita con il sostegno del consiglio comunale e della *Generalitat*[102]. I creatori di questo progetto sono due cooperative con una vasta esperienza nel quartiere: la Città Invisibile e La Col. Coopolis nasce da un'idea cresciuta autonomamente, ma a partecipare al programma di finanziamento c'è anche il Comune, il cui Consiglio comunale ha assunto la responsabilità per il pagamento delle opere di adattamento del blocco 4 (60.000 euro per le opere) e la Rete cooperativa Ateneo promossa dalla *Generalitat* che attraverso il programma AraCoop, nel quale ha annunciato investimenti per 3,3 milioni di euro, intanto le cooperative hanno aperto una sede sociale provvisoria nel blocco 4 dell'ex complesso di fabbriche. Il costo finale stimato è comunque di 5 milioni di euro e dovrebbe concludersi nel 2019. Insieme a questo progetto, la giunta municipale ha stanziato 1,2 milioni per Coopolis e cinque altri, che ci si aspetta diventino attrattori professionali[103].



A Barcellona ci sono più di 4.700 iniziative di economia sociale, come questo caso, che rappresentano il 7% - 8% degli impieghi in città, secondo i dati dell'amministrazione. Solo nel 2016 sono state create 177 nuove cooperative in Catalogna, questo dato dimostra che l'economia sociale è un punto di partenza da cui si può elevare l'economia della città[104].



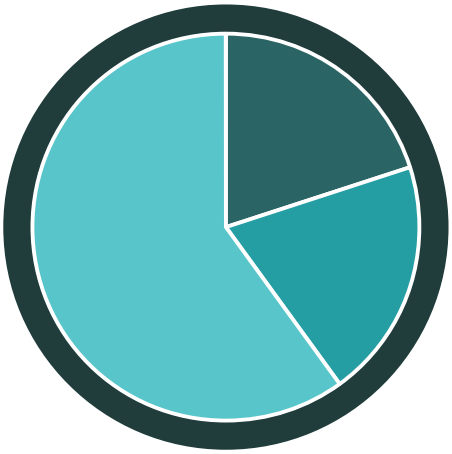
[101] *Ibid*.
[102] *Generalitat de Catalunya* (traducibile dal catalano in Generalità della Catalogna): è il nome con cui viene indicato il sistema amministrativo-istituzionale per il governo della Catalogna. Gli organi che la compongono sono: il Parlamento della Catalogna, il Consiglio esecutivo della Catalogna (detto anche Governo), il presidente della *Generalitat de Catalunya* e altri organi minori che sono contemplati dallo statuto d'autonomia della Catalogna e da altre leggi.
[103] https://cat.elpais.com/cat/2017/05/03/economia/1493816022_641091.html [ultima consultazione: 17/07/2018]
[104] https://www.elperiodico.com/es/barcelona/20170503/coopolis-ateneu-cooperatiu-de-barcelona-se-viste-de-largo-en-can-batllo-6012904 [ultima consultazione: 17/07/2018].

La mobilitazione per *Can Batllò* ha spronato l'amministrazione di Barcellona anche ad elaborare una modifica al Piano Generale Metropolitano (MPGM), che prevede la costruzione di 1455 case[105], di cui 470 sono destinate alla promozione pubblica, tra cui alcuni appartamenti per l'affitto sono gratuiti, alcuni per case popolari e altri temporanei[106]. La cooperativa La Borda ha portato avanti l'obiettivo di fornire un'alternativa abitativa dignitosa e a prezzi accessibili a 28 "unità effettive di convivenza" (UEC[107]). Il comune di Barcellona ha designato alla cooperativa un contratto che prevedesse l'affitto privilegiato del terreno per 75 anni. La Borda ha assunto esperti di diversi settori, come gli architetti del collettivo, LaCol, di *Cam Batllò* e una cooperativa responsabile degli aspetti economici e della gestione del budget[108]. I fondi che si sono ottenuti sono derivati da una campagna di *crowdfundig*[109] insieme ad altri provenienti da un altro partner importante, Coop57, una specie di banca cooperativa, che presta denaro a progetti sociali. Per la partenza del progetto è stato richiesto a ogni famiglia di finanziare il progetto attraverso la quota iniziale (circa 15.000 € l'una) più l'affitto che pagheranno mensilmente alla cooperativa. Gli affitti, che vanno da 300 € a 600 €, sono circa il 50% più bassi del prezzo di mercato. Il budget è dunque composto da:

- Budget totale: 2 milioni di euro
- Partnership con il comune per ottenere la terra
- Il 20% del budget è pagato dai membri della cooperativa
- Il 20% prestato dalla banca cooperativa
- Il resto: sollevato attraverso la campagna di *crowdfundig*[110].

Il budget è dunque composto da:

- - Totale: 2 milioni di euro
- - *Partnership* con il comune per ottenere la terra
- - 20% pagato dai membri della cooperativa
- - 20% prestato dalla banca cooperativa
- - 60 % sollevato attraverso la campagna di *crowdfundig*.



A queste trasformazioni si aggiunge quella del blocco 7 nella nuova sede della Scuola Municipale di Studi Audiovisivi (EMAV), per cui il Comune intende assegnare 12,9 milioni per la sua riabilitazione[111] e la costruzione di un centro di cure primarie con gestione privata, fornita di ambulatorio pediatrico, pronto soccorso, ambulatori polispecialistici e di medicina di base dedicata alla famiglia e alla comunità, che serve circa 30'000 persone nelle vicinanze della Bordeta[112].

[105] https://www.elperiodico.com/es/barcelona/20170206/can-batllo-levanta-el-vuelo-5789034 [ultima consultazione: 17/07/2018].
[106] https://www.canbatllo.org/veins-i-veines-afectades/ [ultima consultazione: 17/07/2018].
[107] UEC: unità effettive di convivenza, ovvero nuclei di persone che decidono di vivere insieme, siano esse famiglie cosiddette tradizionali o altri tipi di convivenza.
[108] https://citiesintransition.eu/interview/co-housing-in-europe-1-la-borda-barcelona/ [ultima consultazione: 17/07/2018].
[109] http://www.laborda.coop/en/ [ultima consultazione: 17/07/2018].
[110] https://citiesintransition.eu/interview/co-housing-in-europe-1-la-borda-barcelona/ [ultima consultazione: 17/07/2018].
[111] https://www.elperiodico.com/es/barcelona/20170206/can-batllo-levanta-el-vuelo-5789034 [ultima consultazione: 17/07/2018].
[112] https://www.canbatllo.org/salut-magoria/ [ultima consultazione: 17/07/2018].

Complessivamente si ritiene che il miglior risultato ottenuto fino ad ora nel processo di trasformazione avvenuto a *Can Batlló* sia stato quello di riuscire a formare un modello alternativo di gestione politica che, contemporaneamente, ha rigenerato l'area sia dal punto di vista architettonico, per il recupero della fabbrica, che sociale, poiché si sono creati legami sociali tra i cittadini e servizi popolari. Questo metodo amministrativo ha portato anche allo sviluppo di un particolare modello economico, di sussidiarietà, che è nato in uno spazio recuperato proveniente dal settore privato e trasformato dalla comunità in uno spazio comune. L'esperienza di questa comunità mira e dovrebbe essere replicata, poiché può rappresentare un ritorno alla partecipazione urbana, in cui la cittadinanza si proclama protagonista, chiedendo miglioramenti democratici nel processo decisionale delle questioni urbane: un esempio evidente del "diritto alla città"[113].

Foto inizio lavori a *Can Batlló*.

1.9.3 – Il caso di Berlino – La Kunsthaus Tacheles e il Køpi

Per quanto riguarda gli esempi scelti in Germania, ci si trova davanti a una situazione in opposizione rispetto ad una gestione, condivisa con le istituzioni[114], dei beni comuni, ma piuttosto di fronte a delle occupazioni illegali, che però sono state appoggiate dalla cittadinanza per i servizi offerti e talvolta anche dal governo di Berlino[115].

Si è scelto di partire dalla comprensione di come è avvenuto il fenomeno dell'occupazione in Germania negli anni Novanta. Si rende dunque necessario

[113] http://bcncomuns.net/es/cpt/18/ [ultima consultazione: 17/07/2018].
[114] Il regolamento beni comuni prevede una gestione condivisa tra fruitori del bene e amministrazione comunale.
[115] Si fa riferimento al caso del *Tacheles*, che verrà in seguito spiegato più approfonditamente.

raccontare che subito dopo la caduta del muro di Berlino, diversi edifici della DDR, che erano stati abbandonati dagli abitanti in seguito alla fuga per raggiungere l'Ovest, furono occupati dai cosiddetti *Besetzer* (occupanti). A partire da queste case occupate si sviluppano progetti sociali, collettivi e iniziative culturali che diventano un simbolo per la cultura contemporanea della città. Si arrivano a contare, all'inizio del 1990, circa 120 fabbricati occupati dentro Friedrichshain (quartiere appartenente al distretto di Kreuzberg), che diventa infatti uno dei simboli della lotta per il diritto alla casa. Verso la fine dello stesso anno la zona si trasforma però in un teatro di guerriglia urbana, a causa dell'aggressivo tentativo di sgombero da parte della polizia. A seguito di questo dispiegamento di forze e la resistenza posta dal movimento delle occupazioni, le autorità dell'ancora Berlino Est scelgono di adottare la cosiddetta *Berliner Linie*, già applicata nell'Ovest dagli anni '80, per cui le case già occupate vengono tollerate, mentre le nuove occupazioni abusive vengono fortemente contrastate. Ma poiché la guerriglia non si ferma, l'amministrazione cittadina decide di provare ad aprire un dialogo con gli occupanti, si aprono le trattative e si trovano soluzioni come diverse formule di contratti d'affitto che ristabiliscono l'equilibrio.
Attraverso l'autogestione di questi spazi i cittadini si attivano e partecipano alla ristrutturazione di molti edifici, sia finanziando i lavori, che prestando direttamente la propria manodopera, mentre il Senato si prodiga destinando diversi fondi alla promozione di queste iniziative, cercando una soluzione al degrado architettonico di questi quartieri, così vicini al centro della città.
Purtroppo con l'*Einigungsvertrag* (contratto di unificazione), viene introdotto il principio di restituzione, per cui gli immobili, espropriati durante il periodo della DDR, devono essere resi ai legittimi proprietari. Così solamente alcuni gruppi di comunità autonome, che erano state finanziate dallo Stato, hanno la possibilità di mantenere i propri spazi, come qualcuno di quelli nella RigaerstraβeE[116].
Tra queste esperienze si trovano quelle della *Kunsthaus Tacheles* e del *Køpi*.

Kunsthaus Tacheles

Opera all'ingresso *della Kunsthaus Tacheles* .

L'esperienza della *Kunsthaus Tacheles* non apparrebbe tanto diversa da quella de *La Friche*, poiché anche in questo caso a mobilitare il riutilizzo è stato un collettivo di artisti, ma il dialogo con la proprietà in questo caso non è stato così lineare e purtroppo ad oggi questo è diventato un edificio in disuso. In ogni caso dalla sua

[116] Zuleika Munizza, *Berlino e le case occupate ad Est del muro: storia di un fenomeno culturale dagli anni'90 ai giorni nostri*, Berlino Explorer, 8 agosto 2014.

storia si possono sicuramente trarre spunti, in quanto questo luogo ha significato molto per un certo tipo di cultura underground berlinese. Sito tra Oranieburger Straβe e Friedrichstraβe (nel quartiere di Scheunenviertel, nel distretto centrale, Mitte), la *Kunsthaus Tacheles* è stato infatti uno dei più grandi centri sociali e polo dell'arte contemporanea della città.

In questo, come nei casi precedenti si ritiene necessario svolgere uno studio storico sull'oggetto in questione, così che si possa giustificarne l'interesse culturale.

L'edificio è stato costruito nel 1908, dall'architetto Franz Ahrens, per dar luogo ad una galleria commerciale, sull'impronta di quelle dei grandi magazzini sorti a Parigi, *Le Printemps*, e a Londra, *Harrods*, su commissione dell'imprenditore Otto Markiewicz. Il centro commerciale inizia la sua storia con il nome di Friedrichstraβenpassage[117]. Solo un anno dopo l'apertura però viene chiuso a causa del fallimento e affittato a Wolf Weitheim che lo riapre e tiene in funzione fino al 1914, quando all'inizio della prima guerra mondiale viene venduto ad un'asta giudiziaria per bancarotta della proprietà.

Solamente dopo vent'anni viene ristrutturato e utilizzato dalla *Commerz und Privatbank*, che realizza una copertura vetrata a galleria, modificandone l'aspetto originario. Ma anche questo impiego dura pochi anni, poiché nel 1928 viene acquistato dall'azienda di elettrdomestici AEG, che lo rinomina *Technikhaus*, dove viene messo in onda, nel 1935, il primo programma televisivo al mondo[118].

Durante gli anni del nazionalsocialismo il complesso viene sfruttato inizialmente come ufficio del NSDAP (Partito Nazionalsocialista Tedesco dei Lavoratori), e successivamente come sede del Comando Centrale delle SS e in parte prigione per la detenzione di prigionieri di guerra e dissidenti politici, per cui vengono smantellate le strutture in vetro, demolite molte delle decorazioni e chiuse alcune finestre.

Dopo la seconda guerra mondiale, durante la quale il fabbricato subisce diversi bombardamenti e danneggiamenti, la struttura viene compresa nel settore Est di Berlino e ripristinata dalla FDGB (Federazione sindacale della DDR), per utilizzarla come Istituto Tecnico per il Commercio Estero, sede radiotelevisiva e dislocazione dell'Armata Popolare Nazionale. Qui viene costruito anche lo storico cinema *Camera* e alcune altre attività commerciali.

Verso la fine degli anni '60 viene programmata la demolizione dell'intero complesso, poiché giudicato instabile a seguito di alcune perizie, ma la distruzione, realizzata solo negli anni '80, non avviene totalmente, solo un'ala e la cupola viene abbattuta. Con il passare del tempo, nonostante il saltuario utilizzo da parte di venditori e artisti di strada, l'edificio viene abbandonato al degrado. Così, poco tempo prima della caduta del muro, viene nuovamente programmata la demolizione dello stabile, ma qualche mese prima dell'avvenimento, un collettivo di artisti, *Künstlerinitiative Tacheles* lo occupa, battezzandolo definitivamente *Tacheles*. Dalle ricerche svolte si evidenzia dunque che è questo il momento in cui prende vita l'iniziativa della *Kunsthaus* autogestita.

Il termine *Tacheles*, che deriva dall'*yiddish*, significa "parlare chiaro, in modo schietto". Insieme alla mobilitazione degli artisti anche la cittadinanza del quartiere si attiva contro la demolizione e richiede una nuova perizia statica, che in questo caso risulta positiva, per cui l'immobile viene dichiarato monumento nazionale, trasformandosi in un centro di produzione e galleria d'arte contemporanea. Al suo interno vengono ospitati anche spettacoli teatrali di artisti e compagnie teatrali di

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16

[117] Martin Wörner, Karl H Hüter, Paul Sigel, Doris Mollenshott, *Architekturführer Berlin*, Taschenbuch, 20. September 2013, p. 52.
[118] Aldo Grasso (a cura di), *Enciclopedia della televisione*, Garzanti, Milano, 2008.

fama internazionale, dentro al teatro nominato *Golden Saal* e nelle sale come la *Balue Saal*. Sui muri della costruzione si trovano inoltre diversi murales e opere d'arte, un cospicuo numero di atelier artistici con anche alcuni punti vendita vengono realizzati all'interno insieme a diverse sale espositive, un cinema, il Panorama Bar all'ultimo piano e il celebre *Cafè Zapata*[119]. Il centro sociale acquista nel tempo tanta fama che anche alcune scene del film *Good Bye, Lenin!* di Wolfgang Becker vengono girate al suo interno.

Scena del film *Good Bye, Lenin!* nella *Kunsthaus Tacheles.*

Verso la fine degli anni Novanta il complesso viene acquistato dal gruppo immobiliare Fundus Gruppe con un progetto di riqualificazione del territorio, ma l'associazione *Tacheles*, occupante dello stabile, negozia con la nuova proprietà un contratto di locazione decennale, retribuito con il prezzo simbolico di un Marco al mq, senza possibilità di proroga. Al termine del periodo prestabilito però l'associazione non è in grado di liquidare il compenso prescritto per cui risulta in debito con la finanziaria HSH Nordbank che decide di porre all'asta il fabbricato, ma nonostante tutto il termine fissato per la fine del 2011 viene rimandato, l'edificio viene posto sotto sequestro e all'inizio del 2012 viene ufficializzato lo sgombero dei locali[120]. La *Kunsthaus Tacheles* però, ormai diventata un polo attrattivo per il turismo della città, ottiene dal Comune di Berlino una difesa in tribunale, in quanto si asserisce che lo sfratto fosse da considerarsi un atto illegale, per cui viene consentito al *Tacheles*, grazie ad una disposizione temporanea, di riaprire e continuare con le attività e l'autofinanziamento. La posizione presa dal Comune è decisamente forte e da considerarsi evidentemente esplicativa rispetto al valore aggiunto conferito dal centro sociale al quartiere, altrimenti la città non si sarebbe schierata a favore degli occupanti.
Nonostante l'intervento dell'istituzione, verso la fine dell'anno il centro sociale viene nuovamente sgomberato e il complesso viene di nuovo messo in vendita, per essere acquisito da una società americana, che prevede un recupero e risanamento della struttura alla luce del suo valore storico e culturale. A tal proposito si può affermare che, nonostante alla fine l'occupazione si sia conclusa attraverso lo sgombero dei locali, senza questo tipo di mobilitazione probabilmente lo stabile non sarebbe più in piedi, privando la città di una parte di storia che oggi invece ha ancora la possibilità di raccontare attraverso la testimonianza di questo edificio.

[119] http://www.linkiesta.it/it/article/2013/06/25/il-tacheles-chiude-per-sempre-e-si-congeda-da-berlino/14621/ [ultima consultazione: 20/06/2018].
[120] https://www.sherwood.it/articolo/1442/allarme-tacheles-il-14-marzo-stava-per-essere-murato [ultima consultazione: 20/06/2018].

Dopo lo sgombero, la *Kunsthaus Tacheles* ha poi trovato due nuovi spazi nell'*Alte Börse* e nella caserma d'arte di *Marzahn*[121].
Ad oggi l'iniziativa del Tacheles è stata resa fruibile con l'aiuto di alcuni programmatori che, attraverso le nuove tecnologie di visualizzazione tridimensionale, hanno trasformato lo spazio della *Kunsthaus* da reale a virtuale, per continuare a far vivere la particolarità, ormai perduta, del centro sociale, visionabile on line sul sito della città[122].

Laboratorio artistico all'interno della *Kunsthaus Tacheles.*

Riscontro socio-economico

Le vicissitudini che hanno attraversato la trasformazione della *Kunsthaus Tacheles* mostrano una volontà da parte della Città e dei cittadini di mantenere la struttura aperta e fruibile al pubblico. Le attività svolte in completa autonomia e attraverso l'autofinanziamento hanno creato un ecosistema autogestito che a lungo ha funzionato sia come elemento di sfogo per una fetta della popolazione "alternativa", sia come polo di attrazione turistica[123].
Se da una parte l'occupazione illegale dello stabile ha limitato per anni la possibilità di vendita da parte del Comune, dall'atra si può considerare il fatto che altrimenti la struttura non sarebbe resistita nel tempo, in quanto sia l'abbandono, che la volontà di abbattere l'edificio da parte degli acquirenti, avrebbero cancellato per sempre l'esistenza del fabbricato storico.
La salvaguardia della costruzione ha infine permesso la compravendita dell'ex centro sociale da parte di Perella Weinberg Partners, un gruppo finanziario con sede a New York, che se lo sono aggiudicati a fine settembre 2014 per 150 milioni di euro[124].

[121] https://www.berlin.de/kultur-und-tickets/tipps/kunst/institutionen/2225711-2227531-tacheles.html [ultima consultazione: 16/10/2018].
[122] http://www.berlin-kombinat-blog.net/addio-mitte-il-tacheles-va-a-marzahn/ [ultima consultazione: 20/06/2018].
[123] https://www.informagiovani-italia.com/kunsthaus_tacheles.htm [ultima consultazione: 16/10/2018].
[124] http://www.futuro-europa.it/9570/cultura/berlino-la-kunsthaus-tacheles-a-peso-doro.html [ultima consultazione: 16/10/2018].

Il legame affettivo creatosi tra i la Città e questo spazio ha non è stato comunque dimenticato, tanto da spostarsi da un luogo, destinato al cambiamento in base ai voleri del privato che lo ha acquisito, ad un altro destinato agli ex occupanti del *Tacheles*[125].

Cortile interno della *Kunsthaus Tacheles*.

Køpi

Quello del *Køpi* è un altro caso di Berlino di comunità autogestita e autonoma. L'edificio, occupato anch'esso nel 1990, si trova in Köpernicker Straβe (sempre nel distretto centrale, il Mitte).
La struttura viene costruita da un capomastro ebreo, nel 1905, che nel periodo nazionalsocialista deve abbandonare lo stabile, che passa di proprietà diverse volte, finché durante gli anni della DDR diventa un altro bene di appartenenza dello Stato. Al momento della caduta del muro, come molti altri edifici, anche la casa in Köpernicker Straβe 137 viene occupata dai *Besetzer*, nonostante il programma di demolizione dell'edificio, ma l'amministrazione immobiliare non si pone come ostacolo a questo movimento.
Quando però al momento della riunificazione della città molti *squat* (case occupate) vengono sgomberati[126], spesso con la forza, gli occupanti del *Køpi* oppongono una decisa resistenza alle autorità, che decidono così di aprire un tavolo di trattativa per legalizzare l'occupazione dei locali. Di conseguenza, nel 1991, viene concesso un precontratto, che conferisce ad ogni abitante un contratto d'affitto dentro lo stabile, che viene però amministrato da un agenzia immobiliare comunale, inserendolo all'interno di un progetto di sviluppo urbano[127].
In questo caso appare che la decisione del Comune non sia stata presa nell'ottica di un'amministrazione condivisa, ma piuttosto per evitare l'insorgenza di una fetta di popolazione a favore di questa occupazione.
Con il principio di restituzione anche il Køpi sarebbe dovuto tornare al suo legittimo

[125] https://www.berlin.de/kultur-und-tickets/tipps/kunst/institutionen/2225711-2227531-tacheles.html [ultima consultazione: 16/10/2018].
[126] http://www.taz.de/!518601/ [ultima consultazione: 20/06/2018].
[127] https://koepi137.net/history.html [ultima consultazione: 20/06/2018].

proprietario, che ne affida però l'amministrazione ad un'agenzia immobiliare, che nel giro di pochissimo tempo intima lo sfratto alle famiglie occupanti. Lo sgombero dei locali non viene però rettificato perché la denuncia presentata al tribunale della corte distrettuale del *Berlin-Tempelhof* viene respinta, in quanto probabilmente questo spazio portava alla città qualche vantaggio, anche solo in termini di turismo.

Alla fine degli anni '90, non potendo utilizzare in alcun modo, la proprietà prova a vendere il complesso, che gli viene successivamente sottratto dalla banca creditrice, per mancato pagamento, che lo mette all'asta giudiziaria, ma per due volte[128] non si trovano acquirenti[129]. Solamente nel 2007 dopo una riqualificazione della zona circostante, poiché l'edificio acquista di interesse da parte degli investitori, viene venduto[130], ma gli occupanti non hanno intenzione di abbandonare i locali. Così, a seguito di diverse trattative, viene stipulato, nel 2008, un contratto d'affitto di trent'anni tra l'acquirente e i residenti[131].

Il *Køpi* è un centro sociale e culturale particolarmente rilevante per il movimento autonomo berlinese, probabilmente è questo il motivo per cui il comune non ha mai espresso il desiderio di sgombero di questi locali. Qui vengono proiettati film e cortometraggi all'interno del cinema (*Video Pelikuloso*) e realizzati spettacoli nel teatro. Dentro all'edificio c'è anche un caffè, una biblioteca, uno studio di registrazione e si svolgono attività sportive, come il corso di arrampicata indoor, conferenze e concerti nelle due sale concerto a disposizione. Il *PunkRock Cafè* viene aperto nel fine settimana e settimanalmente vengono organizzate cene popolari particolarmente gradite nel quartiere e durante l'estate, nel cortile, vengono fatti saltuariamente anche alcuni falò.

Questo modo di agire degli occupanti, che svolgono attività sociali, aprono lo spazio ai giovani e creano punti aggregativi culturali, verosimilmente piace agli abitanti di Berlino, per cui questo è un caso di occupazione illegale che però viene appoggiata e supportata dalla cittadinanza.

Volantino del *Køpi* per festeggiare la permanenza del centro sociale.

[128] http://www.scheinschlag.de/archiv/1999/11_1999/texte/news1.html [ultima consultazione: 20/06/2018].
[129] https://www.berliner-zeitung.de/koepenicker-strasse-137-wird-erneut-zwangsversteigert-initiative--koepi--kann-haus-vorerst-behalten-16383932 [ultima consultazione: 20/06/2018].
[130] https://www.welt.de/regionales/berlin/article858583/Koepi-fuer-834-000-Euro-zwangsversteigert.html [ultima consultazione: 20/06/2018].
[131] http://www.spiegel.de/panorama/justiz/haeuserkampf-die-autonomen-und-ihr-plutonium-deal-a-540545.html [ultima consultazione: 20/06/2018].

Prospetto d'ingresso del *Køpi*.

Riscontro socio-economico

Sul piano economico l'occupazione abusiva non dovrebbe portare alcun provento alla Città, poiché chi usufruisce dello spazio senza pagarne né l'affitto, né le tasse per la proprietà, non porta entrate alle casse comunali. Il contributo fornito da questa esperienza è sicuramente importante per il fatto che la costruzione sia stata mantenuta come testimonianza di un'architettura che, a differenza di molte altre, non è stata distrutta dai feroci bombardamenti della seconda guerra mondiale su Berlino. Inoltre si può considerare economicamente fruttuoso il fatto che sia stato fosse una meta turistica riconosciuta in tutta Europa per diversi esponenti della cultura *underground*[132].

Si può comunque valutare positivo l'apporto fornito all'ambiente sociale creatosi intorno al centro sociale, in quanto la realtà culturale e aggregativa qui formatasi è sempre stata particolarmente apprezzata dalla popolazione.

Cortile interno del *Køpi*.

[132] https://berlinocacioepepemagazine.com/kopi-19900/ [ultima consultazione: 17/10/2018].

1.9.4 – Il caso di Roma – Il Teatro Valle Bene Comune

Interno del Teatro Valle occupato.

In questo caso ci si trova a Roma, nella via del Teatro Valle, una stradina nel centro della città tra piazza Navona e il Foro Traiano, per analizzare quanto successo il 14 giugno del 2011, quando un gruppo formato da cittadini, artisti e operatori del Teatro si è mosso per aprire questo spazio e per poterlo mantenere pubblico attraverso una grande mobilitazione popolare.
In questo caso una ricerca storiografica sul manufatto è più che necessaria, poiché la tutela dei beni culturali in Italia è sottoposta al vaglio della soprintendenza, e il bene in oggetto in questa circostanza è in effetti sottoposto a vincolo di interesse culturale.
La storia del Teatro Valle comincia nel 1727, quando viene fatto costruire su committenza del nobile Camillo Capranica come teatro privato e prende il nome dall'allora direttore del teatro, Domenico Valle.
Inizialmente con struttura interamente lignea, viene adeguato alle norme di sicurezza, attraverso rinforzi, già alla fine del Settecento. All'inizio dell'Ottocento comunque si rende necessaria la progettazione di uno stabile in muratura, e la famiglia Capranica affida i lavori all'architetto Giuseppe Valadier. Nuovi ammodernamenti vengono fatti anche durante il corso dell'Ottocento e del Novecento[133].
Il teatro viene utilizzato a lungo, finché il 19 maggio del 2011 le attività vengono sospese e viene definitivamente dismesso dall'Ente Teatrale Italiano. Così, solamente a un mese dal suo abbandono, i lavoratori del teatro insieme alla cittadinanza ne decidono l'occupazione, non solo con fini di salvaguardia e tutela del bene, ma anche per garantire un proseguo alle attività culturali che il teatro ha sempre fornito. Lo slogan che guida questa presa di posizione della cittadinanza attiva si riferisce alle battaglie legate sempre alla salvaguardia dei beni comuni, e paesaggistici, in seguito ai referendum di quel periodo: "Come l'acqua e l'aria, ora ci riprendiamo anche la cultura".
L'occupazione del Teatro Valle continua per tre anni, proponendo un nuovo metodo di gestione dei teatri pubblici attraverso modelli che dal basso sviluppano nuove e diverse politiche culturali[134], vincendo anche diversi premi[135]. Durante

[133] Paolo Guzzi, *Il teatro a Roma. Tre millenni di spettacolo*, Rendina editori, Roma, 1998. p. 129.
[134] Carlo Cellamare, *Il protagonismo sociale intorno alle questioni urbane a Roma e la produzione di politica*, Pisa, Fabrizio Serra, Critica sociologica, 189, 1, 2014.
[135] Elena Ostanel, Adriano Cancellieri, *Ri-pubblicizzare la città: pratiche spaziali, culture e istituzioni*, Milano, Franco Angeli, Territorio, 68, 1, 2014.

questo periodo vengono svolte all'interno di questo spazio diverse attività per la promozione della cultura, vengono organizzati corsi (di recitazione, danza e formazione per maestranze tecniche), spettacoli, visite e la manutenzione dell'ambiente viene fornita dalle maestranze del teatro stesso.
Diversi personaggi del mondo dello spettacolo si espongono a difesa della causa, svolgendo conferenze, partecipando ai corsi di formazione, mettendo in scena spettacoli, partecipando alla raccolta firme, divulgando le informazioni e appoggiando pubblicamente l'occupazione[136]. Sulla scia di questa esperienza si accendono diversi altri focolai di lotta per la salvaguardia e l'utilizzo di altri beni comuni in Italia, come il Teatro Marinoni e le Sale Docks di Venezia, l'ex-Cinema Palazzo di Roma, il Teatro Coppola di Catania, il Teatro Garibaldi di Palermo, l'ex-Asilo Falangeri (della creatività) di Napoli e il Macao di Milano[137].
Appare sin da subito evidente che il percorso del Teatro Valle Occupato mirasse al riconoscimento di questo come bene comune. Nonostante questo non fosse ancora riconosciuto propriamente come categoria giuridica, si è comunque fatto riferimento agli articoli 9 e 43 della Costituzione, oltre che ai lavori della Commissione Rodotà[138].

"I beni comuni sono qualche cosa che appartiene a tutti quanti, ed emergono soltanto nel momento in cui un numero significativo di persone ne prende coscienza e lotta per farli valere" asserisce Ugo Mattei durante una conferenza all'interno del teatro[139].

Prospetto esterno del Teatro Valle occupato.

Dall'incontro con i giuristi Ugo Mattei[140] e Stefano Rodotà[141], si comincia a progettare un mezzo per la legalizzazione dell'occupazione, affinché la categoria di bene comune potesse aprire uno spazio d'azione per la partecipazione della cittadinanza

[136] https://www.youtube.com/watch?time_continue=7&v=p2DnYUoe5do [ultima consultazione: 25/06/2018].
[137] https://www.youtube.com/watch?v=ZFVq6aU-xT0 [ultima consultazione: 25/06/2018].
[138] http://www.teatrovalleoccupato.it/category/beni-comuni [ultima consultazione: 25/06/2018].
[139] https://www.youtube.com/watch?time_continue=7&v=p2DnYUoe5do [ultima consultazione: 25/06/2018].
[140] Federica Giardini, Ugo Mattei, Rafael Spregelburd, *Teatro Valle Occupato. La rivolta culturale dei beni comuni*, Derive e Approdi, luglio 2012.
[141] https://www.ilmessaggero.it/AMP/teatro_valle_fondazione_rodot_agrave-203303.html [ultima consultazione: 25/06/2018].

attiva, che si muove per la tutela dei propri beni storici, artistici e culturali. Si deduce quindi che le intenzioni degli occupanti fossero la riappropriazione di uno spazio con fini di salvaguardia, sia della posizione lavorativa, sia del luogo in se, che non meritava, a loro parere, l'abbandono. Ma è evidente anche che le politiche verso cui sono indirizzati tendono verso la legalizzazione del loro progetto e non verso il mantenimento dell'occupazione abusiva.

Logo del Teatro Valle occupato.

Il 18 settembre del 2013 viene infatti conclusa la costituzione della Fondazione Teatro Valle Bene Comune[142], dotata di statuto, codice politico e lettera di garanzia, controfirmata da giuristi, storici dell'arte e altri professionisti di alto profilo scientifico, come: Paolo Berdini, Massimo Bray, Paolo Maddalena, Ugo Mattei, Tommaso Montanari e Salvatore Settis. Queste figure danno piena disponibilità a fornire un supporto tecnico e garantire trasparenza sulle opere di restauro da realizzare all'interno del teatro, per la tutela e la valorizzazione del bene, e sui tempi e i costi di queste. Con la creazione di questa fondazione si intende aprire un dialogo per confrontarsi in modo partecipato con le istituzioni e uscire dallo stato di illegalità dell'occupazione. Inoltre viene proposto come modello economico alternativo, per sostenere l'idea, basato sull'integrazione di fondi attraverso diverse forme di azionariato diffuso e *crowdfounding*. In pratica le idee degli occupanti sono ben chiare su come mantenere lo stato del bene comune.
Nel 2014, a seguito di alcune preoccupazioni espresse sulle condizioni dello stabile, la neonata Fondazione si fa garante dell'accesso da parte delle istituzioni all'interno del teatro, ancora occupato, in modo da poter effettuare i sopralluoghi e le valutazioni necessarie. Si decide quindi di procedere con la fase di transizione per tentare di legalizzare l'atto dell'occupazione, come si intendeva fare da tempo. Di fronte ad un tavolo di trattativa viene imposto dalla Soprintendenza Nazionale e dal Teatro di Roma la consegna delle chiavi del teatro da parte degli occupanti, al fine di svolgere i lavori di restauro e messa a norma. Dalle informazioni raccolte è da porre in evidenza l'aspettativa degli occupanti, che prevedeva che una volta finiti i lavori di messa a norma, le pratiche per la trasformazione in bene comune sarebbero riprese.
Due anni dopo la consegna delle chiavi del teatro, poiché viene disattesa la promessa di un'operazione di tutela, che non avviene mai, il teatro viene

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16

[142] http://www.teatrovalleoccupato.it/statuto-fondazione-teatro-valle-bene-comune [ultima consultazione: 25/06/2018].

nuovamente occupato, l'11 giugno 2016. La nuova occupazione non viene tollerata nemmeno per poco tempo perché lo sgombero arriva decisamente in fretta rispetto alla volta precedente. Questo accade evidentemente poiché solo qualche mese prima è stato ufficializzato il passaggio di proprietà dallo Stato al Comune di Roma, che però in realtà era già iniziato nel 2011 prima della prima occupazione.
Dal momento che la Sovrintendenza di Roma ha ricevuto responsabilità del restauro, finanziato dal Mibact, e il Comune che ha previsto lo stanziamento di una somma sufficiente, allora i restauri sono potuti iniziare, in seguito a dei bandi di gara per l'appalto dei lavori[143].
Oggi il teatro è stato riaperto, dopo diversi anni in attesa che ci fosse un movimento da parte delle istituzioni competenti. Si potrebbe ipotizzare che sia stata anche la pressione provocata degli occupanti, che hanno caricato d'interesse la vicenda occupandosene durante il periodo di chiusura, a far sì che ad oggi il Teatro Valle sia ancora un bene culturale di cui sia possibile godere.

Riscontro socio-economico

Conferenza del Teatro Valle occupato.

L'esperienza del Teatro Valle si può considerare come esperimento di reale condivisione con un forte impatto sul territorio a livello culturale. "Coinvolgere, immaginare processi, fare esperimenti, ma anche fare prima di darsi delle regole (perché la politica viene prima delle regole) implica un cambio di paradigma nella pubblica amministrazione"[144]. Il Teatro Valle risulta quindi un percorso di

[143] http://bandettini.blogautore.repubblica.it/2016/02/25/il-teatro-valle-passa-al-comune-di-roma-ma-resta-chiuso/ [ultima consultazione: 25/06/2018].
[144] Mimma Gallina, Oliviero Ponte di Pino, *Oltre il Decreto, Buone pratiche tra teatro e politiche*, Franco Angeli Edizioni, Milano, 2016.

condivisione in grado di modificare una situazione burocratica irrigidita[145].
Sul piano economico l'occupazione avvenuta in questo spazio ha portato indubbiamente alla tutela di un luogo che altrimenti sarebbe rimasto chiuso e dunque soggetto al degrado dovuto all'abbandono. I restauri svolti dentro al Valle sono stati svolti dalle maestranze del teatro, che dunque hanno apportato miglioramenti sovvenzionati solamente da autofinaziamento.
Il legame tra la cittadinanza e questo luogo di originaria promozione culturale è stato fortemente testimoniato dalla grande partecipazione civile, che ha portato questo teatro a diventare non solo un polo di diffusione del sapere, ma anche di scambio di idee e di nuove proposte di gestione economica e politica dei beni.
Se da una parte questa esperienza risulta sconveniente per le casse del Comune, dal momento che un'occupazione appare come un investimento a fondo perduto in quanto privo di remunerazione, dall'altra il riscontro sociale è stato di alto valore in quanto ha creato una comunità in grado di occuparsi per diversi anni di un bene culturale.

1.9.5 – Il caso di Torino – Via Asti Liberata e Cavallerizza Irreale

Gli ultimi oggetti scelti per questa ricerca si trovano a Torino. Infatti anche in questa città si possono vedere luoghi dove la ricerca di rendere *res pubblica* un bene culturale, trova una definizione nella dicitura di "bene comune". Tra le diverse lotte che si sono scatenate a Torino intorno a questa tematica, a partire dal movimento contro il Treno ad Alta Velocità, passando per il referendum sull'acqua, si è arrivati anche alle lotte a favore della salvaguardia di beni architettonici che per la cittadinanza del capoluogo piemontese hanno talvolta un evidente valore sia storico che affettivo.

Via Asti Liberata

Il primo caso indagato è stato quello di Via Asti Liberata, un'esperienza durata per poco tempo, ma che sembrava essere tollerata dalle istituzioni e dalla cittadinanza. Di conseguenza pareva avere qualche possibilità di intraprendere il percorso di trasformazione in bene comune. L'occupazione è stata mossa, in questo caso, dal desiderio di mantenere viva la memoria storica che la Caserma rappresentava.
Il sito in cui si è svolta questa occupazione si trova in una delle caserme storiche e dismesse di Torino, uno dei molti patrimoni sdemanializzati e successivamente posti in vendita dalla Città per risanare le casse e ridurre il debito pubblico[146].
Si ritiene necessario anche in questo caso presentare una dichiarazione di interesse culturale dell'immobile, narrando le vicende che hanno attraversato la vita dell'edificio.
La caserma La Marmora, dislocata in via Asti 22, nella zona precollinare del quartiere di Borgo Po, viene edificata intorno al 1888 per ospitare in principio il Reggimento di Fanteria e successivamente il quinto Reggimento Genio. Inizialmente conosciuta come caserma Dogliani, viene intitolata al generale Alessandro La Marmora solo in seguito, durante il ventennio fascista, quando si trova ad accogliere il corpo dei Bersaglieri. Durante la seconda guerra mondiale vi si stabilisce l'Ufficio Politico

[145] *Ibid.*
[146] http://inchieste.repubblica.it/it/repubblica/rep-it/2015/02/23/news/caserme_-_quadro_nazionale-105504735/ [ultima consultazione: 13/09/2018].

Ingresso principale alla Caserma La Marmora durante l'occupazione.

Investigativo della Guardia Nazionale Repubblicana (GNR)[147], ed è in questo periodo che la caserma si trasforma e in un luogo destinato a reprimere la lotta clandestina, antagonista del regime, trasformandosi in luogo di detenzione e tortura ed esecuzione per i sospettati della Resistenza. "Veramente questo è un carcere "sui generis". Funziona soprattutto come smistamento per altre sedi. Si passa alle carceri giudiziarie o alle casermette, donde si è spediti in Germania o magari al muro"[148].

Bruno Segre torna in Via Asti insieme all'assessore della Città di Torino Marco Giusta e la consigliera Viviana Ferrero, durante l'occupazione.

Le vicende svoltesi nella Caserma in via Asti sono rimaste impresse nella popolazione, le cui testimonianze dirette possono essere riassunte con questo concetto, ottenuto da una ricerca svolta sul campo. "Erano note a tutta Torino le urla provenienti dalla caserma in via Asti, ed era noto che chi entrasse lì dentro non ne usciva come era entrato, sempre che ne uscisse". Il 28 aprile 1945 la caserma viene definitivamente

[147] http://www.museotorino.it/view/s/81a5de46dd7d422d8939868c084bde65 [ultima consultazione: 13/09/2018].
[148] Bruno Segre, *Quelli di via Asti. Memorie di un detenuto nelle carceri fascistenell'anno Millenovecentoquarantaquattro*, Edizioni SEB27, 2013.

liberata dalle truppe partigiane e in seguito, nel 1962, viene posta dal comando della divisione Cremona una lapide dedicata ai partigiani che qui hanno perso la vita.
Appare dunque innegabile che gli avvenimenti susseguitisi intorno a questa caserma rappresentano una testimonianza tangibile di una storia assai recente non solo per la città, ma par l'intera nazione. Il tentativo di occupazione ha infatti voluto rimarcare il valore della memoria di questo luogo, col fine di non dimenticare cosa rappresentasse, ma anzi valorizzarlo e sviluppandone le tematiche.
La parentesi dell'occupazione della Caserma La Marmora è stata particolare per il panorama torinese, infatti questo spazio viene occupato nell'aprile 2015 dai membri dell'associazione Terra del Fuoco, un'organizzazione promotrice della cultura[149] e impegnata nel sostegno ai percorsi di cittadinanza attiva e nella difesa della dignità e dei diritti delle persone.
Dopo l'ingresso nella Caserma, gli occupanti costituiscono a loro volta l'Associazione *Via Asti Liberata*, che si impegna a lavorare per la riqualificazione della struttura, dove pian piano nascono esperimenti di socialità, aule studio, laboratori artistici, mense e servizi per i senzatetto.

Pranzo popolare nel cortile della Caserma La Marmora durante l'occupazione.

La testimonianza dell'apprezzamento dell'impegno realizzatosi in questo spazio avviene poiché questa occupazione non è solamente tollerata, ma pian piano gradita dagli abitanti del circondario, che vedono sfruttare quest'area dismessa in modo creativo, mentre persino alcune istituzioni e alcuni politici (come per esempio il consigliere comunale Michele Curto) si schierano dalla parte degli occupanti, organizzando eventi, riunioni sindacali[150] e conferenze, anche di professori universitari.
Lo stesso anno dell'apertura della Caserma avviene un tentativo da parte degli occupanti di intraprendere la strada di una trattativa tra l'Associazione e il Comune di Torino per una regolarizzazione della situazione, a dimostrazione della loro volontà di legalità. Il negoziato però non porta a nessuna conclusione, ma anzi si arriva fino allo sgombero dei locali, avvenuto verso la fine del 2015, anche

[149] L'associazione *Terra del Fuoco* organizza il Treno della Memoria, un viaggio alla conoscenza dei temi della shoah, che porta alle visite (accompagnate da volontari) al ghetto di Cracovia, alla fabbrica di Schindler e ai lager nazisti di Aushwitz e Birkenau. http://www.trenodellamemoria.it/ [ultima consultazione: 26/06/2018].
[150] http://www.lastampa.it/2015/05/19/cronaca/camusso-a-cena-con-gli-occupanti-di-via-asti-M6fL1W2ljapJyiMgqz586I/pagina.html [ultima consultazione: 26/06/2018].

(o soprattutto) a seguito di un'occupazione ulteriore di una delle casermette, facente parte del complesso di via Asti, da parte di un gruppo di famiglie rom, condotto dal collettivo anarchico *Gatto Nero gatto rosso*[151]. Da ulteriori ricerche svolte sul campo, attraverso il dialogo con diverse personalità appartenenti all'ambiente di *Terra del Fuoco*, viene fuori che l'ipotesi a cui più è stato dato credito fosse quella di una scarsa accettazione della nuova comunità occupante in un quartiere notoriamente abitato da una popolazione di ceto medio alto, che quindi poco gradiva la presenza di determinati soggetti nella propria zona. Per cui si è sospettata una forma di sabotaggio dell'occupazione da parte del collettivo anarchico, che viene quindi accusato di essere a conoscenza di questa situazione e voler sfidare le istituzioni con un atto provocatorio di questo tipo.

Dopo lo sgombero dell'autunno 2015, lo spazio è stato più volte riaperto, per ospitare iniziative di vario genere, spesso legate ai temi della Resistenza e dell'antifascismo, oltre che eventi artistici, come Paratissima, ovviamente sempre con il permesso della nuova proprietà (Cassa Depositi e Prestiti).

La situazione attuale della caserma La Marmora è nuovamente lo stato di abbandono, nonostante esistano alcuni progetti di riqualificazione[152]. A tal proposito si potrebbe asserire che se si fosse dato adito alla trattativa si potrebbe ora godere di un centro culturale comune, al posto di uno dei tanti beni in disuso lasciati al deperimento e alla decadenza.

Riscontro socio-economico

Dagli avvenimenti svoltisi nell'ex-caserma La Marmora si evince una gestione della struttura apprezzata dalla cittadinanza per le attività culturali e sociali. Gli occupanti si sono adoperati per dare spazio e aiuto dove vi era necessità. Hanno creato una mensa sociale rivolta ai senza fissa dimora, con due turni a cena da trenta persone ciascuno, dal martedì alla domenica, con orari compatibile con quelli dei dormitori che ospitano i senzatetto. L'iniziativa nata nella Caserma non è comunque morta con lo sgombero, ma ha dato vita all'iniziativa MangiAsti, una mensa gratuita autogestita da volontari trasferita in via Perosa, in zona Cenisia, una mensa sociale promossa dall'associazione Via Asti Liberata[153].

"L'associazione si è data un compito importante. Da un lato crede fermamente che la memoria della città vada conservata con cura e rispetto, ma non in modo statico - dice l'onorevole Maria Chiara Acciarini, membro dell'associazione **- Vogliamo fare un'attività molto forte che rispecchi i valori di quanti sono stati partigiani e antifascisti, ma nella società di oggi, e per questo abbiamo pensato di fare qualcosa per le persone che non hanno una casa, per dare loro almeno un posto in cui mangiare [...]"**[154].

Quanto successo nell'ex-Caserma non si è fermato solamente ad una restituzione in capitale sociale, ma si devono considerare anche i lavori svolti dagli occupanti e dai volontari che hanno svolto degli interventi di rivalutazione della casermetta ad uso di aula studio o di laboratori e aree espositive per gli studenti dell'accademia e del piano seminterrato che portava all'accesso al cortile delle esecuzioni. Questo è stato solo il primo passo che avrebbe portato pian piano la struttura ad un nuovo riutilizzo completo, che si sarebbe realizzato tramite autofinanziamento e impegno

[151] http://www.lastampa.it/2015/11/02/cronaca/via-asti-occupata-anche-i-rom-nella-ex-caserma-pQH86vsVvb0LEQheQbIdjP/pagina.html [ultima consultazione: 26/06/2018].
[152] https://www.architetti.com/carlo-ratti-torino-caserma-la-marmora.html [ultima consultazione: 26/06/2018].
[153] http://www.torinoggi.it/2017/06/02/leggi-notizia/argomenti/attualita-8/articolo/torino-via-asti-liberata-torna-con-la-mensa-sociale-mangiasti.html [ultima consultazione: 18/10/2018].
[154] *Ibid.*

volontario.
Se si fosse resa la possibilità di trasformare questo spazio in bene comune, acconsentendo alla richiesta dell'associazione, si potrebbe azzardare l'ipotesi di una rifunzionalizzazione di quello spazio che ad oggi invece risulta nuovamente fermo e abbandonato.

Cavallerizza Irreale

Ingresso al cortile esterno della Cavallerizza Reale.

L'altro esempio torinese a cui ci si vuole riferire per l'indagine svolta in questa tesi è quello che riguarda la Cavallerizza Reale, per la quale l'occupazione si è mossa con fini la tutela e la valorizzazione di un bene, posto in vendita anch'esso dalla Città, per renderlo bene comune, riconoscendone l'altissima valenza storica, di cui è necessario trattare di seguito.
La storia di questo bene architettonico, oggi Patrimonio dell'Umanità, iscritto nei registri dell'Unesco[155] dal 1997, comincia nel 1646, quando la Città di Torino inizia il suo ampliamento in direzione del fiume Po, per volere della regina Cristina di Francia. In quel periodo si decide la costruzione dell'Accademia Reale, da parte dell'architetto Amedeo di Castellamonte, nel 1673, che progetta insieme allo spazio per l'addestramento militare, anche un luogo destinato ai maneggi, le scuderie e le attività equestri[156]. Lo spazio che viene qui costruito è di conseguenza di notevole pregio architettonico, in quanto segue il progetto di uno dei più importanti architetti della corte sabauda.
Il disegno della Cavallerizza non prosegue immutato, ma attraversa diverse fasi progettuali, come quella di Benedetto Alfieri, nella metà del '700[157].
Dal catasto comunale del 1822 emerge che il comprensorio della Cavallerizza costituiva insieme a Palazzo Reale e ai Giardini la "Zona di Comando" della Real Casa, che però con lo spostarsi della capitale del neonato Regno d'Italia, nel 1870, vende alla Municipalità gli edifici intorno all'Accademia Militare come il Teatro Regio e la Zecca.
Il grande complesso militare non smette però di venire ampliato e nel corso

[155] https://www.cavallerizzairreale.org/ [ultima consultazione: 14/09/2018].
[156] http://www.museotorino.it/view/s/f9695f4625ba437ea1fed462e27dac71 [ultima consultazione: 14/09/2018].
[157] *Ibid.*

dell'Ottocento viene costruita, in sede dell'antico bastione, una nuova manica verso sud su progetto di Giuseppe Mosca[158].

L'incendio al Regio del 1936 e la distruzione di parte dell'Accademia durante i bombardamenti della seconda guerra mondiale sulla città portano il complesso della Cavallerizza a subire sostanziali modifiche. Per la ricostruzione del teatro, che prenderà lo spazio di buona parte della corte dell'Accademia, i lavori vengono affidati all'architetto Carlo Mollino e all'ingegner Marcello Zavelani Rossi, che li iniziano nel settembre 1967 per concluderli all'inizio del 1973[159], mentre le parti rovinate dalle bombe vengono definitivamente demolite[160]. Vengono invece restaurate dai danni di guerra la facciata su via Verdi, tra il 1959 e il '79, la manica ovest della croce castellamontiana, a cui vengono aggiunti due piani una passerella e un *bow-windows* nel '95, la Rotonda, rimaneggiata negli anni '90, il Maneggio Chiablese, la cui copertura è stata ricostruita negli anni '50 e il Nuovo Maneggio alfieriano, che ha visto la conclusione dei restauri delle coperture nel '96. Le porzioni del grande complesso rivolte verso sud non subirono alcun tipo di restauro, infatti presentano ancora oggi un grave stato di degrado, che in alcuni dei casi è reso aggravato dal parziale crollo della struttura (si intendano le coperture degli edifici verso via Rossini[161].

Dopo la dismissione dei locali come spazi per l'addestramento per lo spostamento del servizio militare in altre caserme, il complesso della Cavallerizza viene acquistato nel 1979 dalla Città, a seguito di un crescente interesse sul bene, inserito in un progetto di supporto e potenziamento delle attività culturali, che prevedono la costruzione in di un teatro che diventa uno spazio utilizzato per gli spettacoli del Teatro Stabile, fornito di camerini, una zona per le prove e le lezioni, e diversi locali per le esibizioni[162].

Collettivo Cavallerizza Irreale.

[158] Silvia Gron, Elena Vigliocco, *Intersezione*, ArabaFenice, Boves (CN), 2009, p. 93.
[159] http://www.teatroregio.torino.it/teatro/storia [ultima consultazione: 15/10/2018].
[160] S. Gron, E. Vigliocco, *Intersezione*, cit., p. 75.
[161] *Ibid*, pp. 93-98.
[162] http://www.museotorino.it/view/s/f9695f4625ba437ea1fed462e27dac71 [ultima consultazione: 14/09/2018].

Dal 2003, però, viene presa la decisione di vendere questo bene, inserito insieme ad altri nel "procedimento di valorizzazione" denominato Valore Paese, per cui la Città sceglie di cartolarizzare[163] il proprio patrimonio[164]. Viene quindi costituita una SVP (*Special Purpose Vehicle*, ovvero una società veicolo) che ha assunto la denominazione Cartolarizzazione Città di Torino s.r.l. con il compito di occuparsi della vendita degli immobili alienabili[165]. Il complesso viene quindi messo all'asta, ma a causa delle grandi dimensioni e dei costi della base d'asta non pervengono offerte. Dopo una trattativa, nel 2007, viene infine ceduto dal Demanio in parte alla Cassa Depositi e Prestiti e in parte al Comune di Torino, che tre anni dopo sottoscrive la convenzione per la cessione della Cavallerizza a scopo di vendita, sempre per risanare le casse. Un'altra porzione del fabbricato, sempre destinata alla vendita ai privati, viene acquisita dall'Università degli Studi di Torino che decide di riqualificarne una parte, l'ex maneggio Chiablese, trasformandolo nella propria Aula Magna[166]. Nel 2012 cominciano i lavori di trasformazione dello stabile, che si concludono poi nel 2014[167].

A partire dal 2013 però il Teatro Stabile di Torino non è più in grado di sopperire ai costi di gestione della porzione di costruzione che utilizza per i propri scopi, anche a causa dei tagli ministeriali apposti all'istruzione e alla cultura, per cui rinuncia a utilizzare l'ex Maneggio Alfieriano per i propri spettacoli, con una riduzione di spazi per la scuola di teatro, e l'ovvia dismissione della struttura.

Per evitare il totale abbandono di questo luogo e la privatizzazione del bene, il 23 maggio 2014, un gruppo di cittadini, attraverso un'azione partecipata, occupa il complesso, con l'obiettivo di opporsi alla vendita di quello che considera a tutti gli effetti un bene comune. Il fine del movimento è quello di contribuire attivamente alla sua riqualificazione e al suo riutilizzo, secondo il modello e gli strumenti della progettazione partecipata e della cittadinanza attiva. L'occupazione da parte di un gruppo di cittadini identificati col nome di Assemblea Cavallerizza 14:45[168].

Interno sotto tetto della Cavallerizza Reale durante un'esposizione della mostra *Here*.

[163] Cartolarizzazione: Spostamento del portafoglio degli investitori da impieghi tradizionali (cioè bancari) ad altre attività finanziarie (valori mobiliari). Il termine viene, inoltre, usato in riferimento a quell'operazione finanziaria che comporta la cessione a titolo oneroso di crediti pecuniari (o di altre attività finanziarie non negoziabili), idonei a produrre flussi di cassa pluriennali e nella loro successiva conversione in titoli (c.d. asset backed securities) negoziabili collocabili sul mercato. [dizionario giuridico Simone].

[164] Silvia Gron, Elena Vigliocco, Intersezione, ArabaFenice, Boves (CN), 2009, p. 66.

[165] http://www.comune.torino.it/torinocartolarizza/ [ultima consultazione: 18/10/2018].

[166] http://www.festivalgiornalismoalimentare.it/it/news/35-news-2016/27-tra-storia-e-cultura-l-aula-magna-della-cavallerizza-reale-di-torino.html [ultima consultazione: 16/10/2018].

[167] https://www.unito.it/ateneo/strutture-e-sedi/sedi/piano-di-sviluppo-edilizio/progetti-di-edilizia-universitaria-2 [ultima consultazione: 16/10/2018].

[168] https://cavallerizzareale.wordpress.com/category/assemblee/ [ultima consultazione: 14/09/2018].

In seguito per la gestione dello spazio viene fondato il Collettivo Cavallerizza Irreale[169]. Questo si esprime attraverso assemblee cittadine, dibattiti, iniziative culturali teatrali, musicali, artistiche e ospitando diversi eventi.
Viste le potenzialità del progetto, un gruppo di intellettuali (tra cui si nomina ad esempio Gustavo Zagrebelsky[170] e Tommaso Montanari[171]) fa appello al Comune[172] perché soprassieda dal piano di alienazione e smembramento della Cavallerizza e apra una proposta di progettazione partecipata sul suo futuro utilizzo, e scrivono all'Unesco chiedendo di ribadire il vincolo pendente sulle Residenze sabaude.
Dalle indagini svolte in loco pare evidente che le trattative siano tutt'ora ferme. Lo spazio della Cavallerizza viene utilizzato ancora oggi per diverse attività, e di fatto viene trattato come un bene comune, tolto il fatto che non vi è ancora stato scritto un concordato con la pubblica amministrazione per la gestione condivisa del bene. Questo atto, che potrebbe essere disciplinato dal Regolamento Beni Comuni, di cui anche la Città di Torino è dotata dal 2016, conferirebbe così alla Cavallerizza le possibilità di restauro, e rivalutazione progettata, di cui necessita.

Riscontro socio-economico

Se si valuta la vicenda che è avvenuta e si sta ancora sviluppando in Cavallerizza, l'impatto economico può risultare gravoso, in quanto il valore minimo d'alienazione complessivo dell'immobile ammonterebbe a 11'474'000 € , ma l'occupazione ne ha bloccato qualsiasi possibilità di intervento.
Per quanto riguarda invece l'apporto sociale riscontratosi nell'attività degli occupanti nello stabile dell'ex Accademia Militare, si può considerare significativa volontà di rivendicazione di un bene culturale contro la vendita di questo con fini di capitalizzazione. La posizione presa da questi si è dimostrata non solo un atteggiamento politico, ma anche una dichiarazione pubblica di interesse verso la salvaguardia del patrimonio di proprietà della popolazione, che tale dovrebbe rimanere. Per questo motivo, anche in questo caso non ci si è fermati alla mera occupazione abusiva di un'immobile, ma è stata svolta una richiesta, sotto il patrocinio anche di personalità influenti nell'opinione pubblica , di trasformazione del complesso in bene comune.

Artisti, organizzatori della mostra *Here* e partecipanti al collettivo Cavallerizza Irreale.

[169] https://www.cavallerizzairreale.org/ [ultima consultazione: 14/09/2018].
[170] Gustavo Zagrebelsky: un giurista italiano, giudice costituzionale dal 1995 al 2004 e presidente della Corte costituzionale nel 2004.
[171] Tommaso Montanari: uno storico dell'arte, professore universitario, editorialista e blogger italiano.
[172] http://www.notavtorino.org/documenti-07/appello-cavallerizza-8-5-15.pdf [ultima consultazione: 14/09/2018].
[173] http://www.comune.torino.it/torinocartolarizza/schede/cavallerizza/ [ultima consultazione: 18/10/2018].
[174] Si fa riferimento a Gustavo Zagrebelsky, Tommaso Montanari e molti artisti che hanno partecipato alle mostre (quale per esempio Here) all'interno dei locali della Cavallerizza.

1.10 – Quadro comparativo e conclusioni

Per concludere questo capitolo, prima di procedere con l'analisi nel particolare sulla legiferazione a proposito dei beni comuni, si ritiene necessario trarre delle conclusioni sulle informazioni descritte in questo primo capitolo e mettere a confronto in modo più specifico i diversi casi studio analizzati.

Schema comparativo tra alcuni esperimenti europei di mobilitazione della cittadinanza attiva

	La Friche	Cam Batllò	Kunsthaus Tacheles	Køpi	Teatro Valle	Via Asti Liberata	Cavallerizza Irreale
1	5	5	2	0	5	5	5
2	5	3	1	1	4	3	1
3	2	5	0	0	5	3	3
4	3	3	0	0	0	1	3
5	5	5	0	0	5	3	2
6	3	5	4	3	5	4	4
7	4	2	1	1	0	3	1
8	5	3	0	0	0	2	0
9	5	5	0	0	0	0	0
10	5	4	3	2	3	4	4
11	5	5	1	2	2	4	4
12	5	5	1	1	5	3	3
13	3	3	0	0	0	0	0
14	2	3	2	2	5	4	4
15	2	5	1	2	4	4	4
16	5	5	1	1	5	4	4
TOT	65	66	17	15	48	47	42

1. Interesse sul bene in particolare
2. Intervento di restauro
3. Proprietà dell'immobile (5 pubblica, 0 privata)
4. Valorizzazione dello spazio circostante
5. Progettualità dell'intervento
6. Partecipazione cittadina
7. Partecipazione istituzionale
8. Collaborazione con la pubblica amministrazione
9. Legalità dell'attività
10. Influenza sul territorio circostante
11. Servizi restituiti alla popolazione
12. Risposta del quartiere
13. Finanziamenti esterni
14. Investimenti interni
15. Nuovo modello economico-gestionale
16. Crescita del progetto nel tempo

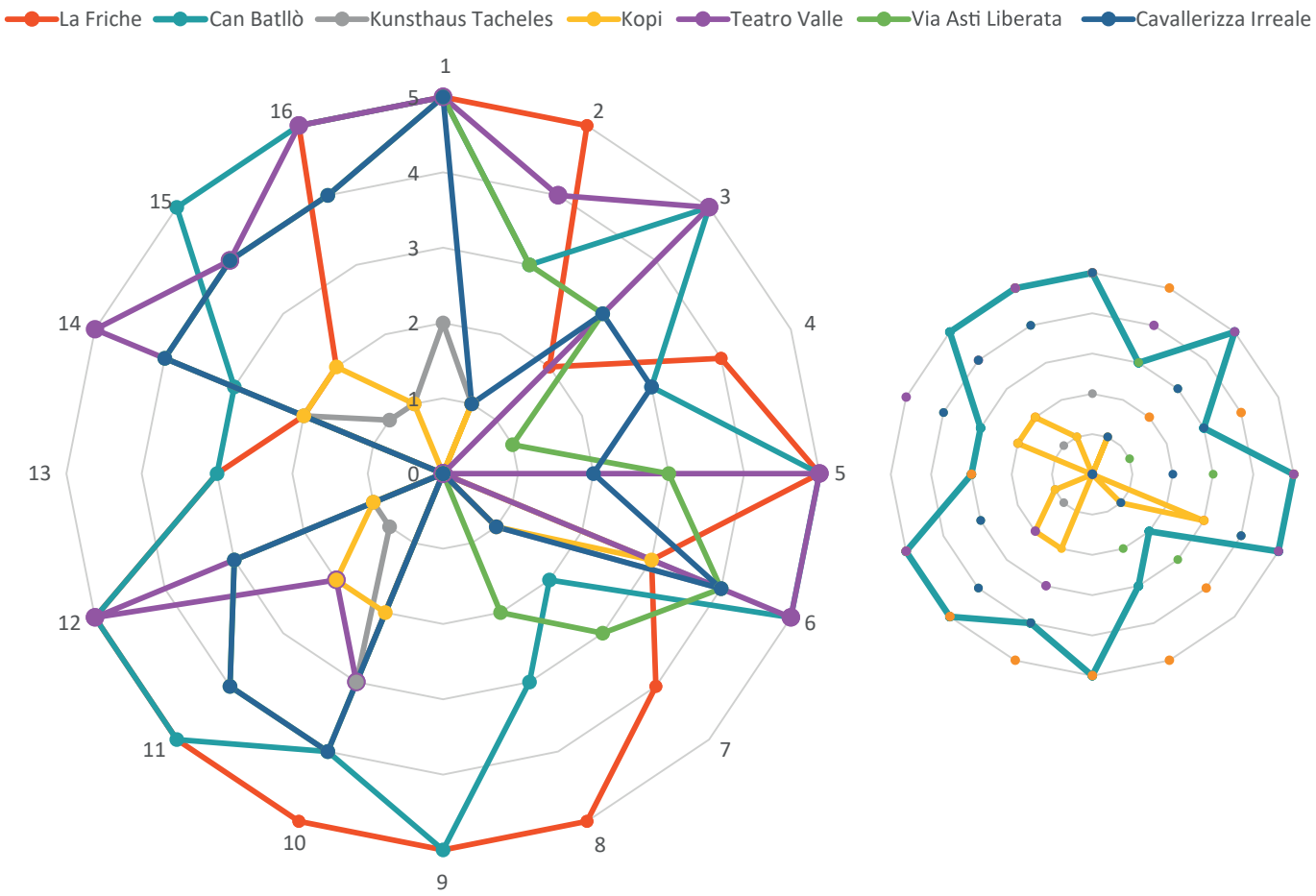


Grafico a radar per mostrare la tendenza dei casi analizzati ad ottenere un punteggio più o meno alto alle 16 domande proposte.

Osservando queste esperienze si può concludere che quando l'amministrazione pubblica non si pone in contrasto con i cittadini, ma lascia loro la libertà di sviluppare le proprie idee attraverso metodi di gestione comunitaria e non solo in base alle regole del mercato; che quando le istituzioni si sottopongono ad una collaborazione con essi, allora si è possibile trasformare le aree abbandonate in beni comuni, che come tali vengono presi sotto la tutela della popolazione e salvaguardati. Infatti i casi che si dimostrano più fruttuosi risultano quelli de La Friche e Can Batllò, dove si è riusciti a trasformare uno spazio costruito in patrimonio della comunità. I casi tedeschi dimostrano che dove manca una progettualità, un'attenzione al manufatto, non esiste un'intenzione di dialogo con le autorità e non esiste la volontà di una gestione condivisa di uno spazio, allora non è possibile parlare di bene comune. Per quanto riguarda i casi studio italiani viene espressa la volontà di trovare una soluzione per la gestione comune di questi luoghi, ma non è stato possibile aprire un dialogo proficuo con la pubblica amministrazione.

Capitolo II: I regolamenti sui beni comuni in Italia e le istituzioni di sostegno sociale

"Bene comune vuol dire coltivare una visione lungimirante, vuol dire investire sul futuro, vuol dire preoccuparsi della comunità dei cittadini, vuol dire anteporre l'interesse a lungo termine di tutti all'immediato profitto dei pochi, vuol dire prestare prioritaria attenzione ai giovani, alla loro formazione e alle loro necessità. Vuol dire anteporre l'eredità che dobbiamo consegnare alle generazioni future all'istinto primordiale di divorare tutto e subito".

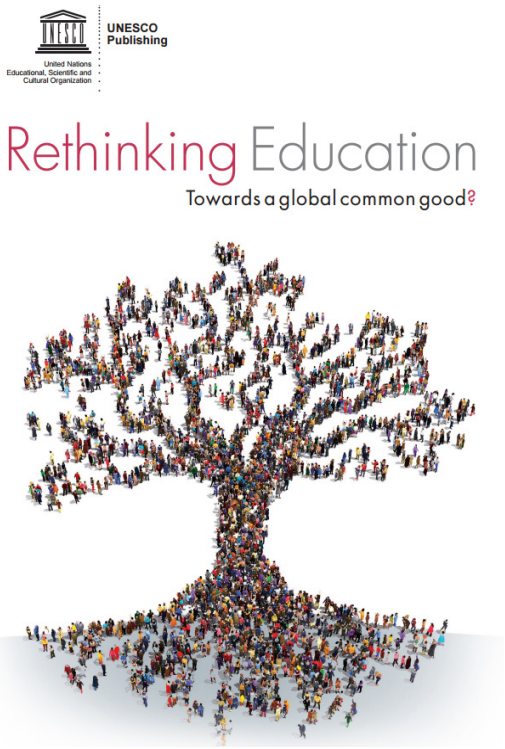
(Salvatore Settis)

2.1 – I regolamenti di collaborazione tra cittadini e amministrazione per la cura e la rigenerazione dei beni comuni urbani (in Italia e all'estero)

In questo capitolo si andrà inizialmente ad analizzare come venga affrontata l'amministrazione della proprietà collettiva nell'ambito delle discipline giuridiche. Purtroppo, in ambito nazionale o internazionale **"non esiste una definizione giuridica riconosciuta dei beni comuni"**[175], asserisce Ugo Mattei in *Beni comuni. Un manifesto*. Tale problema è causato dal fatto che la dottrina dei *common goods* si sia arenata solamente al livello teorico, filosofico e nel campo della scienza economica, non venendo mai trasformata in linguaggio giuridico sotto forma di legge nazionale.

Sebbene non sia stata trovata nell'ambito di questa ricerca, all'interno diritto internazionale, una vera e propria legislazione sui beni comuni, è cominciata una campagna, promossa dall'Unesco, atta a considerare la conoscenza e l'educazione come un bene comune, a partire dal 2015[176]. Da questo si evince che almeno gli organi sovrastatali di tutela abbiano iniziato a contemplare l'idea di valutare l'esistenza di questo tipo di patrimoni, di proprietà della collettività.

Nonostante manchi una vera e propria legislazione si è cominciato ad aprire il discorso sulla partecipazione attiva della popolazione, per quanto riguarda l'amministrazione condivisa, non solo di beni ma anche sul piano territoriale. Il coinvolgimento della cittadinanza, dove avvenuto, è stato mobilitato soprattutto da alcuni enti locali con il fine di avere un contatto diretto con le persone per poterle informare e consultare sulle problematiche da affrontare[177].



Copertina del manifesto sul bene comune dell'Unesco.

[175] http://www.questionegiustizia.it/rivista/2017/2/i-beni-comuni-come-istituzione-giuridica_445.php [ultima consultazione: 01/10/2018].
[176] http://unesdoc.unesco.org/images/0023/002325/232555e.pdf [ultima consultazione: 02/10/2018].
[177] Patrizia Nanz, Miriam Fritsche, *La partecipazione dei cittadini: un manuale. Metodi partecipativi: protagonisti, opportunità e limiti*, Regione Emilia Romagna, Assemblea Legislativa, Bologna, 2014.

Principali esempi di amministrazione condivisa attraverso la partecipazione * ▸ PARTE I

Metodo	Obiettivo/funzione	Tematiche tipiche	Contesto	Committenti tipici
Town meeting del 21' secolo/ *Electronic Town Meeting*	Fornire consulenze ai decisori, consultare, co-decidere	Decisioni vincolanti o *feedback* su questioni relative allo sviluppo e alla politica locale	Da questioni locali a questioni di livello nazionale	Comuni, autorità pubbliche
Appreciative inquiry (Indagine Elogiativa)	Influenzare l'opinione pubblica e la società	Sviluppo di obiettivi e misure a lungo termine	Questioni interne ad organizzazioni o aziende	Imprese, Comuni, Autorità pubbliche
Bürgergutachten/ Planungszelle (Consulenze dei Cittadini)	Fornire consulenze ai decisori, influenzare i dibattiti pubblici	Problemi concreti locali o regionali e pianificazioni	Questioni di livello locale o regionale	Politica comunale, amministrazione comunale, associazioni e altri soggetti simili
Bilancio Partecipativo	Fornire consulenze ai decisori, consultare e far decidere i cittadini	Finanze comunali (complessive o parziali)	Questioni di livello locale	Politica comunale, amministrazione comunale
Citizens'panel (Commissione di cittadini)	Fornire consulenze ai decisori	Rilevazione delle opinioni su question di politica locale	Questioni di livello locale	Politica comunale, amministrazione comunale, altri soggetti interessati a consultare regolarmente l'opinione pubblica
Wisdom Council (Consigli di saggezza)	Influenzare i dibattiti pubblici, consultare, fornire consulenze ai decisori	Problemi concreti locali e pianificazione	Questioni di livello locale	Politica comunale, amministrazione comunale
Charrette	Influenzare i dibattiti pubblici, fornire consulenze ai decisori…	Problemi concreti locali o regionali e pianificazione	Questioni di livello locale	Politica comunale, amministrazione comunale, associazioni o soggetti simili
Sondaggio Deliberativo (*Deliberative Polling*)	Informare, influenzare i dibattiti pubblici	Varie tematiche di interesse pubblico	Questioni dal livello locale a quello transnazionale	Decisori politici

* Questa tabella fa riferimento al testo "*Politik beleben, Bürger beteiligen*", (Rivitalizzare la politica, far partecipare i cittadini) (vedi Bertelsmann Stiftung 2010).

Durata	Numero dei partecipanti e modalità di selezione	Soggetti importanti, ideatori, detentori di brevetti	Diffusione
Un giorno ovvero 1 incontro una tantum	Da 500 a 5000 persone suddivise in gruppi di 10-12; selezione mirata	*AmericaSpeaks*	Prevalentemente negli Usa
Di regola 1 giorno, eventualmente svariati anni	Da 10 a 2000 persone; possibili l'autoselezione, la la selezione casuale e quella mirata	*Case Western Reserve University*	Prevalentemente negli Usa e Regno Unito
Minimo 4 giorni consecutivi	Di regola 100 persone (4 gruppi da 25 ciascuno); selezione casuale	Peter C. Dienel, Centro di Ricerca sulla Partecipazione presso l'Università di Wuppertal	Prevalentemente in Germania, e anche in Europa
Da 1 giorno a più anni	Da 100 a 20000 persone; autoselezione		Diffusione mondiale, con prevalenza in Sud America e Europa
Da 3 a 4 incontri all'anno, per 3-4 anni complessivi	500-2500 persone; selezione casuale, con eventuale arruolamento a posteriori	*YouGov (ePanels);* in Germania *Forschungsinstitut für öffentliche Verwaltung Speyer*	Prevalentemente nel Regno Unito e in Europa
2 giorni per ciascun consiglio per circa 4 mesi, in seguito nuovi consigli (con altre persone)	8-12 persone; selezione casuale	*Center for Wise Democracy*	Austria, Usa
Minimo 4 giorni (più 1 giorno di preparazione e 1 di chiusura), possibili più incontri (2-4) a distanza di alcune settimane.Nessuna prescrizione: più sono i partecipanti maggiore è la rappresentatività dei risultati; auto-selezione, inoltre selezione mirata (con eventuale arruolamento a posteriori)		*National Charette Institute*	Prevalentemente negli Usa e in Germania
2 sondaggi separati nel tempo intervallati da fasi informative di 2-3 giorni	300-500 persone; selezione casuale (in base a precisi criteri)	*James S. Fishkin, Center for Deliberative Democracy*	Diffusione a livello mondiale con prevalenza negli Usa

La tabella è stata rielaborata e integrata per il manuale *La partecipazione dei cittadini: un manuale. Metodi partecipativi: protagonisti, opportunità e limiti*, di Patrizia Nanz e Miriam Fritsche, Regione Emilia Romagna, Assemblea Legislativa, Bologna, 2014

Metodo	Obiettivo/funzione	Tematiche tipiche	Contesto	Committenti tipici
Consensus Conference (Conferenza di consenso)	Influenzare i dibattiti pubblici, consultare, consigliare i decisori	Questioni controverse di interesse pubblico	Questioni dal livello locale a quello transnazionale	Autorità pubbliche
Mediazione	Influenzare i dibattiti pubblici, consultare, consigliare i decisori	Questioni controverse di interesse pubblico	Di regola questioni di livello da locale a regionale	Politici e Amministrazioni locali, autorità pubbliche e soggetti analoghi
National Issues Forum	Informare	Diffusione di informazioni su rilevanti questioni sociali, ed eventuali *feedback* per i decisori	Di regola questioni a livello locale	Comuni, enti di formazione
Open Space Technology	Influenzare l'opinione pubblica e la società	Raccolta di idee e proposte su diversi temi	Questioni di livello da locale a transnazionale, questioni interne a organizzazioni e a organizzazioni e aziende	Amministrazioni e Autorità pubbliche, associazioni, chiese, enti di formazione, imprese, ecc ...
Planning for Real (PfR)	Influenzare l'opinione pubblica e la società, consultare	Problemi concreti e pianificazioni di livello locale o regionale	Questioni di livello da locale a regionale	Politici e amministrazioni comunali, associazioni o soggetti analoghi
Scenario *Workshop* (Laboratorio di Scenario)	Influenzare l'opinione pubblica e la società, fornire consulenze ai decisori	Anticipare sviluppi futuri e ricavarne raccomandazioni in relazione a diverse tematiche	Questioni di livello da locale a transnazionale, questioni interne a organizzazioni e a org. ni e aziende	Amministrazioni e Autorità pubbliche, associazioni, chiese, enti di formazione, imprese, ecc...
World Café	Influenzare l'opinione pubblica e la società	Metodo adatto a svariati impieghi	Questioni di livello da locale a transnazionale, questioni interne a organizzazioni e a organizzazioni e aziende	Amministrazioni e Autorità pubbliche, associazioni, chiese, enti di formazione, imprese, ecc...
Zukunftskonferenz (Conferenza sul futuro)	Influenzare l'opinione pubblica e la società, fornire consulenze ai decisori	Anticipare sviluppi futuri e ricavarne raccomandazioni in rapporto a diverse tematiche	Questioni interne ad organizzazioni e aziende, e anche questioni a livello locale	Autorità pubbliche, comuni, associazioni, imprese, ecc...
Laboratorio sul futuro *(Zukunfts Werkstatt)*	Influenzare l'opinione pubblica e la società, fornire consulenze ai decisori	Anticipare sviluppi futuri e ricavarne Raccomandazioni in relazione a diverse tematiche	Questioni interne ad organizzazioni e aziende, e anche questioni a livello locale	Autorità pubbliche, comuni, associazioni, imprese, ecc...

	Durata	Numero dei partecipanti e modalità di selezione	Soggetti importanti, ideatori, detentori di brevetti	Diffusione
	Conferenza di 3 giorni, 2 incontri preparatori	Da 10 a 30 persone, selezione casuale	*Danish Board of Technology (in danese: Fonden Teknologirådet)*	Prevalentemente in Danimarca e in altri paesi europei
	Da 1 o 2 giorni fino a più anni	Da 10 a 100 persone; selezione mirata		Prevalentemente in Germania e in altri paesi europei
	Da 1 a 2 giorni	Da 10 a 20 persone; autoselezione	*National Issues Forums Institute*	Negli Usa
	Da 1 a 5 giorni	Da 20 a 2000 persone; autoselezione	Harrison Owen	Diffusione mondiale, con prevalenza negli Usa e in Germania
	Più assemblee nell'arco temporale di più settimane	Numero di partecipanti illimitato; autoselezione	*Tony Gibson, Neighbourhood Initiatives Foundation; in Germania: Technologie-Netzwerk Berlin e.V*	Prevalentemente nel Regno Unito e in Germania
	Assemblea di caseggiato della durata di 1 – 3 giorni o più incontri	Da 25 a 30 persone per gruppo, più gruppi possono lavorare contemporaneamente; selezione mirata		Prevalentemente in Europa
	Più cicli di colloqui di 20- 30 minuti ciascuno	Da 12 a 1200 persone; autoselezione	*Conversation Cafè*	Prevalentemente negli Usa, nel Regno Unito e anche in altri paesi europei
	2-3 giorni	64 (36, 49, 81) persone; selezione mirata		Prevalentemente negli Usa, nel Regno Unito, e in Germania
	2-3 giorni	Da 5 a 200 persone; autoselezione (all'interno di un gruppo esistente)	*Robert Jungk, Robert-Jungk-Bibliothek für Zukunftsfragen*	Nei paesi di lingua tedesca, in particolare In Austria

In questa tabella sono stati inseriti diversi esempi di amministrazione condivisa attraverso la partecipazione cittadina.
Per quanto riguarda i *commons* la battaglia per la loro definizione non è conclusa, infatti nel mondo esistono diverse organizzazioni[178] *no profit* che si occupano dello studio e della ricerca di una definizione legale di questo patrimonio, che a livello nazionale hanno pian piano portato, già una decina di anni fa, alla formazione della commissione Rodotà di cui si è già parlato nel capitolo precedente.

2.2 – Gli esempi Italiani

Dalle ricerche più specifiche, legate agli avvenimenti accaduti in Italia, è emerso che, a sette anni dalla creazione della commissione Rodotà (nel 2014), la prima città ad accogliere e presentare il *Regolamento per l'amministrazione condivisa dei beni comuni* di Labsus[179] sia stata Bologna. Il LABSUS, Laboratorio per la sussidiarietà, creato dal professor Gregorio Arena, si è occupato insieme al comune del capoluogo emiliano di definire i punti principali del Regolamento beni comuni. In seguito sono state numerose le città in Italia che lo hanno adottato, tra cui Torino, Genova, Bari, Verona, Pisa, Firenze, Milano e molte altre, fino ad arrivare ad un numero di circa 150 Comuni[180].

LABSUS
LABORATORIO PER LA SUSSIDIARIETA'

Logo di LABSUS.

Nonostante la commissione non fosse riuscita a creare una legge che desse legittimità al concetto di bene comune, il messaggio su cui i partecipanti alla commissione avevano lavorato è passato, lasciando una traccia che si è poi realizzata nella stesura dei diversi regolamenti comunali che sono stati scritti sullo stampo di quello bolognese.
E' necessario enfatizzare però che il Regolamento è solamente uno strumento creato con il fine di fornire alle amministrazioni un mezzo per promuovere la cittadinanza attiva e la salvaguardia dei beni comuni, per dare lo spazio ai cittadini di poter essere protagonisti nella cura e la gestione di questi luoghi e per potergli conferire la possibilità di riappropriarsi di un po' di sovranità, secondo il limite delle possibilità e delle loro forze. Quanto quivi esplicato viene inoltre nominato nell'articolo primo della Costituzione[181].

[178] https://www.iasc-commons.org/goals/ [ultima consultazione: 02/10/2018].
[179] http://www.labsus.org/ [ultima consultazione: 12/07/2018].
[180] http://www.labsus.org/i-regolamenti-per-lamministrazione-condivisa-dei-beni-comuni/ [ultima consultazione: 12/07/2018].
[181] https://www.senato.it/1025?sezione=118&articolo_numero_articolo=1 [ultima consultazione: 12/07/2018].

Dunque attraverso questo regolamento è stato creato un quadro giuridico, che mai prima d'ora era stato definito nella nostra nazione, attraverso il quale i cittadini posso promuovere nuove proposte, senza il rischio della responsabilità e senza la paura della burocrazia, poiché le città mettono a disposizione i propri funzionari per semplificare le pratiche affinché l'interesse pubblico non resti di unica competenza e onere dell'amministrazione comunale.

Viene quindi a crearsi una necessità nuova, definita dall'importanza di attivarsi della popolazione con intenti di salvaguardia e cura dei propri beni, la quale produce, secondo la teoria del professor Arena, anche un incremento economico locale in quanto le aree in cui le persone si prendono cura dei propri spazi subiscono un processo di sviluppo sociale, superando il concetto che i beni di tutti sono beni di nessuno e non sono lì per essere saccheggiati e rovinati. Il contributo finale a questa teoria è dato dal fatto che la crescita economica avviene nel momento in cui una zona appare più sicura, più coesa, se sono i cittadini stessi a promuoverne il progresso, e così si instaura un effetto a catena, in cui la comunità traina, attraverso gli *influencer*, i propri individui, che non sono più singoli, ma parte di un complesso, con un forte senso di appartenenza, che facilita l'integrazione e crea aggregazione sociale, producendo un valore aggiunto all'area. Il risultato di questo movimento prende il nome di capitale sociale. Gli ultimi contributi a questa teoria dimostrano che questo metodo di partecipazione attiva possa ottenere un effetto pedagogico sul vicinato, per cui il rispetto dei luoghi comuni diventa legge non scritta della comunità. Si può dunque proferire che l'elemento caratterizzante di questo esperimento sia la solidarietà, fondamentale per la realizzazione dell'attività, che può infine generare un nuovo strumento di welfare capace di sviluppare la resilienza e spingere la popolazione fuori dalla crisi[182].

Si ritiene importante porre l'attenzione sul fatto che questo regolamento sia in grado di tradurre in pratica il principio costituzionale dell'articolo 118[183], lasciando ai Comuni la possibilità di agire e modificare in base alle proprie necessità i vari articoli, non vincolandoli ad una scrittura di legge nazionale ed autoritaria. In questo articolo infatti viene stabilito che lo Stato e gli enti locali "favoriscono la libera iniziativa dei cittadini, singoli e associati, per lo svolgimento di attività di interesse generale, sulla base del principio di sussidiarietà"[184]. Sulla Costituzione, all'articolo 43[185], è oltretutto prevista anche la possibilità di affidare a "comunità di lavoratori o di utenti determinate imprese o categorie di imprese, che si riferiscano a servizi pubblici essenziali o a fonti di energia o a situazioni di monopolio ed abbiano carattere di preminente interesse generale", per cui emerge chiaramente la possibilità riconoscere a queste comunità il diritto di formazione di un autogoverno, per la salvaguardia di beni comuni, che tuteli l'interesse generale, con facoltà pari a quella dello Stato o degli enti locali[186].

Si potrebbe dunque affermare che oltre a dar credito a queste teorie economiche e sociali ed al testo della nostra Costituzione, sia necessario dare uno sguardo anche alla situazione attuale del nostro Paese. L'Italia infatti è una nazione ricchissima di beni culturali e ambientali, di cui purtroppo il sistema pubblico non ha le possibilità economiche di prendersi cura, per cui questi spazi, che possono variare da palazzi nobiliari, caserme, teatri, stazioni, fabbriche dismesse, fino ai beni confiscati alle

[182] http://icitylab2017.eventifpa.it/2017/10/13/regolamento-la-cura-condivisa-dei-beni-comuni-contesto-valoriale-entro-quale-si-inserisce/ [ultima consultazione: 12/07/2018].
[183] https://www.senato.it/1025?sezione=136&articolo_numero_articolo=118 [ultima consultazione: 12/07/2018].
[184] http://www.labsus.org/2016/05/beni-comuni-e-cooperative-di-comunita/ [ultima consultazione: 13/07/2018].
[185] https://www.senato.it/1025?sezione=122&articolo_numero_articolo=43 [ultima consultazione: 13/07/2018].
[186] http://www.labsus.org/2016/05/beni-comuni-e-cooperative-di-comunita/ [ultima consultazione: 13/07/2018].

mafie, si ritrovano in situazioni di sottoutilizzo e spesso addirittura abbandono. Questi beni potrebbero essere presi sotto la custodia e la cura dei cittadini che si attivano innanzitutto con fini di salvaguardia, ma anche con l'intento di creare attività sociali utili e servizi per la comunità di cui sono parte. Attraverso questo metodo sarebbe anche possibile la formazione di nuove opportunità di lavoro, oltre a promuovere il risanamento dal disagio sociale che spesso si crea intorno ai luoghi lasciati al degrado.
Si può così introdurre il concetto di sussidiarietà e solidarietà, tra cittadinanza e amministrazioni, estremamente utile nell'intervenire su questi beni comuni, poiché attraverso un'amministrazione condivisa, potrebbe non solo divenire molto più semplice agire su un maggior numero di spazi, talvolta rimasti in sordina, ma anche con raggiungere risultati più proficui, poiché sarebbero i cittadini stessi a creare i servizi di cui necessitano.

2.2.1 – Il Regolamento di Bologna[187]

Presentazione del primo regolamento sulla amministrazione condivisa. 22 febbraio 2014.

Come precedentemente descritto la prima città italiana ad adottare il *Regolamento per l'amministrazione condivisa dei beni comuni* è stata Bologna. Si andrà ora ad analizzare nello specifico il presente ordinamento in modo da comprenderne la natura nelle sue diverse sfaccettature.
Questo Regolamento è formato da 36 articoli che spiegano come è possibile intervenire per la cura e la rigenerazione dei beni comuni urbani da parte dei cittadini. Nel primo capo di questo testo sono contenute le disposizioni generali, che esplicano le finalità per cui è stato scritto, le definizioni dei temi che si trattano all'interno di questo, i ruoli degli attori che interverranno sul tema e gli oggetti messi a disposizione per gli interventi. Appare dunque evidente quanto sia fondamentale questa prima parte per la comprensione dell'intera regolamentazione, poiché ne fornisce la chiave di lettura. Tra le diverse definizioni compaiono come attori: la pubblica amministrazione e i cittadini attivi[188], che vengono caratterizzati nella loro complessità. Molto importante è il chiarimento effettuato sul concetto di bene comune urbano, che si rifà a quello della commissione Rodotà, ma che viene

[187] LABSUS (Laboratorio per la Sussidiarietà), Centro Antartide (con il supporto sul territorio di), Fondazione del Monte di Bologna e Ravenna (con il sostegno della), *Regolamento sulla collaborazione tra cittadini e amministrazione per la cura e la rigenerazione dei beni comuni urbani*, Bologna, 22 Febbraio 2014.
[188] *Ibid.* Art. 2.

definito attraverso la puntualizzazione dell'idea di area pubblica, contestualizzato all'interno dell'ambiente urbano in aree verdi, piazze, strade, marciapiedi e spazi pubblici o aperti al pubblico, sia di proprietà pubblica che assoggettati all'uso pubblico[189]. Tra queste definizioni viene illustrato anche il significato di patto di collaborazione tra la cittadinanza e il Comune e come agire nel caso di una gestione condivisa al fine di garantire interventi di cura e rigenerazione di suddetti beni[190]. Si ritiene importante puntualizzare il fatto che per il Regolamento di Bologna vengono inserite due voci che non compariranno poi in tutti i regolamenti comunali delle altre città. Queste voci sono la Rete civica[191], con cui si intende lo spazio on line per la pubblicazione degli interventi e la sponsorizzazione delle attività con il fine di rendere trasparente ogni atto effettuato sui beni comuni, e l'idea del Medium civico[192], ovvero il canale di comunicazione attraverso il quale vengono raccolte le informazioni, le valutazioni e i commenti proposti sia dalla pubblica amministrazione che dai diversi cittadini interessati alla salvaguardia di questi spazi. Si deve dunque considerare rilevante il grado di interesse dedicato all'aspetto della comunicazione da parte del comune di Bologna e del Labsus, purtroppo carente nei regolamenti successivi.

Un altro punto di altissimo valore è stata l'introduzione in questo ordinamento alcuni principi generali che disciplinano il comportamento da attuare tra l'amministrazione e i cittadini. Questi sono stati scritti col fine di ottenere una collaborazione funzionante e autonoma soprattutto concepita a partire da una serie di valori considerati, dalla commissione che ha lavorato al Regolamento, fondamentali per la riuscita di questi progetti. Tra questi si ritrova in primis il concetto di Fiducia[193] reciproca, seguito da quelli di Trasparenza[194], Inclusività[195] e Informalità, per cui viene semplificata e resa più flessibile la relazione tra i cittadini e l'amministrazione (salvo i casi previsti dalla legge) per facilitare i rapporti e agevolare la burocrazia. Un nuovo concetto introdotto è stato quello dell'Autonomia[196] civica che consente ai cittadini un'iniziativa autogestita, sempre nel rispetto dei patti di collaborazione e delle normative. Ed ecco che qui viene introdotta l'idea della libertà nella gestione di un luogo, senza che questo venga necessariamente occupato illegalmente. Con questa nozione si lascia lo spazio alle realtà extraistituzionali di trasformare la loro condizione, ma senza modificarne le politiche interne, con la possibilità dunque di instaurarsi serenamente e lavorare sul bene in proprio possesso.

Negli articoli seguenti vengono esplicate le modalità con cui i cittadini possono attivarsi con fini di cura e rigenerazione dei beni e come possono essi concordare un Patto di collaborazione con cui possono intervenire sugli spazi[197]. In questo testo

[189] *Ibid*.
[190] *Ibid*. Art. 5.
[191] *Ibid*. Art. 2.
[192] *Ibid*.
[193] Fiducia: Atteggiamento, verso altri o verso sé stessi, che risulta da una valutazione positiva di fatti, circostanze, relazioni, per cui si confida nelle altrui o proprie possibilità, e che generalmente produce un sentimento di sicurezza e tranquillità. [Dizionario Treccani].
[194] Trasparenza: Chiarezza, facilità di comprensione o di intuizione del senso o del significato, anche se non è espresso in modo esplicito, alto livello di semplicità formale e di chiarezza espressiva. Con riferimento ad atti, comportamenti, situazioni, modi di procedere, soprattutto nella vita pubblica e nei rapporti con la collettività, significa chiarezza, pubblicità, assenza di ogni volontà di occultamento e di segretezza. [Dizionario Treccani].
[195] Inclusività: Tendenza ad estendere a quanti più soggetti possibili il godimento di un diritto o la partecipazione a un sistema o a un'attività. [Dizionario Google].
[196] Autonomia: con riferimento a enti e organi dotati d'indipendenza, il diritto di autodeterminarsi e amministrarsi liberamente nel quadro di un organismo più vasto, senza ingerenze altrui nella sfera di attività loro propria, sia pure sotto il controllo di organi che debbono garantire la legittimità dei loro atti; comprende, oltre alle forme di autonomia comuni agli altri enti pubblici, anche la facoltà di adottare un indirizzo politico e amministrativo indipendente da quello dello stato e dei suoi organi centrali. [Dizionario Treccani].
[197] *Regolamento sulla collaborazione tra cittadini e amministrazione per la cura e la rigenerazione dei beni comuni urbani*. Art. 4.

viene anche scritto che gli interventi sugli spazi pubblici vengono anche considerati per gli edifici, i quali possono essere non solamente strutture pubbliche, ma anche in quelle private ad uso pubblico, tra i quali possono essere previste azioni di rigenerazione su beni culturali e paesaggistici sottoposti a tutela[198], ovviamente previa autorizzazione della Soprintendenza competente. Infatti quanto riguarda i provvedimenti di cura nei confronti degli edifici viene esplicato nel capo IV, per cui è prevista un'individuazione e pubblicazione periodica di siti che sono parte del patrimonio immobiliare comunale. Il Comune si rende però disponibile alla valutazione di proposte da parte della cittadinanza di immobili che non sono ancora inseriti nella lista di quelli individuati, o che possono essere di proprietà di terzi, quindi privata, i quali però hanno conferito il loro consenso alla riqualifica, sempre facendo riferimento alla legislatura (art. 838 del Codice Civile[199]). Possono essere inoltre destinati a interventi di rigenerazione e cura gli edifici che vengono confiscati alla criminalità organizzata. Questo articolo apre una lunghissima serie di possibilità, che mai prima d'ora erano state previste secondo la legge, per cui gran parte del patrimonio abbandonato, sottosfruttato, oppure destinato al degrado e alla distruzione del tempo a causa dell'incuria e dell'impossibilità di tutela da parte delle amministrazioni comunali possa essere rivalutato o salvaguardato per mezzo di manutenzione ordinaria da parte di utenti autonomi.
È importante sottolineare, per quanto riguarda la gestione condivisa di questi stabili, che una volta sottoscritto il patto di collaborazione il bene venga concesso ai cittadini attivi a titolo gratuito, a patto che la destinazione degli interventi sia vincolata e soprattutto aperta alla partecipazione di tutti per una fruizione collettiva del bene[200]. In questo stesso articolo, viene però indicato che la durata della gestione condivisa non può superare i nove anni, salvo alcuni casi che vengono pattuiti preventivamente alla stesura dell'accordo di co-gestione. Si ritiene evidente che la necessità di stabilire un limite temporale a questo tipo di esercizio è stata imposta per evitare il rischio di usucapione[201] da parte degli utenti, i quali non possono quindi diventare proprietari della struttura di cui usufruiscono.
Viene anche illustrato nell'ordinamento che, ai fini di orientare e sostenere una gestione idonea, il Comune si impegna a fornire una formazione adeguata sia ai cittadini che si attivano per la rivalutazione degli spazi, sia ai dipendenti e agli amministratori comunali e si incarica di creare una rete di dialogo tra questi, anche con i fornitori, in modo da agevolare lo scambio di competenze necessario a far funzionare la comunità e mantenerla in sicurezza. Per la pubblicizzazione di queste metodologie di collaborazione, inoltre, l'amministrazione si impegna affinché queste pratiche vengano sempre più diffuse, anche attraverso il coinvolgimento delle scuole e delle Università. Questo è vitale per la divulgazione di questa idea, affinché non passi in sordina.
Un valido sostegno è dato dal fatto che a titolo di promozione di questa sistemi

[198] *Ibid.* Art. 6.
[199] Art. 838 Codice Civile: *Espropriazione di beni che interessano la produzione nazionale o di prevalente interesse pubblico*. Salve le disposizioni delle leggi penali e di polizia, nonché [le norme dell'ordinamento corporativo e] le disposizioni particolari concernenti beni determinati, quando il proprietario abbandona la conservazione, la coltivazione o l'esercizio di beni che interessano la produzione nazionale, in modo da nuocere gravemente alle esigenze della produzione stessa, può farsi luogo all'espropriazione dei beni da parte dell'autorità amministrativa, premesso il pagamento di una giusta indennità. La stessa disposizione si applica se il deperimento dei beni ha per effetto di nuocere gravemente al decoro delle città o alle ragioni dell'arte, della storia o della sanità pubblica.
[200] *Regolamento sulla collaborazione tra cittadini e amministrazione per la cura e la rigenerazione dei beni comuni urbani*. Art. 17.
[201] Usucapione: In diritto, modo di acquisto della proprietà di una cosa o di altro diritto reale di godimento sulla cosa, mediante il possesso di questa per un periodo di tempo stabilito dalla legge; in partic., u. abbreviata, quella che si verifica in un periodo di tempo ridotto, a favore di chi acquista in buona fede un immobile da chi non ne sia proprietario. [Dizionario Treccani].

collaborativi vengano elargite anche determinate forme di supporto per le attività svolte, come per esempio la fornitura di dispositivi necessari alla protezione della persona o strumenti e attrezzature, in comodato d'uso, di proprietà pubblica, che possano agevolare la rigenerazione dei beni comuni urbani. Oltre a questi mezzi per la sussidiarietà sono previste anche misure economiche e professionali, che possono essere pattuite inizialmente, ma il progetto deve poter essere sostenuto anche e soprattutto da autofinanziamento, per cui viene conferito supporto e agevolazione da parte dell'amministrazione comunale, in termini, per esempio, di libertà di utilizzo di spazi e piattaforme telematiche pubbliche. Un mezzo estremamente rilevante per poter giungere a una rete sempre maggiore di ipotetici finanziatori.
Tutto ciò che avviene per la tutela e rivalutazione di queste aree deve necessariamente avvenire in termini di trasparenza e chiarezza[202]. Per garantire questo valore il Regolamento prevede la una valutazione periodica e una documentazione delle attività svolte, con allegata rendicontazione delle risorse impiegate che viene pubblicata periodicamente durante tutto il periodo di attività di cura dei beni comuni. Per quanto riguarda le responsabilità, queste vengono ripartite tra i cittadini e l'amministrazione, in ogni caso vengono adottate delle misure di prevenzione e assicurazione (attraverso convenzioni con operatori del settore assicurativo) per far sì che tutti siano tutelati.

Dal punto di vista sostanziale la scelta di definire i patti di collaborazione "atti amministrativi di natura non autoritativa" è la logica conseguenza della **parità di rapporti** che intercorre fra cittadini e amministrazione nell'ambito del modello dell'amministrazione condivisa, fondato sulla sussidiarietà. Cittadini e amministrazione sono alleati nella lotta contro la complessità dei problemi, la scarsità dei mezzi, l'aumento delle esigenze e in questa lotta condividono responsabilità e risorse[203].
Quello che emerge dalla lettura di questo Regolamento sulla collaborazione è il fatto che sia uno strumento creato con lo scopo di promuovere l'attività dei cittadini che desiderano e vogliono impegnarsi per la tutela dei luoghi in cui vivono. Allo stesso modo serve per far sì che le municipalità siano alleggerite dall'onere di occuparsi di determinati patrimoni, dando la possibilità a chiunque possieda questo desiderio di agire privo di qualunque ostacolo, con la consapevolezza che in una gestione condivisa è semplificata la possibilità di far sentire e valere la propria voce ed opinione per ottenere lo spazio urbano con i servizi necessari e adeguati di cui ogni individuo necessita.

[202] *Regolamento sulla collaborazione tra cittadini e amministrazione per la cura e la rigenerazione dei beni comuni urbani*. Art. 25.
[203] http://www.labsus.org/2016/02/cosa-sono-e-come-funzionano-i-patti-per-la-cura-dei-beni-comuni/ [ultima consultazione: 04/10/2018].

2.2.2 – Il Regolamento di Torino

Dall'esperienza di Bologna si vuole ora analizzare quanto successo nella città di Torino. Il Regolamento sui beni comuni viene qui approvato l'11 gennaio del 2016 dal Consiglio Comunale e reso esecutivo dal 25 gennaio, verso la fine dell'amministrazione del sindaco Piero Fassino.
La nuova amministrazione cinque stelle in ogni caso prosegue le direttive dell'ex sindaco e pubblica la delibera[204] sul tema dei beni comuni il 3 luglio dell'anno seguente su proposta dell'assessore Marco Giusta. L'assessore Giusta propone l'individuazione delle categorie di beni comuni che possano essere oggetto di patti di collaborazione, l'approvazione di linee di indirizzo per la loro cura e gestione e l'individuazione di Uffici competenti delegati alla stesura di questi patti. Viene così decisa al creazione di un Gruppo di lavoro che si occupi di semplificare la relazione tra i cittadini attivi e l'amministrazione. Il team deve essere guidato da un Direttore Generale che insieme agli altri componenti valuta le proposte presentate dalla popolazione e al fine di un giudizio specifico di queste può avvalersi di una collaborazione con Uffici competenti ed enti territoriali più localizzati quali le Circoscrizioni.
Le categorie di beni comuni individuati dalla città si suddividono in piccoli spazi pubblici, piccole aree verdi, elementi di arredo urbano, locali e cortili scolastici e altri locali ed edifici di proprietà della Città. Vengono definiti inoltre i lavori attuabili sia in caso di cura occasionale, sia costante e continuativa, e viene fissata la durata dei patti ad un numero massimo di due anni (decorso nettamente inferiore a quello di Bologna di nove anni), con la possibilità di un eventuale rinnovo.
Appare chiaro che la scrittura del Regolamento torinese[205] si ispiri quasi in toto a quella di Bologna scritta con Labsus, con alcune modifiche che tendono a rimarcare il ruolo del Comune all'interno dei patti, sottolineando che si tratta di gestione condivisa dei beni e non autogestione da parte della cittadinanza attiva. Tra le differenze si può notare in primis l'inclusione di soggetti anche di natura imprenditoriale, annoverati tra i cittadini attivi che intendono effettuare determinate azioni di tutela e salvaguardia dei beni comuni (art.2 comma 1/c) e l'eliminazione delle voci riguardanti la rete civica e il medium civico. Si può considerare evidente la volontà del comune piemontese di porre un maggiore controllo rispetto sulle attività svolte sui e nei beni comuni, rispetto a quello emiliano, limitando le libertà e sottovalutando il discorso della fiducia. Inoltre appare chiaro anche il limite posto alla pubblicizzazione di questo Regolamento, causato dall'eliminazione di figure legate alla diffusione tramite i canali comunali di questo mezzo, il quale ha causato la scarsa partecipazione attiva avvenuta a Torino.
Per quanto riguarda l'aiuto economico fornito, nel IV capo del Regolamento vengono trattate le forme di sostegno che il Comune dispone a beneficio della cura dei beni comuni, nell'esercizio della propria potestà (art .52 del Decreto Legislativo del 15 dicembre 1997, n. 446[206]). Queste agevolazioni prevedono ad esempio, sempre quando previsto dai patti di collaborazione, l'esenzione da determinati tributi, l'esclusione del canone applicato in caso di occupazione di

[204] http://www.comune.torino.it/benicomuni/bm~doc/collab-ordinarie-deliberazione_2017_02341.pdf [ultima consultazione: 15/07/2018].
[205] http://www.comune.torino.it/benicomuni/bm~doc/regolamento-beni-comuniurbani-n_375.pdf [ultima consultazione: 15/07/2018].
[206] http://www.gazzettaufficiale.it/atto/serie_generale/caricaDettaglioAtto/originario?atto.dataPubblicazione Gazzetta=1997-12-23&atto.codiceRedazionale=097G0478&elenco30giorni=false [ultima consultazione: 15/07/2018].

suolo pubblico o di attività commerciale (C.O.S.A.P.[207]).
Dalla stesura del Regolamento sui beni comuni si avvia, il 31 marzo 2017 a Torino, il progetto Co-City[208], che, dopo una raccolta di proposte di progetto, comincia un lavoro di confronto tra cittadini e pubblica amministrazione. Il progetto viene creato, a seguito del finanziamento europeo erogato per la vittoria del bando Urban Innovative Action, per riqualificare gli spazi urbani dal degrado e per creare rete tra la popolazione cittadina. Il progetto Co-City è stato aiutato a crescere grazie al sistema delle Case del Quartiere, che si sono impegnate nella divulgazione del Regolamento per migliorare e sviluppare le aree in cui si trovano spronando il vicinato a prendersi cura dei propri spazi, e che ha messo a disposizione alcuni operatori dedicati ad aiutare i soggetti interessati alla scrittura dei patti. Una volta presentate le proposte al Gruppo di lavoro queste sono state valutate tenendo in considerazione le prospettive positive delle condizioni sociali sul territorio dei quartieri in cui sono state fatte, come l'inclusività, l'integrazione, e anche la sostenibilità, ma perfino la capacità di sviluppare l'economia territoriale grazie alla generazione di nuovi posti di lavoro.

Locandina del progetto Co-City.

Per la promozione dei lavori selezionati, gli operatori del progetto hanno infine elaborato alcuni incontri, con il titolo "Il territorio si racconta", in modo da esporre agli abitanti del territorio le attività della progettazione collettiva e della gestione in comune.
In ogni caso, nonostante si ritenga notevole l'impegno sostenuto dalle Case del Quartiere per portare avanti e promuovere il discorso sui beni comuni, questo è da considerarsi bisognoso di incentivo da parte del municipio, il quale si dovrebbe impegnare per la diffusione di questo messaggio come filo capace di ricucire i rapporti sociali all'interno della città.

2.2.3 – Il G124

Dalle esperienze dei comuni che hanno adottato il Regolamento sui beni comuni, l'architetto, e senatore a vita, Renzo Piano ha deciso di comporre un gruppo di lavoro che si occupasse delle periferie nelle città italiane, nominato G124 dal numero dell'ufficio del senatore a Palazzo Giustiniani, che egli stesso ha trasformato

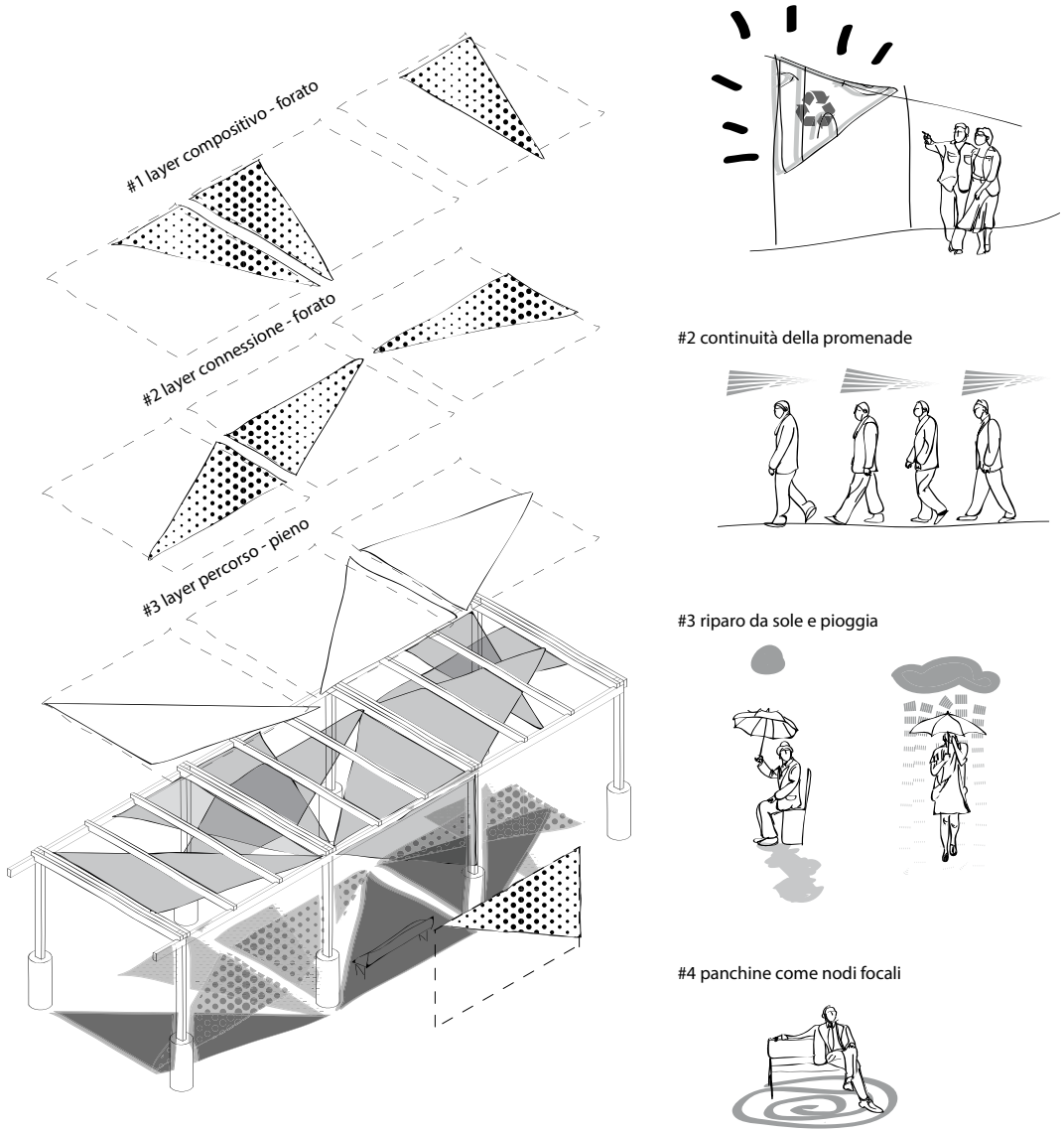
[207] C.O.S.A.P.: Canone di Occupazione Spazi ed Aree Pubbliche – Regolamento n.275 http://www.comune.torino.it/regolamenti/257/257.htm [ultima consultazione: 15/07/2018].
[208] http://www.labsus.org/2018/03/co-city-esiti-bando-torino/ [ultima consultazione: 15/07/2018].

in un'officina di idee per la riqualificazione di queste aree. All'interno di questo gruppo lavorano sei architetti, uomini e donne, con contratto annuale, pagati con lo stipendio parlamentare dello stesso senatore e che ogni anno vengono sostituiti e selezionati attraverso un concorso. A coordinare il team, oltre a Renzo Piano ci sono anche altre figure professionali volontarie che affiancano i giovani architetti durante il loro lavoro, tra cui altri architetti, ingegneri, sociologi e psicologi, scelti direttamente dal senatore.
Il lavoro che viene sviluppato all'interno di questo laboratorio ha la funzione di portare innovazione attraverso la sostenibilità energetica, restauro e consolidamento degli edifici pubblici, potenziare e migliorare la rete di trasporti pubblici per ricucire il rapporto tra le periferie con il centro, migliorare la qualità delle aree verdi e di sviluppare la socialità nei luoghi d'aggregazione per il coinvolgimento degli abitanti nel processo di riqualificazione dei quartieri in cui vivono[209]. Si può dunque constatare che qualche tentativo di applicazione del discorso sui beni comuni sia stato fatto a livello nazionale, anche se solamente attraverso interventi locali.
La volontà di questi progetti è di provare "rammendare gli stappi" che nelle periferie si sono creati con il resto della città, attraverso una metodologia di progettazione partecipata, in cui sono gli abitanti stessi del quartiere a consigliare i servizi di cui necessitano. Come metodologia sembrerebbe far riferimento all'*Architettura della partecipazione* di De Carlo.
Le aree scelte per l'intervento sono state quelle aree della città dove i piani regolatori non hanno funzionato e non sono stati creati i servizi necessari per la popolazione, ma anche aree in cui gli spazi dedicati all'aggregazione, poiché non adeguati, o poco e male utilizzati, sono stati lasciati al degrado e con il tempo sono stati emarginati ed abbandonati[210].
Si andranno ora ad analizzare caso per caso alcuni esperimenti svolti dal G124 in alcune periferie italiane.

Il caso di Torino[211]

Qui il gruppo di architetti del G124 si è occupato di una zona periferica della città dove la necessità era più quella di riallacciare i rapporti sociali tra le persone che quella di creare nuovi servizi. L'intervento è stato realizzato nel quartiere di Borgata Vittoria, un'area cresciuta a causa di un'edificazione veloce dovuta all'industrializzazione cittadina del boom economico. Grazie al tessuto associativo nel quartiere e alla vivace partecipazione cittadina è stato semplice raccogliere le istanze della popolazione, soprattutto per piccoli interventi, come la vivibilità degli spazi per il tempo libero e la creazione di percorsi per la mobilità lenta, ciclabili e pedonali. Tra gli attori locali promotori del progetto si riconoscono figure come il parroco (anche preside della scuola elementare), diverse cooperative sociali e alcune associazioni, come quella promotrice degli orti urbani o quella sportiva.
Il progetto si è focalizzato su un area residuale chiamata "il parco senza nome", rappresentato da un giardino pensile sopra un parcheggio interrato, davanti a una chiesa e a una scuola elementare. Questo luogo è stato riqualificato grazie all'inserimento iniziale di alcune strutture in legno, oggetti di recupero e tessuti riutilizzati, con il ruolo di definire una porta d'accesso ad un area di sosta.

[209] http://renzopianog124.com/about [ultima consultazione: 15/07/2018].
[210] http://www.rinnovabili.it/greenbuilding/g124-periferie-renzo-piano-888/ [ultima consultazione: 15/07/2018].
[211] *PERIFERIE Diario del rammendo delle nostre città*, Report 2013-2014 sul G124, il gruppo di lavoro creato dal senatore Renzo Piano.



Elementi progettati per la riqualificazione del "parco senza nome".

Successivamente sono state sperimentate piccole azioni di manutenzione e il disegno di nuovi percorsi di mobilità sostenibile, dalle piste ciclabili agli elementi per il parcheggio delle bici, il giardino aromatico con le vasche da coltivare, un laboratorio di *street art* e sono stati piantati diversi alberi da gestire come bene comune.

É da considerarsi estremamente pregevole il fatto che dall'attività del G124 Torino si sia dato il via alla discussione sullo Spazio pubblico come Bene comune, che ha poi portato la città ad adottare il regolamento già sperimentato a Bologna, d'altro canto però il risultato ottenuto nella periferia torinese a distanza di qualche anno non è stato così fruttuoso. Infatti, purtroppo, una volta realizzato il progetto e lasciato in mano ai residenti il rammendo non è continuato e il parco che era stato riqualificato ha incontrato nuovamente il declino a causa dell'abbandono. Lo spazio che sarebbe stato l'incipit di un percorso di rinascita ora si trova abbandonato, con panchine che hanno varie assi di legno divelte e sono inutilizzabili, grandi aiuole che non conoscono manutenzione da vario tempo, i teli e i pannelli della struttura lignea che seguono il vento[212].

[212] https://rottasutorino.blogspot.com/2016/02/il-rammendo-delle-periferie-di-renzo-piano-a-torino.html [ultima consultazione: 05/10/2018].

Il caso di Roma[213]

Nella capitale il G124 si è concentrato sulla riqualificazione del Viadotto dei Presidenti, che collega le zone periferiche a nord-est del quartiere Montesacro, col fine di mettere in comunicazione, e soprattutto umanamente in contatto, le aree e le persone. Insieme alla popolazione sono state raccolte le idee per le riqualificazione e attraverso l'autofinanziamento e l'autocostruzione è stato creato il progetto sotto il viadotto, per cui si sono mossi diversi attivisti, cittadini, architetti e *street artist*. Il Viadotto dei Presidenti è un'infrastruttura all'interno del Municipio di Roma III, vicino alla Riserva Naturale della Marcigliana nella parte nord-est di Roma. È stato tracciato per via del PRG del 1962 e avrebbe dovuto formare la testa nord di un sistema viario ad alto scorrimento. Nel 1996 viene costruito il tratto che unisce via della Bufalotta al quartiere di Colle Salario. Di questo asse di trasporto leggero furono però realizzati solo 1800 metri e due stazioni complete di banchine e rampe di accesso per i disabili. Dopo la costruzione il progetto è stato trascurato e abbandonato. I progettisti del G124 hanno quindi immaginato di trasformare questa enorme barriera in un collegamento ciclabile e pedonale su scala territoriale, creando una green line sopra l'infrastruttura abbandonata per unire il Parco delle Sabine con il Parco dei Talenti, così da valorizzare anche queste due aree verdi già esistenti. Il progetto "sotto il viadotto" ha previsto l'inserimento di due container con il fine di creare una piazzetta attrezzata per attività necessarie al territorio, da sostenere con esperienze di automanutenzione una volta dato il via al piano, a cominciare dalla pulizia dell'area per arrivare alla realizzazione delle opere e la decorazione dei piloni, culminato con una festa di inaugurazione con musica, laboratori didattici e spettacoli.
Anche in questo caso è stata ancora colta l'ispirazione per accogliere il Regolamento beni comuni anche nella capitale, forse anche a seguito della battaglia iniziata proprio qui, con la lotta del Teatro Valle, per il riconoscimento dei beni comuni.

Prima e dopo "sotto il viadotto".

Il caso di Catania[214]

In questa città il G124 si è concentrato sulla riqualificazione del quartiere Librino, un'area periferica considerata quasi a sé stante e lontana dalla città, non tanto fisicamente, quanto nella psicologia diffusa nella gente. La reale carenza dell'area è stata la mancanza di dialogo presente tra i Briganti (un gruppo di volontari), il Comune, gli ortolani, la scuola, l'Ance e molte altre realtà, che hanno cominciato un percorso guidato inizialmente dal G124, che poi è stato fatto proseguire grazie

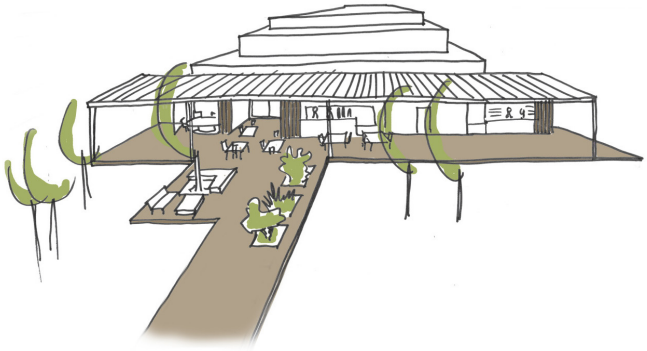
[213] *PERIFERIE Diario del rammendo delle nostre città*, cit.
[214] *Ibid.*

alla generosità delle presone che si sono impegnate affinché si cominciasse a rivitalizzare questi luoghi.
La scelta di questo quartiere è dettata dalla volontà di lavorare sulle realtà di queste aree satellite, distaccate dalla città, ma non indipendenti.
Il Librino nasce per rispondere alla domanda di abitazioni popolari che proveniva sia dagli abitanti espulsi dal quartiere San Berillo Vecchio, sia da catanesi interessati a realizzare cooperative edilizie. Il progetto fu affidato nel 1970 all'architetto giapponese Kenzo Tange, che disegnò una città ideale, autosufficiente, ricca di verde e di servizi. Erano state previste università, ospedali, centri commerciali, parchi e collegamenti diretti con il centro. Purtroppo il Librino è oggi un quartiere irrisolto, dove sono assenti luoghi di relazione, la mobilità è data solo da immensi assi stradali, capaci di dividere più che unire, dove dovrebbe esserci una grande quantità di verde realizzata solamente con spartitraffico curati e fiumi di verde incolto e dove i bambini giocano tra le macerie di un teatro mai utilizzato e gli spacciatori, spesso di età giovanissima, hanno base presso il Palazzo di Cemento. Una particolare caratteristica di quest'area è che la maggior parte della popolazione sia di età inferiore ai 33 anni, per cui il gruppo di Renzo Piano ha deciso di cominciare dai giovani per la riqualificazione della zona. Qui il percorso di rammendo ha fatto emergere la necessità di esprimere, attraverso la riappropriazione degli spazi, il "diritto alla città", come luogo di socializzazione e creatività culturale.
Il progetto è stato avviato aprendo le scuole al quartiere e facendo svolgere agli studenti attività extrascolastiche. In secondo luogo sono state aumentate le aree destinate agli orti urbani, diventati anche didattici, gli impianti sportivi sono stati riqualificati così che le associazioni potessero avere spazi adeguati per coinvolgere la popolazione giovane e allontanarla dalla strada e dalle attività illecite. Sono state modificate le sezioni stradali, creati elementi di arredo urbano dai cittadini, predisposti spazi per il gioco, è stata ripensata la piazza principale, così da creare uno spazio accogliente per la socialità e sono stati destinati spazi per il verde pubblico. I progetti sono stati portati avanti grazie agli interventi della popolazione, alla volontà delle associazioni che hanno rappresentato un chiaro quadro delle necessità dell'area e grazie ai finanziamenti dell'Unione Europea attraverso il Programma Operativo Nazionale Città Metropolitane 2014-2020, supportato dai Fondi strutturali europei (FSE e FESR).
Purtroppo la città di Catania non è stata ancora impressionata particolarmente da questo lavoro da approvare il Regolamento beni comuni, ma si potrebbe ipotizzare che siano state le esperienze raccolte in questo quartiere ad aver spinto alcune province del catanese (come Acireale, Paternò e Mirabella Imbaccari) ad adottare questa normativa[215].

L'orto urbano del G124 a Catania.

[215] http://www.labsus.org/i-regolamenti-per-lamministrazione-condivisa-dei-beni-comuni/ [ultima consultazione: 05/10/2018].

Il progetto realizzato nella periferia sud-ovest di Milano[216] dal G124 vede come protagonista il quartiere Lorenteggio Giambellino. Quest'area è cresciuta notevolmente lungo un asse viario, prima negli anni '50/'60 a causa dell'immigrazione dal Sud Italia e poi negli anni '90 per quella dall'estero. Le tensioni sociali in questa zona sono molte, le case occupate e sgomberate sono numerose e la manutenzione edilizia è scarsa o inesistente. Gli architetti del laboratorio di Renzo Piano, insieme alle associazioni che lavorano nel quartiere e alle proposte dei cittadini, hanno progettato diversi interventi di "rammendo" sia fisico sull'area, che tra le relazioni umane. Così sono state previste risoluzioni sui percorsi pedonali e ciclabili tra i diversi spazi del quartiere e il Parco di via Odazio e le fermate della metropolitana in stato di progetto.
Sicuramente collegando con la metropolitana il quartiere con il centro cittadino si ottiene una semplificazione dei rapporti tra la periferia e il cuore della città, accorciando nettamente le distanze, ma non è questa l'unica problematica su cui è stato necessario intervenire. Infatti la difficoltà maggiore è stata quella di creare dei punti di contatto nel tessuto sociale abbattendo le barriere. Sono stati così riaperti i cortili delle case ALER, col fine di restituire i cortili all'uso collettivo, creare ambienti semipubblici e aumentare la bellezza e la qualità ambientale arricchendoli con servizi a scala di quartiere. Il mercato comunale è stato sfruttato come massimo elemento di rammendo, nell'ottica di rivalutare le tradizionali attività commerciali, arricchendole con funzioni collettive legate anche al tempo libero, l'intrattenimento giovanile e l'aggregazione sociale. Per aprire maggiormente lo spazio mercatale verso l'ambiente circostante è stata demolita la parete a sud, aprendo un nuovo ingresso, fornito di pedana per le attività sociali, progettata dal G124 come contributo simbolico per dare il via al processo di trasformazione. Sugli edifici del quartiere sono state svolte analisi specifiche, grazie all'utilizzo di avanzati sistemi diagnostici quali termografia e analisi chimico-fisiche della muratura, con il fine di valutare l'integrità delle residenze ALER, per poter dare il via alla manutenzione, attraverso diverse linee guida individuate per la messa a norma degli alloggi. Infine sono state costruite delle passerelle per collegare i percorsi tra metropolitana, la biblioteca e la "casetta verde" e sono stati consegnati ai residenti un "kit di rammendo" per i cortili degradati e i palazzi in abbandono[217].
Si spera che dal "rammendo" delle periferie milanesi, e delle altre esperienze italiane, possa nascere un nuovo settore economico, magari anche come risorsa per la creazione di posti di lavoro e nuove professionalità[218].



Suggestioni progettualei per il mercato comunale.

[216] https://g124giambellino.com/2015/11/ [ultima consultazione: 01/08/2018].
[217] http://www.lastampa.it/2015/11/08/italia/il-rammendo-dellitalia-ricomincia-da-milano-niZfl77B2nV8iXjvTZHsaP /pagina.html [ultima consultazione: 01/08/2018].
[218] https://www.domusweb.it/it/notizie/2015/11/13/g124_al_giambellino.html [ultima consultazione: 05/10/2018].

2.3 – Gli organismi che presidiano su micro aree territoriali

Per quanto riguarda la dimensione territoriale, il discorso sui beni comuni non si concentra solamente sulla rivalutazione di spazi e aree sul piano estetico e strutturale, ma si addentra anche all'interno dell'ambito sociale. Infatti il concetto portato avanti per il mantenimento di questo tipo di patrimonio è quello della condivisione e della collettività. A questo proposito si intende prendere ad esempio alcuni esperimenti di gestione sociale e destinata alla comunità presenti in Torino. I casi posti sotto analisi sono in effetti luoghi che forniscono spazi e servizi alla comunità, distribuiti per micro aree territoriali. Si è scelto di porre l'attenzione solamente sugli esempi non extraistituzionali, nonostante anche questi talvolta forniscano servizi alla comunità. La scelta è stata svolta in quanto si desidera promuovere l'utilizzo del *Regolamento sulla collaborazione tra cittadini e amministrazione per la cura e la rigenerazione dei beni comuni urbani* per la rivalutazione e l'utilizzo degli spazi abbandonati.

2.4 – Dagli oratori ai centri sociali

Dalle ricerche svolte si è appreso che dalla metà del cinquecento intorno alle parrocchie e alle strutture ecclesiastiche si erano progressivamente formati spazi di aggregazione dedicati ai giovani, gli oratori. Intorno a questi luoghi la comunità svolgeva un ruolo ludico e di educazione religiosa e civile[219]. A partire dagli ultimi trent'anni questi centri hanno però progressivamente perso di importanza per le mutate realtà sociali createsi soprattutto nelle città, dove maggiore è stata anche la presenza della componente multietnica e multiculturale, anche legata al sempre minore interesse verso la religione.
Queste strutture non sono comunque scomparse dalle città, ma continuano a fornire supporto alle famiglie, soprattutto in momenti in cui, terminato il calendario scolastico, i ragazzi si trovano senza custodia poiché i genitori lavorano. Infatti un esempio di utilizzo ancora frequente degli oratori è per il periodo dell'EstateRagazzi. Si potrebbe considerare valida l'ipotesi secondo la quale un utilizzo sempre inferiore di queste costruzioni abbia rischiato di lasciare un vuoto sociale nel tessuto cittadino, ovvero la mancanza di uno spazio disponibile per la comunità in cui potersi confrontare, informare e da poter utilizzare per scopi anche ricreativi. A tal proposito, dall'confronto con le necessità cittadine, sono cominciate a crearsi delle realtà sussidiarie laiche, in cui trovare servizi socialmente utili, ricreativi o culturali, i centri sociali.

2.4.1 – Le Case del Quartiere

La Rete delle Case del Quartiere è un sistema di spazi comuni e laboratori sia sociali che culturali, in cui le persone possono effettuare attività, esprimersi e collaborare. Sono spazi di partecipazione e auto-organizzazione per la comunità locale, suddivisa nei quartieri. Le Case sono fatte apposta per accogliere attività interculturali per tutti i cittadini, indipendentemente dall'età, genere, nazionalità, estrazione sociale e appartenenza religiosa.

[219] http://www.fermodiocesi.it/it/relazione_Fano/ [ultima consultazione: 05/10/2018].

Le Case del Quartiere sono un esempio di condivisione degli spazi che nasce a Torino nel 2007, con l'apertura della prima Casa, la Cascina Roccafranca, nella periferia Sud della città. Successivamente si sviluppano nuove esperienze di riqualificazione di spazi ad uso pubblico che diventano spazi a disposizione della cittadinanza, grazie alla collaborazione tra istituzioni pubbliche, fondazioni bancarie, imprese sociali, associazioni e cittadini. La scelta del nome è derivata dalla volontà dei creatori di questi posti di pensare a dei luoghi per la popolazione dove "sentirsi a casa", luoghi della quotidianità, dove socializzare, passare il tempo, partecipare ad attività gratuite, o dove i prezzi siano popolari e contenuti.
Una rilevante caratteristica di queste Case, che le rende sicuramente progetti pionieri del Regolamento sui beni comuni, è la non esclusività degli spazi, che appartengono a tutti e devono essere aperti ed ospitali, ma non sono di proprietà di nessuno.
Dal 2012 le Case del Quartiere si sono unite in un'unica rete, con il fine di fondere le esperienze e le risorse, per poter crescere. Nel 2014 è stato scritto il manifesto[220], nel quale viene spiegato il ruolo di questi spazi nel territorio, e nel 2017 è stata fondata la Rete, un'associazione di secondo livello che raggruppa gli enti gestori delle singole Case. L'associazione si occupa di contribuite allo sviluppo culturale della città attraverso la partecipazione della cittadinanza attiva, che è protagonista dell'agire sociale all'interno di piccole realtà territoriali, quali i quartieri.
Una caratteristica che appare particolarmente rilevante è il fatto che le Case si occupano anche di proporre e incoraggiare progetti per una gestione comune dei bisogni ed esigenze del quartiere, in modo da sviluppare nuove esperienze di *welfare*[221] sociale, infatti sono loro le prime promotrici e si impegnano per la divulgazione del Regolamento sui Beni comuni.
Ad oggi la Rete è composta da:
- Bagni Pubblici di via Agliè – la Casa del quartiere Barriera di Milano – via Aglié, 9;
- Barrito – la Casa del quartiere Nizza Millefonti – via Tepice, 23;
- Casa del Quartiere di San Salvario – via Oddino Morgari, 14;
- Casa di Quartiere Vallette – piazza Montale, 18;
- Casa nel Parco – la Casa del quartiere Mirafiori Sud – Via Panetti 1 / Via Artom (Parco Colonnetti);
- Cascina Roccafranca – la Casa del quartiere Mirafiori Nord – via Rubino, 45;
- Hub Cecchi Point – la Casa del quartiere Aurora – via Antonio Cecchi, 17;
- +SpazioQuattro – la Casa del quartiere San Donato – via Gaspare Saccarelli, 18[222].

Logo della Rete delle Case del Quartiere.

CASE DEL QUARTIERE DI TORINO

[220] http://www.retecasedelquartiere.org/manifesto/manifesto-rete-2018-2/ [ultima consultazione: 25/07/2018].
[221] *Welfare*: sistema sociale che vuole garantire a tutti i cittadini la fruizione dei servizi sociali ritenuti indispensabili. http://dizionari.corriere.it/dizionario_italiano/W/welfare.shtml [ultima consultazione: 25/07/2018].
[222] http://www.retecasedelquartiere.org/la-rete-delle-case-del-quartiere-aps/ [ultima consultazione: 25/07/2018].

2.4.2 – Il CentroDentro e il CPG (Centro di Protagonismo Giovanile)

Il CentroDentro[223], come anche il CPG[224], è un centro di protagonismo giovanile, gestito da associazioni culturali autogestite che lavorano sul territorio. Questi luoghi si impegnano per la promozione di attività a carattere socio-culturale, informativo, educativo e di svago rivolte ai giovani. Sono luoghi di socializzazione, incontro e sviluppo artistico in cui i *teenagers* possono passare il tempo lontano dalla strada, confrontarsi tra loro e ampliare la propria cultura.

A Torino entrambi i luoghi si trovano nell'area di Mirafiori, dove forniscono ai ragazzi informazione su differenti temi, sale prove per suonare[225], corsi di musica, teatro e danza in spazi adeguati, uno studio di registrazione, una web radio, il wi-fi libero e gratuito per studiale e il bar. Questi spazi si dedicano anche alla promozione di eventi per il coinvolgimento di adolescenti e famiglie, quali soggetti vulnerabili ma ricchi di entusiasmo e capacità.

Si può notare il fatto che questi centri non si differenzino particolarmente dalle Case del Quartiere, se non per la loro dedizione indirizzata principalmente al mondo dei giovani per creare un luogo totalmente dedicato alle loro necessità e propensioni.

Logo del Centro di Protagonismo Giovanile.

2.4.3 – I Servizi Sociali

Il Servizio Sociale è un altro centro creato a sostegno della comunità che si trova in ogni circoscrizione e ha il compito istituzionale di realizzare delle politiche sociali di sostegno a persone o famiglie, soprattutto quelle con difficoltà personali e sociali. Il suo ruolo è principalmente quello di ascoltare e di aiutare ad individuare gli aspetti critici e le strategie per affrontare le diverse problematiche in cui queste famiglie si trovano.

Questo luogo ha la possibilità di ottenere fondi da destinare a sostegno di queste realtà complicate per aiutare a superare le difficoltà che le persone e le famiglie incontrano nella loro vita quotidiana.

Una caratteristica di notevole importanza di questo centro è il fatto che collabori con gli altri enti in modo solidale quali: scuole, ospedali, servizi dell'A.S.L., ecc., e con le realtà associative locali come: gruppi di volontari, parrocchie, ecc. Questo atteggiamento è di grande valore per promuovere azioni atte a migliorare il territorio dal basso e prevenire il disagio sociale.

[223] http://www.comune.torino.it/circ2/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/997 [ultima consultazione: 25/07/2018].
[224] http://www.cpgtorino.it/ [ultima consultazione: 25/07/2018].
[225] http://www.comune.torino.it/torinogiovani/luoghi/centrodentro [ultima consultazione: 25/07/2018].

2.4.4 – Altri servizi forniti al cittadino

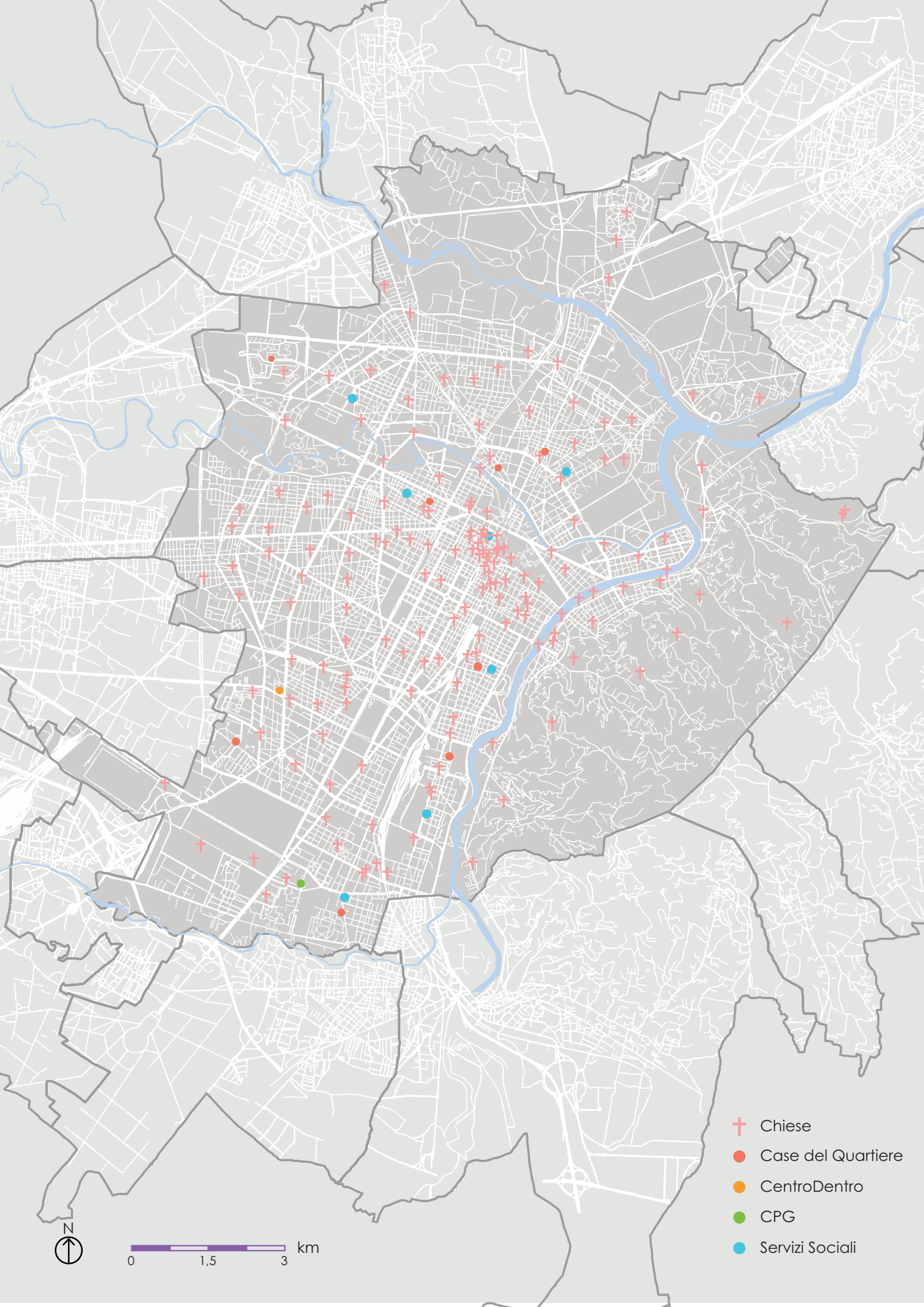
Esistono altre realtà a Torino che forniscono servizi al cittadino distribuite sul territorio, quali per esempio: Ufficio vigilanza, che ha il compito di vigilare sul funzionamento dei Presidi Socio Assistenziali, strutture di accoglienza residenziale e diurna (semi-residenziale), per chi necessita di tutela e di interventi appropriati di varia natura: educativi, assistenziali, sanitari[226]; Sportello Unico Socio Sanitario, rivolto alle persone non autosufficienti, anziani e disabili, e ai loro familiari per ricevere informazioni e orientamento e valutare i propri bisogni[227]; Centro relazioni e famiglie, aperto a tutte le cittadine e cittadini residenti a Torino, è un punto di riferimento in Città dove cittadine, cittadini e operatori dei servizi sociali, educativi e sanitari possono incontrarsi[228]; Centro Antiviolenza, un luogo dove le donne che subiscono violenze e maltrattamenti possono trovare aiuto e sostegno[229]; Casa dell'affidamento, un luogo dove si può parlare delle proprie idee e aspettative, esprimere dubbi, timori, per capire di più, confrontandosi con operatori sociali che si occupano di affidamento familiare[230]; e anche diverse altre strutture private che si occupano del sostegno alla popolazione, ma ai fini di questa tesi si è ritenuto focalizzare l'attenzione solamente su alcuni esempi esplicativi.

2.5 – Quadro comparativo e conclusioni

Prima di procedere con la contestualizzazione e l'analisi del caso studio, si ritiene ora necessario trarre delle conclusioni sulle informazioni descritte in questo secondo capitolo riguardo agli organismi che si occupano delle micro aree territoriali a livello sociale.
Si pone in evidenza una necessità di sviluppare il tessuto sociale creando legami all'interno della popolazione, soprattutto attraverso punti di aggregazione che propongano eventi e attività oltre che fornire spazio e assistenza.

Osservando questa mappa si può notare quanto manchino all'interno della comunità delle realtà che possano andare a sostituire il ruolo dell'oratorio e della parrocchia, in ambienti dove non vi è una popolazione di appartenenza religiosa cattolica, per creare un tessuto più coeso nella società.

[226] http://www.comune.torino.it/servizisociali/vigilanza/ [ultima consultazione: 19/10/2018].
[227] http://www.comune.torino.it/sportellounicosociosanitario/index.php [ultima consultazione: 19/10/2018].[228] http://www.comune.torino.it/relazionefamiglie/ [ultima consultazione: 19/10/2018].
[229] http://centroantiviolenza.comune.torino.it/ [ultima consultazione: 19/10/2018].
[230] http://www.comune.torino.it/casaffido/ [ultima consultazione: 19/10/2018].


Chiese
Case del Quartiere
CentroDentro
CPG
Servizi Sociali
N
0
1,5
3
km

Capitolo III: Il Palazzo dei Cavalieri dell'Ordine Mauriziano

3.1 – Il Palazzo dei Cavalieri, analisi di un caso torinese

Si ritiene ora necessario entrare nel merito del caso studio su cui si desidera procedere con la simulazione della trasformazione di questo in bene comune.
Il sito su cui ci si vuole concentrare è il Palazzo dei Cavalieri dell'Ordine Mauriziano di Torino. Questo edificio si trova all'interno dell'isolato Santa Croce, ubicato a ridosso del muro verso nord-est del Quadrilatero Romano, tra le attuali vie Milano, della Basilica, Pietro Egidi e piazza della Repubblica. La sua posizione è adiacente alle Porte Palatine, ingresso da nord del *castrum* Romano di *Augusta Taurinorum*[231] e successivamente della città di Torino; questo ha segnato l'isolato nel tempo a causa della sua vicinanza ad un punto cardine della vita cittadina, e ne ha dunque spesso modificato la forma e la struttura in seguito alle necessità degli abitanti della città.
Il Palazzo, insieme ad una porzione dell'ex Ospedale dei Santi Maurizio e Lazzaro, si presenta oggi in avanzato stato di degrado, come elemento dimenticato di un isolato che invece ha subito una forte riqualificazione.
Per procedere con l'analisi sono stati valutati i punti di debolezza e di forza che caratterizzano questo sito, in modo da poterne comprendere le peculiarità e sviluppare un ipotesi progettuale con la consapevolezza del tema su cui si lavora.

	PUNTI DI FORZA	PUNTI DI DEBOLEZZA	OPPORTUNITA'	MINACCE
ACCESSIBILTÀ	Accessibilità pedonale e veicolare con mezzi pubblici, infatti il Palazzo dei Cavalieri si trova in uno spazio ricco di aree pedonali, nonostante non si affacci su una via pedonale. Esso è ben servito dai mezzi pubblici in via Milano, corso Regina Margherita e via XX Settembre.	Scarsa accessibilità con mezzi privati, poiché il Palazzo si trova nella ZTL, l'edificio è raggiungibile con veicoli privati solo da utenti autorizzati o che abitano in zona. Per utenti non residenti è necessario considerare il costo della sosta a pagamento nei parcheggi vicini come in piazza Emanuele Filiberto, in corso XI Febbraio e in corso Regina Margherita. Ingressi su via della Basilica chiusi da cancellate in ferro. Ingresso su via Pietro Egidi schermato da un muro di recinzione in mattoni, che non conferisce un aspetto inclusivo alla struttura.	Abbattimento del muro di recinzione e creazione di un ingresso più ampio e visibile.	Scarsa accessibilità per le automobili. Mancanza di parcheggi gratuiti.
ASPETTO	Lo stato di degrado del complesso è attualmente solo riguardo all'aspetto edilizio e non sociale, in quanto gli interventi di riqualificazione dell'area e soprattutto della Galleria Umberto I hanno portato maggiore sicurezza nelle strade.	Decadenza dell'ambiente lasciato in abbandono (trave del tetto crollata, vetri rotti e muratura in evidente stato di degrado).	Manutenzione dell'immobile. Crescita del valore a seguito della rivalutazione.	Crollo del tetto e conseguente decadimento accelerato della struttura in seguito all'abbandono. Aumento dei costi di restauro dovuti al degrado crescente. Pericolo di distacco elementi decorativi, dannoso per i

[231] http://www.museotorino.it/view/s/cfdfa121456f4f7486081321c76fe5b4 [ultima consultazione: 22/10/2018].

	Elementi di decorativi di pregio sia nella facciata sul fronte di via della Basilica che verso il cortile interno;			
VISIBILITÀ	Vicinanza con il parco delle Porte Palatine.	Scarsa visibilità del complesso, in quanto situato in vie poco trafficate. Inoltre la facciata che si apre su uno slargo posto all'incrocio delle vie Egidi e della Basilica, è cieca e non mostra alcuna decorazione privando di qualsiasi interesse anche il resto del complesso. Il Palazzo si trova alle spalle dell'edificio del commissariato di polizia, che ne ostruisce la visibilità e l'apertura verso il parco archeologico delle Porte Palatine.	Vicinanza con la zona di Porta Palazzo, cuore interculturale della città.	Inadeguatezza dell'edificio ad affacciarsi su spazi pubblici a causa del suo aspetto incompleto sulla facciata d'angolo, in realtà dovuto ad una veloce ricostruzione post bellica. Lo stabile mostra infatti, sul lato più visibile arrivando dal duomo, una facciata cieca, che priva chi proviene da quella direzione di qualsiasi interesse verso la costruzione.
ATTIVITÀ	Attività di ristorazione multiculturali adiacenti al Palazzo dei Cavalieri dove trovare diverse esperienza culinarie provenienti da diverse nazionalità. Possibilità di inserire attività diversificate a seguito dell'aspetto distributivo generale e la vasta dimensione del Palazzo.	Il sistema distributivo, per quanto riguarda il collegamento tra il Palazzo dei Cavalieri e la porzione ancora esistente, e non ancora utilizzata, dell'antico ospedale sono inesistenti, creando di fatto due corpi separati. Mancanza di servizi igienici interni adeguati per una qualsiasi destinazione d'uso.	Aumento di spazi per la popolazione.	Perdita di introiti economici derivanti dallo sfruttamento di un palazzo nel centro storico della città.
TERRITORIO	L'ambito urbano in cui è inserito è in grado di fornire diverse attività per lo svago e la cultura: musei, cinema, teatri, luoghi di culto, biblioteche e mercati. Il palazzo si localizza in una posizione centrale rispetto a questi, posizionato al centro tra le Porte Palatine, il Duomo, il mercato di Porta Palazzo e il Municipio.	Mancanza di legame, anche affettivo, tra il Palazzo dei Cavalieri e la popolazione della zona.	Sfruttamento di un lotto costruito in centro alla città.	Aumento della gentrificazione nella zona di Porta Palazzo.

Dagli elementi descritti in questo schema viene evidenziata una grande potenzialità dell'immobile, il quale trovandosi in una zona centrale ha molte possibilità di sviluppo e utilizzo, ma che rischia fortemente di deperire fino al crollo se rimane dimenticato in stato di abbandono come attualmente.

3.2 – Il divenire dell'area

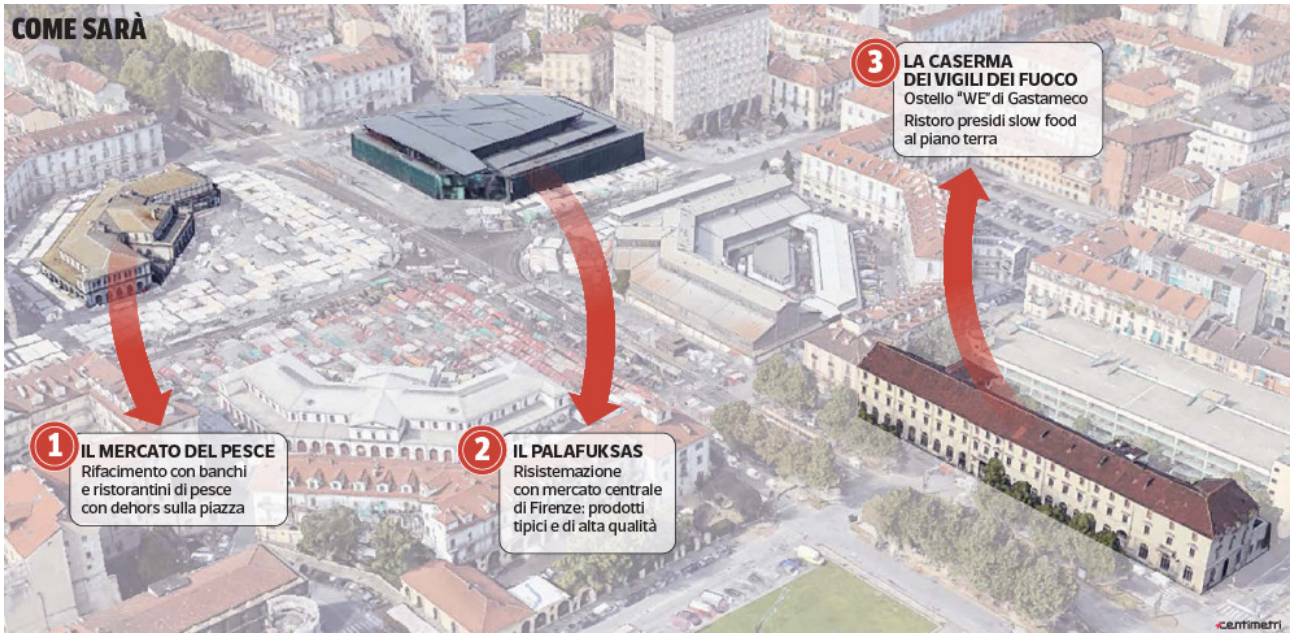
In questo capitolo sono stati indagati gli interventi svolti nell'area intorno al Palazzo dei Cavalieri. Uno dei grandi promotori della riqualificazione dell'area, dal punto di vista sia architettonico che per lo sviluppo culturale è stato il progetto The Gate, che verrà esplicato nel particolare in un capitolo, riguardante le trasformazioni

dell'area, più avanti.
Negli ultimi anni sono nati e continuano a svilupparsi diversi progetti sia per lo sfruttamento degli immobili intorno a Porta Palazzo ancora in stato di abbandono, sia per la condivisione sociale, come per esempio i diversi *Social-* e *Co-Housing* già realizzati o in progetto. Tra i vari esempi di abitazione sociale si trovano: la Casa solidale di via Priocca, Numero Zero[232] e la Residenza collettiva temporanea in via Cottolengo, il Condominio solidale e la Residenza temporanea in piazza della Repubblica[233], e la Casa solidale in via San Simone, Vivo al Venti[234] in via Milano e Combo Host[235] [236] nell'ex comando dei vigili del fuoco di Porta Palazzo, che è in via di attuazione.
Oltre ai progetti residenziali si sono sviluppati nell'area, e sono ancora in via di realizzazione, una serie di piani per la comunità, per creare centri aggregativi, interscambio culturale e attività sociali come: "In piazza s'impara"[237], lezioni gratuite d'italiano, arabo, cinese e rumeno, "Dar al Hikma"[238], un centro della cultura araba con ristorante e *hammam*, "Spazio ai bimbi… e il giardino rinasce"[239], con spazi gioco e aree verdi specificatamente rivolte ai bambini. Non contando l'impegno delle diverse comunità locali, che spesso organizzano eventi e attività per la condivisione e la diffusione delle culture, come per esempio le moschee aperte con l'*Iftar* gratuito per tutti.
Uno dei grandi piani di trasformazione della Piazza di Porta Palazzo riguarda la costruzione del Centro Palatino[240], una costruzione che occupa una delle quattro isole di traffico dell'esedra. Dalle osservazioni svolte su campo si è evidenziato quanto questo edificio venga attualmente sottosfruttato, dopo essere stato per anni inutilizzato[241]. La motivazione per cui era stato scritto il bando di concorso, poi vinto dall'architetto Massimiliano Fucksas, era la creazione di un fabbricato che sopperisse alla necessità di dare ai venditori uno spazio adeguato per poter esercitare il loro commercio di stoffe e abbigliamento, e che occupasse l'ultimo spazio che ancora non era stato progettato definitivamente, per sostituire la vecchia struttura non più adeguata. Il progetto realizzato secondo il volere dell'architetto non è stato però capace di soddisfare le esigenze dei venditori, poiché non appropriato per i loro esercizi commerciali. Gli scavi realizzati nel 2002 per la costruzione della struttura hanno portato alla luce un altro impianto sotterraneo delle ghiacciaie ottocentesche, realizzate, probabilmente, dopo la demolizione delle fortificazioni cittadine[242]. La risposta dei commercianti è stata un rifiuto verso l'utilizzo questi spazi che non sono stati progettati secondo i criteri del mercato coperto di cui avevano fatto richiesta[243]. Un'ulteriore criticità avvertita

[232] http://www.cohousingnumerozero.org/ [ultima consultazione: 22/05/2018].
[233] http://www.comune.torino.it/portapalazzo/ambienti/costruito/abitaresociale/testi/dossier_abitare_sociale.pdf [ultima consultazione: 22/05/2018].
[234] http://www.vivoalventi.it/ [ultima consultazione: 22/05/2018].
[235] http://torino.corriere.it/economia/18_febbraio_21/denegri-porta-palazzo-l-ostello-futuro-55433330-1703-11e8-9147-15ada292900a.shtml [ultima consultazione: 22/05/2018].
[236] http://www.lastampa.it/2017/07/20/cronaca/campus-e-ostello-nellex-caserma-di-porta-palazzobVkHlKH4qnSXzE91vuid6O/pagina.html [ultima consultazione: 22/05/2018].
[237] http://www.comune.torino.it/portapalazzo/ambienti/sociale/piazzasimpara2/index.htm [ultima consultazione: 22/05/2018].
[238] https://www.daralhikma.it/ [ultima consultazione: 22/05/2018].
[239] http://www.comune.torino.it/portapalazzo/ambienti/sociale/bimbi_giardino/index.htm [ultima consultazione: 22/05/2018].
[240] https://nonsoloturisti.it/2013/09/architettura-palafuksas-torino/ [ultima consultazione: 23/10/2018].
[241] http://www.urban-reuse.eu/?pageID=casi_torino&cID=Palafuksas [ultima consultazione: 23/10/2018].
[242] http://www.museotorino.it/view/s/f6a6120ab4744a0c9194b7a87854b67f [ultima consultazione: 23/10/2018].
[243] Tesi di laurea: Corso di Laurea magistrale in Comunicazione e Culture dei Media, dipartimento di Filosofia e Scienze dell'Educazione, Università di Torino, Laureando: Riccardo Ori, Architettura fallimentare, il Centro Palatino "il PalaFucksas", Relatore: Prof. Massimo Leone, a.a. 2014/2015.

dall'osservazione diretta della costruzione è quella di essere rivolta verso il centro della piazza con un unico ingresso che non rende l'edificio passante, quale dovrebbe essere una piazza mercatale coperta, ma lo fa apparire piuttosto come una barriera visiva, nonostante la scelta di un materiale di costruzione, quale il vetro, che dovrebbe invece trasmettere un senso di trasparenza. L'ostruzione visiva del colosso architettonico ha quindi creato opposto all'entrata uno spazio chiuso, semi nascosto e isolato, tristemente perfetto per attività illecite[244] [245] e degrado, che purtroppo hanno penalizzato l'ingresso dalla piazza al mercatino delle pulci del Balòn. Un'altra percettibile carenza da parte del progettista è stata l'evidente mancanza di uno sguardo sull'area in cui si sarebbe realizzato il suo disegno, questo lo ha reso evidentemente inadatto ed esteticamente fuori luogo, per cui a seguito di una moltitudine di critiche, sia da parte dei venditori del mercato che i cittadini torinesi, si è sempre più demolita l'immagine di questo edificio tanto che infine il progettista ha optato per il disconoscimento dell'opera.
Per sfruttare questa costruzione e risvegliare questo quarto di piazza ormai lasciato al degrado sia architettonico che sociale, è stato proposto, dalla giunta Appendino, un nuovo progetto per cui si è previsto un nuovo utilizzo per il Centro Palatino, con la speranza di conferirgli una funzione più congeniale, simile a quello del "Mercato Centrale" di Firenze[246], dopo una serie di proposte inadeguate, tra cui l'uso museale.

Le trasformazioni previste per Porta Palazzo.

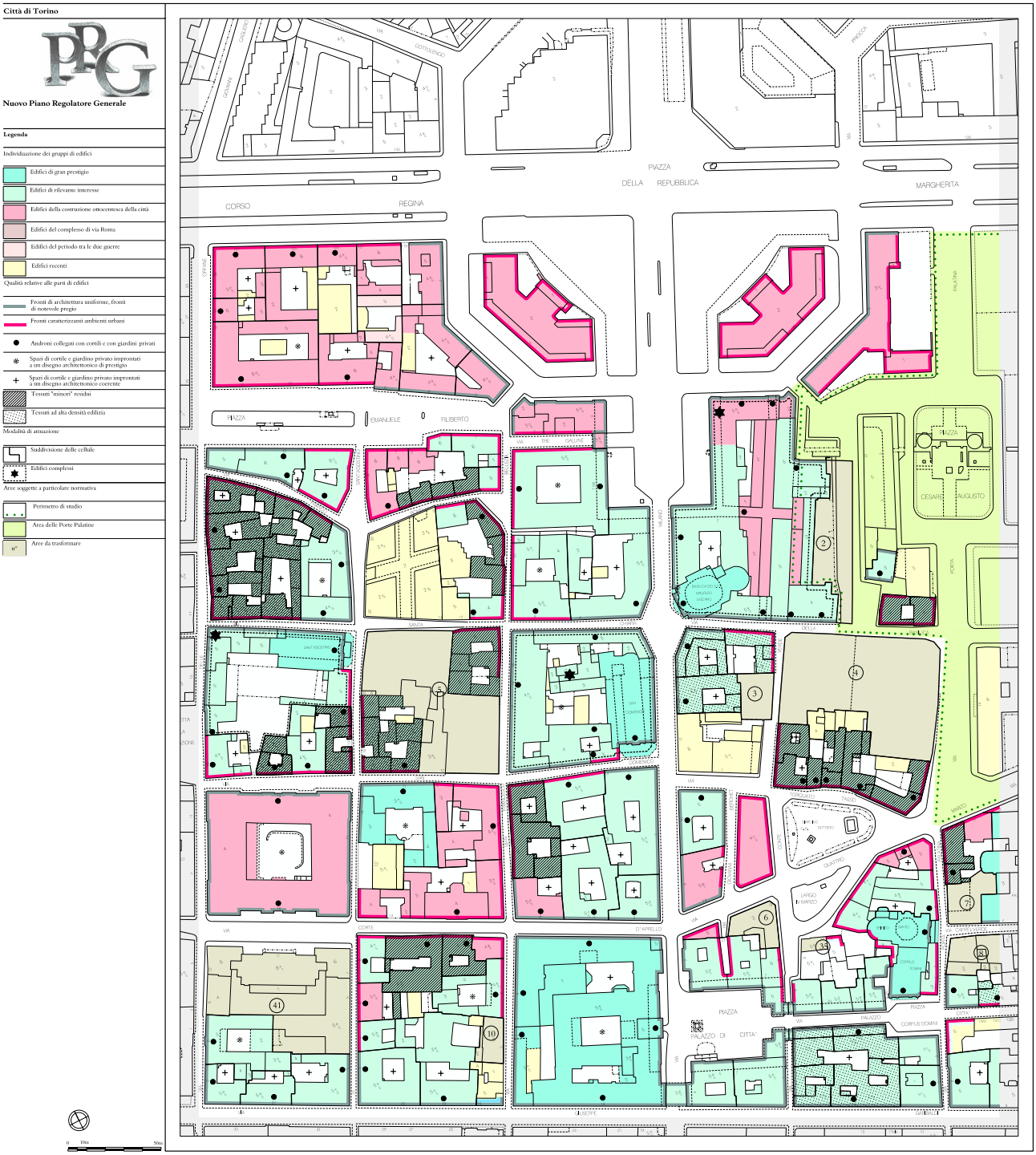


3.3 – Il P.R.G. del centro di Torino del 2008

Se si sposta la concentrazione sull'area dell'isolato Santa Croce e le parti adiacenti, si può notare il fatto che siano già stati condotti diversi studi nel tempo da parte del comune di Torino e, a seguito dei danneggiamenti della guerra e degli sviluppi avvenuti nel periodo del boom economico, sono infatti stati prodotti diversi piani

[244] http://www.torinoggi.it/2018/03/27/leggi-notizia/argomenti/cronaca-11/articolo/arrestato-dalla-polizia-per-spaccio-di-stupefacenti-a-porta-palazzo.html [ultima consultazione: 23/10/2018].
[245] https://torino.diariodelweb.it/torino/articolo/?nid=20160908_390450 [ultima consultazione: 23/10/2018].
[246] http://torino.repubblica.it/cronaca/2018/04/10/news/_sinergie_mix_di_cibi_e_culture_cosi_trasformero_il_palafuksas_a_porta_palazzo_-193483478/ [ultima consultazione: 22/05/2018].

regolatori per promuovere il progresso di questa zona tutelando però i beni di altissimo valore storico-artistico-culturale che quivi si trovano, essendo questa all'interno del centro storico della città. L'ultima variante al P.R.G. che è stata proposta in questi spazi risale al marzo del 2008, ed è qui riportata per quanto riguarda i differenti settori.



3.3.1 – L'isolato Santa Croce: via Egidi - via della Basilica[247]

Il Piano Regolatore tratta nel particolare alcune microaree, tra cui quella dell'isolato compreso tra le vie della Basilica, Milano, piazza della Repubblica e Egidi, comunemente riconosciuto come Isolato Santa Croce.
Nel P.R.G. viene quindi considerata la particolare complessità degli edifici e delle parti da completare e l'immediata vicinanza con la Porta Palatina ed il muro romano, si rimanda la definizione degli interventi ad un piano esecutivo o ad un concorso da elaborare in accordo con la sistemazione dell'area delle Porte Palatine. Viene descritto che eventuali corpi di fabbrica o interventi aggiuntivi dovranno integrarsi con l'architettura esistente e non dovranno avere altezze superiori di quelle degli edifici di cui costituiscono completamento. Le destinazioni ammesse sono: la residenza 1.A), le attività produttive 3.A1), le attività commerciali 4.A1)a), 4.A1)b1), 4.A2) e 4A3), le attività terziarie 5.A) e 5.B), le attività di servizio 7.i), 7.a), 7.f) e 7B), di cui all' 3 delle NUEA. E' prevista la demolizione del basso fabbricato in fregio al ramo secondario della galleria Umberto I nonché di un tratto della stessa per ripristinare il cortile del Palazzo dei Cavalieri nelle sue dimensioni originali. E' ammessa la costruzione di autorimesse nel sottosuolo. [*] Nota variante: id 328, pp esecutivo isolato santa croce in variante al pp, approvata il 14/01/2008, mecc. 0707319/009.

3.3.2 – Area delle Porte Palatine (perimetro di studio)[248]

Per quanto riguarda l'area delle Porte Palatine, questa è compresa in un perimetro di studio evidenziato nelle tavole di piano in scala 1: 1000. [...] L'isolato di Santa Croce è stato in parte compreso nel perimetro di studio per valutare la possibilità di ripristinare l'antica corte del Palazzo dei Cavalieri, riplasmando le maniche aggiunte in epoche successive. Il piano prevede l'eliminazione dell'edificio del dopoguerra posto a fianco delle porte e demanda ad uno studio più approfondito, in conseguenza del concorso, l'eventuale demolizione di altri edifici recenti, come ad esempio l'edificio sede degli uffici comunali, e il ridisegno dell'area che comprende frammenti di edifici antichi, le case cosiddette del "Tasso" e di "*Monsù Pingon*". Non è ammessa la costruzione di autorimesse nel sottosuolo. Può essere tuttavia considerata la possibilità di realizzare un parcheggio interrato nell'area compresa tra il muro romano e corso Regina Margherita, se verrà confermata l'ipotesi secondo cui non dovrebbero sussistere resti archeologici in tale area.

3.3.3 – Casa detta "del Pingone"[249]

A proposito dell'edificio denominato casa del Pingone, viene chiarita la necessità attuale di un'urgente opera di restauro in quanto questo presenta alcuni resti di finestre del XVI secolo, visibili da via Porta Palatina e conserva inoltre l'unica torre medievale rimasta a Torino. Nonostante le sovrapposizioni edilizie più recenti, da via Egidi si possono scorgere ancora alcuni merli a coda di rondine fra una finestra

[247] Città di Torino, Direzione Centrale Ambiente, Sviluppo, Territorio e Lavoro, *Piano Regolatore Generale di Torino, Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione*, vol. II, Schede Normative, testo coordinato al 31/07/2014.
[248] *Ibid.*
[249] http://www.comune.torino.it/iter/iniziative/la_scuola_adotta_un_monumento/pdf/fasc-versione_web2003.pdf [ultima consultazione: 22/05/2018].

e l'altra. Le torri sono un elemento particolarmente importante nella vita cittadina medievale, perché usate come punto di riferimento ed emblema delle famiglie più importanti e protagoniste dell'attività politica. Attualmente la casa è di proprietà privata.

3.3.4 – Il Palazzo dei Cavalieri

La parte dedicata al Palazzo dei Cavalieri dell'Ordine dei Santi Maurizio e Lazzaro ne descrive la posizione all'interno dell'isolato denominato Santa Croce e all'interno del quadrilatero Romano, infatti l'Isolato è in parte attraversato da una porzione di muro dell'antico *castrum*. Essendo l'area dentro al centro storico cittadino, è caratterizzata da una viabilità estremamente limitata ai veicoli privati, per cui nei dintorni dell'isolato si possono trovare diversi spazi carrabili in cui il traffico è limitato ai mezzi di trasporto pubblico, oppure solamente pedonale, come chiarito nella precedente analisi SWOT.

Foto interno cortile Palazzo dei Cavalieri (foto di Irene Gittarelli).

Il palazzo dei Cavalieri è un corpo di fabbrica alto tre piani, che si affaccia per un lato su via della Basilica, sull'interno cortile lui lato opposto e mostra una facciata cieca sulla via Egidi, nettamente sezionata a causa dei danni di guerra. Appoggiato a questo edificio si trova ancora una porzione dell'antico Ospedale Maggiore dell'Ordine, in un fabbricato di due piani che viene parzialmente utilizzato dalla farmacia Mauriziana (nome improprio in quanto non possiede legami con l'ordine, tanto meno si trova in loco dell'antica farmacia dell'ospedale) come spazio di vendita e al piano superiore come laboratorio.
Lo stato attuale del complesso è disastroso. A causa del passaggio di proprietà dall'Ordine a diversi fondi immobiliari, che si sono succeduti nel tempo e che ne hanno dato in affitto la proprietà ad alcune associazioni che lo hanno infine definitivamente abbandonato, il Palazzo non viene utilizzato da diversi anni, se non per una piccola porzione del sottotetto dove si trova il laboratorio artistico di un pittore, il professor Viglieno Cossalino. Lo stato di degrado della costruzione

è avanzato a tal punto che la porzione di sottotetto al momento non utilizzata è stata soggetta al crollo di una trave, per cui la struttura è a rischio di un ulteriore compromissione. L'attuale proprietario è un fondo immobiliare di nome Prelios[250] che ne detiene il 70% mentre il restante 30 % è in possesso del Comune[251]. Prelios, ex Pirelli RE[252] ne ha comunque sigillato gli ingressi, per cui è stata impossibile la visita alla costruzione, se non nelle aree di cui il custode dell'isolato è ancora in possesso delle chiavi.
Le ipotesi sul futuro di questo Palazzo sono la destinazione di una parte ad uso residenziale da parte di alcuni acquirenti, mentre un'altra parte è attualmente oggetto di interesse da parte dell'Ordine degli architetti di Torino[253].

3.4 – Città di Torino: Torino riparte dal "fondo"

Emerge dunque dalle ricerche svolte sulla vendita di determinati edifici successivamente annoverati tra quelli iscritti nei diversi fondi immobiliari, che nel 2007 il Comune di Torino ha istituito un bando di concorso per la "valorizzazione" di diversi immobili comunali per poterli vendere per risanare le casse[254]. Tra questi si trova il Palazzo dei Cavalieri che, a differenza del resto dell'isolato non è stato rivalutato attraverso il progetto The Gate. Così questo lotto, già in stato avanzato di degrado è stato particolarmente studiato da parte della città di Torino, per poter preparare una accurata descrizione dell'immobile da mettere in vendita, a seguito della deliberazione n. mecc. 200701474/008, del 18 giugno 2007, approvata in comune, per la dismissione straordinaria di immobili[255].
"Con il bando di concorso "Torino riparte dal fondo" sono state date delle linee guida per l'individuazione e la costituzione di un Fondo, ovvero una società di gestione di fondi comuni di investimento immobiliare chiuso, istituito secondo la vigente normativa italiana, affinché per determinati beni culturali, come il suddetto Palazzo, venga svolta una dettagliata valutazione del valore, poi controllata da una giuria di tecnici comunali.
Con questa presentazione il comune ha posto praticamente "in vendita", ai fondi immobiliari, una serie di beni storici: "Il percorso prefigurato prevede l'individuazione, mediante procedura di evidenza pubblica, di una lista di soggetti qualificati, tra i quali individuare, a seguito di opportuna selezione, l'aggiudicatario, che provvederà alla costituzione del suddetto Fondo […].
I proponenti dovranno indicare in modo vincolante il valore degli immobili da trasferire al Fondo, al netto di ogni onere suscettibile di diminuire l'introito per l'Amministrazione.
Oltre al valore indicato, costituiranno elementi di valutazione, ai fini dell'individuazione del soggetto aggiudicatario, la qualificazione del candidato nella gestione dei fondi immobiliari, la misura proposta per la compartecipazione alle eventuali plusvalenze, nonché il piano di valorizzazione degli immobili trasferiti (comprese le modalità e condizioni per garantire un adeguato flusso di risorse

[250] http://www.comune.torino.it/cittagora/in-breve/laudizione-di-prelios-gestore-di-fondo-citta-di-torino.html [ultima consultazione: 23/10/2018].
[251] Informazione ottenuta durante un'intervista con il dott. Giovanni Magnani, impiegato nell'Area Edilizia Residenziale Pubblica (Direzione Politiche Sociali e Rapporti con le Aziende Sanitarie) del Comune di Torino.
[252] http://prelios.com/it/pirelli-re-cambio-denominazione-prelios [ultima consultazione: 14/11/2018].
[253] *Ibid.*
[254] http://torino.repubblica.it/cronaca/2012/05/30/news/aaa_palazzi_di_pregio_vendonsi_60_milioni_dai_gioielli_comunali-36187551/ [ultima consultazione: 01/06/2018].
[255] http://www.comune.torino.it/torinofondo/ [ultima consultazione: 01/06/2018].

finanziarie alla Città già entro il 2007). […]
Sulla base delle proposte presentate, nuova deliberazione del Consiglio Comunale, autorizzerà l'alienazione degli asseti immobiliari in argomento […]"[256].
L'Amministrazione si è impegnata, per la realizzazione di suddetto bando, a proporre l'approvazione agli organi competenti di una variante al P.R.G. vigente, che poneva indicazioni per la valorizzazione di questi beni, in modo da svincolare i fondi acquirenti dalla proposta urbanistica ai quale erano destinati.
Attraverso una scheda informativa, qui citata, il comune ha evidenziato la situazione locativa di ognuno di questi immobili, riportando anche le scadenze dei contratti che pendevano su questi.
É stato inoltre riportato nel bando che per alcuni di questi immobili, come il Palazzo dei Cavalieri, "è stata richiesta alla competente Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte la pronuncia sulla verifica dell'interesse culturale"[257], che al momento della pubblicazione non era ancora pervenuta.
Per cui, alla fine del concorso "Gli immobili verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, dovendosi fare carico l'aggiudicatario di eventuali bonifiche, sgombero di materiali o reperimento di documentazione tecnica mancante in data room, fermo restando che verranno assunte le garanzie per evizione e molestie nel possesso e che nessuno degli immobili oggetto di conferimento è gravato di ipoteche, garanzie reali, trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli. Si precisa che l'Amministrazione non è a conoscenza di particolari criticità circa la presenza significativa di materiali inquinanti"[258].
Dalla pubblicazione del bando nel 2007, al febbraio 2017, sono stati venduti sei dei diciannove edifici comunali facenti parte del Fondo formato dal Comune di Torino, Prelios Sgr (la società che gestisce il Fct) e Intesa San Paolo. Questi sono stati venduti direttamente, oppure restaurati prima di essere ceduti. Altri immobili invece sono stati rivalutati e divisi in appartamenti che verranno venduti o affittati singolarmente, per un incasso più redditizio. Al 2017 rimanevano ancora privi di una destinazione sette fabbricati, tra i quali anche il Palazzo dei Cavalieri[259].
Qui di seguito viene riportata la scheda informativa riguardante il Palazzo dei Cavalieri.

Edificio sito in Via della Basilica 3 (scheda informativa)

Localizzazione

L'immobile è situato nel centro città, in prossimità delle Porte Palatine.

Descrizione storico-morfologica

La porzione immobiliare oggetto di dismissione è parte del più amplio complesso costituente l'antica sede dell'ospedale "Mauriziano" che sviluppa il suo impianto a croce latina nell'interno di uno dei più compositi isolati nella contrada della Basilica, nascondendosi quasi (come propaggine interna) dietro la manica prospettante la via, pure essendo risolta con gli schemi tipici di accesso (androne voltato a crociere e galleria di distribuzione allo scalone) dei palazzi seicenteschi.

[256] *Ibid.*
[257] *Ibid.*
[258] *Ibid.*
[259] http://torino.repubblica.it/cronaca/2012/05/30/news/aaa_palazzi_di_pregio_vendonsi_60_milioni_dai_gioielli_comunali-36187551/ [ultima consultazione: 01/06/2018].

La facciata lanfranchiana su via della Basilica continua l'allineamento generale dell'isolato, evidenziandosi solo nel maggior decoro della superficie, nelle ricche e plastiche cornici delle finestre del piano nobile sormontate dagli emblemi araldici dell'ordine guerriero. L'importanza e l'evidenza di queste facciate nel fronte del composito isolato è sentita in modo simile a quello dei molti esempi di palazzi altamente rappresentativi seicenteschi inseriti nel particolare tessuto di riplasmazione della città vecchia.
L'assetto attuale dell'isolato Santa Croce è il risultato della sovrapposizione all'impianto seicentesco e settecentesco, degli interventi ottocenteschi e post bellici del novecento. L'analisi planimetrica infatti consente di leggere chiaramente l'intersecarsi delle varie fasi costruttive con le aggiunte, le parti mancanti conseguenti a interventi progettati ma non eseguiti, le demolizioni dovute all'apertura di nuove strade. I numerosi rimaneggiamenti e la costante e consistente defunzionalizzazione hanno operato l'occultamento della facciata di Palazzo dei Cavalieri e della parte sud-ovest dell'Ospedale sopravvissuti agli interventi ottocenteschi. L'inserimento della galleria ha trasformato il sistema distributivo e degli accessi, modificando i percorsi pubblici e privati all'interno dell'isolato. Anche l'Ospedale ha subito radicali trasformazioni rendendo meno chiari gli accessi e la nuova struttura commerciale. Le superfetazioni posteriori, le demolizioni, le trasformazioni, gli occultamenti hanno profondamente alterato i manufatti all'interno dell'isolato. In particolare pesanti modifiche sono state causate anche dai "gravi" danni bellici.
L'assetto recente dell'isolato è stato in particolare modificato nella parte ad est, dove con la realizzazione della nuova viabilità (Via Egidi), sono rimaste delle originarie maniche a sud e a nord dei monconi residui collegati da una recinzione che delimita un'area scoperta attualmente utilizzata a parcheggio.
Lo stato di conservazione attuale è scadente.

Dimensioni

Piani	mq
Piano Interrato	719
Piani Superiori	3.436
Superficie Totale	**4.155**

Stato Occupazionale

Alcuni locali risultano occupati provvisoriamente da associazioni culturali in attesa di ricollocazione. I locali saranno, comunque, resi liberi al momento del trasferimento della proprietà.

Scheda Urbanistica - Stato attuale

L'area ha tre diverse destinazioni:
1 - la parte prospiciente via Egidi è destinata dal P.R.G. ad "AT", Aree da Trasformare comprese nella zona centrale storica in cui sono consentiti gli interventi e le destinazioni d'uso descritte nell'art. 10 delle N.U.E.A. e nella scheda n. 2 delle aree da trasformare nella Zona Urbana Centrale Storica (art. 8, punto 19 delle N.U.E.A.).
L'articolo 10, comma 34, punto E. Aree da trasformare, prescrive:
"Sono le aree (indicate nelle tavole di piano in scala 1:1000) per le quali il piano prevede interventi di riqualificazione dell'ambiente storico attraverso la demolizione di edifici, la costruzione di nuovi edifici, la riplasmazione e il riuso degli edifici esistenti.
I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi e le destinazioni d'uso sono descritti nelle schede allegate.
Tali interventi sono definiti di completamento ai sensi dell'art.13, terzo comma, lettera f) della L.U.R.".

In particolare per l'area in oggetto, la scheda normativa n. 2 prescrive:
"2. Isolato Santa Croce via Egidi –via della Basilica
Si tratta dell'isolato compreso tra le vie della Basilica, Milano, piazza della Repubblica e Egidi.
Riplasmato da interventi succedutosi in epoche diverse, comprende l'antico ospedale dei SS. Maurizio e Lazzaro e il Palazzo dei Cavalieri, il cui lato est si trova incompleto a seguito degli sventramenti per la realizzazione di via Egidi e per le distruzioni della guerra.
Considerata la particolare complessità degli edifici e delle parti da completare e l'immediata vicinanza con la Porta Palatina ed il muro romano, si rimanda la definizione degli interventi ad un piano esecutivo od ad un concorso da elaborare in accordo con la sistemazione dell'area delle Porte Palatine.
Eventuali corpi di fabbrica o interventi aggiuntivi dovranno integrarsi con l'architettura esistente e non dovranno avere altezza superiore di quella della casa del Tasso posta di fronte e di quella degli edifici posti all'angolo con corso Regina Margherita.
La destinazione è a servizio pubblico- attrezzature di interesse generale."
2 – parte del Palazzo dei Cavalieri e della Galleria Umberto I è destinata dal P.R.G. a Servizi Privati "SP", in particolare lettera "a" - servizi per l'istruzione, attrezzature sociali, assistenziali, per residenze collettive, per attività sanitarie, sportive, culturali (art. 8, punto 16 delle N.U.E.A.).
3 – la restante parte dell'area è destinata dal P.R.G. ad area "R4", Isolati o cellule edilizie residenziali compresi nella zona urbana centrale storica (art.8, punto 4).
La destinazione è residenziale (v. art.3 punto 1A).
Ai piani interrato, terreno, ammezzato e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio, di cui all'art. 3 punti 4A1a e 4A1b1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), studi professionali, agenzie bancarie, immobiliari, ecc. (v. art.3 punto 5A) e a tutti i piani gli usi ricettivi (v. art.3 punto 2A).
Gli interventi edilizi ammessi sono quelli previsti per la zona urbana centrale storica (v. art.10) con le modalità di intervento specificate nell'allegato A.
È consentito l'uso a parcheggio al piano terreno degli edifici esistenti e nel sottosuolo.
Le suddivisioni in cellule riportate sulle tavole in scala 1:1000 prevalgono sulle indicazioni riportate sulle tavole di piano ad altra scala.
1. Variante
In data 11/04/2006 il Consiglio Comunale ha adottato un Piano Particolareggiato in variante al P.R.G. relativo all'area dell'"Isolato Santa Croce" che prevede modifiche delle aree normative e della scheda.
L'area destinata a Servizi Privati "SP", lettera "a" viene destinata in parte ad area "AT" ed in parte a "R4".
La nuova scheda normativa risulta essere:
2. "Isolato Santa Croce via Egidi – via della Basilica
Considerata la particolare complessità degli edifici e delle parti da completare e l'immediata vicinanza con la Porta Palatina ed il muro romano, si rimanda la definizione degli interventi ad un piano esecutivo od ad un concorso da elaborare in accordo con la sistemazione dell'area delle Porte Palatine. Eventuali corpi di fabbrica o interventi aggiuntivi dovranno integrarsi con l'architettura esistente e non dovranno avere altezze superiori di quelle degli edifici di cui costituiscono completamento.
Le destinazioni ammesse sono: la residenza 1.A), le attività produttive 3.A1), le attività commerciali 4.A1)a), 4.A1)b1), 4.A2) e 4.A3), le attività terziarie 5.A) e 5.B), le attività di servizio 7.i), 7.a), 7.f) e 7.b), di cui all'art. 3 delle NUEA.
E' prevista la demolizione del basso fabbricato in fregio al ramo secondario della Galleria Umberto I nonché di un tratto della stessa per ripristinare il cortile del Palazzo dei Cavalieri nelle sue dimensioni originarie.
E' ammessa la costruzione di autorimesse nel sottosuolo."

2. Vincoli di p.r.g.
Come si evince dalla Tavola n. 3 del P.R.G. "Zona Urbana Centrale Storica. Tipi di Intervento": parte dell'immobile è compreso tra gli "edifici di rilevante interesse", con "fronti di architettura uniforme, fronti di notevole pregio" e "androni collegati con cortili e con giardini privati", per i quali vigono le norme di tutela e i tipi di intervento particolari riportati all'art. 10 delle N.U.E.A.. Nello specifico, la tabella dei tipi di intervento, secondo le definizioni dell'allegato A delle N.U.E.A., ammette per tali edifici: sull'esterno degli edifici su spazi pubblici, sul sistema distributivo e nell'interno dei corpi di fabbrica, il restauro conservativo; nei cortili, giardini privati e fronti verso tali spazi, la ristrutturazione edilizia. Parte dell'immobile è compreso tra gli "edifici della costruzione ottocentesca della Città", con "fronti di architettura uniforme, fronti di notevole pregio" e "androni collegati con cortili e con giardini privati", per i quali vigono le norme di tutela e i tipi di intervento particolari riportati all'art. 10 delle N.U.E.A.. Nello specifico, la tabella dei tipi di intervento, secondo le definizioni dell'allegato A delle N.U.E.A., ammette per tali edifici: sull'esterno degli edifici su spazi pubblici, il restauro conservativo; sul sistema distributivo e nell'interno dei corpi di fabbrica, il risanamento conservativo; nei cortili, giardini privati e fronti verso tali spazi, la ristrutturazione edilizia.
L'immobile è compreso tra gli "Edifici di pregio storico-artistico oggetto di Notifica Ministeriale, tutelati ai sensi della legge n. 1089 del 01/06/1939" dell'Allegato Tecnico n. 14 del P.R.G. "Immobili soggetti a vincolo ai sensi delle leggi n. 1089 del 01/06/1939 e n. 1497 del 20/06/1939".
L'immobile, come risulta dall'Allegato Tecnico n. 15 del P.R.G. "Aree di interesse archeologico e paleontologico", è compreso nella "Area Centrale Storica".
3. Vincoli idrogeomorfologici
In data 12 aprile 2006, con Deliberazione n. mecc. 2006-02894/009, il Consiglio Comunale ha adottato il Progetto Definitivo della "Variante 100 al P.R.G. ai sensi degli artt. 15 e 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. - Adeguamento alla Circolare P.G.R. 8/05/1996 n. 7/LAP ed al Piano per l'Assetto Idrogeologico - P.A.I.".
In base a tale variante l'edificio in oggetto, come si evince dall'Allegato tecnico di P.R.G., tavola n. 3 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" e dall'Allegato B delle N.U.E.A., è inserito nella "CLASSE I" – Sottoclasse I (P) – che comprende aree edificate ed inedificate, non soggette a pericolo di inondazione né di allagamento.
Si rimanda, in ogni caso per gli aspetti di carattere generale, ai disposti e alle ulteriori prescrizioni del nuovo allegato B delle N.U.E.A., parte integrante della Variante n. 100 al P.R.G., consultabile all'indirizzo www.comune.torino.it/ediliziaprivata/prgc/.
4. Assoggettamento a strumenti sovraordinati
L'edificio è tutelato ai sensi della ex legge n. 1089 del 01/06/1939, ora D. Lgs n. 42/2004.
Inoltre, è soggetto a richiesta di autorizzazione all'alienazione al Ministero dei Beni Culturali (artt. 55 e 56 del "Codice dei beni culturali e del paesaggio", D. Lgs n. 42/2004).
5. Elenco allegati (pdf)[260]
- estratto situazione fabbricativa, in scala 1:1.000;
- estratto della legenda della Tavola n. 1 del P.R.G. "Azzonamento. Legenda" – Foglio 0 (parte);
- estratto planimetrico della Tavola n. 1 del P.R.G. "Azzonamento. Aree normative e destinazioni d'uso" – Foglio
- 9A (parte), Stato Attuale, in scala 1:5.000;
- estratto planimetrico della Tavola n. 1 del P.R.G. "Azzonamento. Aree normative e destinazioni d'uso" – Foglio 9A (parte), Variante, in scala 1:5.000;
- estratto planimetrico della Tavola n. 3 del P.R.G. "Zona Urbana Centrale Storica. Tipi di intervento" – Fogli 3 e 4 (parte), Stato Attuale, in scala 1:1.000 e relativa legenda;
- estratto planimetrico della Tavola n. 3 del P.R.G. "Zona Urbana Centrale Storica. Tipi di intervento"

[260] Da questi allegati sono state tratte le piante utilizzate in seguito per questa tesi.

– Fogli 3 e 4 (parte), Variante, in scala 1:1.000;
- estratto planimetrico della Tavola n. 6 del P.R.G. "Zona Urbana Centrale Storica. Riconoscimento dei caratteri architettonici degli edifici" – Stato Attuale, in scala 1:2.000 e relativa legenda;
- estratto planimetrico dell'Allegato Tecnico n. 14 del P.R.G. "Immobili soggetti a vincolo ai sensi delle leggi n. 1089 del 01/06/1939 e n 1497 del 20/06/1939", in scala 1:10.000;
- estratto planimetrico dell'Allegato Tecnico n. 15 del P.R.G. "Aree di interesse archeologico e paleontologico", in scala 1:20.000[261].

PRG[262]

Nuovo PRG approvato con deliberazione Giunta Regionale n. 3 – 45091 del 21 Aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24 maggio 1995.
Tav.n°3 – Zona urbana centrale storica - Tipi di intervento
Sono "Edifici di gran prestigio" la Basilica Mauriziana.
Sono "Edifici di rilevante interesse":
- gli immobili dell'Ordine Mauriziano, esclusa la parte ottocentesca costruita dall'Ing. Mosca;
- tutti gli immobili su via della Basilica;
- la manica dell'ex Ospedale;
- il palazzo sull'ex via delle Beccherie;
- l'affaccio al braccio in disuso della galleria Umberto I;

Le restanti parti edificate; compresa la Galleria sono classificate "…dalla costruzione ottocentesca della città".
Altre indicazioni sulla "Qualità relativa alle parti di edifici" riguardano:
- fonti di architettura uniforme
- fonti di notevole pregio androni collegati con cortili
- spazi di cortili privati improntati ad un disegno architettonico coerente

Come "Modalità di attuazione" l'Isolato S. Croce è suddiviso in due cellule:
- edificato compreso in perimetro di "edifici complessi"
- l'area prospiciente via Egidi "Area da trasformare" secondo quanto prescritto dalla Scheda normativa n° 2

Come "Aree soggette a particolare normativa" all'Isolato è interessato al "perimetro di studio" Porte Palatine.
SCHEDA NORMATIVA DELL'AREA DA TRASFORMARE – N°2
Il rinvio ad uno strumento esecutivo è scontato.
DOVREBBERO ESSERE CORRETTE LE PRESCRIZIONI RELATIVE A:
- l'altezza dei "corpi di fabbrica o di interventi aggiuntivi", troppo generica ed imprecisa, rinviando la al progetto di strumento esecutivo;
- le destinazioni d'uso non coerenti con altre prescritte nelle Tavole di PRG e comunque da definirsi progettualmente in sede di strumento esecutivo;

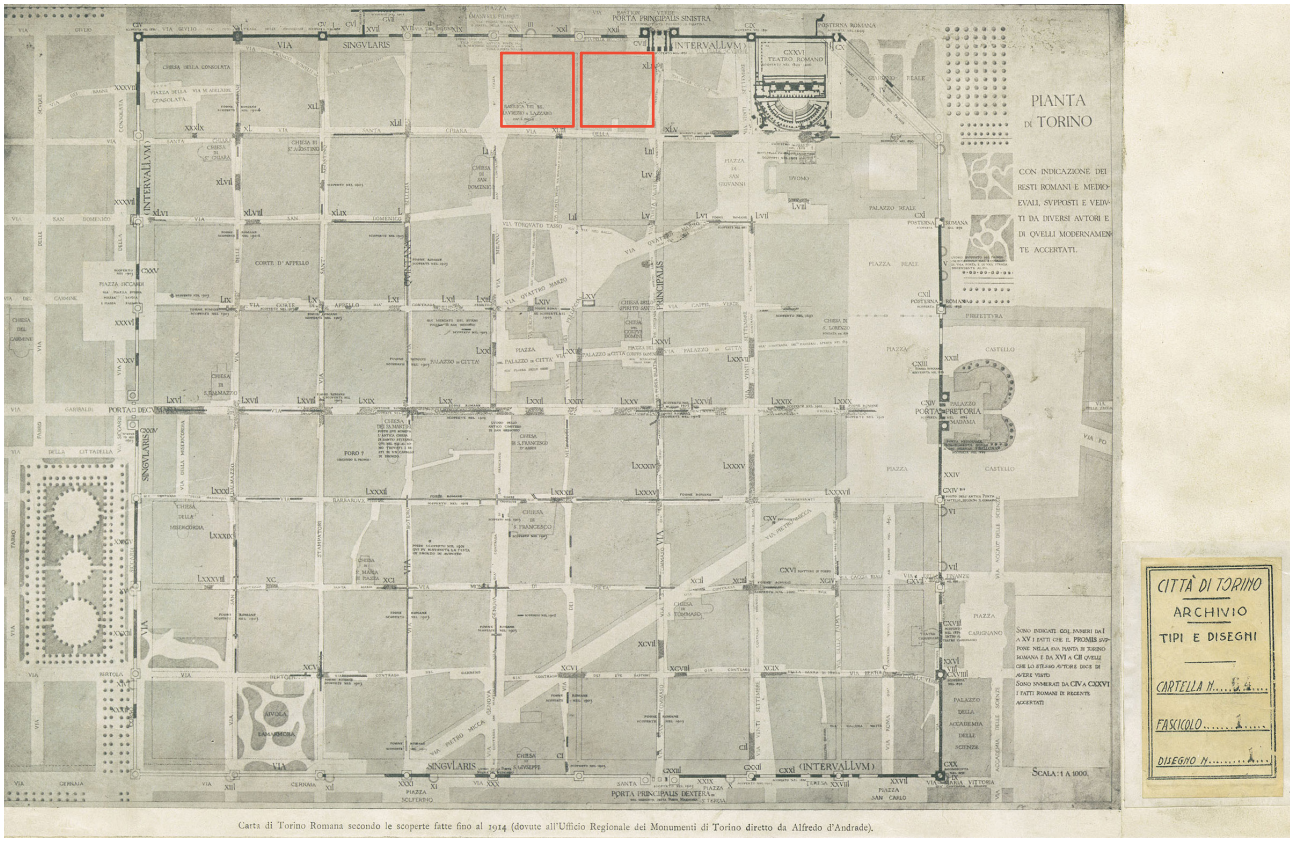
PER QUANTO ATTIENE AL CONCORSO DA ELABORARE IN ACCORDO CON LA SISTEMAZIONE DELL'AREA DELLE TORRI PALATINE E'FIN TROPPO EVIDENTE LA RELATIVA AUTONOMIA DELLE INTEGRAZIONI, DELLE RIVITALIZZAZIONI, RIUSI ECC. INDIFFERIBILI PER LA TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI PATRIMONI ESISTENTI".

[261] Scheda della porzione del "Palazzo Cavalieri", ubicato in Torino, Via della Basilica 3/5, Bando Torino riparte dal "fondo". http://www.comune.torino.it/torinofondo/schede/basilica3/ [ultima consultazione: 01/06/2018]
[262] Città di Torino – Politecnico di Torino, Dipartimento di Ingegneria dei Sistemi Edilizi e Territoriali, *L'ISOLATO SANTA CROCE A TORINO Ricerca finalizzata alla formazione di un Piano Esecutivo PROPOSTE PROGETTUALI*, responsabile: prof. Giovanni Picco, collaboratori: ing. Anna Osello, ing. Roberto Rustichelli.

Capitolo IV: Storia dell'Isolato Santa Croce

Al fine di dichiararne il valore culturale, si è ritenuto necessario svolgere una ricerca sulle trasformazioni che hanno interessato non solo del Palazzo dei Cavalieri, ma dell'intero isolato Santa Croce, a partire dall'insediamento Romano che ne ha gettato le fondamenta.

4.1 - Dall'insula all'isolato



Carta di Torino Romana secondo le scoperte fatte fino al 1914 (dovute all'Ufficio Regionale dei Monumenti di Torino diretto da Alfredo d'Andrade) (A.S.C.T., Tipi e Disegni, 6.4-1-1).

▸ In rosso le *insule* dove in seguito sorgerà l'Isolato Santa Croce.

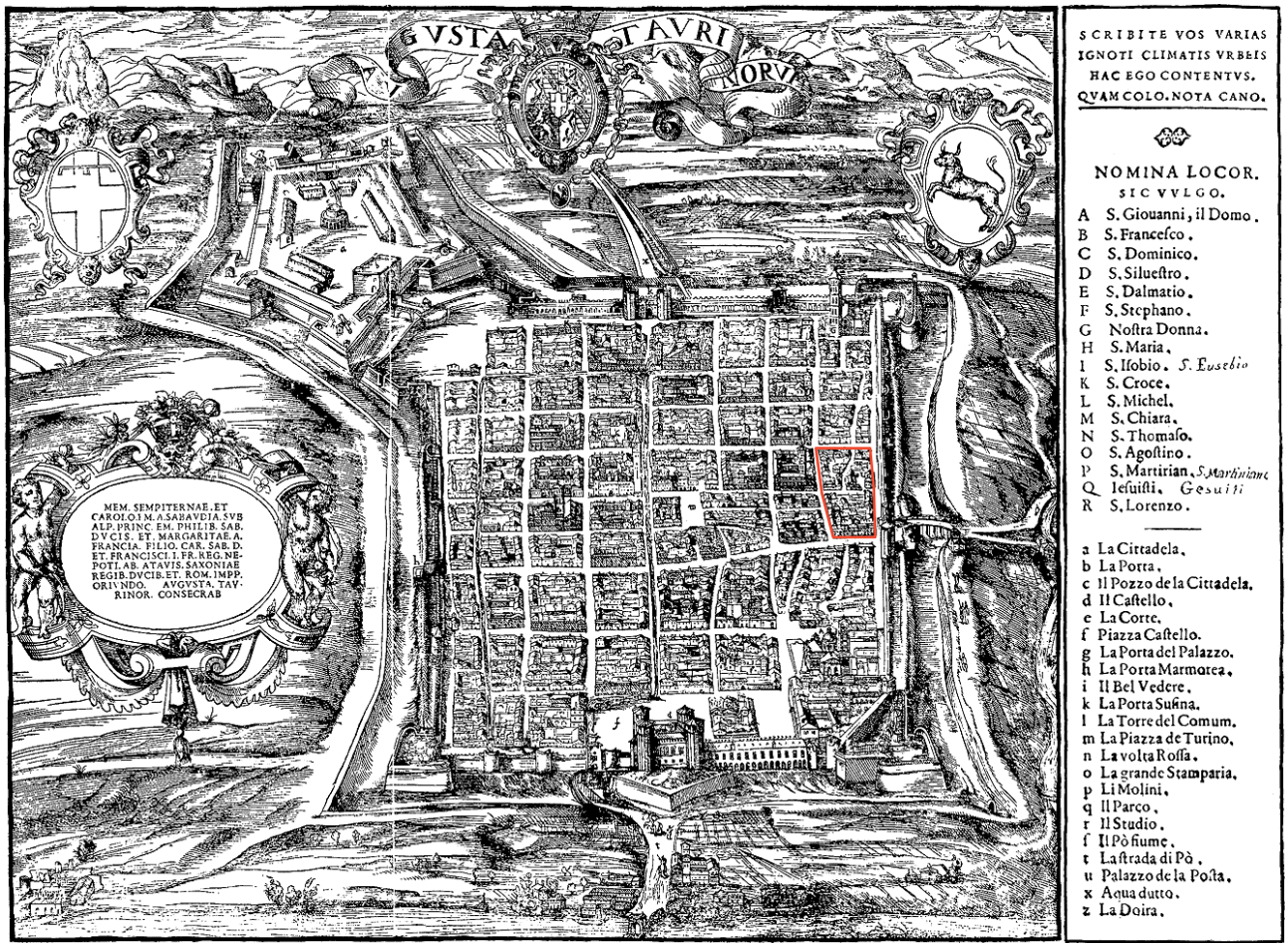
L'isolato Santa Croce affonda le sue radici nella fondazione della città di Torino, nel 27 a.C. circa[263], quando venne tracciato il quadrilatero Romano della colonia di *Augusta Taurinorum*, sotto l'impero di Cesare Augusto, modellato sulla struttura del *castrum*[264]. Lo spazio occupato dall'odierno Isolato comprendeva infatti, a quell'epoca, due delle 72 *insule*[265] del campo, ed era situato a ridosso delle mura, di fianco alla Porta Palatina, l'unico ingresso a noi pervenuto (insieme alle fondamenta della Porta Pretoria posta sotto Palazzo Madama), posto in direzione nord, in asse con il *Cardo Maximus* Romano, che trova una traccia dell'antica urbanistica nelle attuali via Porta Palatina e via San Tommaso.

Essendo le porte delle città dei luoghi di passaggio tra l'interno urbano e l'esterno rurale delle mura, esse hanno sempre avuto una funzione vitale per l'approvvigionamento della popolazione, poiché punto d'ingresso di merci prodotte al di fuori della cinta muraria, poi lavorate e consumate al suo interno. Proprio per questo motivo nei dintorni di queste costruzioni si è sempre creata un

[263] http://www.museotorino.it/view/s/9388e3112f194bf0aaa85d0f68c7436d [ultima consultazione: 22/05/2018].
[264] *Castrum*: (più comunemente *castra*) (dal latino). L'accampamento dell'esercito romano che, dopo ogni giornata di marcia, veniva allestito e fortificato. Questi campi militari spesso erano strutturati con le strade perpendicolari tra loro, orientate in direzione nord-sud ed est-ovest, chiamate cardi e decumani. [Enciclopedia Treccani].
[265] *Insula*: Con questo nome, in senso metaforico, i Romani designavano la casa, la quale in origine, essendo separata dalle case vicine per mezzo di uno spazio libero di due piedi e mezzo (ambitus), rassomigliava a un'isola. [Enciclopedia Treccani].

ricca attività commerciale che ha stimolato la nascita di servizi per i commercianti e i viandanti, quali botteghe, locande, osterie e depositi per la merce, oltre a uno spazio per le provvigioni militari a guardia delle porte, poiché queste risultavano un facile punto di accesso non solo per la mercanzia ma anche per i nemici.
Successivamente, nel periodo medievale, le due insule si fusero in un unico complesso, dando vita a quello che venne poi chiamato "isolato Santa Croce".
La struttura del quadrilatero non viene modificata per tutto il medioevo a causa delle varie invasioni di barbari che si susseguono: i Dalmati, poi i Sarmati, gli Alamanni, i Visigoti, Attila, gli Ostrogoti. Nel 569 i Longobardi insediarono in città un loro ducato concentrandosi, vicino alle mura, nella zona di nord ovest, intorno all'attuale Porta Palatina, occupando il Pretorio romano come centro di potere. Nei due secoli di questo dominio, due duchi di Torino, Agilulfo e Ragumberto, diventarono re Longobardi. Nel 773 Carlo Magno, sconfitti i Longobardi, entrò in città, rendendola centro di una contea franca[266].
La città oltre ai saccheggi aveva subito il taglio degli acquedotti e l'abbandono delle canalizzazioni, così anche per trovare acqua e viveri, molta gente si era trasferita in campagna riducendo tutte le attività, l'artigianato e i commerci, mentre l'agricoltura, era ridotta a coltivazione di semplice sussistenza. Le persone che avevano case entro le mura non si curarono più della loro manutenzione e l'antico tracciato romano cominciò a perdere il suo assetto regolare. Questo accadeva poiché spesso le macerie causavano un impedimento per l'andamento rettilineo delle vie: così le strade medievali si fecero tortuose e a saliscendi per abbreviare le distanze passando sopra le macerie, oppure aggirandole. Le costruzioni più antiche via via crollarono e i materiali vennero riutilizzati per un'edilizia povera[267].
Nel milletrecento la città era divisa stabilmente in quattro quartieri, Porta Doranea, Porta Marmorea, Porta Nuova, Porta Pusterla, composti da *carignoni*[268] intitolati al nome di santi. Le porte erano otto: Nuova, Marmorea, Fibellona, Doranea o Palazzo, del Vescovo, di San Michele, Pusterla, Segusina o Susina. Agli abitanti era affidata la difesa del tratto di mura vicino alle loro abitazioni[269].
L'unico aumento dimensionale della città avvenne con la costruzione della cittadella fortificata nel 1564 per volere del duca Emanuele Filiberto di Savoia, dopo l'occupazione francese del 1536, come si evidenzia da alcune iconografie del XVI secolo di Giovanni Boetto[270] e di Giovanni Carracha[271], in cui si mostra la trasformazione urbanistica della viabilità con la deformazione di alcune vie non più ortogonali tra loro.

[266] http://www.atlanteditorino.it/storia.html [ultima consultazione: 31/10/2018].
[267] *Ibid.*
[268] *Carignoni*: isole o isolati. Erano chiamati carignoni e venivano indicati con nomi variabili nel tempo, a differenza di quanto avverrà in età moderna per le «isole»: le denominazioni si riferivano alla presenza di edifici religiosi o a residenti noti alla cittadinanza per ricchezza o perché investiti di cariche pubbliche. I carignoni inoltre erano le cellule in base alle quali venivano registrate le denunce dei beni immobili da parte dei cittadini, trascritte periodicamente in sei volumi, uno per ogni quartiere più uno per gli abitanti di Grugliasco e uno per i forenses, per l'esazione della taglia. A. M. Pascale, *Fisionomia territoriale e popolazione nel Comune di Torino sulla base del catasto del 1349*, in «BSBS», LXXII (1974), pp. 199-202.
[269] http://www.atlanteditorino.it/storia.html [ultima consultazione: 31/10/2018].
[270] Rinaldo Comba e Rosanna Roccia, *Torino fra Medioevo e Rinascimento. Dai catasti al paesaggio urbano e rurale*, Archivio Storico della Città di Torino, Torino, 1993.
[271] Torino nel 1572, Incisione su disegno di Giovanni Carracha (o "Caracca", in realtà Jan Kraeck).



Torino nel 1572, Incisione su disegno di Giovanni Carracha (o "Caracca", in realtà Jan Kraeck).

▸ In rosso l'Isolato Santa Croce dopo la fusione delle due *insule*.

Con il passare dei secoli e la costruzione dei bastioni, a ridosso del muro verso nord del *castrum* Romano, la Porta Palatina fu sempre più interrata, ostruendo così gradualmente qualunque passaggio attraverso i fornici laterali, lasciando libero solamente quello centrale, comunque non abbastanza agevole per la quantità di traffici entranti nel capoluogo di quello che ormai era diventato il ducato di Savoia. Proprio per questo motivo venne costruita la porta di San Michele, una porta secondaria rispetto a quella Palatina, in corrispondenza dell'asse della Contrada d'Italia (odierna via Milano), direttamente collegata con la piazza delle Erbe (così chiamata per il mercato degli ortaggi lì collocato, oggi Piazza Palazzo di Città), l'antico foro Romano[272] e il palazzo comunale, sede dell'autonomia cittadina dal ducato Sabaudo. Nello slargo dove venne costruita questa porta sorgeva la chiesa di San Michele eretta nel secolo XI. Questa chiesa dava anche il nome ad una porta, aperta nelle mura della città quando, nel 1699, era stata chiusa la Porta Palatina.

La struttura urbanistica ortogonale del Quadrilatero venne sempre più sconvolta, l'andamento rettilineo precedente della viabilità divenne una rete di strade costruita sulla forma degli isolati che si modificavano in base alle facoltà dei proprietari, come spesso accadeva nel medioevo, e l'isolato Santa Croce fu destinato ad essere quindi racchiuso all'interno di una forma irregolare. La sua posizione rimaneva però prossima al muro Nord della città, poiché i confini del *castrum* non vennero modificati per un lungo periodo.

Verso la fine del periodo medievale la storia del complesso si intrecciò con quella dell'Ordine dei Santi Maurizio e Lazzaro e cominciò così il forte legame con questa

[272] http://www.atlanteditorino.it/storia.html [ultima consultazione: 31/10/2018].

istituzione, destinata ad incidere notevolmente non solo sulle funzioni ma anche sulla struttura dell'intero Isolato.

4.2 – L'Ordine dei Santi Maurizio e Lazzaro

Stemma dell'Ordine cavalleresco dei Santi Maurizio e Lazzaro.

Prima di procedere con la storia dell'Isolato, si ritiene necessario fare un inciso sull'istituzione dell'Ordine, poiché le vicende che si susseguirono intorno a quel luogo sono strettamente legate all'ordine cavalleresco.
L'Ordine dei Santi Maurizio e Lazzaro (chiamato anche Sacra Religione) venne fondato per volere del duca Emanuele Filiberto di Savoia, con il fine di creare un ordine religioso e militare per l'esercizio di ospitalità e assistenza verso i bisognosi e con il compito di combattere i nemici della fede cristiana[273].
L'Ordine venne istituito nel 1572, con Bolla Pontificia del Papa Gregorio XIII, che sancì l'unione dei due ordini già precedentemente esistenti: la *Milizia di San Maurizio* (santo patrono dei domini sabaudi) e l'ordine di San Lazzaro. Il primo era idealmente ispirato alla sacra Legione Tebea e risaliva al 1434, quando venne fondato dal duca Amedeo VIII (la milizia si era probabilmente estinta con la morte di questo, ma era stata restaurata da Emanuele Filiberto); mentre il secondo era un ordine religioso-cavalleresco risalente all'epoca delle Crociate in Terra Santa, nato con l'intento di combattere gli infedeli e assistere i malati[274] insieme all'Ordine dei Cavalieri di Malta e dei Cavalieri del Tempio (o Teutonici)[275].
L'unione venne determinata per volere della Santa Sede, con il fine di continuare la tradizione ospedaliera dei frati-cavalieri di San Lazzaro (il cui ordine, decisamente più ricco, disponeva di numerosi possedimenti in tutta Europa, ottenuti in seguito alla riconquista islamica della Palestina, che gli impose l'abbandono di quel territorio) e con l'intento di unire la sua tradizione assistenziale al carattere militare (posto a protezione del papato) e dinastico dell'Ordine di San Maurizio, sotto la guida del Gran Maestro, il duca di Savoia[276]. Venne quindi coniato lo stemma del nuovo ordine composto dall'unione dei due precedenti, che appariva dunque con la croce verde di San Lazzaro, con le estremità a coda di rondine incrociata

[273] Chiara Devoti, Cristina Scalon, *Documenti e immagini dell'ospedale Mauriziano di Torino*, Ferrero Editore, Ivrea (TO), 2005, p. 13.
[274] Anna Osello, *L'ambito urbano nella cartografia e nelle guide storiche della Città*, in Giovanni Picco, *Torino isolato Santa Croce nobile palinsesto urbano*, Celid, Torino, 2000, p. 43.
[275] Luigi Cibrario, *De'Templari e della loro abolizione; Dell'Ordine di S. Lazzaro; Dell'Ordine di S. Maurizio*, cap. 2 di Studi Storici, Stamperia Reale, Torino, 1851.
[276] A. Osello, *L'ambito urbano nella cartografia e nelle guide storiche della Città*, cit., p. 43.

con quella bianca di San Maurizio con le estremità trilobate[277]. Inizialmente le due croci dovevano essere egualmente dimensionate, in modo da mostrare la parità d'importanza dei due ordini all'interno dell'unione, ma successivamente la croce bianca di San Maurizio prese sempre più importanza a fino a sovrastare quasi quella di San Lazzaro, a dimostrazione della rilevanza dell'ordine sabaudo su quello monastico precedente.

In un secondo momento, a Torino, nel 1603, venne fondata la Confraternita[278] dei cavalieri dei Santi Maurizio e Lazzaro[279], la cui sede venne posta accanto alla chiesa dei Santi Simone e Giuda prossima alla contrada Dora Grossa (l'attuale via Garibaldi) in una via dedicata ai medesimi santi[280]. Il ruolo dei confratelli cavalieri era quello di prestare obbligatoriamente assistenza, servizio e visitare gli infermi all'interno delle strutture ospedaliere[281].

Nel 1573 il duca Emanuele Filiberto[282] dotò l'Ordine di numerosi redditi derivanti da castelli, terreni e commende[283] sparse in tutto il regno, tra Piemonte, Valle d'Aosta, Sardegna, Francia e Svizzera, tra cui: i possedimenti di Stupinigi, la gabella del vino di Savoia, la gabella del sale del Piemonte e il dazio di Susa[284], tutte entrate che successivamente fecero parte dei proventi che finanziarono l'ospedale, insieme a quelli derivanti dai diversi monasteri come quello del Gran San Bernardo (Ordine transfrontaliero a cavallo delle Alpi) e abbazie come Sant'Antonio di Ranverso e Santa Maria di Staffarda[285] grazie alle papali bolle pontificie.

4.3 – L'Ospedale Maggiore della Sacra Religione – "Ospidal dij Cavajè"

Una volta definite le caratteristiche dell'Ordine dei Santi Maurizio e Lazzaro, si intende ora tornare a narrare le vicende riguardanti l'isolato Santa Croce.

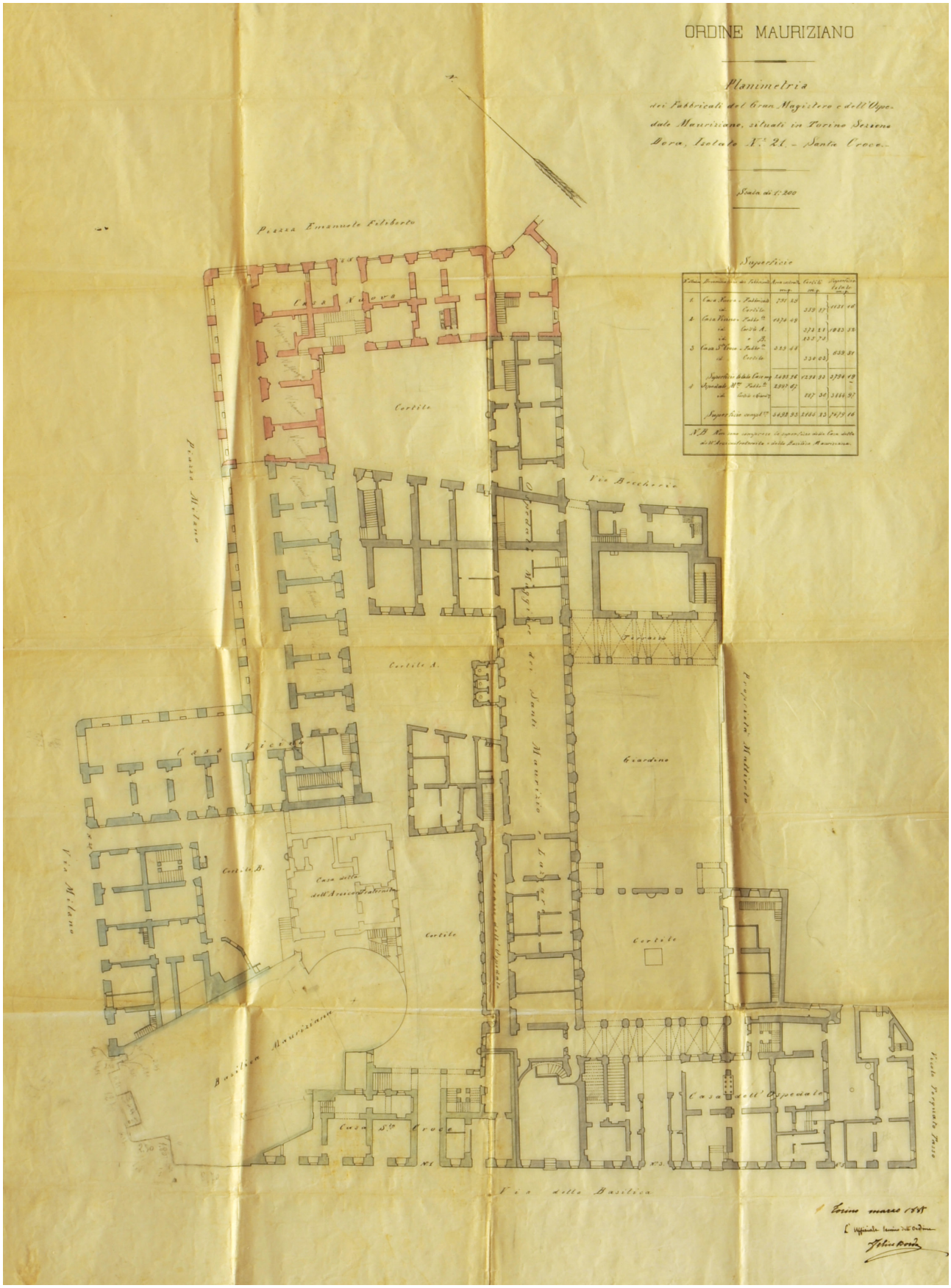
Con i fondi del Tesoro dell'Ordine il duca decretò, nel 1575, la fondazione dell'Ospedale Maggiore di Torino. Esso venne posto in una casa, acquistata dal medesimo con questo proposito, ubicata presso la Porta Doranea (in quello che viene in seguito chiamato isolato Santa Croce), di fianco alla parrocchia dei santi Michele e Paolo[286]. Ad esso venne devoluto un reddito annuo fisso, destinato a crescere, che gli permise di svolgere la sua attività assistenziale. Il nosocomio venne inoltre dotato anche di personale per la gestione di servizio: un direttore (*spedaliere*), un *infermiero*, un maggiordomo, un medico, un *cerusico*, un *speziale*, uno *spenditore* ovvero un economo, un cuoco e due serve[287], oltre ai cavalieri della

[277] Alberico Lo Faso Di Serradifalco, Angelo Scordo, Maria Luisa Reviglio Di Venaria, *La Basilica Mauriziana. Una chiesa torinese raccontata dai suoi antichi fedeli e frequentatori*, Roberto Chiaramonte Editore, Collegno (TO), 2009, p. 7.
[278] Confraternita: (dal lat. *confraternitas*). - Associazione di fedeli eretta per l'esercizio di opere di pietà e di carità con una regolare organizzazione, e avente per scopo anche l'incremento del culto pubblico. A differenza delle congregazioni, i loro membri non emettono voti, né vivono in comune. Esse vengono istituite in una chiesa a mezzo di un formale decreto (erezione canonica) dell'autorità ecclesiastica e solo da questa possono essere modificate o soppresse. Debbono avere uno statuto che fissa lo scopo dell'associazione e i rapporti sociali interni, un titolo e un nome, una foggia speciale di abito per i confratelli e insegne che vengono portate quando la confraternita si presenta come corporazione. [Dizionario Treccani].
[279] A. Osello, *L'ambito urbano nella cartografia e nelle guide storiche della Città*, cit.
[280] Archivio Basilica Mauriziana, *Libro delli Ordinati della Ven. Confr. Di S. Croce e Confalone*, vol.II (1674-1718).
[281] C. Devoti, M. Naretto, *Ordine e Sanità. Gli ospedali mauriziani tra XVIII e XX secolo: storia e tutela*, cit., p. 18.
[282] http://www.treccani.it/enciclopedia/emanuele-filiberto-duca-di-savoia_(Dizionario-Biografico)/ [ultima consultazione: 01/06/2018].
[283] Commenda: negli ordini cavallereschi, attribuzione a un membro dell'ordine di un beneficio appartenente all'ordine stesso; per estens. la rendita, il fondo assegnato. [Dizionario Treccani].
[284] C. Devoti e C. Scalon, *Documenti e immagini dell'ospedale Mauriziano di Torino*, cit. p. 13.
[285] E. Cristina (a cura di), *L'Archivio Storico dell'Ordine Mauriziano dalle origini al 1946*, Editris Duemila, Torino, 2016, pp. 69-74.
[286] C. Devoti, M. Naretto, *Ordine e Sanità. Gli ospedali mauriziani tra XVIII e XX secolo: storia e tutela*, cit.
[287] *Ibid.*

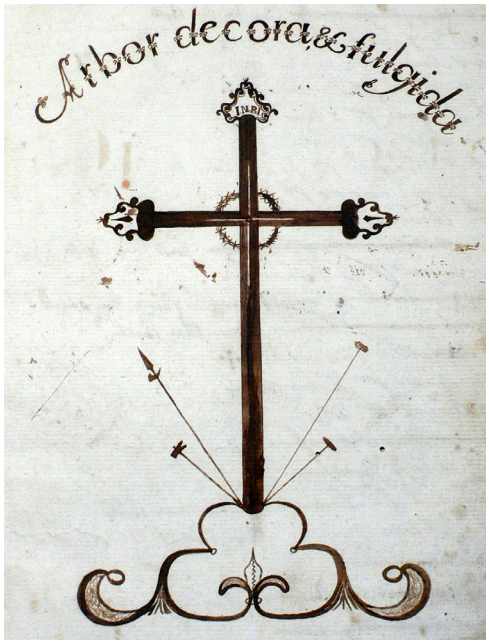
Sacra Religione. Oltre al patrimonio destinato all'ospedale da parte dell'Ordine, a mantenere l'opera caritatevole concorrono i lasciti e le donazioni delle persone facoltose locali, che donarono somme in denaro oppure beni che vennero dati in affitto per ottenere altro capitale per la sussistenza della struttura. Proprio grazie all'aumento dei terreni da reddito del patrimonio fondiario di proprietà dell'Ordine fu possibile la successiva erezione anche di altri nuovi ospedali, sparsi per tutto il regno di Savoia: nel 1769 a Lanzo viene istituito l'*Ospedale degli Infermi*, nel 1773 ad Aosta, nel 1782 a Valenza, nel 1855 a Luserna e nel 1858 a Sanremo il *Lebbrosario*[288].
Per un breve periodo, dal 1630 al 1643, all'Ospedale Maggiore venne annessa una sorta di sede distaccata, sita nell'ospedale della Madonna Santissima dell'Annunziata, nella zona di Borgo Po, dedita all'assistenza di mendicanti e lebbrosi e sostenuta dall'imposta sull'acquavite e da una parte del reddito di Stupinigi[289], che confluirono, dopo la chiusura successiva della sede, nella rendita del primo nosocomio. La creazione di una sede *extra moenia*[290] della struttura di ricovero era probabilmente dovuta alla necessità di dare assistenza agli ammalati della pestilenza che nel periodo tra il 1628 e il 1631 si stava sviluppando anche nel territorio dei Savoia.
Con l'acquisizione di nuovi lotti attigui alla proprietà Mauriziana, alcuni ereditati (come una casa nel *Cortile del Moro* nel 1635) e altri acquistati (come casa Masino, utilizzata poi per fare l'*infermeria longa*), l'ospedale si espanse fino a occupare quasi l'intero perimetro dell'Isolato, dotandosi però di un ampio cortile[291]. L'ampliamento del nosocomio avvenne su committenza di Carlo Emanuele II e successivamente anche della duchessa Maria Giovanna Battista di Savoia Nemours che incaricarono l'ingegner Rocco Antonio Rubatto, nel 1672, di riprogettare interamente l'ospedale e l'annesso oratorio dei Santi Maurizio e Lazzaro. Per volere della stessa Madama Reale l'architetto Rubatto venne incaricato anche della progettazione del Palazzo dei Cavalieri dell'Ordine come sede monumentale per i confratelli[292], concluso nel 1688, completato con una facciata riccamente elaborata su via della Basilica, per contenere al suo interno le funzioni amministrative dell'Ordine, compreso l'alloggio del "*Grand Hospitaliere*". Lo stesso anno vennero anche realizzate l'infermeria longa, due corti e la farmacia. L'impianto progettato dal Rubatto venne poi completato in un secondo momento da Giovanni Battista Feroggio, che si trovò però a intervenire su un complesso già definito da una croce latina generata dall'incrocio tra le infermerie (separate per uomini e donne) con locali per il servizio e per l'amministrazione[293].
All'inizio del Settecento la storia dell'Ordine dei Santi Maurizio e Lazzaro incrociò quella della Confraternita di Santa Croce, da cui l'intero Isolato prende il nome.
L'ospedale venne infine definitivamente ampliato e ristrutturato secondo progetto dell'ingegner Carlo Bernardo Mosca solo negli anni trenta dell'Ottocento, che apportò le ultime modifiche prima del trasferimento a fine secolo nella nuova sede sullo stradone di Stupinigi.

[288] C. Devoti, C. Scalon, *Documenti e immagini dell'ospedale Mauriziano di Torino*, cit.
[289] *Patente di S.A.R. il Duca C. Emanuele I in cui si unisce lo Spedale della Madonna Santissima del Borgo di Po' a questo Spedale con il provento anno di scudi 3500 d'oro – cioè 2000 sopra l'imposto dell'acquavita , ed il resto sovra il reddito di Stupiniggi. A.O.M.To, Ospedale Maggiore*, Mazzo 1, camicia 7-1630, 16 maggio. La collocazione citata da T.M. Caffaratto, Storia dell'Ospedale Maggiore cit., p. 380, note 46-47 non trova riscontro attuale.
[290] *Extra moenia*: dalla loc. lat. *ĕxtra moen{ĭa}* 'fuori dalle mura'. [dizionario Garzanti].
[291] R. Comba e R. Roccia, *Torino fra Medioevo e Rinascimento. Dai catasti al paesaggio urbano e rurale*, cit.
[292] Walter Barberis, *I Savoia: i secoli d'oro di una dinastia europea*, Einaudi, Torino, 2007, p. 119.
[293] C. Devoti, C. Scalon, *Documenti e immagini dell'ospedale Mauriziano di Torino*, cit., p. 19.

Felice Borda, Ordine Mauriziano. Planimetria dei fabbricati del Gran Magistero e dell'Ordine Mauriziano, situati in Torino Sezione Dora, Isolato n° 21 - Santa Croce, Marzo 1885 (A.O.M., Mappe e Cabrei, Ospedale Torino, Cartella varia).



4.4 – La Confraternita di Santa Croce



Simbolo della Confraternita di Santa Croce.

Per chiarire la divisione dei possedimenti originari dell'area, si ritiene necessario inserire un piccolo inciso sulla confraternita che diede originariamente il nome, che rimane tutt'ora, all'Isolato.
La Confraternita dei disciplinati o dei battuti di Santa Croce, la più antica di Torino, prende il nome dalla croce dipinta sul proprio vessillo. Essa venne fondata nel 1346. Poiché i confratelli si riunivano in un piccolo oratorio nei pressi della Porta Doranea, di fianco al quartiere degli Svizzeri, nel 1572 venne loro concessa, dall'abbazia di San Solutore, la chiesa di San Paolo (di cui si hanno però già notizie sin dal 1118[294]), in zona limitrofa alla suddetta porta, su cui iniziarono immediatamente i lavori di ristrutturazione e che prese quindi il nome di chiesa di Santa Croce[295]. Dopo tale acquisto la Confraternita provvide ad apportare qualche miglioramento alla chiesa: ampliare la sacrestia, far sgomberare il letamaio adiacente all'edificio e rendere decoroso l'ambiente[296].
Nel 1603 la Confraternita venne aggregata alla prestigiosa Arciconfraternita Romana del Confalone con Bolla del Cardinale così da ottenere tra i vari altri privilegi anche il titolo di Arciconfraternita di Santa Croce[297].

4.5 – La Basilica Magistrale dell'Ordine dei Santi Maurizio e Lazzaro

Dopo aver chiarito la presenza della Confraternita di Santa Croce all'interno dell'omonimo Isolato, si intende ora descrivere le dinamiche che si frapposero tra questa e la Sacra Religione.
In seguito a svariati interventi di restauro della chiesa dedicata a San Paolo sin dal 1207[298], si rese noto che questa non rispecchiava più le esigenze della proprietà,

[294] A. Lo Faso Di Serradifalco, A. Scordo, M. L. Reviglio Di Venaria, *La Basilica Mauriziana. Una chiesa torinese raccontata dai suoi antichi fedeli e frequentatori*, cit.
[295] Vittorio Prunas-Tola, *La Regia Arciconfraternita dei Santi Maurizio e Lazzaro*, Collegio Araldico, Roma, 1939, p. 3.
[296] http://www.arciconfraternitasantimaurizioelazzaro.it/Storia.html [ultima consultazione: 22/05/2018].
[297] Basilica Magistrale Mauriziana, iscrizione all'ingresso (vedi allegato 1).
[298] Giuseppe Portaluppi, *La Basilica Mauriziana a Torino. Note di storia e d'arte*, Milano, 1978, p. 8.

per cui la confraternita decise per la costruzione di un nuovo tempio sul sito del precedente da dedicare alla Santa Croce. I lavori vennero affidati all'architetto Michelangelo Morello e successivamente ad Antonio Bettino[299] (collaboratore di Guarino Guarini[300]). Nel 1584 venne ordinata la costruzione dell'altare maggiore della chiesa di Santa Croce da parte di Francesco Lanfranchi, concluso poi nel 1652 e la costruzione della sacrestia, che termina nel 1609[301]. Nel 1680 si diede inizio alla costruzione del coro e successivamente venne dipinta la volta, costruito il campanile, la cupola e la galleria dell'organo. Nel 1704 venne realizzato il nuovo altare maggiore a cura dell'ingegner Antonio Bertola[302], già progettista dell'altare della cappella della Sindone nel duomo di Torino. Oltre all'area destinata alla chiesa vecchia, la confraternita si insediò anche in una parte di terreno dove si trovava precedentemente una vecchia "osteria dell'uva" e alcune case, che vennero dunque demolite[303] per lasciar spazio al nuovo fabbricato.

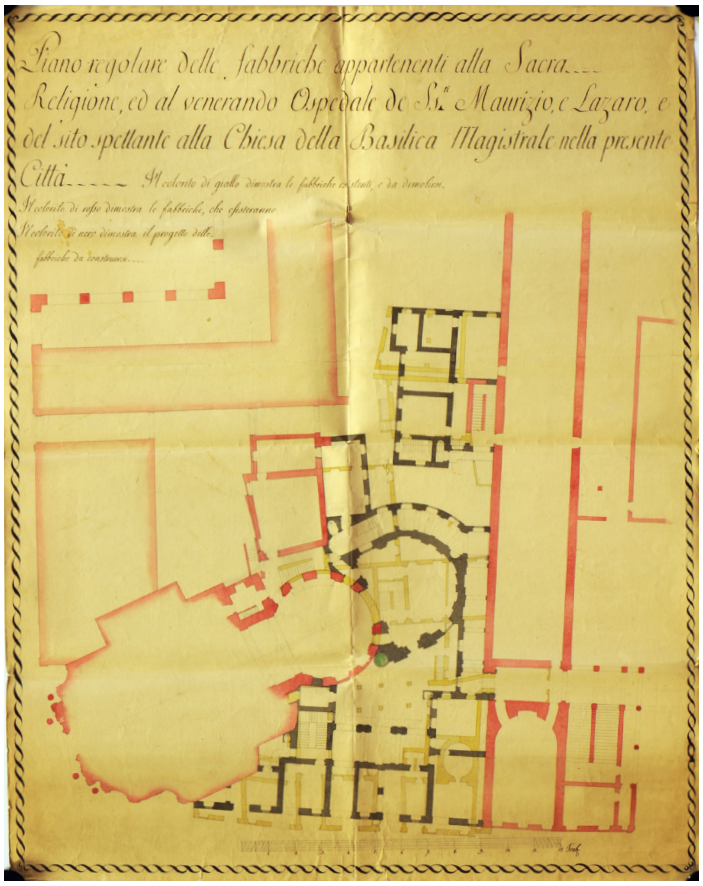
In rosso l'Isolato Santa Croce dopo l'ampliamento di Torino oltre il Quadrilatero Romano.

Vista assonometrica della città nel *Teatrum Sabaudiae* (A.S.C.T., I.08. Pianta).

Nel 1727 Vittorio Amedeo II, primo re di Sicilia e Sardegna, decise la costruzione di una *Basilica Magistrale e Conventuale della Sacra Religione ed Ordine Militare dei SS. Maurizio e Lazzaro*, stabilendo come luogo opportuno la chiesa attigua all'Ospedale Maggiore e al Palazzo dei Cavalieri, così l'anno successivo venne ordinato l'abbandono della parrocchia da parte dell'Arciconfraternita di Santa Croce. L'acquisizione da parte della Sacra Religione risultò piuttosto complicata poiché i precedenti proprietari non volevano abbandonare la loro sede. Per

[299] Basilica Magistrale Mauriziana, iscrizione all'ingresso (vedi allegato 1).
[300] E. Cristina (a cura di), *L'Archivio Storico dell'Ordine Mauriziano dalle origini al 1946*, cit., p. 61.
[301] A. Osello, *L'ambito urbano nella cartografia e nelle guide storiche della Città*, cit., p. 41.
[302] Basilica Magistrale Mauriziana, iscrizione all'ingresso (vedi allegato 1).
[303] G. Portaluppi, *La Basilica Mauriziana a Torino. Note di storia e d'arte*, cit., p. 10.

questo motivo venne sfruttato un pretesto che asseriva la mancata rettifica ducale dell'atto di concessione dell'edificio da parte dell'abate di San Solutore[304]. Vittorio Amedeo II optò infine, per placare gli animi dei confratelli, per la decisione di riunire sotto un'unica denominazione entrambe le confraternite, dando dunque vita alla Regia Arciconfraternita dei Santi Maurizio e Lazaro, con regia patente di fondazione[305], nel 1729[306]. Così nello stesso anno venne pubblicato dall'Ufficio del Vicariato il progetto del re, che oltre alla chiesa coinvolgeva buona parte dell'Isolato: "*[…] che venghi formata una Piazza d'Armi avanti la Porta Palazzo […] ed ampliata per maggior Commodo del Traffico giornaliere, la Contrada, che da detta Porta tende alla nuova Chiesa Magistrale, […] secondo Dissegno […] formato da D. Filippo Juvarra […] da effettuarsi tal'Ampliazione per ora solamente dalla parte laterale di detta Chiesa*"[307].
Nel 1785 venne realizzata anche la sacrestia però su progetto del Ferroggio. La chiesa sarà infine ultimata solo tra il 1819 e il 1845 secondo i progetti di Carlo Bernardo Mosca (già progettista del ponte sulla Dora in corrispondenza della piazza Emanuele Filiberto), incaricato da Carlo Alberto I di ultimare la cupola e progettare la facciata e le sue parti decorative, che furono definite e concluse poi nel 1859 ad opera di Ernesto Camusso e Luigi Cibrario[308].
La Basilica Mauriziana, insieme agli edifici juvarriani, il Palazzo dei Cavalieri e l'Ospedale Maggiore hanno rappresentato fino alla fine dell'Ottocento elementi importanti dell'isolato Santa Croce[309].



Piano regolatore delle fabbriche appartenenti alla Sacra Religione ed al venerando Ospedale de Ss. Maurizio e Lazzaro e del sito spettante alla Chiesa della Basilica Magistrale nella presente Città. (A.O.M. *Case dell'ordine Mauriziano in Torino,* Mazzo 6, Fascicolo 156).

304 E. Cristina (a cura di), *L'Archivio Storico dell'Ordine Mauriziano dalle origini al 1946*, cit.
305 Archivio Basilica Mauriziana, *Regia patente di fondazione dell'Arciconfraternita dei Santi Maurizio e Lazzaro*, 3 aprile 1729
306 W. Barberis, *I Savoia: i secoli d'oro di una dinastia europea*, Einaudi, Torino, 2007, p. 119
307 Vera Comoli Mandracci, *Torino, collana Le città nella storia d'Italia*, Laterza, Roma-Bari, 1983, p. 295.
308 G. Portaluppi, *La Basilica Mauriziana a Torino. Note di storia e d'arte*, cit., pp. 10-15.
309 Archivio Ordine Mauriziano (d'ora in poi A.O.M.), *Incanti e deliberamenti*, vol. XXIV, 1830, p. 215.

Sotto la chiesa esisteva, già precedentemente, anche una cripta, dedicata all'Immacolata Concezione di Maria Santissima[310], fortunatamente pervenuta fino ai giorni nostri, la cui pianta, corrispondente a una cappella di forma circolare è quindi composta da un'unica navata, conforme all'originaria chiesa di san Paolo per cui è orientata ortogonalmente rispetto alla via della Basilica e non in posizione diagonale, come la Basilica Magistrale. Nella cripta sono stati per secoli inumati i membri della Confraternita di Santa Croce e successivamente dell'arciconfraternita dei Santi Maurizio e Lazzaro, insieme ai defunti indigenti del vicino Ospedale dei Cavalieri, per cui tra le tombe si trovano mescolate tra loro sia le lapidi con reperti i araldici delle famiglie nobili che quelle della gente del popolo, solo con un nome e una data di morte.

4.6 – La casa di Torquato Tasso[311]

Nello stesso periodo circa della costruzione della nuova chiesa di Santa Croce, all'interno dello stesso Isolato accade un altro avvenimento, che rimane impresso sulle mura dell'edificio fino ad oggi. Nel 1578 il poeta Torquato Tasso si fermò per un periodo nella città di Torino. Durante questo soggiorno nel capoluogo piemontese, dopo la pubblicazione della sua opera più celebre, la *Gerusalemme Liberata*, la sua patologia mentale divenne sempre più grave, fino a trasformarlo in poco tempo da stimato poeta di corte in un recluso e un fuggiasco. L'artista tormentato giungeva a Torino per allontanarsi dalla corte ferrarese di Alfonso d'Este, per farsi accogliere a Torino da un altro Este: Filippo, diventato signore di Lanzo a seguito del suo matrimonio con Maria di Savoia, figlia del duca Emanuele Filiberto.
La casa in cui soggiornò il poeta è, ancora oggi, un edificio di due piani, nell'angolo sud-est dell'isolato Santa Croce. Come suggerisce l'epigrafe posta sulla facciata ("Torquato Tasso nel cadere dell'anno MDLXXVIII abitò questa casa per pochi mesi e la consacrò per tutti i secoli"), quello di Tasso fu un soggiorno breve. D'altronde, già nel 1579 Tasso si trovava nuovamente a Ferrara, dove costrinse però gli Este a farsi ricoverare come infermo mentale, a causa di inappropriate manifestazioni di aggressività a corte.
In vicolo San Lazzaro, Torquato Tasso scrisse *Il Forno*, dialogo sulla nobiltà intesa come "virtù di schiatta, onorata per antica e continuata ricchezza", poi a seguito dell'incombere della sua malattia mentale il poeta lasciò per sempre il capoluogo sabaudo. La via dove abitò fu poi intitolata a suo nome nel 1860[312].

Foto della lapide posta sopra l'ingresso di Palazzo Isnardi di Caraglio, chiamato "Casa del Tasso" (foto di Irene Gittarelli).

[310] A. Lo Faso Di Serradifalco, A. Scordo, M. L. Reviglio Di Venaria, *La Basilica Mauriziana. Una chiesa torinese raccontata dai suoi antichi fedeli e frequentatori*, cit.
[311] https://www.epito.it/single-post/2017/08/23/TORQUATO-TASSO-NELLA-TORINO-DEL-CINQUECENTO [ultima consultazione: 22/05/2018].
[312] https://www.seetorino.com/via-torquato-tasso-gia-via-san-lazzaro/ [ultima consultazione: 22/05/2018].

4.7 – Casa di Emanuele Filiberto Pingone[313]

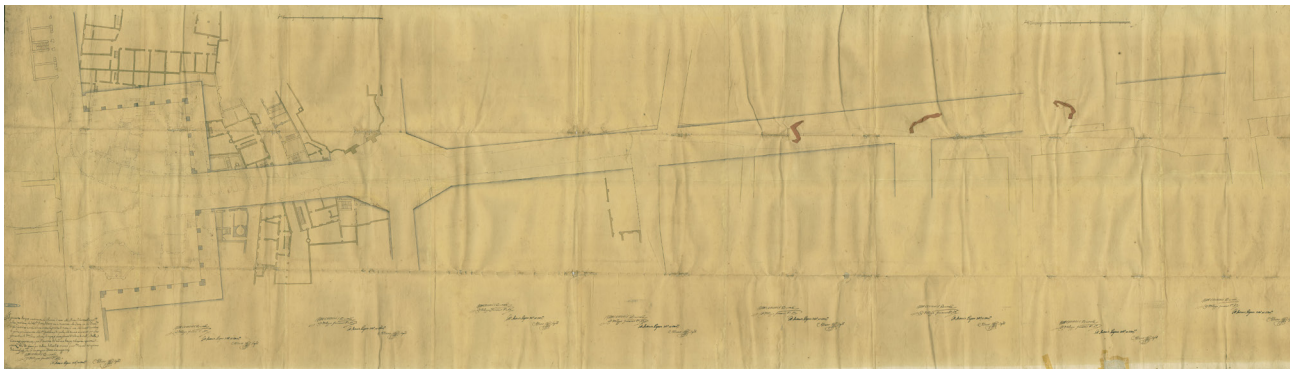
Un altro edificio dell'Isolato reso celebre da chi visse al suo interno è stato in seguito sempre soprannominato "la casa del Pingone". In questa abitazione infatti risiedeva nella seconda metà del Cinquecento Emanuele Filiberto Pingone, un'importante storico della corte di Emanuele Filiberto di Savoia, che scrisse la prima versione della storia della nostra città dal titolo "*Augusta Taurinorum*" con la prima carta precisa di Giovanni Carracha[314]. Oltre che importante storico dell'epoca egli risulta anche un grande collezionista di reperti numerosi archeologici, tra cui alcune epigrafi latine, probabilmente sopravvissute fino ai giorni nostri grazie alla cura di studiosi e amatori delle antichità come lui. Ma a lui si devono, nel suo libro della prima storia di Torino del 1577, le "leggende egizie" che addurrebbero che le radici della città potessero avere un origine egizia, a causa di un ritrovamento, durante la costruzione della Cittadella, di una lapide dedicata alla Dea Iside. Confermate anche da Emanuele Thesauro (1594 -1675) storico di corte, che cercò di far risalire la famiglia regnante ad antiche dinastie, nell'"*Historia della città*", ricordando il mito di Fetonte, sostiene che il principe egizio Eridano sarebbe sbarcato in una terra che chiamò Liguria in onore del figlio Ligurio. Proseguendo poi oltre gli Appennini si sarebbe fermato in una pianura solcata da un grande fiume, simile al Nilo, che chiamò Eridano. Tutto questo sarebbe avvenuto nel XV secolo prima di Cristo[315].
Oggi la Casa dopo aver subito imponenti restauri ha ancora la possibilità di mostrare la sua fisionomia originaria, a partire dall'edificio medievale, l'unica torre di quel periodo sopravvissuta a Torino, fino ad arrivare a quello rinascimentale, riconoscendo le addizioni barocche e ottocentesche (verso via Egidi). Si evidenziano le antiche finestre in cotto del XVI secolo (tra le quali una a crociera – o "guelfa" – quasi completa), il loggiato dell'ultimo piano, i soffitti lignei e le decorazioni murarie con tracce dell'antico colore rosso della facciata e, infine, è possibile anche ritrovare nei sotterranei alcuni elementi di abitazioni di epoca romana[316], probabilmente coevi della vicina Porta Palatina.

4.8 – La rettifica della Contrada d'Italia (via Milano)

La forma dell'isolato Santa croce subisce col passare del tempo diverse trasformazioni, a partire dalla fusione delle insule Romane la struttura del complesso di Santa Croce si modifica durante tutto il medioevo assumendo una forma priva di una specifica geometria, soprattutto perché cresce non come un unico complesso ma grazie alla sovrapposizione di edifici.
Con l'avvento dell'Illuminismo la Città subì una serie di cambiamenti per cui anche l'isolato Santa Croce rimase coinvolto nelle varie trasformazioni.
Innanzitutto una notevole modifica all'assetto del complesso fu il fatto che i traffici si erano spostati sulla contrada d'Italia in corrispondenza della piazza delle Erbe di fronte al municipio, al posto che sulla via delle quattro pietre, poiché le Torri Palatine non corrispondevano più, come ingresso cittadino, alle esigenze urbanistico-funzionali dell'epoca. Via delle quattro pietre era una delle più antiche e andava dalla piazzetta della Corona Grossa alla contrada delle Beccherie. Questa strada

[313] http://www.comune.torino.it/iter/iniziative/la_scuola_adotta_un_monumento/pdf/fasc-versione_web2003.pdf [ultima consultazione: 22/05/2018].
[314] http://www.atlanteditorino.it/D.html#BasilicaMauriziana [ultima consultazione: 31/10/2018].
[315] http://www.atlanteditorino.it/storia.html [ultima consultazione: 31/10/2018].
[316] http://www.archeogat.it/torinomedievale/percorsoTAPPE/08MONpingone.htm [ultima consultazione: 29/10/2018].

corrispondeva al tratto di via Porta Palatina dall'incrocio con la via Quattro Marzo alla piazza Cesare Augusto e il suo nome derivava dalle quattro lastre di pietra che formavano i ponticelli sopra i fossi ed i rigagnoli che anticamente correvano al centro di molte contrade cittadine. Con l'incanalamento sotterraneo di questi corsi d'acqua pietre e ponticelli sparirono, ma il nome rimase[317].



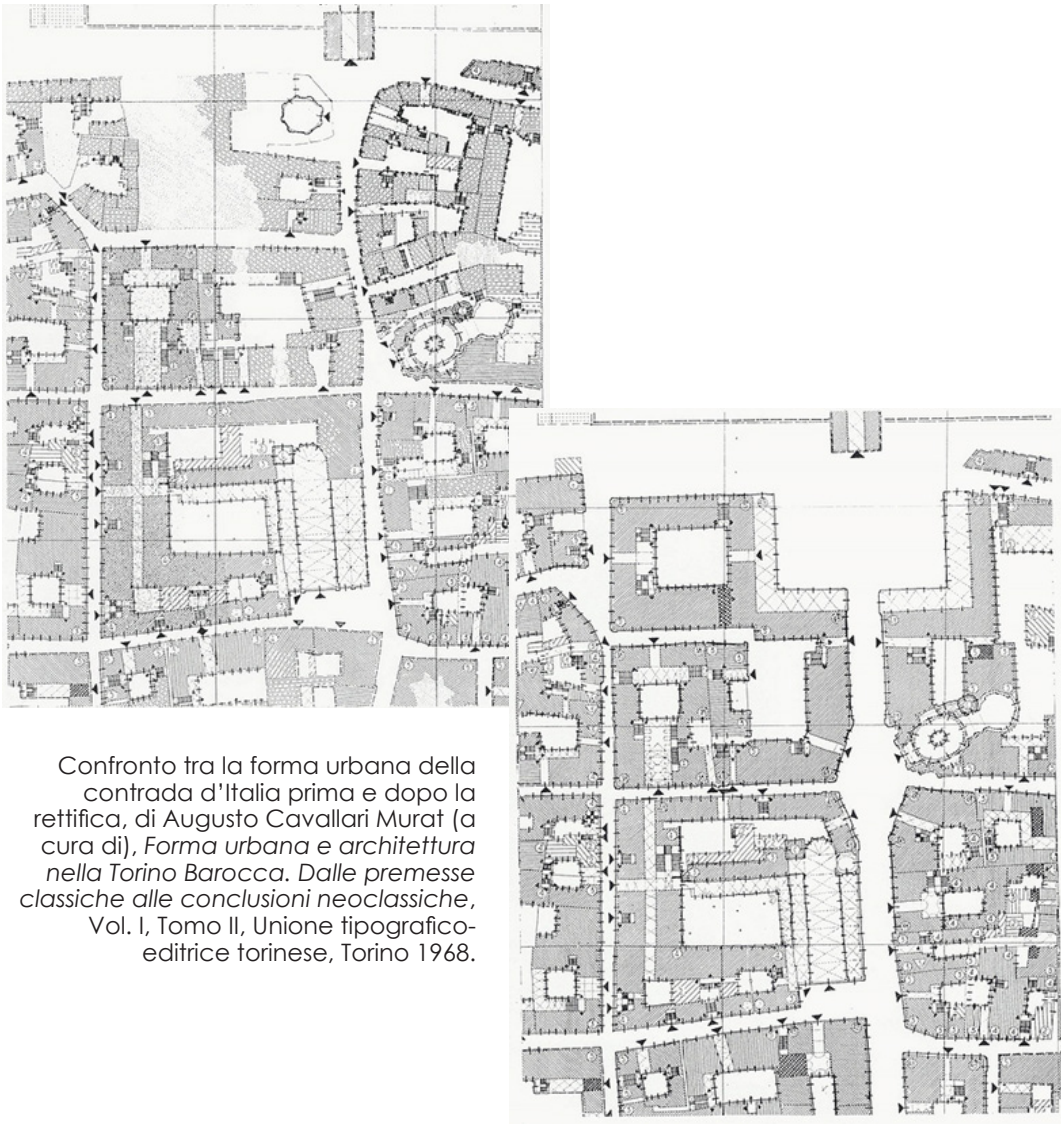
Rettifica della contrada d'Italia. Progetto juvarriano del 1729 (A.S.C.T., Collezione Simeom, 1550).

Nel 1701 con la perdita di utilizzo dell'ingresso Palatino venne dunque realizzata la Porta Vittoria, come nuova uscita verso nord della città. Come conseguenza della nuova porta si rese necessaria la progettazione di un nuovo, e più appropriato, ingresso, che venne quindi commissionato di Vittorio Amedeo II. Questa porta fu quella attraverso la quale entra¬rono in città il duca Vittorio Amedeo II ed il principe Eugenio, vincitori della grande battaglia che pose fine all'assedio di Torino del 1706[318]. La porta venne costruita in loco della chiesetta di San Michele, un edificio ottagonale che aveva ancora il pavimento a livello dell'antico selciato romano ed era perciò incassata sotto il piano stradale. La chiesa, benché parrocchia, pare fosse in condizioni piuttosto precarie se, nonostante le riparazioni fatte nel 1537, così fu abbandonata dagli Agostiniani, ai quali era stata data poco prima. La stessa sorte toccò anche ai Teatini e terzi vennero i Trinitari Scalzi. Con la sistemazione della nuova porta della città e della piazza, la chiesa vetusta divenne dunque un ingombro al traffico, si decise così la demolizione nel 1731. Restò an¬cora per qualche tempo il campanile, che sorgeva isolato e dal quale trasse nome una modesta osteria esistente sul principio del 1800. Nel 1835 il locale fu ceduto che lo trasformò in un albergo detto sempre del Campanile, famoso per il vino di Santa Vittoria[319].

Nel 1729 venne approvato il progetto dell'architetto Filippo Juvarra per il rettilineamento della contrada d'Italia (oggi via Milano), che partiva da piazza Emanuele Filiberto (oggi piazza della Repubblica), in prossimità della Porta Vittoria e la costruzione di case per la rendita all'interno dell'Isolato. Il nuovo proposito era di riportare la strada all'assetto urbanistico del Quadrilatero Romano. Il piano urbanistico di Juvarra prevedeva infatti la riedificazione di tutte le abitazioni lungo l'asse di Porta Palazzo e Porta Susina, per dare un senso di linearità al disegno[320]. L'intervento di Juvarra era mosso soprattutto dalla volontà di collegare, anche visivamente, rioni e poli urbani vecchi e nuovi, con il centro di controllo politico ed economico del regno, collocato nella vicina Piazza delle Erbe di fronte al Palazzo di Città[321].

[317] http://www.atlanteditorino.it/vie/QR.html [ultima consultazione: 30/10/2018].
[318] http://www.atlanteditorino.it/vie/GI.html [ultima consultazione: 30/10/2018].
[319] http://www.atlanteditorino.it/vie/GI.html [ultima consultazione: 30/10/2018].
[320] V. Comoli Mandraci, *Le città nella storia d'Italia: Torino*, cit.
[321] http://www.comune.torino.it/portapalazzo/mappa/testi/santacroce.htm [ultima consultazione: 22/05/2018].

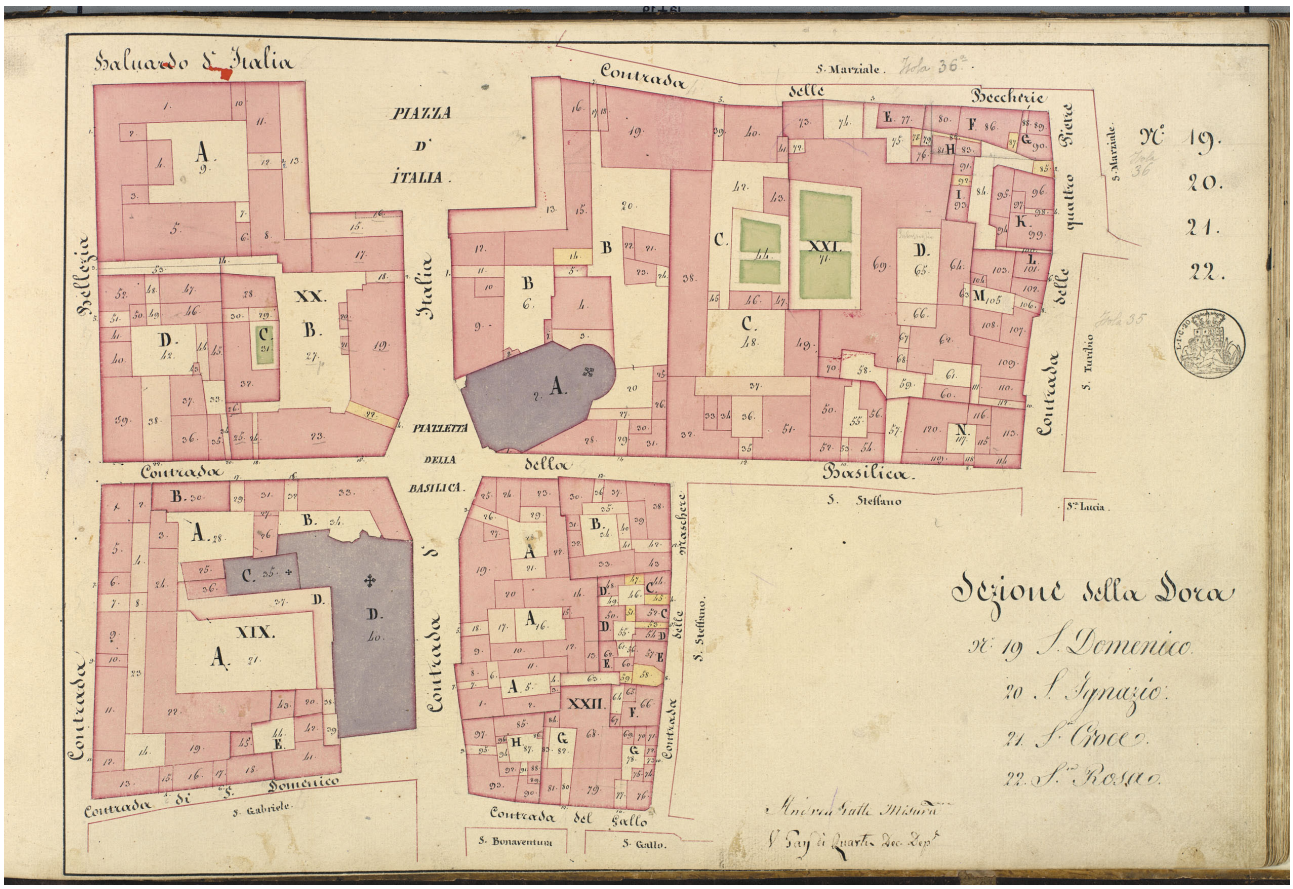
Anche per il progetto della piazza d'armi si prevede una linearità e una regolarizzazione degli spazi, infatti la realizzazione fu quella di una piazza ortogonale, delimitata su due lati da edifici porticati per cui si rese necessario un radicale abbattimento di tutte le preesistenti cellule edilizie medievali. L'orientamento del nuovo asse viario fu caratterizzato dalla nuova Basilica Magistrale che tagliava diagonalmente lo spigolo dell'Isolato, per cui Juvarra scelse di utilizzare l'inclinazione della facciata del tempio come spunto per delimitare un ulteriore spazio regolare, con base romboidale[322].



Confronto tra la forma urbana della contrada d'Italia prima e dopo la rettifica, di Augusto Cavallari Murat (a cura di), *Forma urbana e architettura nella Torino Barocca. Dalle premesse classiche alle conclusioni neoclassiche*, Vol. I, Tomo II, Unione tipografico-editrice torinese, Torino 1968.

La prima immagine mostra la rappresentazione in pianta della contrada d'Italia, ricostruita da Augusto Cavallari Murat verso la fine degli anni Sessanta, sulla base degli studi effettuati sulla struttura seicentesca di Torino.
Cavallari Murat mette a confronto la viabilità e la forma irregolare degli isolati del periodo medievale con quelli regolari dell'architettura settecentesca, producendo una seconda versione della pianta che mostra la trasformazione della via e delle costruzioni a seguito della rettifica juvarriana, della realizzazione della piazzetta a forma di rombo davanti alla Basilica Magistrale e dell'edificazione dei portici speculari della piazza d'armi all'ingresso della città.

[322] A. Osello, *L'ambito urbano nella cartografia e nelle guide storiche della Città*, cit., pag. 30.



Pianta catastale degli isolati della Sezione Dora, Catasto Gatti 1823 (A.S.C.T., Tipi e Disegni, CAG Dora 19-20-21).

Dal Catasto Gatti è possibile notare la nuova impostazione planimetrica dei quattro isolati che circondano la piazzetta della Basilica, che venne completata, insieme a quella della piazza d'Italia nel 1735. La realizzazione di questi progetti non cambiò solamente l'aspetto della strada e dei palazzi, ma arrivò addirittura a trasformare il lato verso la contrada d'Italia in quello principale dell'Isolato, lasciando quello verso le Porte Palatine, che dominava nel periodo precedente, come fronte secondario. Infatti le Porte Palatine non avevano più la funzione struttura passante, ma erano state inglobate all'interno di un isolato, scomparendo pian piano dalle mappe cittadine trasformandosi nelle Torri del Vicariato, un edificio in cui era stato sistemato l'omonimo carcere[323].

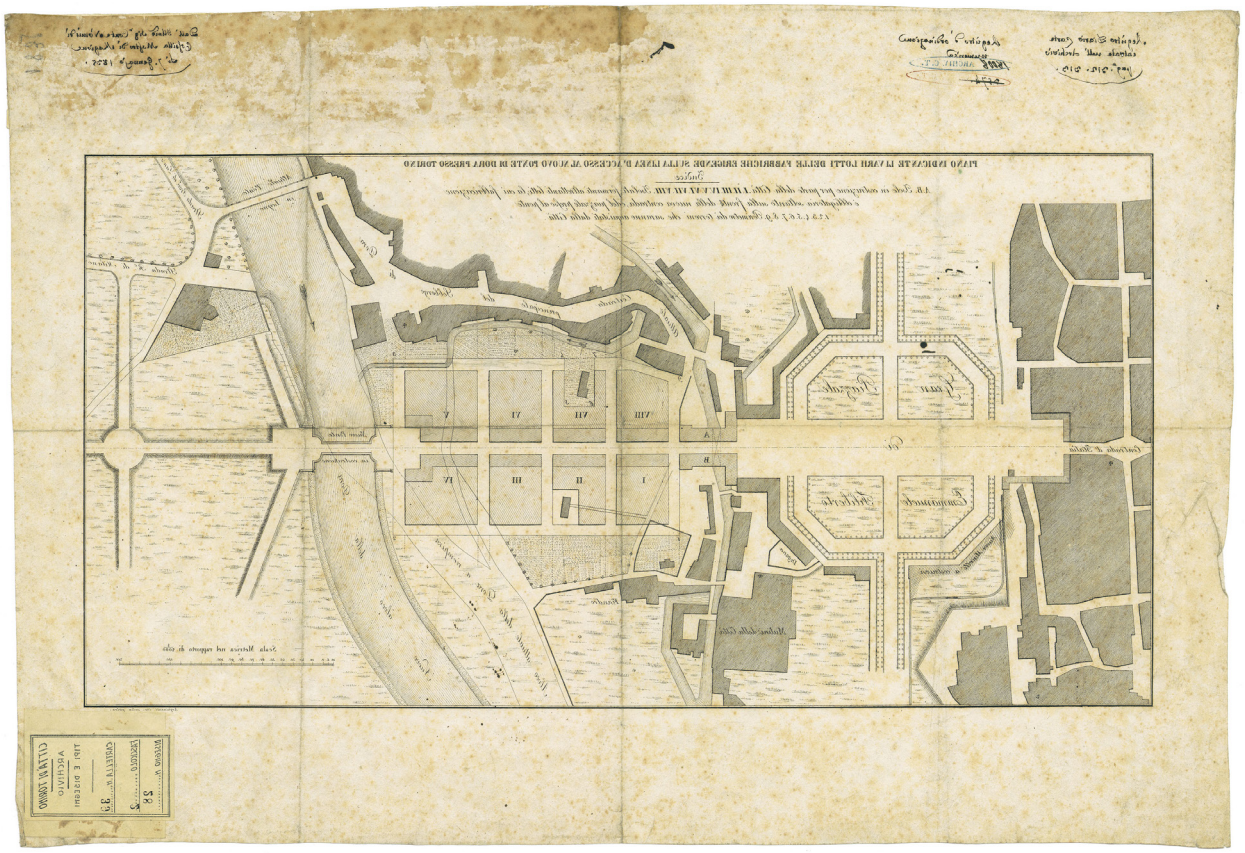
Il complesso di Santa Croce rimase comunque in zona periferica, a ridosso delle mura cittadine, fino al 1800 quando, durante l'occupazione francese, Napoleone ne decretò l'abbattimento.

4.9 – La piazza Emanuele Filiberto (piazza della Repubblica)

Dopo l'abbattimento delle mura vi fu la necessità di definire l'area lasciata vuota dalla cinta muraria. Per la progettazione dei nuovi piani urbanistici vennero così banditi diversi concorsi pubblici e si confrontarono diversi progetti. Venne poi approvato, nel 1812, un piano della commissione del Consiglio degli Edili formata da F. Bonsignore, L. Lombardi, C. Randoni, G. Cardone e C. Y. J. La Remèe Pertinchamp, che prevedeva la realizzazione di un ponte sulla Dora in corrispondenza dell'accesso alla città, un quatre grandes places alberato ottagonale con esedre laterali, che

[323] http://www.atlanteditorino.it/vie/TUVZ.html [ultima consultazione: 30/10/2018].

definisse la piazza di Porta Palazzo, chiamata Piazza Emanuele Filiberto (oggi piazza della Repubblica), e un grande viale alberato[324]. Dopo la Restaurazione, Vittorio Emanuele I bloccò i lavori iniziati sotto il periodo dell'occupazione per ripristinare le leggi e le istituzioni dell'antica monarchia[325], richiese la realizzazione di una cinta daziaria intorno ai confini cittadini e, nel 1817, approvò il nuovo progetto per la zona di Porta Palazzo di G. Lombardi, che non si discostava però particolarmente dalle idee del progetto precedente, con una piazza ottagonale alberata.

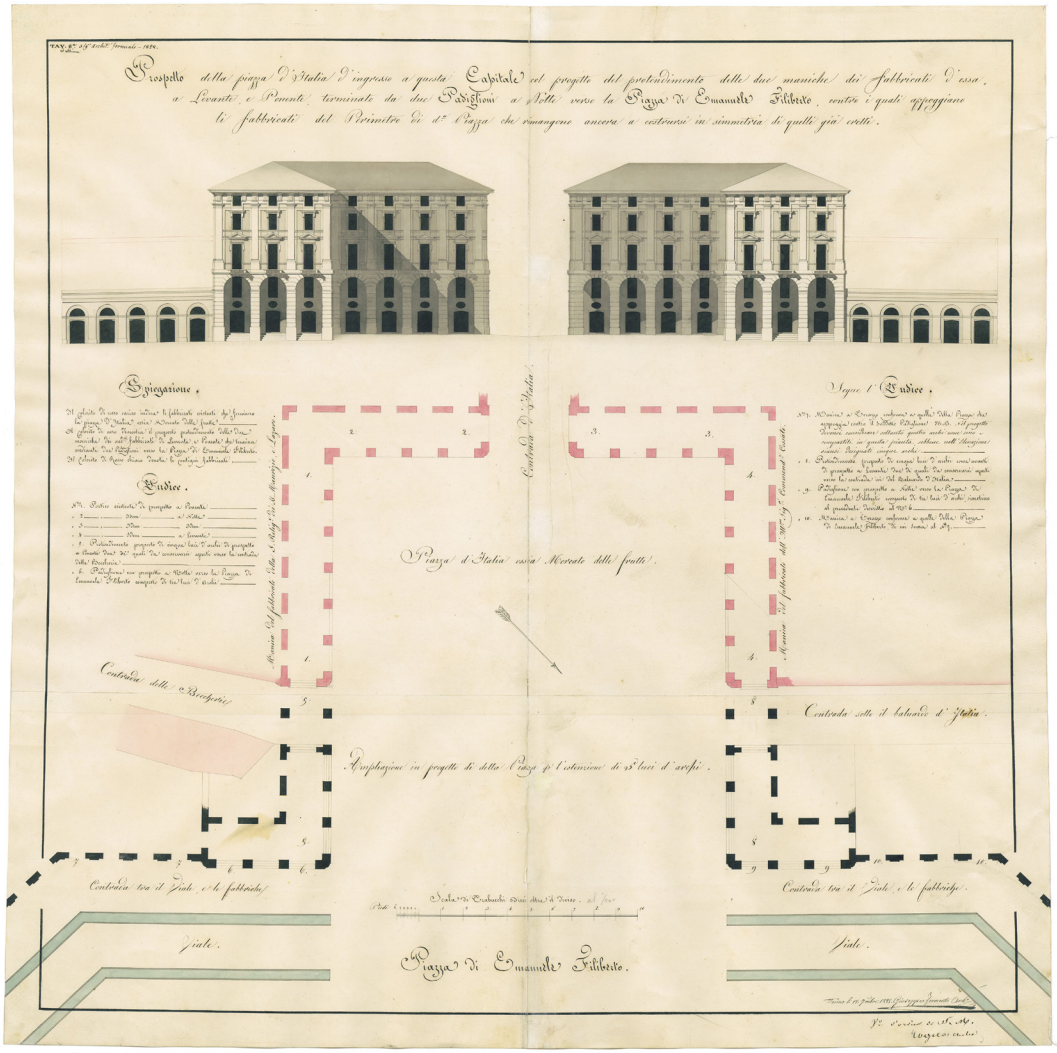


Progetto per la Piazza Emanuele Filiberto di G. Lombardi (A.S.C.T., Tipi e Disegni, 39.2.28).

Poiché l'edificazione procedeva a rilento per carenza di fondi, nel 1826, il re Carlo Alberto concesse diversi sgravi fiscali per la durata di trent'anni sulle nuove costruzioni sulla piazza affinché la popolazione si attivasse nell'occupazione di quegli spazi. A partire dal 1825 venne chiamato a collaborare al progetto l'ingegner Carlo Bernardo Mosca, già progettista del ponte sulla Dora, con il compito di definire gli edifici lungo la strada che porta al ponte, mentre l'architetto Formento si occupava della parte di piazza rivolta verso il centro della città proponendo un protendimento degli edifici juvarriani. Questi, già caratterizzati da ampi porticati, con botteghe spaziose e regolari, diedero vita ad un nuovo tipo di cellula edilizia, che venne detta "mercantile"[326]. Il piano del 1809 prevedeva che venissero delineate quattro grand places royales per coprire i vuoti lasciati dalle demolizioni degli antichi baluardi, per cui a Porta Palazzo venne realizzato un piazzale ortogonale con esedre laterali che intersecasse l'asse della contrada d'Italia (su cui si affacciavano gli edifici juvarriani) e con un largo viale alberato (attuale corso Regina Margherita)[327].

[324] A. Osello, *L'ambito urbano nella cartografia e nelle guide storiche della Città*, cit, pag. 32.
[325] *Raccolta degli Atti del Governo di S.M. il Re di Sardegna dall'anno 1814 a tutto il 1832*. Pignetti e Carena, Torino 1842. vol. I. p. 16.
[326] A.O.M. *Registri Sessioni*, 1722-1729, fol. 234, sessione del 22 maggio 1729.
[327] Paolo Scarzella (a cura di), *Torino nell'Ottocento e nel Novecento, Ampliamenti e trasformazioni entro la cerchia dei corsi*, Politecnico di Torino, Celid, Torino, 1995, p. 359.

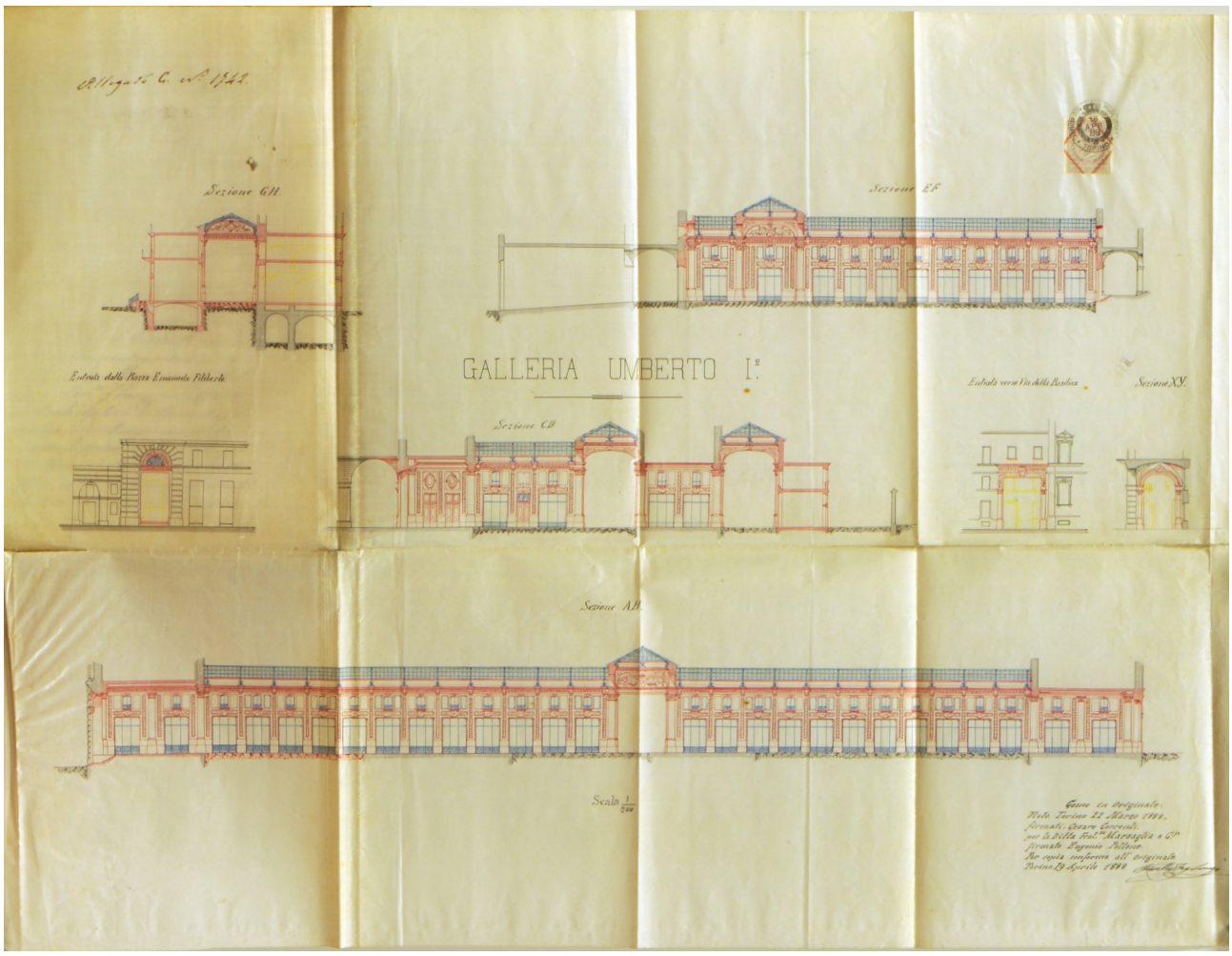
Una volta definita l'idea per l'affaccio sulla piazza, il piano di lavoro per l'isolato Santa Croce venne affidato all'ingegner Mosca, con il compito di progettare i prospetti verso la piazza di cui: la casa del Vicino, di proprietà dell'Ordine Mauriziano e il protendimento dell'Ospedale. Così l'Isolato si ampliò fino ad arrivare a ridosso delle antiche mura, verso nord, consolidando la propria forma sia sul fronte della piazza, sia verso i cortili interni. Il suo limite all'espansione furono però le case contigue e le Beccherie[328] cittadine, che costituivano anche un problema per l'adeguamento sanitario e l'igiene, operazioni predisposte poi da Ernesto Camuso, che continuarono fino al trasferimento del nosocomio nella nuova e più grande sede, nel quartiere di nuova costruzione lungo lo stradone di Stupinigi (odierno corso Turati)[329], nel 1885.



4.10 - La galleria Umberto I

Nel 1887, dopo il trasferimento dell'nosocomio nella nuova sede intitolata ad Umberto I, l'Ordine ottenne la regia autorizzazione per la vendita dell'antico Ospedale. L'anno successivo una parte dello spazio venne acquistata da una società, *Ditta Bancaria Fratelli Marsaglia*, e altri acquirenti[330] che fecero costruire

[328] Beccheria: macelleria.
[329] E. Cristina (a cura di), *L'Archivio Storico dell'Ordine Mauriziano dalle origini al 1946*, cit.
[330] A. Osello, *L'ambito urbano nella cartografia e nelle guide storiche della Città*, cit., pp. 36-37.



Progetto della Galleria Umberto I di Torino (A.O.M. *Minutari e atti notarili*, Strumenti 1888-89, vol. 60. n. ordine 9. foglio 102).

una "galleria di uso pubblico che s'intitolerà a S.M. Umberto I, quale galleria sarà coperta a vetri con botteghe latistanti della larghezza complessiva di dodici metri"[331] progettata dall'ingegner Lorenzo Rivetti che aveva deciso il recupero dell'edificio trasformandolo in galleria commerciale intitolata al nuovo sovrano Umberto I. Il disegno del progettista prevedeva un passaggio in stile eclettico[332] che venne iniziato nel 1887 e concluso nel 1889. L'illuminazione venne garantita dall'alto attraverso copertura in vetro e ferro e l'architettura all'interno del passaggio venne tutta giocata sui colori chiari con decorazioni eclettiche sia sulle aperture, che scandivano con il loro ritmo gli ingressi ai negozi, sia sulle finestre superiori. Dopo il tramonto la visibilità era assicurata dai piccoli lampioni posizionati sulle paraste decorate. La galleria, in pratica era un vero e proprio *passages* in stile parigino[333], venne concepita per tagliare l'Isolato in modo netto tracciando un nuovo passaggio, che mise in comunicazione via della Basilica con la piazza Emanuele Filiberto e con la piazza Milano, porticata. In questo modo i grandi cortili dell'ospedale che avevano caratterizzato l'Isolato fino a quel momento vennero occupati dai bassi fabbricati dei negozi e dalle botteghe degli artigiani, rendendo l'isolato saturo e quasi privo di cortili.

[331] A.O.M. *Minutari e atti notarili*, Strumenti 1888-89, vol. 60. n. ordine 9. foglio 102.
[332] Politecnico di Torino. Dipartimento Casa Città, *Beni culturali ambientali nel Comune di Torino*, Vol. 1, Società degli ingegneri e degli architetti in Torino, Torino 1984, p. 285.
[333] http://www.guidatorino.com/la-galleria-umberto-i-di-torino/ [ultima consultazione: 22/05/2018].

Incisione della nuova Galleria Umberto I di Torino.

4.11 – Il Bimillenario augusteo

L'isolato Santa Croce subì un ulteriore modifica sul versante rivolto verso l'antica porta Romana prima dello scoppio della seconda guerra mondiale. Durante il ventennio fascista la figura del *princeps* Augusto[334] divenne infatti un mito in quanto il duce, a giustificazione delle sue campagne di colonizzazione, ricercava continuamente un parallelismo storico tra il suo regime e l'antico impero di Roma. Questo fu il motivo per cui si decise, nel 1934, di festeggiare, con diverse celebrazioni e con un nuovo progetto di restauro per le Porte Palatine, i duemila anni dalla costruzione del *castrum* Romano di Torino. Durante l'operazione di restauro e sistemazione della zona vennero modificati i fabbricati anche dell'isolato Santa Croce e abbattuti alcuni edifici su via delle Beccherie, tra cui le antiche scuderie. Queste operazioni modificarono nettamente il tessuto dell'area, creando notevoli vuoti urbani che verranno successivamente incrementati dai rovinosi bombardamenti della seconda guerra mondiale.

Inaugurazione della statua di Cesare Augusto, dono di Mussolini a Torino, davanti alle Porte Palatine nel 1935.

[334] http://www.instoria.it/home/mito_augusto_ventennio_fascista.htm [ultima consultazione: 22/05/2018].

4.12 - Il bombardamento e il disegno di via Egidi

A causa dei bombardamenti del secondo conflitto mondiale, avvenuti tra il dicembre del 1942 e l'agosto del 1943[335], l'Isolato subì notevoli danni, che determinarono il crollo parziale di alcuni edifici, soprattutto verso la parte nord-est e in particolare tra la via della Basilica e Piazza Cesare Augusto[336]. Queste lesioni decretarono, durante gli interventi di restauro postbellico, l'apertura della via Pietro Egidi e la ricostruzione di una parte del complesso. La Basilica Mauriziana fu, alla fine della guerra, vittima di notevoli danni, alcuni affreschi del Morgari e Gonin risultarono fortemente danneggiati, ma i restauri cominciarono purtroppo solamente nel 2001 con la previsione di un recupero però oltre che pittorico, anche architettonico e con anche il ripristino della cripta sottostante.

Foto dei bombardamenti su Torino del 1943 (A.S.C.T., Vigili del Fuoco, UPA 3602_9D06-48).

Per le ricostruzioni post belliche si pensò ad un nuovo piano regolatore per tutte le aree cittadine colpite dai bombardamenti. Nel 1950 Augusto Cavallari Murat, riferendosi alla zona delle Porte Palatine, commentò la proposta del nuovo Piano Regolatore del 1935, di inserire l'antico monumento Romano in uno slargo, dicendo: "Dallo slargo posteriore sono ancora visibili indecorose catapecchie e ruderi di case. Nel breve spazio anteriore i confini di lotti edificati, squassati dai bombardamenti, intendono impedire ai riguardanti di contemplare nella sua solennità originaria il prospetto del monumento, la parte destinata veramente ad essere ammirata. [...]
Per restaurare il monumento e l'ambiente, per impostare quella pagina d'antologia urbanistica cui prima si faceva cenno, occorre spazio, largo oggettivo e soggettivo; distanze topo grafiche e lontananze di tempo.[...]
Occorre isolamento completo da qualsiasi vista disturbante di elementi stilistici che non siano quelli dell'epoca in cui la porta fu costrutta, per modo che la

[335] http://www.museotorino.it/view/s/4705ece03ef44965a36602deef048612 [ultima consultazione: 22/05/2018].
[336] A.S.C.T., Bombardamenti aerei. Schede censimento edifici danneggiati o distrutti. Sezione censimento 9. Zona statistica 1. Fondo UPA.

contemplazione del riguardante possa svolgersi su d'un piano di commossa rievocazione storica.
Questo è fattibile con poco artificio scenografico: arretrando di qualche centinaio di metri l'area fabbricabile, conferendo un carattere neutro a tutta l'edilizia confinante, creando con un tappeto erboso l'atmosfera campestre che dovevano sentire quelli di fuori dalle mura, completando in qualche modo la continuità tra interturrio, torri e mura, in modo che la rossa cortina laterizia dia davvero l'impressione d'una porta passante entro la monotona fasciatura delle mura ermetiche.
Ne nascerà allora un suggestivo scenario, che sarà un'oasi dove potremo andare a sognare la vera *Augusta Taurinorum*"[337].
Il piano di ricostruzione che venne messo in atto, nel 1951, venne indetto dall'Ente Provinciale al Turismo di Torino, in accordo con la Soprintendenza alle Belle Arti. Ciò venne infatti realizzato a seguito le distruzioni belliche e comprendeva la zona tra piazza Castello e Porta Palazzo (Prima Zona), in cui fu inserito oltre alla Porta Palatina anche l'isolato Santa Croce : "La nuova via da aprirsi parallelamente alle vie Milano e XX Settembre rispetterà le costruzioni di importanza monumentale quali la casa del Tasso e quella del Pingone ed è prevista la sistemazione a giardino delle aree e reliquati compresi tra detta nuova strada e le costruzioni stesse, in modo che non abbia a crearsi alcuna necessità di stretto collegamento fra la nuova edilizia e dette costruzioni. […]"[338].
L'isolato Santa Croce venne dunque trasformato dalla separazione in due parti, divise dalla nuova via Egidi. La nuova via venne immaginata con portici lungo tutta la sua lunghezza, sul lato prospicente al cortile dell'antico ospedale, con il progetto di continuare, lungo il perimetro dell'Isolato, il percorso pedonale coperto, integrandolo a quello affacciante alla piazza della Repubblica, in modo da affacciarsi verso la piazza Cesare Augusto. Invece il progetto che venne approvato prevedeva che su un lato la struttura rimanesse invariata e con un aspetto antico, mentre su quello opposto, quello verso le Porte Palatine, venisse eretto un nuovo edificio, in stile modernista, attualmente utilizzato dal Commissariato di Polizia, che terminava sulla struttura antica affacciata su via della Basilica, contenente il Palazzo Isnardi di Caraglio (conosciuto come "casa del Tasso", la cui facciata è attribuita al Castellamonte) e la Casa della Torre o del Pingone[339].
Nel 1971 venne redatto dagli Uffici Tecnici comunali un *Piano particolareggiato di ristrutturazione e di risanamento degli isolati compresi tra via Milano, piazza della Repubblica, via Porta Palatina e via Torquato Tasso* in cui, per l'isolato Santa Croce, si prevedeva: "il restauro e il risanamento conservativo dell'edificio già Palazzo dei Cavalieri con fronte su via della Basilica, da completare per lo spazio di una finestra, e fianco su via Egidi da risolvere con la sistemazione edilizia, sulla base di un filo di fabbricazione che interrompe la continuità del fianco stesso. Al fine di ridare luce e decoro secondario del sopra detto *Palazzo dei Cavalieri*, si prevede la parziale demolizione del braccio secondario della Galleria Umberto I e dell'annesso basso fabbricato a due piani f.t.. Lo spazio libero risultante viene vincolato a verde privato da recingere con cancellata metallica. E inoltre prevista la ricostruzione del corpo di fabbrica alto, all'angolo della via Egidi e la demolizione parziale del corpo di fabbrica alto 5 piani f.t. in attacco all'abside della Basilica

[337] Augusto Cavallari Murat, La Porta Palatina ed il Piano Regolatore di Torino, Atti e Rassegna Tecnica della Società Ingegneri e Architetti in, Nuova serie, A. 15, N. 4 - APRILE 1961, pp. 103-104. (vedi allegato 2).
[338] La zona del piano di ricostruzione. Parte compresa tra la piazza Castello e Porta Palazzo stralciata con i Decreto 6-8-1951 n. 993. Città di Torino. Servizio Tecnico dei LL.PP. Segreteria Generale. Archivio.
[339] A. Osello, L'ambito urbano nella cartografia e nelle guide storiche della Città, cit., p. 40.

Magistrale, limitatamente ai piani superiori sovrastanti il volume (da conservare) della Sacrestia e annessi ambienti di servizio della Basilica stessa." La variante di piano del '71 non ebbe però alcun seguito nella realizzazione del progetto.

4.13 - Attualità

A partire dal '71 fino agli anni novanta l'Isolato e la galleria Umberto I subirono un lento declino, a causa dello scarso utilizzo della struttura e del degrado sociale che si era sviluppato nell'area. Nel 1996 però viene presentato dalla città di Torino il progetto The Gate "*Leaving not living*"[340], con l'intento di coinvolgere i commercianti e gli abitanti dell'area tra Porta Palazzo e Borgo Dora. Di questa zona fa parte anche l'isolato Santa Croce. Con l'avvio del progetto all'interno dell'azione "Un'edilizia civile", l'Isolato presentava una situazione molto peculiare: la parte ovest doveva essere oggetto solamente di un'ingente ristrutturazione ad opera dell'Ordine Mauriziano; quella est invece versava in una situazione di forte degrado. Il Comitato The Gate, con l'obiettivo di sostenere gli interventi per recuperare la parte più degradata, si è impegnato a redigere e promuovere un progetto preliminare di ristrutturazione, grazie al coinvolgimento attivo dei tre condomini e dei loro amministratori, con un nuovo regolamento condominiale al posto del precedente che risaliva al 1890). L'ingente intervento di ristrutturazione della porzione ovest dell'isolato Santa Croce ad opera dell'ordine Mauriziano ha creato però una serie di problemi legati al cantiere, dalla chiusura per lungo tempo dei portici di piazzetta Milano ed al restringimento degli accessi alla Galleria Umberto I. Durante il lavoro è stata presa la decisione di intervenire principalmente nella risoluzione del degrado sciale che creatosi con la chiusura di questo spazio per i cantieri, ma con un lavoro di coinvolgimento dei commercianti ed abitanti interessati, si è studiata una serie di interventi per contrastare queste criticità per cui si è concordato di intervenire prioritariamente nella risoluzione del degrado sociale (spaccio, tossico dipendenza, igiene, ecc.) per cui sono stati realizzati due grandi portali colorati provvisti di cancelli con chiusura notturna e domenicale.
Nel 2011 si è aperto il restauro delle facciate rivolte verso Piazza della Repubblica dell'Isolato e degli interni ad opera dello Studio Vairano Architettura[341]. Conclusi i restauri nell'autunno 2014 per il palazzo al civico 20 di via Milano, di proprietà della Fondazione Ordine Mauriziano, con affaccio su piazza della Repubblica viene presentato, all'inizio dell'anno, il progetto di *social housing* "Vivo al Venti": il quale offre la possibilità a giovani coppie, famiglie con bimbi e single con meno di quarant'anni di affittare appartamenti a canone calmierato, o di acquistarne sul libero mercato. Il piano terra dell'edificio continua oggi ad ospitare le attività

[340] The Gate: Nel 1996 la Città di Torino presenta all'Unione Europea, nell'ambito delle Azioni Innovative del Fondo Europeo di Sviluppo Regionale (Art. 10 Reg. CE 2081/92 FESR), il progetto "The Gate-living not leaving", un Progetto Pilota Urbano creato per migliorare le condizioni di vita e di lavoro del quartiere di Porta Palazzo. Nasce nel 1998 il Comitato Progetto Porta Palazzo, organo no-profit a partecipazione mista di istituzioni pubbliche e di enti privati, con l'incarico di gestire e realizzare l'intero programma che, finanziato principalmente dall'Unione Europea, dalla Città di Torino e dal Ministero dei Lavori Pubblici, si occupa di interventi a favore dello sviluppo economico, sociale, culturale, promozionale e di trasformazione, riqualificazione fisica pubblica e privata del territorio.
Il 31 dicembre 2001 il Progetto The Gate chiude la sua fase di progetto europeo con un bilancio di 18 azioni portate a compimento rendicontando il 97% delle risorse a disposizione.
La Città di Torino considera opportuno e strategico continuare il processo avviato dal Comitato, e nel giugno 2002 formalizza la trasformazione da Progetto Pilota Urbano ad Agenzia di Sviluppo Locale nell'ambito dei programmi complessi di rigenerazione urbana, facenti parte del Settore Periferie della Città.
www.comune.torino.it/portapalazzo/progetto/ [ultima consultazione: 22/05/2018].
[341] http://www.architettovairano.it/portfolio/isolato-santa-croce-restauro-conservativo-rifunzionalizzazione/ [ultima consultazione: 22/05/2018].

commerciali già presenti precedentemente, con l'aggiunta di progetti di promozione per il territorio. Il progetto per questi spazi è stato affidato, per la parte architettonica, allo Studio 421, per il progetto strutturale ad Arching S.r.l. e il quello impiantistico allo Studio Surra.
Ad oggi la porzione di Isolato che ancora non è stata interessata dalla riqualificazione, ma che è un bene di forte interesse storico, e di conseguenza dotato di vincolo da parte della Soprintendenza dei beni culturali e del paesaggio, è per il palazzo dei Cavalieri con una porzione ancora inutilizzata dell'antico ospedale.

4.14 - Curiosità

Intorno all'Isolato girano diverse voci di corridoio, leggende e alcune curiosità, le quali non hanno influito particolarmente sulla storia di questo luogo, ma che comunque ne fanno parte.
Il nano spia: Nella cripta sotto la Basilica Magistrale venne sepolto Tiene, il nano di corte di Maria Cristina quando era principessa di Piemonte, confidente della futura Madama reale e, probabilmente, spia dei francesi, morto nel 1622 nel vicino ospedale Mauriziano[342].
Vino (e donne) a ore: "Tre lire per il vino, due per il fieno, otto per la ragazza" nell'osteria Della Basilica, sita nella contrada omonima, nel 1600, secondo il costume in voga, il cliente pagava a ore, non secondo il consumo, ma secondo il tempo passato in osteria, eventuale compagnia della ragazza compresa[343].
Il padre delle patate: Al Mauriziano, nel 1830, morì in stato d'indigenza Vincenzo Virginio. Nato nel 1752, avvocato, membro della Reale Società Agraria, fu il pioniere dell coltivazione della patata in Piemonte.
La patata era detta "radice del diavolo", considerata sospetta dai medici che la giudicavano venefica e causa di svariate malattie. Tale era la diffidenza che le patate fecero il loro ingresso nei mercati solo nel 1803, quando Virginio iniziò a distribuirle gratuitamente, insegnando i metodi per cucinarle[344].
L'Aurora: Nel 1919 Isaia Levi, mercante tessile, fondò in via della Basilica, nel quartiere denominato "Aurora" l'omonima fabbrica di penne stilografiche che inizia con 4 dipendenti, ma arriva ben presto a 200 grazie alla qualità delle sue stilografiche. Levi fu anche presidente dell'editrice Zanichelli e senatore. Nel 1944 fu destituito con gli altri Senatori ritenuti responsabili di aver mantenuto il fascismo e resa possibile la guerra[345].
La prima camera del lavoro: La prima sede dell'AGO (Associazione Generale Operaia) venne aperta in via della Basilica nel 1891, successivamente venne trasferita in via della Zecca 32 (via Verdi) accanto al Distretto Militare. Nel 1897 venne trasferita in corso Siccardi 12 (ora corso Galileo Ferraris 12) nel palazzo dell'ex teatro Politeama trasformato dall'ing. Brayda[346].
Porta Palatina - Torri del Vicariato: Porta Principalis Dextera, detta Porta Palatina, risale al I secolo d.C.
Le due torri facevano parte di un palazzo che, secondo il Viriglio ospitò Ponzio Pilato avviato all'esilio in Francia da Caligola. Usato anche dopo la caduta dell'impero romano, l'edificio conservò nel tempo la funzione di palazzo-fortezza,

[342] http://www.atlanteditorino.it/D.html#BasilicaMauriziana [ultima consultazione: 31/10/2018].
[343] *Ibid.*
[344] *Ibid.*
[345] *Ibid.*
[346] *Ibid.*

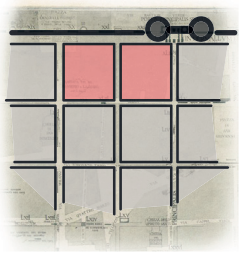
fino al Medioevo inoltrato. Cambiò diverse denominazioni: prima porta Romana, poi Ducalis (Con i Longobardi), Comitalis (Franchi), Turrianca (nel Medioevo, da "Thuria", nome celtico della Dora), Doranea (fino al XV secolo), Palatina e torri d'Ovidio. Nel 1404 vennero aggiunti i merli. Dal 1699 non venne più utilizzata come porta, essendo stata aperta la nuova porta Vittoria. L'edificio venne dunque usato come prigione fin dal 500 e da metà del 1700 diventò carcere femminile. Dal 1869 viene ristrutturata da Carlo Promis e nel 1922 fuono inserite le statue di Cesare e Augusto regalate alla città da Mussolini. Durante i lavori furono eliminati i merli ghibellini a coda di rondine e venne asportato il tondo in stucco con la scritta "IHS" (ora al Museo Civico di Arte Antica) la cui sistemazione tra le torri risaliva al 1511[347].

Il fornaio uxoricida: Si racconta, tra i commercianti della galleria Umberto I e il custode dell'isolato Santa Croce, che alcuni anni fa, nella parte del complesso all'angolo tra via della Basilica e via Egidi, ci fosse un fornaio, che gestiva la sua attività insieme alla moglie da diversi anni. Si dice che la coppia non fosse in buoni rapporti, ma anzi che litigassero spesso tra loro. Un giorno però le discussioni non furono più sentite dal circondario e in effetti non si avevano notizie della moglie del panettiere da parecchio tempo. Non è una certezza che il fornaio abbia veramente ucciso la propria moglie, ma le voci di corridoio raccontano che l'abbia fatta fuori e bruciata nel forno in cui faceva il pane[348].

4.15 - Trasformazioni morfologiche dell'isolato Santa Croce e dell'area circostante (confronto tra le mappe delle diverse epoche)

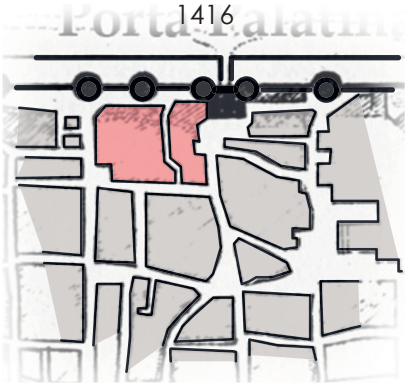
Isolato Santa Croce e area delle Porte Palatine[349]

Augusta Taurinorum



1335

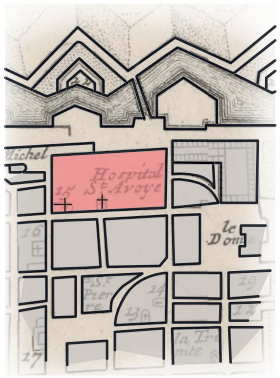
1416



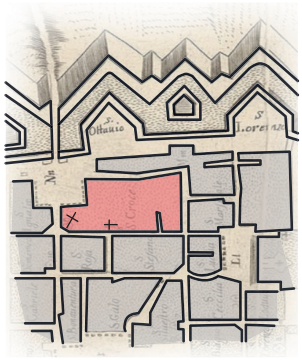
[347] *Ibid.*
[348] Notizia riportata oralmente dai commercianti e dal custode della Galleria Umberto I.
[349] Le mappe sono state reperite su http://www.atlanteditorino.it/mappe.html.

1680

1690

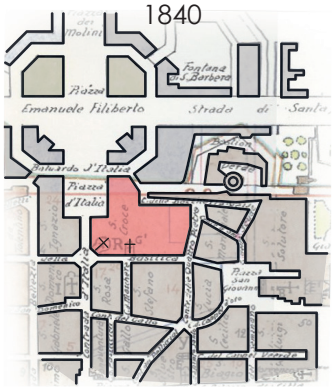


1751

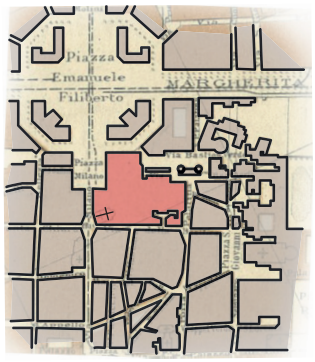


1790

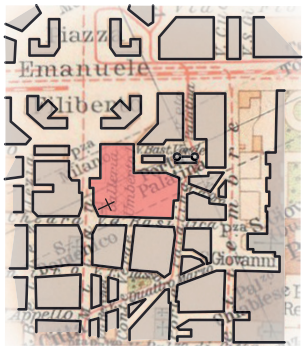
1840



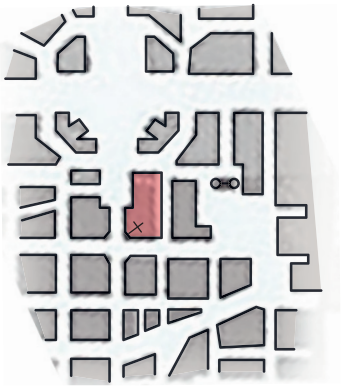
1886



1914



1971

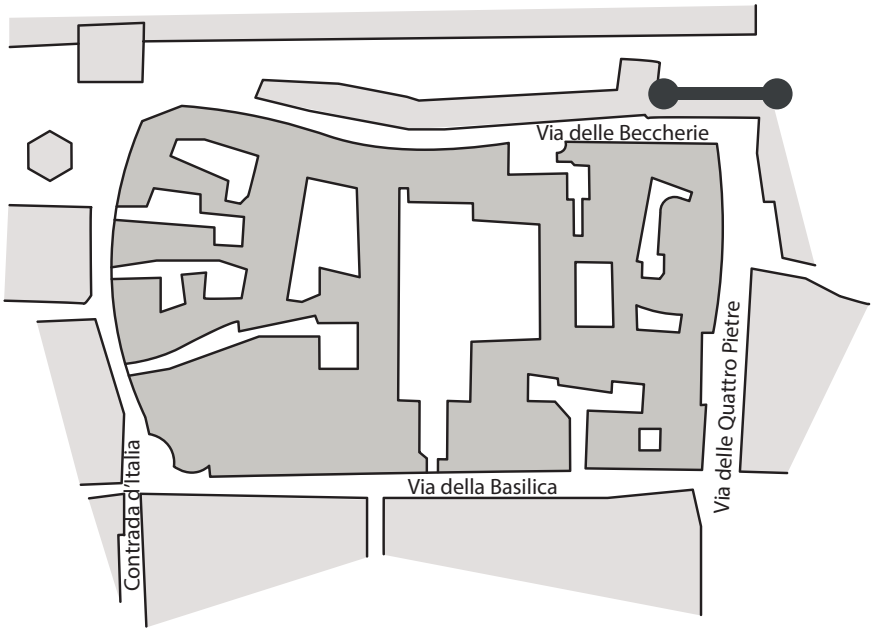


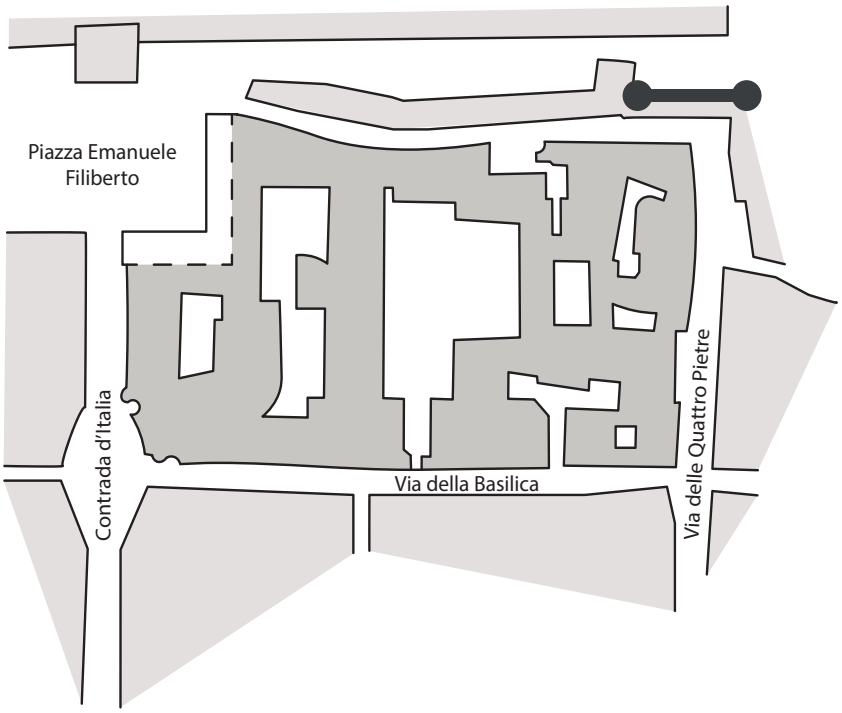
Legenda:

- Isolato Santa Croce
- Isolati adiacenti
- Porte Palatine

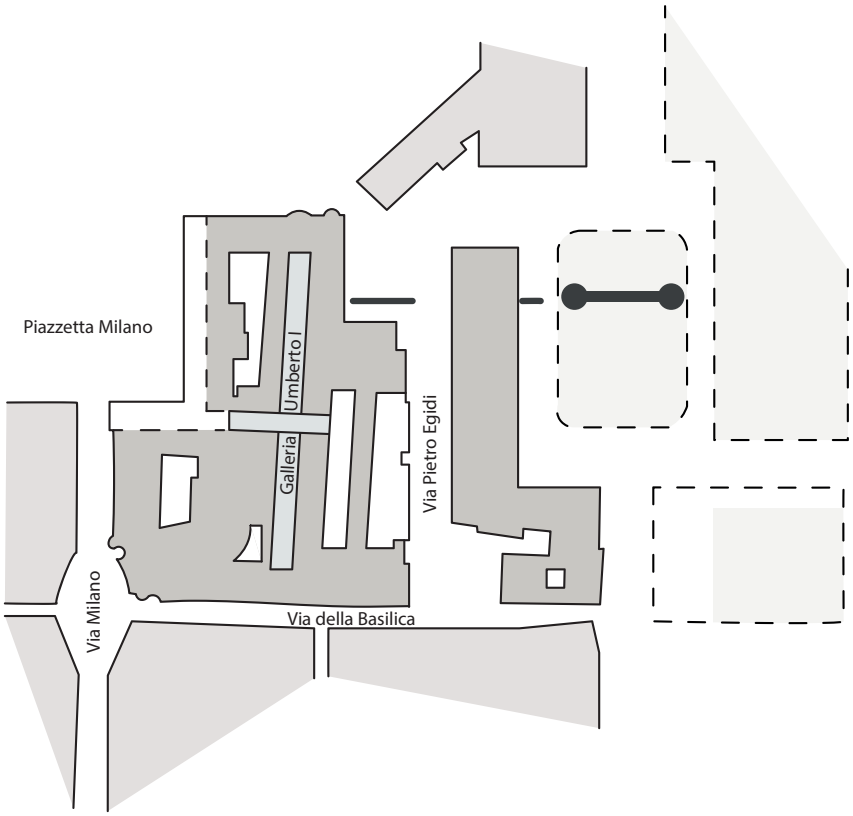
Isolato Santa Croce e strade adiacenti

Isolato prima della rettifica della contrada d'Italia.





Isolato dopo la rettifica della contrada d'Italia.



Isolato dopo i bombardamenti e il disegno di via Egidi.

4.16 – Regesto cronologico

29 a.C.
Tracciato il Quadrilatero Romano[350].

569
I Longobardi invadono la città[351].

773
Regno di Carlo Magno[352].

1118/1207
La chiesa di San Paolo viene menzionata come chiesa parrocchiale dai primi anni del XIII sec[353].

1346
Fondata la Confraternita dei disciplinati di Santa Croce[354].

1434
Fondazione della *Milizia di San Maurizio* da parte di Amedeo VIII[355].

1564
Costruzione della cittadella fortificata.

1572, settembre 16
Bolla di papa Gregorio XIII di istituzione dell'Ordine di San Maurizio e conferimento al duca Emanuele Filiberto[356].

1572, novembre 13
Bolla di papa Gregorio XIII di unione dell'Ordine di San Maurizio a quello di San Lazzaro, e conferimento del Gran Magistero al duca di Savoia[357].

1572
Concessione della chiesa di San Paolo alla Confraternita di Santa Croce da parte dell'abbazia di San Solutore di cui si ha notizia già dal 1118[358].

[350] A. Osello, *L'ambito urbano nella cartografia e nelle guide storiche della Città*, cit., p. 27.
[351] http://www.atlanteditorino.it/storia.html [ultima consultazione: 31/10/2018].
[352] *Ibid.*
[353] A. Lo Faso Di Serradifalco, A. Scordo, M. L. Reviglio Di Venaria, *La Basilica Mauriziana. Una chiesa torinese raccontata dai suoi antichi fedeli e frequentatori*, cit., p. 7.
[354] *Ibid.*
[355] L. Cibrario, *De'Templari e della loro abolizione; Dell'Ordine di S. Lazzaro; Dell'Ordine di S. Maurizio*, cap. 2 di Studi Storici, cit.
[356] C. Devoti e C. Scalon, *Documenti e immagini dell'ospedale Mauriziano di Torino*, cit., p. 10.
[357] *Ibid.*
[358] A. Lo Faso Di Serradifalco, A. Scordo, M. L. Reviglio Di Venaria, *La Basilica Mauriziana. Una chiesa torinese raccontata dai suoi antichi fedeli e frequentatori*, cit., p. 7.

1573, gennaio 29

Il duca Emanuele Filiberto costituisce la prima dotazione dell'Ordine assegnandogli la proprietà e i redditi di castelli e luoghi, tra cui Stupinigi, per un ammontare complessivo di 15.000 scudi d'oro[359].

1575, aprile 27

Emanuele Filiberto dona all'Ordine una casa nel quartiere di Porta Doranea (attuale Porta Palazzo, isolato Santa Croce) in Torino, contiguo alla chiesa di san Paolo sede della Confraternita di Santa Croce, destinata alla fondazione del primo "Spedale della Sacra Religione de' Ss.Maurizio e Lazzaro, detto de' Cavalieri"[360].

1575

La chiesa di San Paolo viene rinominata con il nome di Santa Croce dall'omonima confraternita[361].

1578

Arrivo di Torquato Tasso nella casa in via della Basilica.

1584

Costruzione dell'altare maggiore della chiesa di Santa Croce da parte di Francesco Lanfranchi[362].

1603

Fondazione della Confraternita dei cavalieri dei Santi Maurizio e Lazzaro[363], primo ampliamento dell'ospedale.

1603

La Confraternita di Santa Croce viene aggregata alla prestigiosa Arciconfraternita Romana del Confalone[364].

1630, maggio 16

Unione dell'Ospedale della Madonna Santissima dell'Annunziata all'Ospedale Mauriziano[365].

1652

Costruzione della sacrestia della chiesa di Santa Croce[366].

1672-1688

Incarico dell'ingegner Rocco Antonio Rubatto di riprogettare interamente l'ospedale e l'annesso oratorio dei Santi Maurizio e Lazzaro[367] aggiungendo un nuovo ampliamento.

[359] C. Devoti e C. Scalon, *Documenti e immagini dell'ospedale Mauriziano di Torino*, cit., p. 10.
[360] http://www.ordinemauriziano.it/la-fondazione-ordine-mauriziano [ultima consultazione: 22/05/2018].
[361] A.O.M., *Registri e Sessioni*, dal 1722 al 1730, 23 aprile 1729.
[362] A. Osello, *L'ambito urbano nella cartografia e nelle guide storiche della Città*, cit., p. 41.
[363] Archivio Basilica Mauriziana, *Libro delli Ordinati della Ven. Confr. Di S. Croce e Confalone*, vol.II (1674-1718).
[364] Basilica Magistrale Mauriziana, iscrizione all'ingresso (vedi allegato 1).
[365] C. Devoti e C. Scalon, *Documenti e immagini dell'ospedale Mauriziano di Torino*, cit., p. 10.
[366] A. Osello, *L'ambito urbano nella cartografia e nelle guide storiche della Città*, cit.

1678
La chiesa di Santa Croce viene riedificata da Antonio Bettino, un giovane progettista che aveva collaborato con il Guarini alla Cappella della Sindone[368].

1679
Il consiglio dell'Arciconfraternita affida il progetto della ricostruzione della chiesa all'architetto Michelangelo Morello[369].

1680
Costruzione del coro nella chiesa.

1699
Viene chiusa la Porta Palatina.

1701
Viene realizzata la Porta Vittoria, poichè l'uscita Nord della città in corrispondenza delle Torri Palatine non risponde più alle esigenze funzionali dell'epoca[370].

1704
Realizzazione del nuovo altare maggiore a cura dell'ingegner Antonio Bertola[371].

1706
Assedio di Torino.

1713-1729
Vittorio Amedeo II, uscito vittorioso dall'assedio francese, riceve il titolo di re, con l'acquisto del trono di Sicilia che scambia dopo breve con quello di Sardegna. Chiama a Torino Filippo Juvarra, affidandogli magnifici interventi di riqualificazione urbana, per consolidarne l'immagine di capitale europea. Tra questi, la ristrutturazione del Palazzo dei Cavalieri adiacente all'Ospedale nell'isolato di Santa Croce, nel contesto del trasferimento all'Ordine della chiesa sede dell'Arciconfraternita, che è eretta a Basilica Magistrale della Sacra Religione.
Al Primo Architetto reale si affidano, tra l'altro, anche i territori della Commenda mauriziana di Stupinigi perché vi razionalizzi i percorsi dell'uso venatorio, prediletto dalle Corti, e vi insedi una Palazzina che, iniziata con geniale disegno delle Rotte di Caccia, sarà sviluppata e completata da Benedetto Alfieri e altri sapienti seguaci[372].

[367] W. Barberis, *I Savoia: i secoli d'oro di una dinastia europea*, cit., p. 119.
[368] A.O.M., *Registri Sessioni*, dal 1722 al 1730, 23 aprile 1729.
[369] Basilica Magistrale Mauriziana, iscrizione all'ingresso (vedi allegato 1).
[370] C. Devoti e C. Scalon, *Documenti e immagini dell'ospedale Mauriziano di Torino*, cit., p. 10.
[371] *Ibid.*
[372] http://www.ordinemauriziano.it/la-fondazione-ordine-mauriziano [ultima consultazione: 22/05/2018].

1729, febbraio 15
La Chiesa di S.Paolo nell'isolato Santa Croce diventa Basilica Magistrale dell'Ordine. Fondazione dell'Arciconfraternita dei Santi Maurizio e Lazaro, con regia patente di fondazione[373].

1729
Attuazione del progetto di Juvarra per il dirizzamento delle contrade di Porta Palazzo e Porta Susina[374].

1731
Demolizione chiesetta di San Michele.

1750, ottobre 1
Con bolla pontificia l'abbazia di Santa Maria di Staffarda è secolarizzata e commutata in commenda di proprietà dell'Ordine[375].

1752, agosto 19
Con bolla pontificia papa Benedetto XIV unisce all'Ordine parecchi benefizi ecclesiastici già dipendenti dalla Prevostura dei Santi Nicolao e Bernardo in Aosta[376].

1769, marzo 23
Fondazione dell'Ospedale Mauriziano di Lanzo[377].

1773
Fondazione dell'Ospedale Mauriziano di Aosta[378].

1776, settembre 17
Con bolla pontificia viene abolito l'Ordine ecclesiastico di Sant'Antonio di Vienne, e i beni a Ranverso e a Torino vengono ceduti all'Ordine Mauriziano[379].

1780-1781
Erezione dell'Ospedale Mauriziano di Valenza col primo nucleo dei fondi lasciati dalla Marchesa Del Carretto[380].

1785
Realizzata la sacrestia della Basilica Magistrale su progetto del Ferroggio[381].

[373] Archivio Basilica Mauriziana, *Regia patente di fondazione dell'Arciconfraternita dei Santi Maurizio e Lazzaro*, 3 aprile 1729.
[374] V. Comoli Mandraci, *Le città nella storia d'Italia: Torino*, Laterza, Roma-Bari, 1980, p. 73.
[375] C. Devoti e C. Scalon, *Documenti e immagini dell'ospedale Mauriziano di Torino*, cit., p. 10.
[376] *Ibid.*
[377] *Ibid.*
[378] *Ibid.*
[379] *Ibid.*
[380] *Ibid.*
[381] *Ibid.*

Periodo Francese
I beni dell'Ordine Mauriziano vengono dichiarati nazionali da legge della Consulta del Piemonte; la Commissione esecutiva sopprime l'Ospedale Mauriziano e lo unisce all'Ospedale Maggiore di San Giovanni Battista.

1800
Occupazione Napoleonica e decreto di abbattimento delle mura della città[382].

1806
Vengono effettuati alcuni lavori di restauro della Basilica Magistrale[383].

1808
Richiesta di Napoleone della stesura di un piano urbanistico della città[384].

1812
Approvazione del piano urbanistico proposto dalla commissione del Consiglio degli Edili[385].

1814
Restaurazione di Vittorio Emanuele I: a decorrere da quest'anno l'Ordine gradualmente è reintegrato nei suoi possessi.

1819
Realizzazione della cinta daziaria attorno alla città da parte di Gaetano Lombardi per volere di Vittorio Emanuele I[386] e posizionamento del casello daziario nella zona adiacente all'isolato Santa Croce.

1826
Per finanziare la costruzione della parte di Isolato in affaccio su piazza Emanuele Filiberto, il re concede, con Regio Decreto, sgravi fiscali per la durata di trent'anni sulle nuove costruzioni[387].

1834
Sistemazione della cupola e facciata della Basilica su progetto di Carlo Bernardo Mosca[388].

[382] V. Comoli Mandraci, *Le città nella storia d'Italia: Torino*, cit., p. 94.
[383] G. Portaluppi, *La Basilica Mauriziana a Torino. Note di storia e d'arte*, cit.
[384] V. Comoli Mandraci, *Le città nella storia d'Italia: Torino*, cit.
[385] G. Picco, *Torino isolato Santa Croce nobile palinsesto urbano*, Celid, Torino, 2000, p. 34.
[386] V. Comoli Mandraci, *Le città nella storia d'Italia: Torino*, cit., p. 99.
[387] A. Osello, *L'ambito urbano nella cartografia e nelle guide storiche della Città*, cit., p. 33.
[388] Tesi di laurea in Restauro e Ridestinazione, *Cripta della Basilica Magistrale, Ordine Mauriziano di Torino,* Prof.: Bruno Andrea, Studenti: Ronco Angelo, Tabasco Maria, Politecnico di Torino, Facoltà di Architettura, 1983-84.

1855
Apertura dell'Ospedale Mauriziano di Luserna[389].

1858, settembre 18
Apertura del Lebbrosario Mauriziano di Sanremo.

1881, novembre 11
Posa della prima pietra del nuovo Ospedale Mauriziano.

1882
Il consiglio comunale nomina una Commissione per lo studio di risanamento dei quartieri del centro storico della città[390].

1885, luglio 1
Inaugurazione della nuova sede dell'Ospedale Mauriziano in Torino intitolato a re Umberto I (attuale sede) lungo il viale di Stupinigi, oggi corso Turati, in area periferica rispetto alla precedente sede.

1887
L'Ordine dei Santi Maurizio e Lazzaro ottiene l'autorizzazione alla vendita di parte dell'Ospedale Maggiore, con conseguente trasformazione dell'Isolato[391] con la costruzione da parte dei Fratelli Marsaglia e altri commercianti della galleria Umberto I.

1889
Conclusione galleria Umberto I[392].

1934
Festeggiamenti del Bimillenario Augusteo.

1942/43
Bombardamento[393].

1959
Demolizione dei fabbricati su via della Basilica per il disegno di via Egidi.

1971
Redazione del piano di ristrutturazione dell'area delle Porte Palatine e dell'isolato Santa Croce.

1996
Progetto *The Gate*[394].

[389] C. Devoti e C. Scalon, Documenti e immagini dell'ospedale Mauriziano di Torino, cit., p. 13.
[390] V. Comoli Mandraci, Le città nella storia d'Italia: Torino, cit., p. 210.
[391] A.O.M., Strumenti 1888-89, vol. 60, n. ordine 9, foglio 102.
[392] http://www.guidatorino.com/la-galleria-umberto-i-di-torino/ [ultima consultazione: 22/05/2018].
[393] http://www.museotorino.it/view/s/4705ece03ef44965a36602deef048612 [ultima consultazione: 22/05/2018].
[394] www.comune.torino.it/portapalazzo/progetto/ [ultima consultazione: 22/05/2018].

2011
Restauro della facciata dell'isolato Santa Croce verso piazza della Repubblica.

2014
Restauro della palazzina in via Milano 20 e trasformazione di questa nel *social housing* "Vivo al Venti".

Capitolo V: Uno sguardo sul territorio circostante

5.1 – Le trasformazioni dell'area circostante

Per conoscere le ultime trasformazioni avvenute nell'area in cui si trova il Palazzo dei Cavalieri e l'isolato Santa Croce, si è deciso di indagare sia sulla riqualificazione svoltasi nella zona del Quadrilatero Romano, sia in quella di Borgo Dora.
Dalle ricerche è emerso che già dal finire degli anni Settanta del Novecento, la parte del centro storico torinese fosse interessata da un diffuso degrado, per cui si necessita di un piano di risanamento per intervenire sia sullo stato edilizio, che sul disagio sociale diffuso nel quartiere. Il progetto viene promosso dal Collegio Costruttori e attuato da una società costituita tra la Città di Torino e 36 imprese edili, la Centro Storico Torinese S.p.A, nel 1980. La società acquista alcuni isolati degradati avviandone il recupero e negli anni novanta si cominciano a notare i primi successi la trasformazione del Quadrilatero, grazie all'insediamento di attività commerciali e di locali eno-gastronomici: la zona diventa così un luogo di riferimento per il tempo libero e la vita notturna. La trasformazione fisica del quadrilatero ha ridefinito anche la sua composizione sociale, dando vita ad un forte fenomeno di *gentrification* con sempre meno residenzialità popolare e sempre più abitazioni ambite dalla buona borghesia torinese[395].
La nuova società, presieduta da Mario De Giuli, ha stipulato duecento atti d'acquisto per svuotare le case degli inquilini per poterle ristrutturare. L'obiettivo dei costruttori era quello di creare abitazioni di edilizia convenzionata, sociale, spazi per servizi pubblici e nuove zone residenziali. Gli investimenti sono giunti poi anche dagli imprenditori privati che hanno proseguito con interventi di riqualificazione lasciati al libero mercato. I lavori sono iniziati ufficialmente nel 1982 con l'inaugurazione delle "Piramidi" su progetto di Gabetti e Isola, un isolato residenziale posto tra via Santa Chiara, via Sant'Agostino e via Bonelli. Da allora una serie di imprese private assieme alle istituzioni hanno fatto sì che questo quartiere si trasformasse in una delle zone più eleganti e ambite. Ma oltre alla riqualificazione urbana ed edilizia il Quadrilatero è diventato anche un centro per la vita notturna e creativa della città a partire dal 1991, quando lo storico ristorante Le Tre Galline viene ristrutturato da Gabetti, Isola e Fusari e riaperto al pubblico sotto la gestione di Riccardo De Giuli. Le reazioni sono buone, sia da parte dei residenti, che vedono diminuire drasticamente i problemi legati all'ordine pubblico e alla vivibilità, sia da parte della popolazione, che riscopre improvvisamente e piacevolmente il centro della città[396].
Per quanto riguarda Borgo Dora, oppresso dallo stesso degrado sociale e architettonico che opprimeva l'area del Quadrilatero, a metà degli anni novanta viene dato il via al progetto The Gate.
The Gate Living not Leaving[397] è il nome completo del piano di lavoro cominciato nel 1996 per la promozione e la crescita dell'area adiacente al mercato di Porta Palazzo. Il suo impegno è stato suddiviso in diversi ambiti: Costruito, Sostenibile, Sociale, Economico e Culturale. Per quanto riguarda le consulenza sul territorio The Gate si è impegnato a offrire tutte quelle professionalità necessarie per sfruttare al meglio le opportunità messe in campo a livello cittadino, regionale e ministeriale inerenti il settore del commercio e dell'imprenditoria più in generale.
In particolare il Progetto si è occupato di offrire consulenze specializzate a nuovi

[395] http://www.museotorino.it/view/s/e7d88b36e50a40ff874c4f38332ee708 [ultima consultazione: 02/11/2018].
[396] https://www.gruppocarige.it/gruppo/html/ita/arte-cultura/la-casana/2005_2/pdf/62_65.pdf [ultima consultazione: 02/11/2018].
[397] http://www.comune.torino.it/portapalazzo/ [ultima consultazione: 22/05/2018].

ed esistenti imprenditori del territorio, agire come "primo sportello unico" che filtra e indirizza le domande (una sorta di pre-istruttoria), accompagnare alla compilazione delle eventuali richieste di contributo e di finanziamento e offrire un servizio professionalizzato per aiutare le attività imprenditoriali dell'area ad accedere ad eventuali forme di finanziamento.
Si ritiene possibile affermare dunque che grazie a questo progetto è stato possibile riavvicinare l'area al centro, se non dove non si può dire che sia stato fatto un vero e proprio lavoro di "rammendo" (cit. Renzo Piano[398]).

5.2 – Il punto di partenza su cui interviene il progetto The Gate[399]

Si rende ora necessario entrare nel merito di questo progetto partendo da una veloce analisi della zona per poi passare a quella del piano. L'area di Porta Palazzo appartiene, come concezione urbanistica, al centro storico di Torino, ma conserva alcuni tratti caratteristici che la connotano come quartiere "popolare", con una forte identità e un forte senso di appartenenza. In realtà la zona che è stata identificata su cui svolgere il disegno di The Gate non è un vero "quartiere" dal punto di vista amministrativo, ma è un'area percepita in modo unitario grazie ad un fenomeno di fondamentale importanza: il mercato di Piazza della Repubblica, che ha legato il tessuto culturale e sociale rendendolo caratteristico e geograficamente abbastanza definibile.
Porta Palazzo deve il suo nome ad una delle porte della città romana, l'antica Postierla[400] di San Michele, che collegava i borghi suburbani con il mercato di Piazza delle Erbe, l'attuale Piazza Palazzo di Città. Nel corso dei secoli la postierla venne sostituita da una porta in muratura, e nel XVII sec. subentrò definitivamente alle Porte Palatine quale accesso principale settentrionale.
Successivamente, per volere della famiglia regnante dei Savoia, venne creata una piazza che facesse da ingresso trionfale alla città che sarebbe stata la nuova capitale del regno. Con la costruzione di questa avvenne di fatto la saldatura fra la città e il Borgo Dora. L'area detta attualmente "Balòn", era in origine una zona campestre abitata, in epoca romana, da agricoltori. Nel medioevo la zona diventò territorio amministrativo della città, popolandosi di cascinali, mulini (ad esempio i mulini Molassi[401]) ed orti, dapprima, e di alcuni primordiali nuclei industriali, attorno al 1500. I numerosi canali tratti dalla Dora divennero fonte di preziosa energia per piccoli opifici e per una Polveriera. In seguito, durante il periodo di dominazione napoleonica, nell'800, con il progetto di smantellamento delle fortificazioni cittadine la Porta Palazzo venne abbattuta e venne costruita al suo posto la grande piazza ottagonale.
Nel 1825 venne elaborato il progetto per la parte meridionale della piazza, in particolare per l'Isolato dei macelli, ma la sistemazione definitiva dei contorni della piazza venne risolta solo intorno al 1830, grazie all'intervento di privati, in concomitanza con l'ampliamento dell'Ospedale Mauriziano ad opera dell'ing. Mosca, che si occupò anche della costruzione del ponte sulla Dora lungo il corso,

[398] http://renzopianog124.com/ [ultima consultazione: 05/11/2018].
[399] http://www.comune.torino.it/portapalazzo/storia/ [ultima consultazione: 22/05/2018].
[400] Postierla: postièrla (o postèrla; anche pustièrla o pustèrla) s. f. [lat. tardo *postĕrŭla* («porticina di dietro»), dim. femm. di *postĕrus* «che sta dietro»]. – 1. a. Nelle fortificazioni del passato, piccola porta che veniva aperta in luogo nascosto e distante dalle porte principali per assicurare una via di comunicazione fra l'interno e l'esterno della cinta, da utilizzarsi in speciali circostanze. [vocabolario Treccani].
[401] http://www.museotorino.it/view/s/0c544dc772c44b9eb580e696258eb3fc [ultima consultazione: 01/06/2018].

poi denominato Giulio Cesare.
I mercati a Porta Palazzo si stabilirono definitivamente il 29 agosto 1835, a seguito di un "Manifesto Vicariale", che proibì, a causa dell'infierire del colera, la vendita sulle piazze Palazzo di Città (piazza delle Erbe) e Corpus Domini, per cui nel 1837 si completò piazza della Repubblica, che prese inizialmente il nome di piazza Emanuele Filiberto. La piazza del mercato è sempre stata luogo di confronto, incontro e scambio di culture e folklore popolare.
In seguito a tale provvedimento, la Città decise la costruzione di tettoie nei due primi quadrati della piazza per il mercato dei beni commestibili mentre allo stesso tempo si lasciavano le lunghe file di baracche per i mercanti di stoffe, chincaglierie e terraglie. Per la conservazione delle merci venivano utilizzate le Ghiacciaie, grandi locali nel sottosuolo suddivisi in quattro piani sotto il livello della strada, già esistenti nel 1922, poi demolite e ricostruite nel 1945, a seguito dei bombardamenti. Le Ghiacciaie erano costruite a forma elicoidale, discendenti in profondità, per cui permettevano ai carri di scendere e depositare le merci fra il ghiaccio naturale dei mesi invernali, raccolto nei prati vicini, o trasportato dal Moncenisio durante gli inverni meno rigidi.
Con l'avvento dell'energia elettrica, sparsa su tutto il suolo della città, Borgo Dora perse il suo primato pre-industriale a causa dello spostamento delle fabbriche più lontano dal centro cittadino, per cui l'area mutò la sua tendenza verso un quartiere più artigianale e dedicato alla compravendita e al restauro degli antiquari, oppure al famoso mercato delle pulci del sabato, il Balòn (che deve il suo nome probabilmente a motivi ludico-sportivi[402]).
A seguito dell'abbandono della monarchia dei Savoia, dopo la votazione nazionale del 1946, la piazza Emanuele Filiberto prese il nome di Piazza della Repubblica, che ampliò a piccoli passi la sua area commerciale fino a ottenere il primato di mercato più vasto d'Europa.
Oggi piazza della Repubblica ospita quattro strutture: il mercato II (ittico) e il mercato V (alimentare), edificati nel 1836; il mercato IV, la struttura metallica (detta Tettoia dell'Orologio), eretta nel 1916 e il mercato III dell'abbigliamento, costruito nel 1963 e demolito nel 2005 per lasciar spazio alla nuova struttura progettata dall'architetto Massimiliano Fuksas.
Come conseguenza di un evidente degrado progressivo dell'area di Porta Palazzo e dei suoi dintorni vengono fuori una serie di progetti di riqualificazione sia di singoli complessi, come per esempio il Cortile del Maglio e l'Arsenale della Pace, restaurati nel 1983, entrambi donati dalla città di Torino al SerMiG (servizio missionario giovani), fondato nel 1964 da Ernesto Oliviero e che prende sede nell'area di Borgo Dora, nell'ex arsenale militare. Nell'ex Caserma Cavalli invece, un edificio porticato e costituiva l'accesso monumentale alle officine dell'arsenale[403] che si trovava ancora in un profondo stato di degrado, nel 2013 si insedia la Scuola Holden, fondata da Alessandro Baricco, che ottiene la concessione di questi spazi a seguito della vittoria di un concorso comunale.
Da questi moti di rivalutazione ambientale, cominciati con il restauro dell'ex Arsenale Militare, prende vita il progetto The Gate.
La piazza del mercato è sempre stata ritrovo di una moltitudine di gente che ha trovato in quel luogo uno spazio per rincontrare le proprie radici, a partire dai prodotti sui banchi fino ai locali che man mano si sono aperti nella zona. La popolazione che ha maggiormente frequentato l'area è stata ampliata dalle

[402] http://www.museotorino.it/view/s/3f1ef143d7864c799b8aa98c682fc1cc [ultima consultazione: 01/06/2018].
[403] http://www.museotorino.it/view/s/2fb4725a68d24bc0802e32581fa6849f [ultima consultazione: 04/06/2018].

immigrazioni, prima dal sud Italia e successivamente dal resto del mondo, che hanno conferito alla zona questo aspetto multiculturale.
Sicuramente è possibile affermare quindi che la vera ricchezza di questo luogo sia data dalla possibilità di mettere a confronto così tante culture diverse, e il vero tesoro potrebbe essere la divulgazione e diffusione di queste attraverso l'informazione, così da non considerare queste differenze come un limite, ma come una risorsa.

5.3 – I 19 punti del progetto

Per potersi occupare di un maggior numero di ambiti il disegno di The Gate è stato articolato in 19 azioni suddivise in cinque campi diversi con il fine di creare un *progetto integrato*[404] sottoscritto nel Contratto Sociale controfirmato da tutti gli attori.

- La PIAZZA AFFARI, per il rilancio economico del quartiere;
    - I Frutti della qualità (il mercato dei produttori);
    - Il Restauro dell'artigiano (nuove botteghe di restauratori nel Balòn);
    - L'Economia sociale (nuove opportunità di lavoro e nuove imprenditorialità);
    - Balòn al centro (piano di sviluppo economico della zona del Balòn);
    - Via dalla strada (programma di formazione diretto ai ragazzi di strada);
- La RETE DI SICUREZZA, per la riqualificazione sociale;
    - Oltre alla strada (centro di assistenza per le prostitute);
    - Limitazione del danno (servizio diurno di assistenza a stranieri, in particolare con vissuti di alcol-farmaco-tossicodipendenza);
    - Una Scuola al plurale (centro per l'apprendimento e il tempo libero dei ragazzi del quartiere);
    - Operazione sicurezza (in merito a legalità, convivenza civile e tolleranza);
    - Extra informa (sportello informativo di quartiere per la popolazione straniera e osservatorio locale sull'immigrazione);
- UN POSTO PER VIVERE, per il recupero degli ambienti fisici;
    - Un'Edilizia Civile (partendo da interventi sugli isolati Santa
    - Croce e Santo Stefano per stimolare il recupero degli edifici, con un coordinamento e un sostegno delle attività progettuali, soprattutto per stimolare la partecipazione di attori privati);
    - Mercati s-coperti (riqualificazione del mercato);
    - Fuori Orario (per garantire la vivibilità e la fruibilità, soprattutto dell'area mercatale, con infrastrutture adeguate per il tempo libero);
- La SOSTENIBILITA', per lo sviluppo sostenibile e la salvaguardia ambientale;
    - Da Rifiuto a Risorsa (raccolta differenziata);
- LEGAMI, per il recupero delle relazioni nel quartiere e una maggior connessione con la città;
    - Circolazioni (viabilità e parcheggi);

[404] Progetto Integrato: complesso di azioni intersettoriali, strettamente coerenti e collegate tra di loro che convergono verso un comune obiettivo di sviluppo del territorio e giustificano un approccio attuativo unitario.

- Interazioni positive (diffusione del progetto sui media);

Probabilmente è stato grazie alla chiarezza di questo programma e alla decisione degli ideatori il fatto si sia potuto realizzare questo progetto, che ha restituito al centro della città una vasta area che oggi non è praticamente più considerabile come periferia, e ha creato connessioni all'interno di questa, così da dare il via anche ad un possibile sviluppo futuro.

5.4 – La periferia in centro

Per poter comprendere nel particolare le azioni svolte sul territorio da The Gate, si è considerato importante analizzare il contesto in cui queste sono state fatte. Il quartiere di Borgo Dora, come anche quello di San Salvario, presenta delle caratteristiche particolari a causa della struttura sociale, nettamente in contrasto con la distanza, praticamente nulla, dal centro storico della città. Si tratta infatti di periferie non fisiche, ma sociali, causate dal fatto che Torino sia una città policentrica, con una struttura gerarchica, che ha dei quartieri che risultano allo stesso livello sociale del centro, e tra questi si sono creati dei buchi in cui si sono instaurate delle periferie sociali, come è successo in Borgo Dora[405]. Porta Palazzo era di fatto la periferia del Settecento, e così è rimasta[406]. Questa peculiarità è stata particolarmente accentuata a Torino, con la fine della crescita della città, dopo il boom economico. In quel momento si è colta infatti l'occasione per focalizzarsi su alcune zone il cui sviluppo si era concluso ormai da tempo, e che erano andate in crisi a causa di un dilagante un disagio sociale che necessitava di una presa di posizione da parte della città. Nonostante la sua vicinanza al centro di Torino, l'area di Porta Palazzo ha subito lo stesso decadimento delle periferie, per cui ci si è trovati ad affrontare una serie di problematiche come ad esempio: la dismissione di molte attività produttive, i problemi legati al traffico con un'evidente carenza di parcheggi, la criminalità crescente, lo spaccio, l'emarginazione sociale, il problema della solitudine degli anziani e le differenze culturali di un ambiente sempre più multietnico. Ma è proprio da questa crisi che si è approfittato per creare un piano di sviluppo per la riqualificazione, poiché questi casi sono "… potenti fattori di cambiamento. Essi offrono agli attori coinvolti l'opportunità per ridefinire le proprie strategie. Mobilitando le forze più diverse alla ricerca di risposte, interventi, misure, rimedi"[407]. Partendo da questi presupposti la città di Torino si è attivata, trovando consensi anche da parte dell'Unione Europea, per la riqualificazione di questi spazi, e ottenendo dunque, per i suoi progetti, dei finanziamenti distribuiti dal FESR (Fondo Europeo per lo Sviluppo Regionale), attraverso il bando di concorso "Progetti Pilota Urbani Fase II" (1996-2000), che è stato vinto con la proposta di The Gate – Living not Leaving destinato allo sviluppo dell'area di Porta Palazzo e Borgo Dora, che ha ottenuto da parte della commissione Europea circa cinque miliardi e mezzo di lire[408].

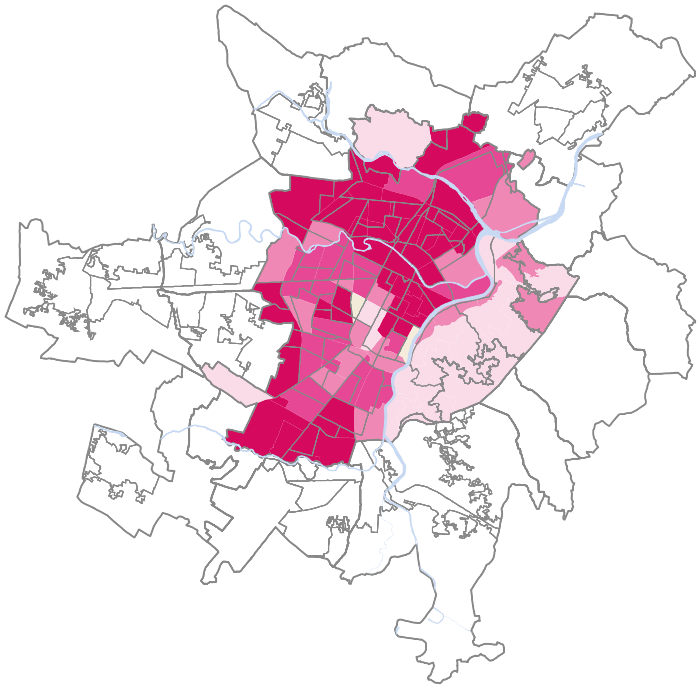
Gli ambiti di intervento dei progetti sono spaziati dal recupero dell'ambiente costruito e ambientale, la sensibilizzazione culturale delle diverse comunità risiedenti

[405] Dall'intervista con il dott. Giovanni Magnani, impiegato nell'Area Edilizia Residenziale Pubblica (Direzione Politiche Sociali e Rapporti con le Aziende Sanitarie) del Comune di Torino.
[406] *Ibid.*
[407] Enrico Allasino, Luigi Bobbio, Stefano Neri, *Crisi Urbane: cosa succede dopo?*, IRES, working paper135/2000, Torino, 2000, p. 8.
[408] Tesi di laurea II Facoltà di Architettura, *Il Progetto Pilota Urbano The Gate –Living not Leaving, per la riqualificazione di Porta Palazzo e Borgo Dora*, a Torino. Prof. Paolo Castelnovi, studente Alessandro Geda. Politecnico di Torino, Facoltà di Architettura, 2000-2001.

nell'area, l'inserimento sociale con azioni dedicate a categorie più deboli (anziani, migranti, tossicodipendenti, ecc.) all'agevolazione dei trasporti.
L'intervento su questa zona non ha dunque solamente creato un ambiente più vivibile e sicuro per gli abitanti ma ha dato il via ad una riqualificazione architettonica importante che per l'intera città, nella speranza che questa operazione si possa estendere a macchia d'olio.

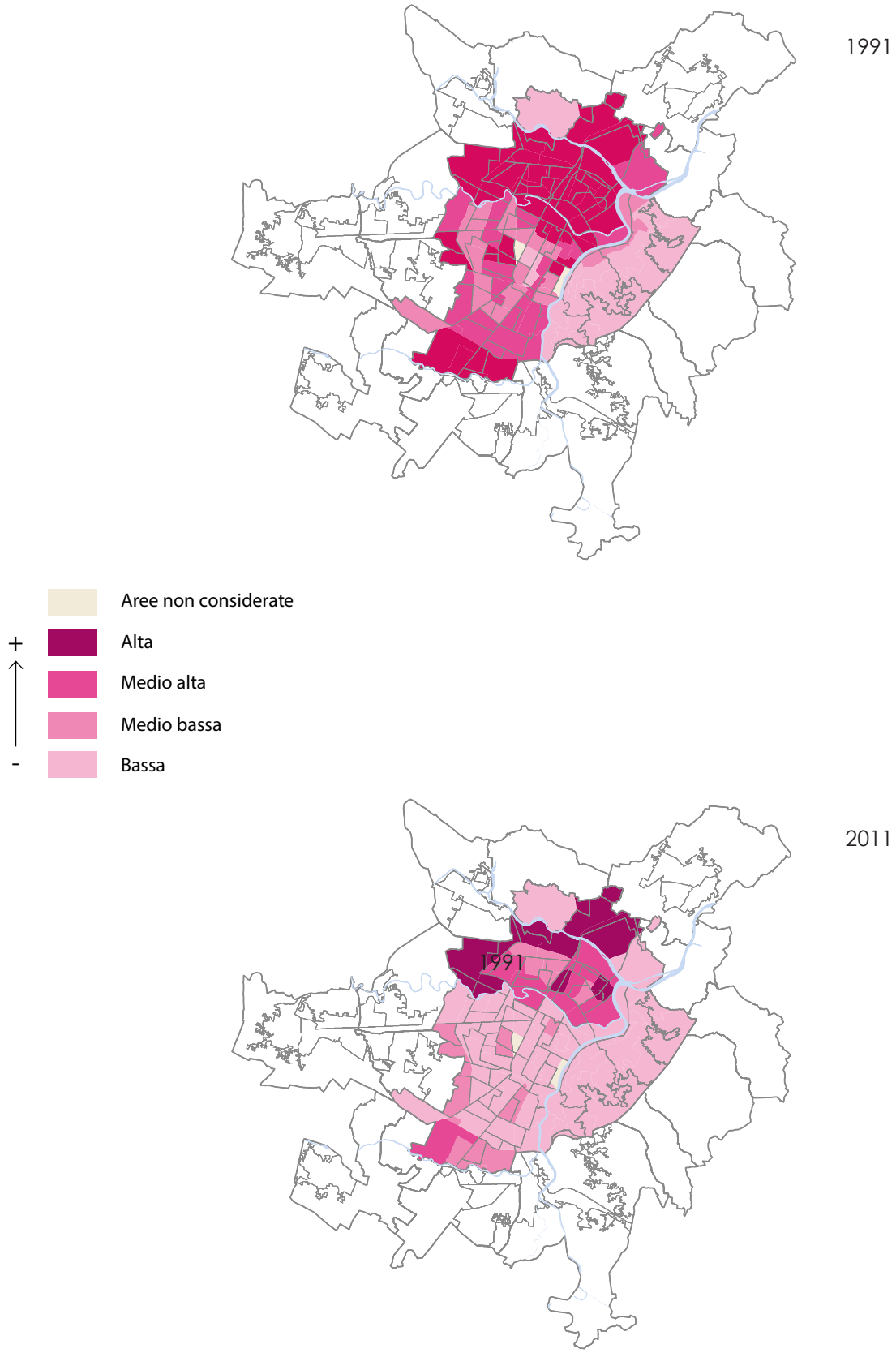
5.5 – La popolazione dell'area

Al fine di parlare della riqualificazione sociale dell'area è stato opportuno svolgere un'analisi sulla popolazione che vi abita dentro. La zona in questione infatti mostra caratteristiche rare. Nonostante la sua prossimità al centro cittadino, questo luogo è cresciuto e si è sviluppato come una periferia, con tutte le caratteristiche e le criticità di questa. Come si evince dal film di Gianni Amelio, *Così ridevano*[409], Porta Palazzo è sempre stato un terreno fertile per l'accoglienza dei migranti, provenienti da qualsiasi area, a partire dall'ondata migratoria originaria del Sud Italia, fino alle migrazioni internazionali odierne. La presenza delle grandi istituzioni assistenziali, come il Cottolengo, il Sermig e l'Opera Pia Giulia di Barolo, ha ancor più favorito la concentrazione in quest'area delle fasce bisognose, rendendola infatti ancora più accessibile, insieme alle opportunità lavorative e alle sistemazioni precarie.
Dalle statistiche raccolte su *Torino Atlas* viene evidenziato in effetti che l'area nord della città, a partire da Porta Palazzo fosse abitata da una grande percentuale di residenti nati nel Sud Italia, che dal '71 è aumentata fino ad un picco negli anni Novanta, per poi diminuire, soprattutto nelle zone centrali negli anni Dieci del Duemila. Nel 2011 infatti si riscontra una localizzazione più alta di meridionali nella zona nord-ovest della città, mentre le zone centrali, comprese quelle soggetto di questa tesi, si sono svuotate dagli abitanti della prima ondata migratoria, lasciando spazio agli stranieri[410] della seconda migrazione.



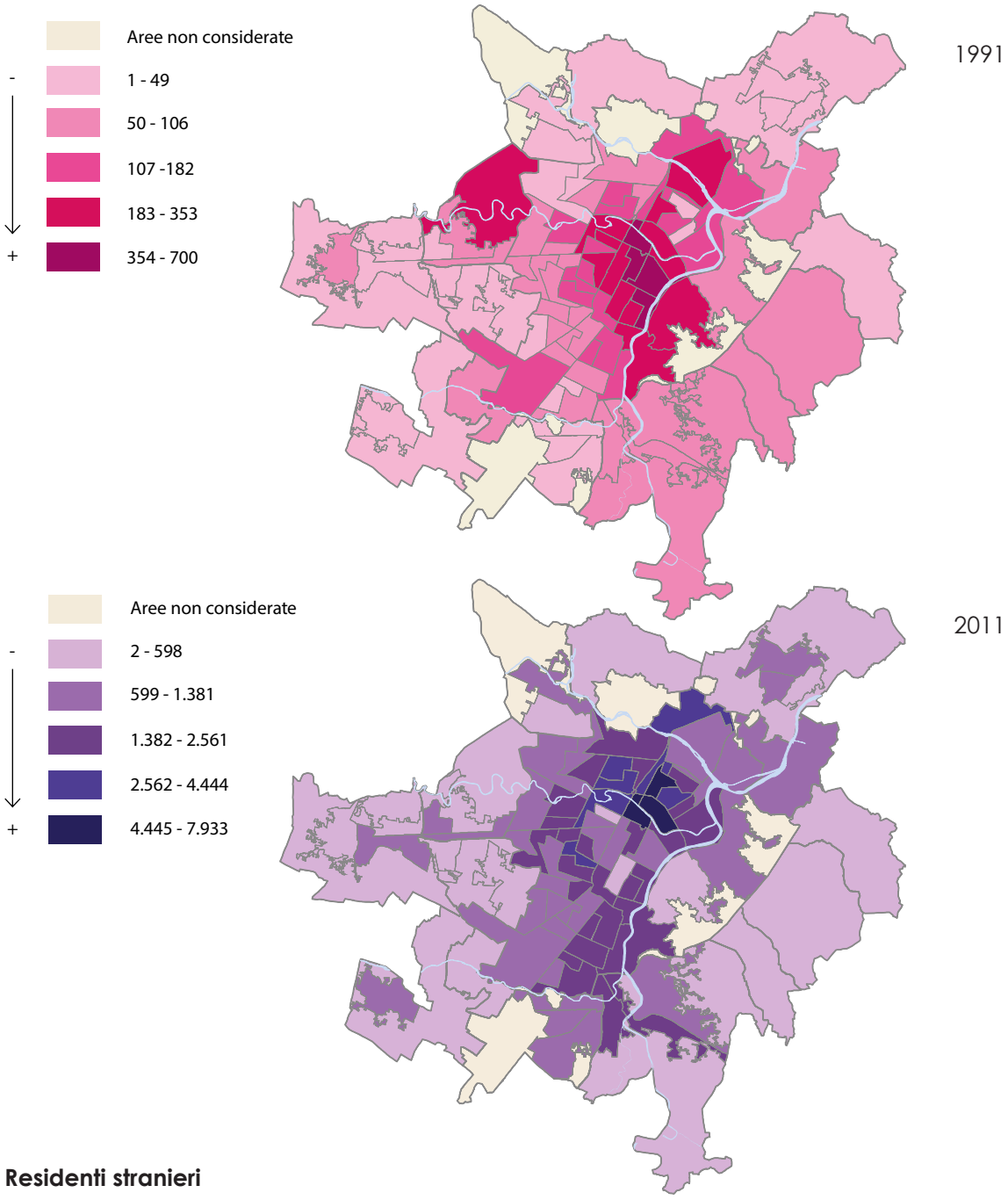
1971

[409] https://www.mymovies.it/dizionario/recensione.asp?id=6514 [ultima consultazione: 04/11/2018].
[410] Urban Center, Centro di Ricerca e Documentazione Luigi Einaudi, Rapporto Giorgio Rota, IED, *Torino Atlas, mappe del territorio metropolitano*, Urban Center Metropolitano, Torino, aprile 2018, pp. 28-29.



Quota di residenti nati nel Sud Italia
Fonte: Elaborazione Rapporto Rota su dati dell'ufficio statistica della città di Torino, EPI Piemonte.

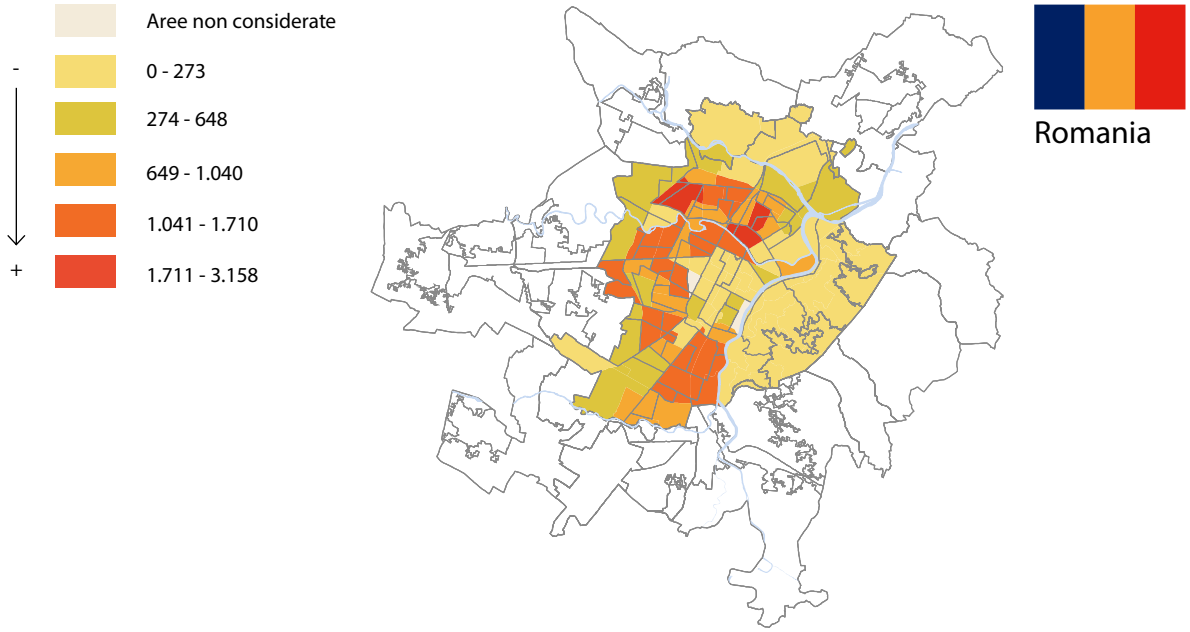
Si può riscontrare infatti che vi sia un forte aumento a Torino di persone provenienti dall'estero negli ultimi decenni, che infatti abitano principalmente nelle zone a corona del centro, in particolare in quella a nord[411]. Secondo questo rapporto infatti è vero che la popolazione straniera, che prima tendeva a concentrarsi solamente verso il centro, ora si è sparsa anche in direzione delle periferie, anche se non ancora molto nei paesi della prima cintura della città, ma le zone con più alto numero di stranieri rimangono quelle a nord del mercato di Porta Palazzo (Aurora e Barriera di Milano), mentre diminuiscono le percentuali di immigrati nel centro e in zone in cui la vita è nettamente più cara (Crocetta, Cit Turin e Borgo Po)[412].

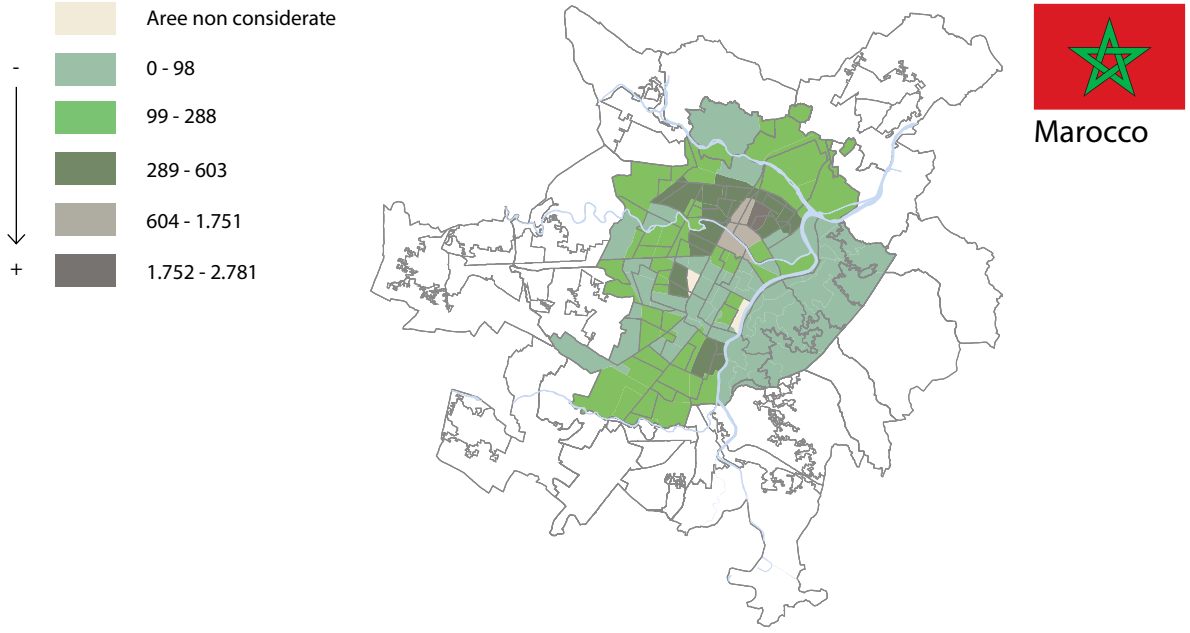


Residenti stranieri
Fonte: Elaborazione Rapporto Rota su dati dell'ufficio statistica della città di Torino, EPI Piemonte.

[411] *Ibid*, p. 15.
[412] *Ibid*, p. 24.

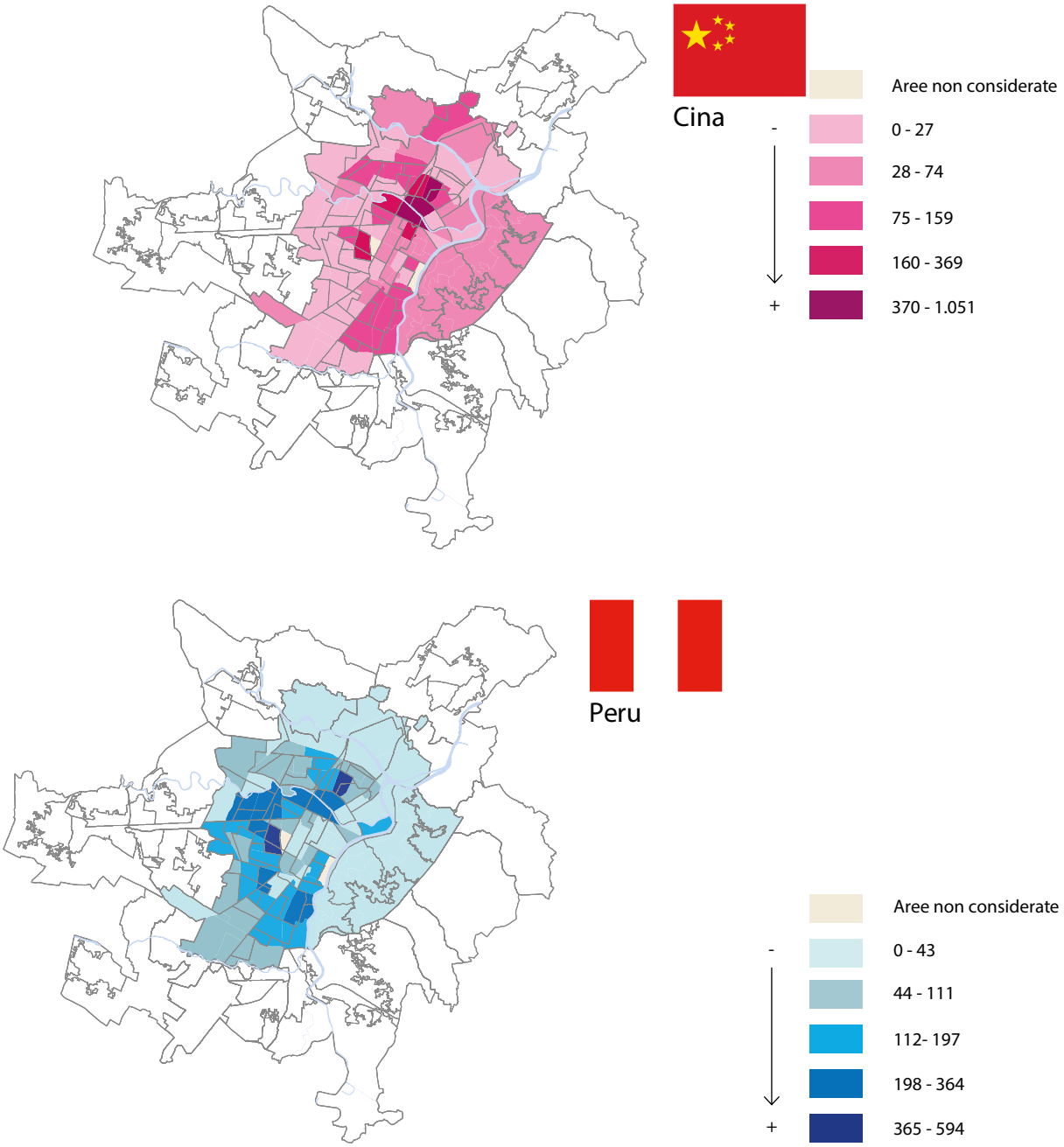
Su *Torino Atlas* vengono anche censiti, nel 2015, i principali gruppi di stranieri che abitano la città, suddivisi per micro aree territoriali, per cui, concentrandosi sulle zone interessate per questo argomento, ovvero intorno all'isolato Santa Croce, si può dire che i gruppi di immigrati più numerosi corrispondano a: rumeni in Borgo Dora ma non nel Quadrilatero, marocchini in Borgo Dora e abbastanza anche nel Quadrilatero, cinesi in entrambe le zone, anche se più in Borgo Dora e peruviani in Borgo Dora ma non nel Quadrilatero[413].





Principali gruppi di residenti stranieri (2015)
Fonte: Elaborazione Rapporto Rota su dati dell'ufficio statistica della città di Torino, EPI Piemonte.

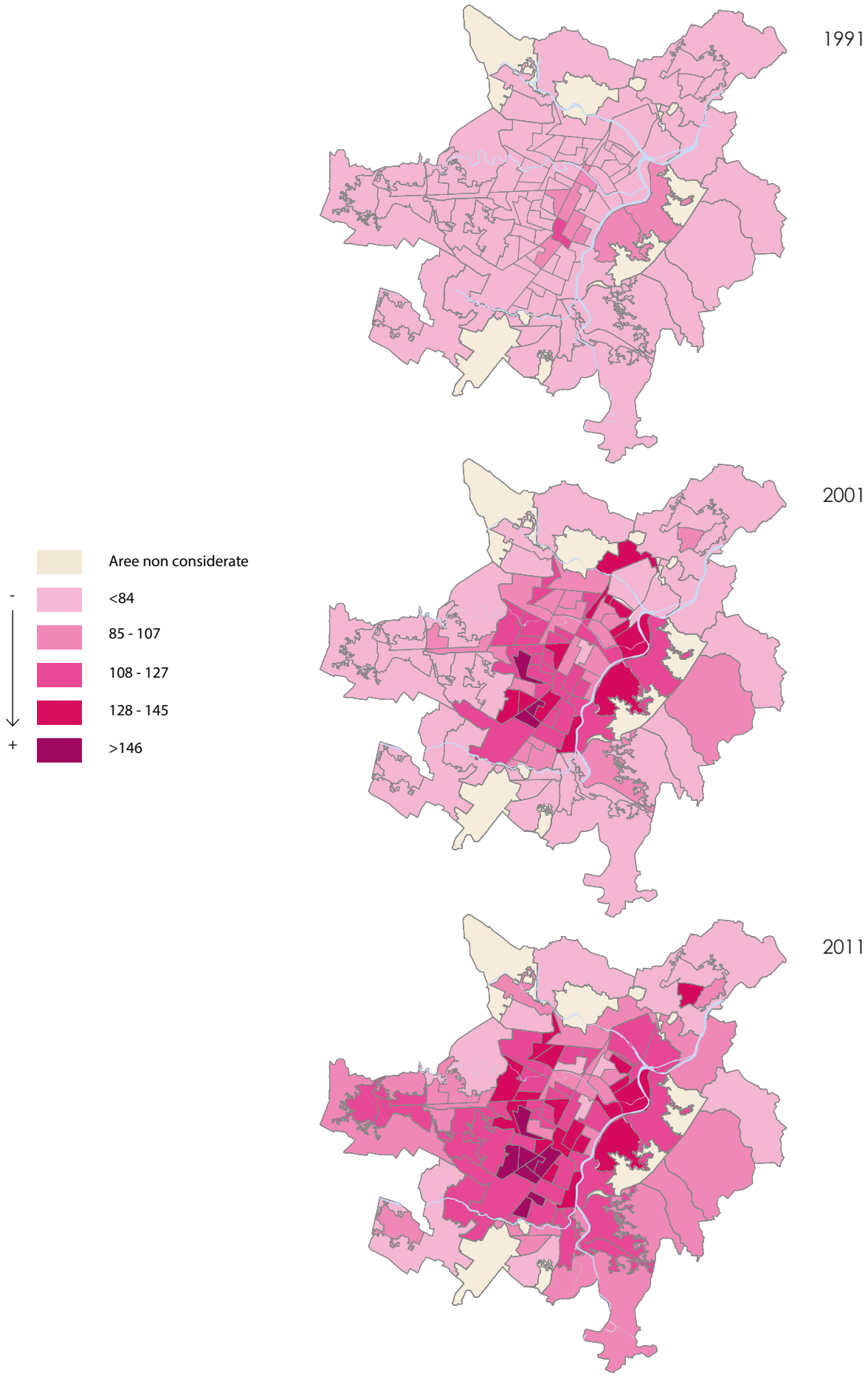
[413] *Ibid*, p. 26-27.



Principali gruppi di residenti stranieri (2015)
Fonte: Elaborazione Rapporto Rota su dati dell'ufficio statistica della città di Torino, EPI Piemonte.

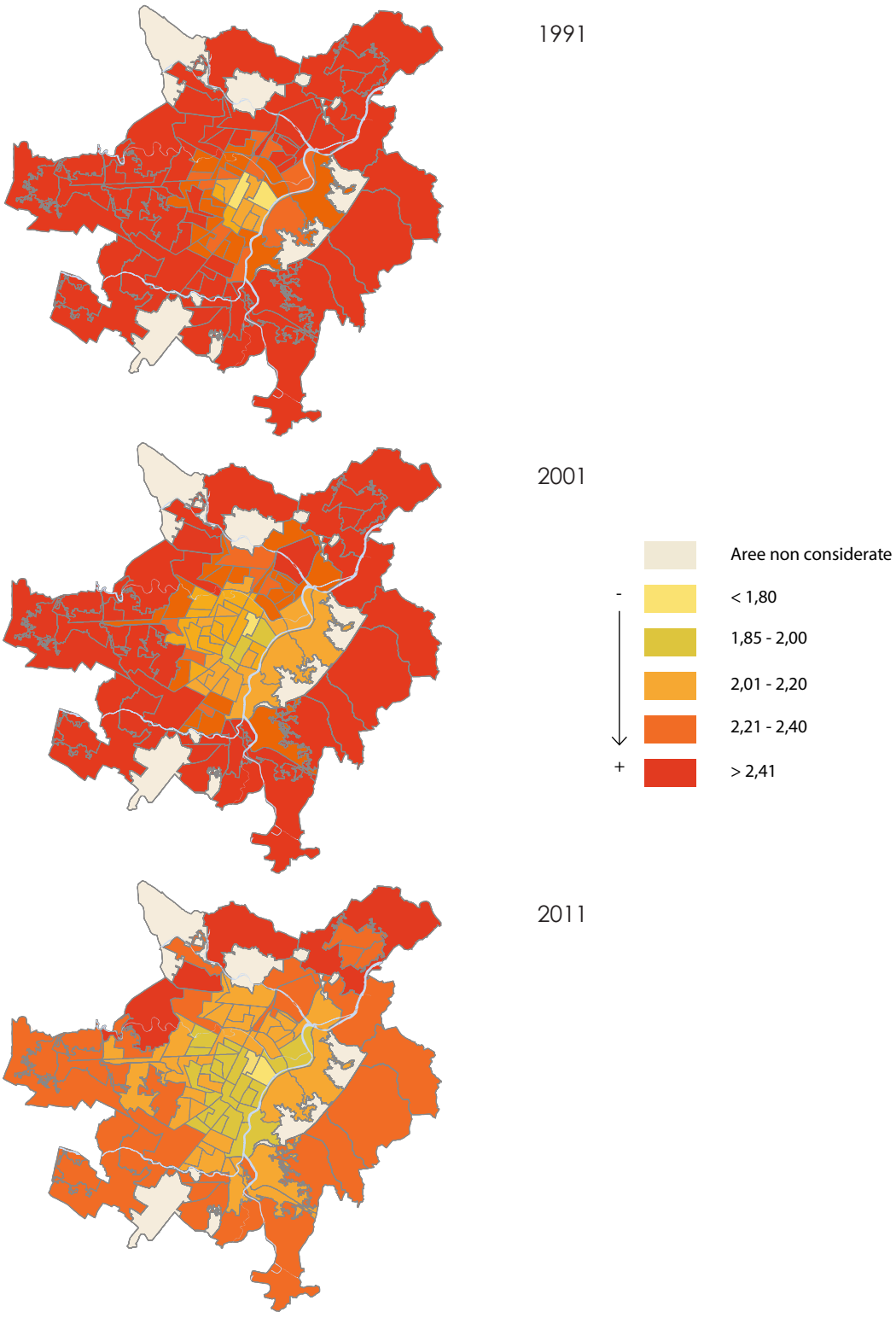
L'indice di anzianità mostra che sebbene la durata della vita sia aumentata negli anni, anche nelle zone periferiche, in centro e nei quartieri a nord il rapporto di anziani con più di 64 anni, rispetto a quelli con meno di 15 sia comunque più basso che a sud[414].

[414] *Ibid*, p. 20.



Indice di vecchiaia, rapporto anziani > 64 / giovani < 15 per 100
Fonte: Elaborazione Rapporto Rota su Censimento Popolazione.

Inoltre si è registrato un calo di nascite nelle famiglie a partire dai primi anni 2000, che mostra che le famiglie più numerose rimangono quelle in periferia, soprattutto, in questo caso, quelle nell'area nord della città, mentre il centro viene sempre più popolato di nuclei familiari piccoli o addirittura con un solo componente[415].



Principali gruppi di residenti stranieri (2015)
Fonte: Elaborazione Rapporto Rota su dati dell'ufficio statistica della città di Torino, EPI Piemonte.

[413] *Ibid*, p. 22.

La lettura di questi dati porta alla conclusione che quest'area, intorno all'isolato Santa Croce, tra Quadrilatero e Borgo Dora, sia dunque popolata più da cittadini giovani, che non anziani, le famiglie siano mediamente numerose, soprattutto per quanto riguarda Borgo Dora, mentre il centro è popolato da nuclei familiari molto piccoli. Per quanto riguarda la popolazione straniera è possibile asserire che questa abiti maggiormente nella zona di a nord di Porta Palazzo, mentre il Quadrilatero è abitato soprattutto (ma non solo) da cittadini di nazionalità italiana.

5.6 – Il via alla riqualificazione

Per proseguire con gli interventi avvenuti nella zona si reputa opportuno fare un'introduzione sull'attività centrale di quest'area. Il cuore pulsante dello spazio di Porta Palazzo e Borgo Po è formato infatti dai due mercati, quello di piazza della Repubblica, dove si possono comprare dagli alimenti, al vestiario, alle cose per la casa, e quello del Balòn, sede dello storico mercatino della pulci e di antiquari di Torino. Le attività commerciali in questi due mercati si dividono in due: quella delle bancarelle ambulanti con licenza e quella priva di autorizzazione, che però in un ambiente così mescolato è difficile da riconoscere.
Quando però, negli anni '90, gli episodi di criminalità sono aumentati e sono accaduti atti di violenza per le strade tra la popolazione, sia migrante che autoctona, gli abitanti si sono mobilitati e a seguito delle proteste la Città di Torino si è impegnata a modificare questa situazione.
Il 21 febbraio 1994 è stata presentata al Consiglio Comunale "l'indagine conoscitiva sulla situazione dell'area di Porta Palazzo: relazione e prime proposte, che è stata seguita nel 1995 da uno studio approfondito sul quartiere da parte del CICSENE[416](Centro Italiano di Collaborazione per lo Sviluppo Edilizio nelle Nazioni Emergenti), parallelo a quello svolto in San Salvario.
Dopo aver delimitato l'area, con confini percepiti più che reali, all'interno del perimetro segnato da via della Basilica, via Santa Chiara, via della Consolata, via San Pietro in Vincoli, la Dora, corso XI Febbraio e via XX Settembre, con un cardo ed un decumano rappresentati dai due grandi assi di corso Regina e corso Giulio Cesare, il CICSENE si è occupato di approfondire le criticità e i punti di forza da valorizzare del quartiere, in modo da individuare con precisione gli obiettivi su cui progettare un intervento.
In seguito, su iniziativa del Settore Relazioni Internazionali della Città di Torino, nasce il progetto The Gate, grazie alla collaborazione tra questo e l'Unione Europea e le reti di cooperazione comunitarie come Eurocities e Qartiers en crise.
Al fine di scrivere un progetto per l'area, che mettesse d'accordo i partner e gli attori locali, è stata individuata la società torinese Softech, che ha proposto cinque aree d'intervento e diciannove azioni specifiche, vagliate nel luglio 1997, per un budget di 15 miliardi di lire, forniti da Unione Europea (5,5 mld), Città di Torino (5,5 mld), Ministero dei lavori pubblici, infrastrutture e trasporti (2 mld) e partner locali (20%)[417].

[416] http://www.cicsene.it/ [ultima consultazione: 05/11/2018].
[417] Tesi di laurea II Facoltà di Architettura, *Il Progetto Pilota Urbano The Gate - Living not Leaving, per la riqualificazione di Porta Palazzo e Borgo Dora, a Torino*. Prof. Paolo Castelnovi, studente Alessandro Geda. Politecnico di Torino, Facoltà di Architettura, 2000-2001.

15 miliardi d'investimento totale

- 5,5 miliardi dall'Unione Europea
- 5,5 miliardi dalla Città di Torino
- 2 miliardi dal Ministero dei lavori pubblici, infrastrutture
- 20 % circa dai partner locali

Il 16 gennaio 1998 è stato fondato il Comitato Progetto Porta Palazzo, approvato dalla Commissione Europea, che possiede l'autonomia gestionale sulla spesa del budget e le responsabilità sulla realizzazione del progetto.
Bisogna comunque sottolineare il fatto che probabilmente senza i contributi della Comunità Europea non sarebbe stato possibile realizzare nessuno degli interventi che sono stati svolti dall'iniziativa di The Gate.

5.7 – Le costruzioni

Si intende concentrarsi ora su una descrizione più precisa degli interventi architettonici svolti nella zona. L'area di Porta Palazzo è stata, negli ultimi dieci anni, sede di un'intensa opera di riqualificazione, sia strutturale, che economica e ambientale, e ancora oggi sta continuando con le sue trasformazioni con l'obiettivo di non snaturare l'atmosfera dell'ambiente in cui si trova, cercando di mantenerne viva la memoria.
Le opere realizzate che caratterizzano maggiormente il ridisegno di questa zona sono: il sottopasso di corso Regina Margherita, approvato nel 1998[418], che permette una migliore fruizione del mercato senza l'inconveniente del traffico che intaserebbe questo importante snodo viario; la rifunzionalizzazione dell'Arsenale della Pace, che comincia nel 1983, del Cortile del Maglio, trasformato dal 1994 al 2001[419] e dell'ex Caserma Cavalli con la Scuola Holden nel 2013[420], che hanno dato un diverso aspetto alla fabbrica di armi trasformandola in un luogo di incontro, volontariato, cooperazione e istruzione; la costruzione del parcheggio multipiano di corso XI Febbraio, che ha smaltito in parte il problema dei parcheggi nell'area del centro, i cui scavi hanno rivelato una struttura abitativa Romana con annessi magazzini di stoccaggio[421]; la riqualificazione degli edifici del Canale dei Molassi, di derivazione della Dora[422] (che è stato prosciugato negli anni Sessanta[423]), nella zona del mercato del Balòn; il riassetto di piazza della Repubblica, con la costruzione del Palafuksas, iniziata nel 1999, e infine la ridefinizione del Parco Archeologico delle Porte Palatine nel 2003 (dagli architetti torinesi Isola, Durbiano e Rainero[424]) e della Galleria Umberto I nel 2015; non contando i numerosi *co-housing* nati dal restauro

[418] http://www.comune.torino.it/ucstampa/1998/sottopp.htm [ultima consultazione: 05/11/2018].
[419] http://www.museotorino.it/view/s/12ad2639c1e84b6d894c9d8d606cd7a2 [ultima consultazione: 05/11/2018].
[420] http://www.museotorino.it/view/s/2fb4725a68d24bc0802e32581fa6849f [ultima consultazione: 05/11/2018].
[421] http://www.luoghicomuni.org/portapalazzo/sites/default/files/file-allegati-articoli/LCPP_indagine%20archeologica .pdf [ultima consultazione: 05/11/2018].
[422] https://archiviomautorino.wordpress.com/2015/11/10/canali-bealere-molini-e-molassi-un-diario-per-immagini/ [ultima consultazione: 22/05/2018].
[423] http://www.museotorino.it/view/s/b7bbe0c145d5414780900b6464a2051f [ultima consultazione: 22/05/2018].
[424] http://www.comune.torino.it/portapalazzo/bm~doc/pp-storia-e-futuro.pdf, pag 26. [ultima consultazione: 22/05/2018].

di diversi stabili nella zona. Di queste nuove soluzioni abitative sperimentate a nei dintorni di piazza della Repubblica si possono contare per esempio: Numero Zero in via Cottolengo, CoAbitare in via Biella, Luoghi Comuni Porta Palazzo in via Priocca il Condominio solidale e la Residenza temporanea in piazza della Repubblica, Vivo al Venti in via Milano e il Combo Host nell'ex comando dei vigili del fuoco di Porta Palazzo, che dovrebbe aprire secondo i programmi nel 2019[425].
Gli interventi svolti in quest'area sono stati diversi e impattanti in diverso modo sul territorio. Alcuni hanno avuto un influsso positivo sull'area, altri sono stati criticati, non apprezzati e non hanno portato giovamento. In ogni caso le conseguenze vantaggiose ci sono state, soprattutto per quanto riguarda la riqualificazione di costruzioni esistenti che, come direbbe Hundertwasser, sono state "guarite"[426].

5.8 – Le attività di The Gate

Area d'intervento del progetto The Gate e azioni svolte.

Oltre a trattare degli interventi architettonici attuati da questo progetto, si reputa necessario fare un inciso anche sulle attività che hanno portato alla riqualificazione sociale dell'area. Fin dall'inizio The Gate si è occupato infatti di studiare, analizzare e innescare progetti ed iniziative a favore della qualità dell'abitare. Occupandosi di riqualificazione urbana affrontando direttamente anche il tema della

[425] https://www.lastampa.it/2018/02/21/cronaca/un-ostello-per-rilanciare-porta-palazzo-HBU7zVBTMzJVMxoP5EQ fhl/pagina.html [ultima consultazione: 05/11/2018].
[426] Da *Il medico dell'architettura*: "[…] le nostre case sono malate. […] Sono talmente deprimenti che si ammalano sia gli abitanti sia i passanti. Basti pensare che, se 100 persone vivono in una casa, altre 10.000 vi passano davanti ogni giorno e queste ultime soffrono come gli inquilini, forse ancora di più, per il senso di depressione che emana dalla facciata di una casa sterile. […] Gli architetti non possono risanare queste case malate, che rendono malati. Si rende quindi necessaria una nuova professione: il medico dell'architettura. Il medico dell'architettura non fa altro che ristabilire la dignità umana agli edifici. Non occorre radere tutto al suolo, basta apportare cambiamenti in punti strategici, senza grande dispendio di energie o di denaro. […] la casa può guarire. La casa inizia a vivere. Ogni casa, per quanto brutta e malata, può guarire."

riqualificazione abitativa, facendo nascere il piano "Abitare Porta Palazzo"[427], un disegno finalizzato ad offrire ad amministratori, proprietari e inquilini un insieme di nuove opportunità: un servizio di accoglienza ed indirizzo per la risoluzione per ogni tipo di istanze, fornendo un ampio ventaglio di consulenze tecniche e professionalizzate su tutti i temi legati all'abitare e una serie di contributi a fondo perduto per i lavori di manutenzione straordinaria delle parti comuni dei condomini di Porta Palazzo e Borgo Dora.
Tra i vari progetti dedicati all'abitare si sono sviluppati nell'area, e ancora si stanno realizzando, una serie di piani per ricucire i rapporti tra la popolazione residente, attraverso lo sviluppo di poli di aggregazione, diffusione culturale e abbattimento delle barriere, sia tradizionali che sociali. Alcuni esempi di questi progetti sono stati esplicati nel capitolo 3 paragrafo 2.
La peculiarità che viene fuori dalla realizzazione di questa proposta è il fatto che non fosse limitata ad un singolo ambito, edilizio o assistenziale, ma che si allargasse in diverse direzioni e su diversi ambiti della vita del quartiere, tentando però di non mettere in moto processi di *gentrification* che potessero mettere a rischio la stabilità economica dei residenti.

5.9 - Analisi economica territoriale

Si desidera ora porre una particolare attenzione alla valutazione economica che viene data a questa zona, concentrandosi non solo sull'area su cui si sono svolti gli interventi di The Gate, ma osservando la porzione di territorio che circonda il lotto del Palazzo dei Cavalieri e della parte ancora esistente dell'ex Ospedale dei Santi Maurizio e Lazzaro. Questo Isolato è infatti collocato a ridosso di due quartieri, il Centro e la zona di Borgo Dora, territorialmente collocata all'interno del quartiere Aurora, appartenenti a due circoscrizioni molto diverse tra loro. Il tessuto sociale di queste due zone è formato da cittadini di svariate culture di appartenenza e differenti categorie sociali.
Il centro di Torino, soprattutto per quanto riguarda l'area del Quadrilatero Romano, è stato fulcro di diverse attività di rivalutazione e sviluppo a partire dagli anni '90, per cui, con la creazione di diversi locali e attività commerciali, la zona ha guadagnato fruibilità e valore.
Dalle ricerche svolte sul campo è stato chiaro che esistono due categorie di cittadini che vivono in questa zona: i residenti con contratto precedente alla rivalutazione, con canoni d'affitto bloccato, per cui di ceto medio, e nuovi residenti, che si sono trasferiti negli ultimi anni, che pagano canoni d'affitto più alti poiché a seguito della rivalorizzazione la stima degli immobili riqualificati nell'area si è nettamente alzata.
All'interno del Quadrilatero infatti si è realizzato un forte processo di *gentrification*, che ha penalizzato la classe più debole, costringendola talvolta a spostarsi fuori dal centro, ma soprattutto a non trasferircisi dentro.
Gli abitanti in questa zona sono infatti per la maggior parte di origine italiana e di classe agiata, tendenza piuttosto in contrasto con l'adiacente area di Porta Palazzo, che ancora mantiene dei caratteri più popolari.
L'area che si estende in direzione di Borgo Dora nel quartiere Aurora invece, in opposizione con l'area centrale della città, è formata da una popolazione multietnica, sia di cittadinanza italiana, a cui appartiene comunque la quota più alta degli abitanti (contrariamente al senso comune), sia cittadini provenienti da

[427] http://www.comune.torino.it/portapalazzo/ambienti/costruito/abitare/ [ultima consultazione: 06/11/2018].

diverse parti del mondo, per la maggior parte dall'Africa (soprattutto dal Marocco) e Medio Oriente.
Il resoconto che viene fuori da questa analisi viene tracciato sulla base di indagini svolte a partire dall'Osservatorio Immobiliare di Torino[428], considerando anche altri canali di informazione, quali per esempio immobiliare.it[429] o alcuni articoli on line[430].

5.10 – Isolato Santa Croce: Proprietari, partner e soggetti coinvolti

Dopo aver analizzato la situazione del mercato immobiliare nei due quartieri adiacenti all'isolato Santa Croce, si è deciso di approfondire la ricerca concentrandosi più nel particolare sul lotto in questione.
Inizialmente, come già presentato nel capitolo quarto, la proprietà dell'Isolato apparteneva alla famiglia reale di Savoia, e soprattutto al re, nel ruolo del gran maestro dell'Ordine Mauriziano. A seguito della caduta della monarchia in Italia, nel '46, e dell'esilio, nel '47, della famiglia Savoia fuori dall'Italia, tutti i possedimenti dell'ex-re furono però confiscati, per costituzione, dalla neonata Repubblica italiana. Il rientro in Italia dei discendenti maschi dei Savoia fu vietato dalla XIII Disposizione transitoria della Costituzione: "I membri e i discendenti di Casa Savoia non sono elettori e non possono ricoprire uffici pubblici né cariche elettive. Agli ex re di Casa Savoia, alle loro consorti e ai loro discendenti maschi sono vietati l'ingresso e il soggiorno nel territorio nazionale. I beni, esistenti nel territorio nazionale, degli ex re di Casa Savoia, delle loro consorti e dei loro discendenti maschi, sono avocati allo Stato. I trasferimenti e le costituzioni di diritti reali sui beni stessi, che siano avvenuti dopo il 2 giugno 1946, sono nulli"[431]. La successiva disposizione transitoria della Costituzione (disp. trans. XIV), abolì gli ordini cavallereschi e nobiliari e stabilì che l'Ordine Mauriziano "è conservato come ente ospedaliero e funziona nei modi stabiliti dalla legge"[432]. In seguito, con la legge 5 novembre 1962 n. 1596, si riaffermò la conservazione come "ente ospedaliero, con gli altri suoi compiti di beneficenza, di istruzione e di culto"[433], e vi attribuì personalità giuridica[434] di diritto pubblico sotto l'alto patronato del Presidente della Repubblica e la vigilanza del Ministro dell'Interno. In questa veste, di ente pubblico gestore di ospedali, l'Ordine mantenne la propria autonomia anche dopo l'istituzione delle Regioni (articolo 29 d.P.R. 616/1977, legge Bosetti e Gatti[435]) e del servizio sanitario nazionale (Legge 833/1978[436]). La successiva modifica da parte della Regione Piemonte, a partire dall'ottobre 1999, del sistema di finanziamento della spesa sanitaria nei confronti dell'Ordine - declassato da soggetto facente parte della rete pubblica (con risorse parametrate ai costi) a soggetto accreditato (con risorse parametrate al valore delle prestazioni) – determinò infine la crisi e il conseguente dissesto dell'attività

[428] http://www.oict.polito.it/microzone_e_valori [ultima consultazione: 06/11/2018].
[429] https://www.immobiliare.it/prezzi-mq/Piemonte/Torino.html [ultima consultazione: 06/11/2018].
[430] http://www.torinotoday.it/economia/costi-canone-affitti-torino.html [ultima consultazione: 06/11/2018].
[431] http://www.corriere.it/Pop-up/tappe_savoia.shtml [ultima consultazione: 22/05/2018].
[432] https://www.senato.it/1025?sezione=140&articolo_numero_articolo=XIV [ultima consultazione: 04/06/2018].
[433] http://www.gazzettaufficiale.it/atto/serie_generale/caricaDettaglioAtto/originario?atto.dataPubblicazioneGazzetta=1962-11-28&atto.codiceRedazionale=062U1596&elenco30giorni=false [ultima consultazione: 04/06/2018].
[434] Personalità giuridica: Per un Ente/persona giuridica, rappresenta l'attitudine ad essere titolare di situazioni giuridiche attive e passive, ed a godere di una autonomia patrimoniale perfetta per le obbligazioni eventualmente contratte. [Dizionario giuridico Brocardi]
[435] http://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/1977_0616.htm [ultima consultazione: 07/06/2018].
[436] http://www.gazzettaufficiale.it/atto/serie_generale/caricaDettaglioAtto/originario;jsessionid=Q1sAfJy0iTsDMwpp0KdHIA__.ntc-as5-guri2a?atto.dataPubblicazioneGazzetta=1978-12-28&atto.codiceRedazionale=078U0833&elenco30 giorni=false [ultima consultazione: 07/06/2018].

ospedaliera, che fino a quel momento aveva funzionato grazie alla gestione di questo ente.
Sciolti gli organi amministrativi, venne nominato un commissario straordinario, coadiuvato da tre sub-commissari, che nel corso del 2003 dichiarò lo stato di insolvenza dell'Ente, trasferì alla gestione delle ASL regionali le attività ospedaliere di Lanzo e Valenza e sottoscrivendo un accordo transattivo con la Regione[437].
Con decreto legge 277 / 2004[438], convertito in legge 4 / 2005[439], la Fondazione[440] Ordine Mauriziano divenne erede del patrimonio dell'Ordine dei Santi Maurizio e Lazzaro, che gestisce, attualmente, ancora come una persona giuridica.
L'attività dell'Ordine si sviluppa, adesso, in autonomia, separando l'attività ospedaliera (presidi dell'Ospedale Umberto I di Torino e dell'Istituto per la Ricerca e la Cura del Cancro di Candiolo) destinata a inserimento nell'ordinamento sanitario regionale - con gli altri compiti di beneficienza, istruzione e culto - libera da debiti, con la nascita della Fondazione che ne assume l'onere, attraverso una complessa procedura di liquidazione per il "risanamento del dissesto finanziario".
Una volta risolto il tema del debito sanitario, la Fondazione ha cominciato a svolgere l'attuazione dei residui scopi dell'Ordine. In particolare tra questi, la conservazione e valorizzazione del Patrimonio Culturale Mauriziano, che conta, tra i beni di maggior valore, la Palazzina di Caccia di Stupinigi, l' Abbazia di S. Maria di Staffarda, la Precettoria di S. Antonio di Ranverso, l'Archivio Storico, oltre alla Basilica Mauriziana di Torino, e molti altri monumenti e luoghi di culto e componenti immateriali di preservazione della memoria[441], come i diversi archivi.
La Fondazione, privata di qualsiasi attività di rilevanza sanitaria, è comunque soggetta all'onere di "provvedere al risanamento finanziario" dell'Ente ospedaliero dal quale però è stata scorporata, "anche mediante la dismissione del patrimonio disponibile trasferito".
Affinché venisse appianato economicamente il dissesto ospedaliero e per restituire alla Fondazione le proprie funzioni di conservazione e valorizzazione del patrimonio storico-culturale mauriziano in condizioni di equilibrio economico, si è prevista una procedura liquidatoria con l'adozione di un piano concordatario, da sottoporre al voto dei creditori e al Tribunale di Torino, per ottenere la definitiva "esdebitazione"[442] della FOM (Piano di Soddisfazione).
È quindi stato predisposto e completato, il 31 dicembre 2011, il Piano di Soddisfazione dei creditori del dissesto ospedaliero, depositato nella Cancelleria del Tribunale di Torino e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale[443] e sui quotidiani La Stampa, la Repubblica e Il Sole 24 Ore, con inoltro a ciascun creditore e convocazione dell'assemblea per la sua approvazione al 29 marzo 2012.
Per quanto riguarda l'isolato Santa Croce si è scelto di suddividere l'intero lotto in tre parti per poterne descrivere più approfonditamente la proprietà: quella che era ancora (all'inizio del millennio) di proprietà dell'Ordine Mauriziano, con il prospetto

[437] http://www.ordinemauriziano.it/normative-e-documenti [ultima consultazione: 22/05/2018].
[438] http://www.camera.it/parlam/leggi/decreti/04277d.htm [ultima consultazione: 07/06/2018].
[439] http://www.camera.it/parlam/leggi/05004l.htm [ultima consultazione: 07/06/2018].
[440] Fondazione: ente che un soggetto, denominato fondatore, mediante atto pubblico o testamento (art. 14 c.c.), istituisce per l'attuazione di uno scopo possibile e lecito di utilità generale attraverso il patrimonio assegnato dal fondatore stesso. Carattere essenziale della fondazione è la personalità giuridica. [Enciclopedia Treccani]
[441] http://www.ordinemauriziano.it/la-fondazione-ordine-mauriziano [ultima consultazione: 22/05/2018].
[442] Esdebitazióne: s. f. [der. di debito]. – Nel linguaggio giur., la liberazione del soggetto di un fallimento dai debiti residui contratti verso quei creditori che abbiano ritenuto insoddisfacente l'esito di un procedimento concorsuale. [dizionario Treccani].
[443] http://www.gazzettaufficiale.it/atto/parte_seconda/caricaDettaglioAtto/originario?atto.dataPubblicazioneGazzetta=2012-03-06&atto.codiceRedazionale=T12ABA2994%20%20%20%20%20 [ultima consultazione: 07/06/2018].

principale verso via Egidi, la Galleria Umberto I, il cui terreno era stato comprato da un gruppo di commercianti proprio in funzione della costruzione della stessa, e l'immobile affacciato su via Milano ad angolo con Piazza della Repubblica.

5.10.1 – Parte di proprietà dell'Ordine Mauriziano dell'isolato Santa Croce

Verso la fine degli anni Novanta si decide di intervenire sull'isolato Santa Croce. Nel 1999 cominciano così i primi lavori, a partire dagli spazi di proprietà dell'Ordine Mauriziano e della Cassa di Risparmio di Torino. L'intervento prevede lavori di restauro, risanamento conservativo e recupero funzionale di questi, dagli alloggi distribuiti sui quattro piani fino ai sottotetti che sono stati resi abitabili. Viene migliorata l'accessibilità con la ristrutturazione delle scale e l'installazione di ascensori per un miglior confort insediativo e sui tetti vengono create delle aperture ad abbaino per l'abitabilità. Vengono ristrutturate le parti comuni, le aree commerciali, il piano nobile viene destinato al settore terziario (uffici) e viene creato un volume sotterraneo per integrare un ipotetico percorso museale della Cripta della Basilica Magistrale. La conclusione dei lavori viene prevista per la fine del 2004. Per il progetto, affidato allo studio PICCO Architetti, vengono destinati 20'000'000'000 delle vecchie Lire, pari a 10'329'137 €, forniti dalla proprietà, e anticipati in parte da risorse pubbliche.
Qui di seguito è riportato il progetto di restauro per l'isolato Santa Croce nelle parti ancora di proprietà dell'Ordine Mauriziano.

"ORDINE MAURIZIANO ISOLATO S.CROCE
Torino - Via Milano - P,zza della Repubblica
PROGETTO DI RESTAURO, RISANAMENTO CONSERVATIVO E RECUPERO DI PROPRIETA' NELL'ISOLATO S.CROCE
PROGETTO ESECUTIVO
RELAZIONE GENERALE

Il PROGETTO ESECUTIVO degli interventi di RESTAURO, RISANAMENTO CONSERVATIVO e RECUPERO FUNZIONALE è conforme al Programma di Riqualificazione Urbana di cui al D.M. 21.12.1994 (con previsioni di riqualificazione del patrimonio insediativo e residenziale privato e dello spazio pubblico attiguo) ed alla Concessione Edilizia n° 766 del 20.11.99 rilasciata dal Comune di Torino. Qualificano l'intervento la rifunzionalizzazione d'una consistente componente di alloggi che l'Ordine Mauriziano, proprietario degli immobili, s'impegna a destinare alla locazione permanente; riqualificando contestualmente in parte anche gli spazi che connettono le relazioni funzionali con la città.
L'Ordine Mauriziano, proponente ed attuatore dell'intervento di recupero intende realizzare gli interventi con due gruppi d'appalti. Il primo per i recuperi e rifunzionalizzazione degli immobili ed i secondi per gli interventi sul suolo pubblico ed i portici. La presente Relazione descrive la possibile successione degli interventi del 1° gruppo, con tempistiche organizzate per lotti o fasi, funzionali alla successione temporale ed alla qualità degli interventi. Le componenti interessate sono:
1 - componenti residenziali a locazione permanente in via Milano 20 ed in piazza della Repubblica n° 4
2 - componenti terziarie e residenziali senza vincoli di gestione in via Milano 20 e piazza Repubblica 2 e 4
Il cronoprogramma indica, di massima, la previsione dei tempi previsti nell'Accordo di programma per le realizzazioni. Queste saranno attivate, in coerenza alla concessione edilizia ed ai pareri

autorizzativi delle Soprintendenze ai Beni Ambientali, Architettonici ed Archeologici, in rapporto alla successione logica e tecnica necessaria.
Gli interventi edilizi previsti sono compatibili con le previsioni di PRG.; il Programma di Riqualificazione Urbana non ha previsto varianti urbanistiche.
La superficie lorda della componente a destinazione residenziale oggetto di ristrutturazione e recupero funzionale è di mq. 6.050 ca., la superficie lorda a destinazione commerciale è di circa 2.500 e quella a destinazione uffici di circa mq. 850.
Il progetto esecutivo prevede opere di recupero architettonico e di miglioramento funzionale su alloggi distribuiti su quattro livelli funzionali e su altre unità immobiliari nei sottotetti ad uso residenziale; la cui utilizzabilità è anche in rapporto a nuove soluzioni di accessibilità (con scale ed ascensori) e confort insediativo, conseguibile con nuove aperture ed abbaini, che comportano modificazioni allo stato di fatto esistente.
L'appalto, che prevede investimenti per la totale rifunzionalizzazione ed il restauro degli immobili (quasi totalmente di proprietà dell'Ordine Mauriziano, con l'eccezione d'una parte dei volumi con una filiale di proprietà della Cassa di Risparmio di Torino) include anche:
- opere relative alle parti comuni
- ristrutturazione delle componenti a destinazione commerciale
- ristrutturazione d'una parte del piano nobile (3° f.t.) ad uso uffici
- creazione d'un nuovo volume sotterraneo che integri il percorso museale della Cripta della Basilica Mauriziana

All'impostazione piuttosto complessa dell'area di cantiere, che dovrà necessariamente beneficiare di spazi esterni, seguiranno operazioni di verifica generale di tutte le component, strutturali e non, ammalorate e degradate; essendo comprese negli oneri degli appalti tutti gli interventi finalizzati a conseguire, con restauri o sostituzioni, le rifunzionalizzazioni dei locali.
Gli edifici, costruiti in epoche diverse a partire dagli anni 1730 e fino a fine '800, presentano, a parità di tecniche costruttive, diversi gradi di degrado; oggetto di indagini precise già effettuate per le componenti strutturali generali (muri e solai), ma oggetto di ulteriori verifiche all'atto delle rimozioni, per le componenti minori o per quelle che potrebbero richiedere puntuali prove di carico (lastre in pietra, ecc.).
E' sorprendente il grado di tenuta di certi materiali lignei e lapidei, come è altrettanto a rischio la conservazione di componenti che, solo apparentemente, denunciano scarso degrado.
L'ammaloramento statico – strutturale delle murature ha ragioni complesse: carichi ed agenti improprii, vibrazioni, sollecitazioni, ecc.
Il processo decisionale dell'attuazione delle previsioni progettuali deve misurarsi con dimensioni degli eventi che non sono sempre ricostruibili con perfetta e logica consequenzialità.
Consistenza degli interventi in progetto
Nell'edificio di via Milano 20 e risvolti:
- nuovo blocco ascensore in struttura metallica esterno, alla scala A, con accesso a tutti i livelli funzionali, compreso l'interrato ed i sottotetti; l'intervento con creazione d'un nuovo volume, sostitutivo di blocchi di vecchi servizi igienici pensili in struttura lignea, esige lievi interventi:
- sulla muratura esterna e sulle lastre in pietra dei ballatoi;
- sul volume d'attestamento al tetto ed i collegamenti dei pianerottoli scala al sottotetto;
- nuovo volume interrato e scala d'accesso, sotto il cortile;
- nuova pavimentazione del cortile;
- nuovo ingresso pedonale al cortile (P.zza della Repubblica 2) con vetrine – invito al cortile
- nuovo gruppo scala E in struttura metallica (con due ascensori), attiguo alla scala B; la nuova scala serve (con un ascensore) il piano nobile dove sono previsti uffici rifunzionalizzati;
- nuovo percorso interno al cortile, che recuperi i valori architettonici inusuali della monumentalità connessi a quelli della valorizzazione commerciale degli esercizi, al piano terreno ed agli ammezzati;
- riuso dell'attestamento della scala B per guardiola al 1° e 2° livello;

- rimodellazione al piano terreno di tutte le vetrine, su via Milano e sui portici, secondo il disegno juvarriano, con recupero dei caratteri originali dall'architettura;
Progettualmente ha rilevanza il nuovo volume ascensore perla scala A; in struttura metallica con tamponature in specchiature vetrate appena trasparenti intende collocarsi con la dignità architettonica d'un prototipo ormai usuale in edifici storici, ma non morfologicamente aggressivo. Tale dovrà risultare sia nei materiali, sia nei colori; quasi un manufatto "storicizzato".
Analogamente la copertura delle scale alla sagrestia ed al volume interrato dovrebbero avere la stessa discreta presenza di componenti già assorbite dalla storia del luogo. Assume qui rilevanza la matericità un po' anonima un po'd'imitazione.
La scala E, tutta nascosta, assume invece il rilievo d'un innesto che deve qualificare lo spazio collettivo interno. Il corpo di fabbrica che lo contiene d'epoca settecentesca ha tuttavia avuto rimaneggiamenti successivi in occasione della costruzione (fine'700) del corpo sovrastante la sagrestia e (fine '800) con la costruzione delle galleria commerciale. Quest'ulteriore ristrutturazione ripropone i temi dei palinsesti; che legittimano sia continuità, sia modernità. Il tematismo pseudo eclettico della galleria può risultare quello più pregnante; opportunamente riscattato nei colori.
Anche il nuovo ingresso pedonale ripropone il rapporto esterno-interno dei vecchi androni piemontesi; impossibili qui le rievocazioni delle volte e delle emozioni planteryane (presenti nell'Isolato di fronte in via Santa Chiara) potrebbe essere rimodellato a scala minore lo skyline simbolico juvarriano: un invito a guardare in alto ed oltre, dove il racconto degli abbaini risulterà coniugato al un nuovo habitat dei sottotetti.
Gli edifici affacciati al cortile di via Milano 20 assumeranno, con gli interventi in progetto, nuove funzioni d'uso collettivo, quali l'affaccio all'interno del cortile delle attività commerciali prospicenti alla strada e l'accesso a funzioni d'uso terziario, finora non presenti.
Gli uffici al piano nobile avranno caratteri tali da richiamare, forse anche, rotazioni di pubblico. L'ampiezza dei locali è tale da non collocarli sul mercato della micro-locazione, ma in quella per associazioni, enti, ecc. Ed i percorsi museografici-documentari sul patrimonio storico culturale della Confraternita dei SS:Maurizio e Lazzaro ,che l'Ordine Mauriziano vorrebbe attivare , rappresentano un notevole salto qualitativo nell'uso degli immobili.
Tutto ciò giustifica un alto livello qualitativo, non solo degli esterni, ma anche degli spazi interni che vengono assumendo un ruolo d'interesse urbano.
Qui il pubblico dovrà muoversi in spazi di ridotte dimensioni, funzionalmente condizionati ma non per questo privi del fascino che deriva dall'eccellenza che promana dai materiali e dal disegno architettonico juvarriuano.
Il pubblico e gli utenti dovrebbero poter beneficiare d'un leggibile percorso d'accessibilità agli usi collettivi, in tutte le ore del giorno ed anche della notte.
Nel corpo di fabbrica – edificio porticato ad undici arcate di Piazza Repubblica è presente un'Agenzia di proprietà Cassa di Risparmio di Torino; che occupa oltre ai locali al piano terreno prospicenti a sei delle undici arcate (parte dell'edificio costruito nella prima metà del XVII sec.) i sovrastanti ammezzati ed i sottostanti locali interrati; tutti ad uso uffici bancari e pertinenze.
Gli interventi contrattuali interni non li interesseranno se non marginalmente per quanto può riguardare adduzioni tecnologiche. Gli interventi contrattuali sulle parti comuni e sugli esterni: scala, ascensore, portici, prospetti, cortile, ecc. competono in quota parte anche alla predetta proprietà, che ha stabilito accordi di ripartizione d'oneri con l'Ordine Mauriziano.
Sempre nel predetto corpo di fabbrica il negozio angolare su p.zza Repubblica, locato oltre i limiti dei termini contrattuali dell'appalto, non potrà beneficiare degli interventi sugli interni oggetto del presente progetto. La rifunzionalizzazione non è attuale; diversa è l'esigenza del recupero, della riqualificazione esterna e della straordinaria manutenzione, interna ed esterna, che verrà attuata senza interferire sulla continuità dell'attività commerciale.
I due corpi di fabbrica, quello porticato e quello parallelo al Corso Regina Margherita, formano un corpo omogeneo servito da due corpi scala; uno dei quali nel cortile non beneficia più dell'accesso diretto sul porticato, occupato dalla CRT. Questa anomalia riduce pertanto

l'accessibilità alle due scale solo da P.zza Repubblica 4 ed attraverso un angusto atrio carraio.
Il cortile è condominiale con le proprietà della Galleria Umberto I ed il Comune di Torino; ne è stata prevista una parziale riqualificazione con la pavimentazione, tenendo conto anche qui dei nuovi ruoli che potranno assumere in futuro gli spazi attrezzati dei cortili e del miglior futuro, auspicabile, della Galleria Umberto I.
Il Comune di Torino ha già anche attivato ipotesi di strumentazione urbanistica esecutiva (alcune con la collaborazione del Politecnico di Torino) per rivitalizzare questo interessante documento di architettura commerciale del XIX secolo; nato forse già vecchio, rispetto ad altri esempi europei; ma frutto d'investimenti di privati su un'area di frontiera (qual'era Porta Palazzo a fine Ottocento).
La Galleria, pur avendo i suoi due accessi su P.zza Repubblica compresi tra volumi e locali di proprietà dell'Ordine Mauriziano, è funzionalmente indipendente. I locali attualmente in uso alla portineria permarranno, per il controllo sia alla scala C sia alla D.
Per l'accessibilità ai piani superiori le due predette scale sono di buona fattura; per l'ascensore l'anima della scala D è sufficiente per il percorso totale; per la scala C si è reso necessario l'allargamento del lato corto dell'anima per poter ospitare l'impianto ascensore, non sistemabile in altra parte dell'immobile.
Scala C – Gli interventi predetti comportano la demolizione e ricostruzione sia delle rampe lato est, sia del muro lato est del volume scala. Tali interventi con il totale riuso delle componenti originali (gradini, ringhiere, ecc.) e la sola riduzione del filo interno della muratura (risultando invariato quello esterno) sono filologicamente ineccepibili e permettono una rimodellazione pure analoga dell'attestamento – abbaino esistente senza alterare le caratteristiche del volume architettonico ottocentesco.
Le predette soluzioni progettuali sono state anche condizionate dall'esistenza della CRT.
Scala D – E' risultato più problematico l'attestamento dei pianerottoli e dell'ascensore all'ultimo livello superiore (sottotetto) ed il progetto ha dovuto affrontare lo stesso tema della preservazione dei volumi e dei profili ottocenteschi, visto per la scala C, operando solo all'interno del volume copertura.
L'ascensore ha beneficiato d'una provvidenziale posizione dei pianerottoli rispetto agli accessi agli alloggi; posizione che è stata utilizzata anche per gli accessi ai sottotetti.

RIASSETTO E CONSOLIDAMENTO STATICO

Il progetto esecutivo finale è stato integrato, per quanto attiene al recupero e riassetto statico-funzionale da molte specificazioni.
Alcune riferite a nuove opere; altre al riuso degli spazi ai vari livelli dell'immobile.
Sono oggetto di prescrizioni e descrizioni conformi al progetto architettonico, con attenzione al rispetto delle tecniche costruttive ed uso dei materiali, proprie d'un recupero filologicamente corretto. Tra i dettagli costruttivi di maggior spessore qualitativo e di maggior onere finanziario (con rilevanti differenze rispetto al precedente progetto della Concessione Edilizia) ricordiamo quelli:
- relativi al consolidamento degli orizzontamenti lignei con formazione di caldana in c.a. da solidarizzare a travi e travetti;
- al rinforzo di alcune volte in muratura con formazione di cordolo perimetrale e caldana in c.a.;
- consolidamento di alcune parti delle murature portanti con interventi di cuci-scuci e di intonaco strutturale;
- di infittimento delle travi in legno in copertura e sostituzione-integrazione della piccola orditura.
Sono, come già detto, oggetto di tecnologie che risalgono dalla metà settecento a fine secolo, attestati a moduli e tecnologie costruttive pressoché costanti, con degradi ed a volte collassi statici, già rilevati, ma che potrebbero ulteriormente evidenziarsi con la totale rimozione di tutte le improprie coperture effettuate nei secoli precedenti: cannicciati, intonaci, superfetazioni, ecc.
La qualità ed onerosità dell'impegno di recupero di tale ingente patrimonio (meglio descritto nei

Capitolati Speciali) sono richiesti da un immobile, a destinazione d'uso civile, tra i più significativi e conservati della storia dell'architettura torinese. Conservazione e valorizzazione che meritano adeguate monitoraggi, documentazioni, conoscenze e conseguenti rigori progettuali e gestionali.
Particolare impegno di rivisitazione strutturale hanno richiesto:
- i nuovi ascensori: in nuovi volumi o nelle anime delle scale esistenti
- il nuovo locale interrato sotto il cortile di via Milano
- la demolizione e rifacimento con modifiche del corpo scala C, per inserimento ascensore
- l'inserimento ascensore nella scala D in piazza Repubblica
- la realizzazione d'un nuovo corpo scala E ed adiacente vano per due ascensori
- gli attestamenti delle scale B e D, con variazioni al tetto
- l'inserimento dei nuovi abbaini nella vecchia struttura della copertura.

Come saranno, rifunzionalizzati, i vecchi volumi restaurati ad uso.

NEGOZI od UNITA' COMMERCIALI

Recupereranno la spazialità originale, con volte a mattoni, pavimenti in laterizio, affacci esterni o luci vetrine rimodellati sull'esterno e modulati sulle volte o sui ballatoi soprastanti (cortile di via Milano).
Le tre Unità Commerciali su via Milano e le due su Piazza Repubblica risulteranno dotate di nuovi servizi igienici e nuovi collegamenti con ammezzati.
Le RESIDENZE sono, come è stato detto, a diverso regime d'utilizzo reddituale; alcune con parziale finanziamento pubblico hanno un vincolo trentacinquennale alla locazione permanente; altre sono destinate a locazione libera, tra queste tutte le unità immobiliari dei sottotetti.
Le caratteristiche del restauro, risanamento conservativo e rifunzionalizzazione e cioè degli interventi architettonici, strutturali ed impiantistici oggetto dell'appalto, sono identiche per tutte le unità immobiliari residenziali.
La contabilizzazione tecnico-amministrativa richiederà qualche differenziazione nei documenti di controllo e di collaudo finale; per il ruolo affidato alla Città di Torino nell'Accordo di Programma del PRIU.
Non risulterà quindi nessuna differenziazione qualitativa dei criteri gestionali di tale patrimonio insediativo residenziale, rispetto alle restanti parti.
Il progetto di rifunzionalizzazione ad usi residenziale d'immobili del '700 e dell'800 sconta condizioni di rigidità d'impianto strutturale e d'immodificabilità architettonica esterna a tutti nota. Si è assunta tale rigidità come valore della qualità insediativa, valorizzando tutti i locali affacciati alla strada per le funzioni primarie (soggiorni, letto ecc.) e prevalentemente utilizzando quelli affacciati al cortile per le funzioni secondarie (ingressi, cucine, servizi, ecc.).
Questa distinzione ha permesso di attestare alla rigida non modificabilità dei muri di spina centrali o longitudinali e dei muri portanti trasversali, i gruppi o nuclei dei servizi oggetto di specifiche adduzioni (scarichi, impianti, condotte,ecc.) quali sono appunto i bagni , le cucine , ecc.
Le soluzioni impiantistiche riescono così ad avere, pur nella complessità dovuta alle rigidità testè ricordate, alcune semplificazioni dei percorsi ed alcune ridotte razionalizzazioni nell'uso delle tecnologie.
Per quanto attiene alla qualità insediativa questa beneficia della protezione che le consistenti strutture murarie offrono all'abitante; i volani delle escursioni termiche o delle sollecitazioni acustiche possono essere assorbite dalle inerzie delle masse murarie.
Occorrono tuttavia attenzioni particolari nel riuso delle strutture murarie e degli orizzontamenti lignei esistenti (rigorosamente imposto dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici), non solo per i nuovi rapporti con gli usi attuali richiesti, ma per il "concorso" che tali anacronistiche strutture possono adeguatamente offrire alle nuove dimensioni degli impianti tecnologici.
Il progetto strutturale dello Studio Ing. Neirotti, che ha già verificato le condizioni generali di

tali "concorsi", con brillanti soluzioni tecnologiche, ha tuttavia rilevato l'esigenza d'ulteriori monitoraggi proprio sulle murature, apparentemente sovradimensionate, ma subdolamente interessate dalla presenza di vuoti e di vecchie canne fumarie; riusate a volte nei secoli passati come impropri polmoni esalatori progressivamente private di qualità statica e ponderale.
Le residenze nei sottotetti soggiacciono invece alle limitazioni proprie della configurazione volumetrica, con aereazioni ed illuminazioni adeguate, sia per i locali ad uso abitativo, sia per quelli a servizi.
Secondo le disposizioni della Soprintendenza ai Beni Architettonici gli abbaini sono stati rimodellati e riposizionati sul fronte strada, con un nuovo disegno.
Quelli su cortile hanno in alcuni casi la stessa dimensione e configurazione dei preesistenti; in altri casi le variazioni hanno favorito la miglior vivibilità interna.

UFFICI

Sono previsti, articolati su tre gruppi scala C-D-E, al 3° p.f.t. o piano nobile. L'unità immobiliare maggiore è quella servita dalla nuova scala E, con un nuovo ascensore e volendo utilizzando come atrio anche l'accesso dalla Galleria.
L'impianto planimetrico soggiace a limitazioni analoghe a quelle descritte per le residenze e quindi i reali problemi distributivi interni saranno affrontati e risolti dalle utenze; private o collettive beneficeranno di locali più rappresentativi sui fronti strada ma tutti di grandi altezze e dimensioni planimetriche.

IMPIANTISTICA

Gli edifici oggetto degli interventi hanno all'intorno tutte le urbanizzazioni ed adduzioni di servizi a rete delle aree centrali urbane; le previsioni progettuali non aumentano i carichi insediativi e quindi nessuna delle reti necessita di particolari potenziamenti.
Sono invece costantemente da aggiornare, secondo le nuove disposizioni legislative, le caratteristiche antinfortunistiche e tipologiche dell'impiantistica generale degli immobili e le derivazioni all'interno delle singole unità immobiliari.
Tutta l'impiantistica esistente sarà quindi rimossa per nuove sedi di posa e sviluppo delle reti.
Le reti impiantistiche previste comprendono:
1 – gli impianti elettrici ed affini; condotte e canalizzazioni per energia elettrica ad usi domestici, apparecchiature per negozi ed uffici, per comunicazioni con reti telefoniche esterne ed interne, videocitofoni, antenne televisive, ecc.
2 – gli impianti idro - sanitari necessari alle caratteristiche d'uso delle varie unità immobiliari;
3 – gli impianti di riscaldamento autonomi, per ogni unità immobiliare, con alimentazione a gas-metano;
4 – gli impianti speciali per ascensori, con caratteristiche meccaniche omogenee, ma con esigenze strutturali molto articolate;
Presentano difficoltà, in questi edifici d'epoca, ma sono state qui risolte, dallo studio Ing. Napoli, con opportuni accorgimenti:
- le allocazioni delle centraline di riscaldamento autonome, quasi sempre poste all'esterno sui ballatoi ed in casi estremi in cucina; come un normale boiler a gas;
- le aspirazioni ed i ricambi d'aria dei servizi igienici e delle cucine;
- le raccolte verticali delle reti fognarie, attraverso muri d'incerta consistenza statica;
Quadro economico:
Il complesso ed articolato quadro d'interventi per la riqualificazione del patrimonio immobiliare dell'Ordine Mauriziano nell'isolato Santa Croce impegna la Proprietà con risorse proprie ed anticipazioni per circa venti miliardi; solo parzialmente coperte con risorse pubbliche volte a colmare, temporaneamente, la domanda di fabbisogno abitativo in locazione.
Le finalità espresse dai Programmi di Riqualificazione Urbana riescono qui ad emergere

debolmente; non solo per la ridotta disponibilità di risorse (espresse dagli oneri d'urbanizzazione), ma per lo scarso riscontro o ritorno di tali investimenti fisici, a fronte di prevalenti fattori di degrado d'ordine disciplinare-normativo, quindi amministrativo.
L'uso attuale dei portici e della piazza antistante contrasta palesemente con gli obbiettivi degli investimenti in atto.

Nota aggiuntiva sul PR.IU.

Gli oneri concessori presunti per l'intervento oltre alle risorse aggiuntive previste coprono la totalità del costo delle opere esterne di riqualificazione dell'ambito: rifacimento della pavimentazione del porticato su Piazza della Repubblica, marciapiede nord Piazza, pavimentazione di via della Basilica, restauro della fontana esistente su Piazza e nuovo impianto di illuminazione del porticato.
Le trasformazioni di restauro e risanamento conservativo di immobili con destinazione finale residenziale non comportano corresponsione di oneri concessori, i quali sono invece dovuti per le trasformazioni previste, ai primi tre livelli funzionali, in locali con destinazione finale commerciale e terziaria.
L'esteso intervento di restauro e risanamento conservativo degli immobili di Proprietà dell'Ordine Mauriziano prevede inoltre la riqualificazione strutturale e funzionale di tutti i locali commerciali al piano terreno e mezzanino.
Gli interventi di riqualificazione e recupero di parti comuni o pubbliche nel complesso S. Croce ed inseriti nel progetto PRIU sono:
A - Rifacimento della pavimentazione del porticato dell'isolato S. Croce. L'intervento consiste nel rifacimento della pavimentazione della pavimentazione, oggi in condizioni di avanzato degrado e formata da lastre di Pietra di cava ormai esaurita. La nuova pavimentazione sarà in Luserna Fiammata; è prevista la posa in opera di tubi in PVC sotto la pavimentazione ed in corrispondenza delle colonne e dei centrivolta, per la successiva posa in opera del nuovo impianto di illuminazione; l'intervento verrà eseguito dall'Azienda Elettrica Municipale con le risorse aggiuntive pubbliche previste dal PRIU.
B - Parziale rifacimento della porzione di marciapiede dell'isolato S. Croce lato Piazza della Repubblica.
C - Nuova pavimentazione di via della Basilica con parziale recupero di quella esistente. L'intervento prevede la realizzazione, in continuità con opere analoghe realizzate in altre vie dell'Area Romana, della pavimentazione del tratto di strada tra via Milano e via Egidi. La pavimentazione sarà realizzata con blocchetti di sienite e correnti laterali in diorite.
D - L'intervento di restauro e recupero funzionale della Fontana esistente su Piazza della Repubblica lato isolato S. Croce, prevede la totale pulizia, con sabbiatura, della struttura lapidea, la sostituzione delle componenti idrauliche per il totale recupero dell'impianto, presente sulla piazza dagli inizi del XIX secolo.
E - Illuminazione porticato su Piazza della Repubblica. L'Azienda Elettrica Municipale di Torino realizzerà, per conto della Città, il nuovo impianto di illuminazione del porticato per contribuire al totale recupero architettonico, funzionale e sociale di una porzione di Centro Storico oggi in stato di profondo degrado e desertificato nelle ore notturne.
Gli interventi di cui ai punti a, b, c, e d saranno realizzati a scomputo degli oneri concessori dovuti e con le risorse aggiuntive private previste dal PRIU, da parte del soggetto Proponente attuatore.
L'intervento di cui al punto e- verrà realizzato dalla Città.
I Progettisti : PICCO ARCHITETTI
prof. arch. Giovanni Picco
dott. arch. Cristiano Picco"[444].

[444] http://www.comune.torino.it/portapalazzo/ambienti/costruito/mauriziano/testi/progetto.pdf [ultima consultazione: 22/05/2018].

5.10.2 – Immobile in via Milano 20

Per quanto riguarda l'immobile che si affaccia su via Milano, all'angolo con piazza della Repubblica, viene venduto al fine di risanare gli ultimi debiti della Fondazione dell'Ordine Maurziano. Viene quindi approvata, insieme alla stima di altri immobili, il 1 gennaio 2012, la previsione per il complesso, di valore pari a 5.895.000 €[445].
Una volta venduti gli immobili la nuova proprietà ne ha organizzato e fatto eseguire i restauri che nel 2014 sono coronati nella creazione del *social housing* "Vivo al venti", le cui modalità di restauro e attività sono già state descritte nel capitolo 4 paragrafo 13.

Logo del *social housing* Vivo al Venti.

5.10.3 – Galleria Umberto I

Riguardo alla Galleria Umberto I, si può cominciare dicendo che questo passage in stile eclettico viene creato, su disegno dell'architetto Rivetti[446], a seguito della commissione dei nuovi proprietari, i fratelli Marsaglia, nel 1888, dopo l'acquisto del lotto dall'Ordine Mauriziano.
La galleria viene progettata con un braccio posizionato parallelamente a via Milano che taglia l'isolato Santa Croce da via della Basilica fino a piazza della Repubblica, incrociato con uno perpendicolare che dalla stessa piazza va fino all'ingresso della Farmacia Mauriziana[447]. Per molti anni, dopo il boom della sua costruzione, è stata sempre meno sfruttata, ma al momento della sua rivalutazione, nel 2015, il comune di Torino ha trovato una *escamotage* affinché gli spazi commerciali venissero riempiti sempre di più, per cui ha ridotto ad un terzo la tassa parcheggio ai locali che hanno aperto nella galleria (tassa che, chiunque apra un locale commerciale, deve versare una tantum per la realizzazione di nuovi posti auto nelle vicinanze, dagli iniziali 7 mila euro si è scesi a poco meno di 2 mila[448]) e

[445] http://www.ordinemauriziano.it/sites/default/files/archivio-documenti/FOM_Piano_di_soddisfazione.pdf [ultima consultazione: 22/05/2018].
[446] http://www.museotorino.it/view/s/a38a23b5d59a4854a3e38650175d5709 [ultima consultazione: 22/05/2018].
[447] Il nome della Farmacia Mauriziana risulta improprio, a detta dell'archivista della Fondazione Ordine Mauriziano, la Dottoressa Cristina Scalon. Infatti non solo la moderna farmacia non sorgerebbe in loco di quella originale dell'Ospedale, ma la funzione che oggi viene denominata in questo modo, un tempo veniva chiamata spezieria (o bottega dello speziale) mentre la farmacia era semplicemente il luogo di degenza per i malati.
[448] http://www.lastampa.it/2015/05/12/cronaca/il-rilancio-di-porta-palazzo-parte-da-galleria-umberto-icF5SbwM4GsrOI8teTDJqkJ/pagina.html [ultima consultazione: 22/05/2018].

ha conferito una serie di altre agevolazioni fiscali che hanno spinto i commercianti a popolare queste superfici. Attualmente la galleria sta quindi rifiorendo, dopo un periodo di abbandono, anche a seguito della rivalutazione dell'area circostante, e stanno aprendo, oltre a diversi spazi d'arte, come la Galleria Umberto I, che sono stati messi maggiormente in luce durante prima edizione di Torino Design of the city, anche diverse attività di ristorazione. D'altra parte era così fin dalle origini, con caffè e negozi (e fino agli anni '40 del '900 anche la bottega del cioccolatiere Feletti)[449]. Per cui entrando nella galleria si possono ritrovare diversi locali gourmet, sia di degustazione di piatti locali, che multiculturali. I locali che vi si trovano dentro sono: Goustò (cucina piemontese), il Caffè della Basilica (con atmosfera d'altri tempi), Ingresso Minuto (ristorante, caffetteria, torteria), Litrò (vineria) e Hafa Storie (ristorante marocchino-piemontese). Oltre al food ovviamente si possono trovare diverse altre attività, come la Casa della Tuta, Elide Profumi di Bartetti e De Colellis, Bressano Calzature, Erboristeria della Basilica e i Magazzini Bigi (con articoli per l'infanzia).

Galleria Umberto I (foto di Irene Gittarelli).

[449] http://www.gamberorosso.it/it/food/1046835-torino-la-galleria-umberto-i-riqualificata-grazie-alla-ristorazione-christian-milone-e-non-solo [ultima consultazione: 22/05/2018].

Capitolo VI: Il Palazzo dei Cavalieri: analisi

6.1 – Analisi del bene: tipologia e stato di degrado

Questo capitolo è dedicato alla comprensione dello stato di fatto del bene in analisi in modo da fare una presentazione più chiara dell'immobile su cui si intende fare la simulazione di spazio utilizzato come bene comune.
Il Palazzo dei Cavalieri è l'unica parte, insieme alla porzione ancora esistente dell'antico Ospedale Maggiore, che ancora non è stato soggetto di alcuna riqualificazione, con una forte esposizione al degrado. Poiché però questo presenta diversi elementi di pregio di valore storico-artistico e ambientale[450], esso è sottoposto a vincolo cautelativo della Soprintendenza Archeologica, delle Belle Arti e del Paesaggio per la città metropolitana di Torino[451].
A causa dell'inutilizzo dell'edificio per diversi anni, diviene oggi complicato sottoscriverlo all'interno di una categoria catastale specifica, ma poiché si considera di indirizzare il suddetto verso una destinazione speciale, si è deciso di apporgli la tipologia appartenente al gruppo V, ovvero le "unità immobiliari speciali per funzioni pubbliche e di interesse collettivo"[452], così da poter simulare in modo più specifico l'ipotesi del bene comune.
Per quanto riguarda lo stato di degrado del Palazzo dei Cavalieri, poiché non è possibile effettuare un sopralluogo all'interno di questo, a causa degli impedimenti della proprietà, si è considerato solamente l'aspetto esterno. Si è fatto riferimento, per la valutazione del deterioramento dell'immobile, all'abaco dei degradi dello IUAV[453].
La facciata esposta su via della Basilica mostra innanzitutto incuria e vandalismo a primo impatto. Procedendo con un'analisi più accurata è possibile notare:
- alterazione cromatica sugli elementi lapidei e presenza di croste causate dall'inquinamento e dal deposito superficiale;
- incrostazioni e macchie causate dai volatili;
- degradazione differenziale e disgregazione causata dagli agenti atmosferici;
- distacco degli intonaci ed erosione;
- fratturazione soprattutto nelle porzioni più in basso, soggetto anche a possibili scontri con autoveicoli, che causa mancanza di parti di elementi lapidei.

Riferendosi invece al prospetto esposto verso l'interno cortile, visibile da via Pietro Egidi, si possono notare differenti elementi di degrado:
- alterazione cromatica sugli elementi in laterizio e presenza di croste causate dall'inquinamento e dal deposito superficiale;
- distacco degli intonaci ed erosione;
- erosione meccanica dei laterizi da pioggia e agenti atmosferici ed aggressione chimica da inquinanti;
- esfoliazione causata dal movimento dell'acqua all'interno del substrato;
- presenza di vegetazione dovuta ad accumulo di umidità e presenza di organismi autotrofi;
- deterioramento del legno e mancanza di alcune lastre di vetro negli infissi;
- fratturazione soprattutto nelle porzioni più in basso, soggetto anche a possibili scontri con autoveicoli, che causa mancanza di parti di elementi lapidei.

Dalla descrizione dello stato di degrado è evidente che il Palazzo abbia bisogno di

[450] Luciano Tamburini, *Le chiese di Torino: dal Rinascimento al Barocco*, Le Bouquiniste, Torino, 1968, p. 250.
[451] http://www.beniculturali.it/mibac/export/MiBAC/sito-MiBAC/Luogo/MibacUnif/Enti/visualizza_asset.html_ 296615375.html [ultima consultazione: 07/11/2018].
[452] http://www.iltuoinvestimento.com/tipi-di-immobili [ultima consultazione: 07/11/2018].
[453] http://www.iuav.it/Ateneo1/docenti/architettu/docenti-st/Paolo-Facc/materiali-/abaco_degradi.pdf [ultima consultazione: 08/11/2018].

un importante intervento di restauro; è anche vero però che dall'aspetto l'immobile non mostri reali problemi strutturali, a parte il cedimento di una trave secondaria del tetto, riscontrato dal racconto del custode dell'Isolato e dal professor Viglieno Cossalino, proprietario della porzione di sottotetto adiacente a quella del crollo. Sarebbe dunque possibile cominciare con una manutenzione iniziale a budget ridotto, per poi agire nel tempo sulle operazioni più delicate, che richiedono una manodopera professionista.

Facciata Palazzo dei Cavalieri (foto di Irene Gittarelli).

6.2 – Conformazione del costruito dell'isolato Santa Croce e del Palazzo dei Cavalieri

Per ipotizzare l'utilizzo dello stabile come bene comune è necessario però conoscerne nel particolare la conformazione planimetrica, in modo da poterne considerare la dimensione e la distribuzione degli spazi. Si è voluto così incominciare dai confronti effettuati sulle mappe[454] storiche raccolte, sulle quali si è evidenziato che fin dalle sue origini, l'Ospedale Mauriziano si sia sviluppato con un impianto a croce latina incorniciato da edifici, come la manica su via della Basilica, destinata alla parte amministrativa e alla sede dei cavalieri dell'Ordine. Allo stato attuale la struttura si presenta invece trasformata a causa dell'apertura della via Egidi, da dove si può ancora vedere uno dei due bracci dell'antico ospedale, con una manica del Palazzo dei Cavalieri nettamente troncata sulla strada, con una facciata cieca che impatta in modo particolarmente evidente sull'ambiente circostante.

[454] http://www.atlanteditorino.it/mappe.html [ultima consultazione: 08/11/2018].

Il vuoto urbano dei giardini del nosocomio, ricavati dallo spazio tra l'incrocio dei bracci e la cornice degli edifici è stato occluso, nella parte verso la via Milano, dalla costruzione della galleria Umberto I, mentre nella porzione verso via Egidi è stato parzialmente destinato al tracciato stradale e la parte restante è stata chiusa da una barriera in muratura, come cortile privato, fornita di cancello per il passaggio carrabile.
La situazione odierna si presenta dunque con una parte dell'isolato satura di fabbricati in contrapposizione con una nettamente sezionata dal nuovo asse viario post bellico. Queste demolizioni hanno eliminato anche il vicolo Torquato Tasso, il quale portava alla casa (ancora oggi esistente) del suddetto poeta direttamente dalla via della Basilica, che è stata inglobata nella via Egidi. Questa viuzza è attualmente rimasta come segno urbano, caratterizzata da un ampliamento del passaggio pedonale. Come il vicolo qui citato è stata eliminata anche la via delle Beccherie, la quale come sopra ha lasciato il la sua impronta attraverso un ampliamento dell'asse viario, in cui sono però emersi dei tratti di mura Romane dell'antico *castrum* augusteo.
Per quanto riguarda il Palazzo dei Cavalieri, la sua struttura è rimasta pressoché invariata, salvo la porzione di edificio crollata a causa dei bombardamenti, che è stata semplicemente tamponata mostrando come traccia sull'intonaco della facciata cieca alcune aperture di collegamento tra le diverse parti del complesso. Quest'ultimo si presenta con una pianta di forma rettangolare suddivisa per tre piani, più il sottotetto, collegati da diverse rampe di scale. L'aspetto planimetrico di questa costruzione mostra dunque ampie sale con grandi vetrate che le illuminano con una doppia esposizione solare, una situazione ideale per la progettazione di uno spazio pubblico, più che non un ambiente privato e abitabile.

6.3 – Studio della struttura e dei materiali

Per completare la descrizione del bene nel dettaglio si è deciso di indagarne anche la composizione strutturale, partendo dai materiali che ne compongono lo scheletro, fino ad arrivare alle parti decorative.
Le informazioni utili per questa indagine sono state trovate all'interno dell'Archivio dell'Ordine Mauriziano, in via Magellano 1, dove sono conservati alcuni documenti che permettono di ricomporre le fasi costruttive del cantiere dell'isolato Santa Croce a partire dal Settecento. Questi documenti sono suddivisi in *Partiti, Note, Deliberamenti* e *Instruzioni*, e forniscono una raccolta dettagliata di resoconti, scritture e talvolta qualche schizzo con la descrizione delle tecniche costruttive, dei materiali, della loro posa in opera e dei prezzi che hanno caratterizzato il cantiere della fabbrica[455]. Qui si possono trovare anche diversi disegni, piante e prospetti delle diverse fasi costruttive del complesso, che sono stati mantenuti e preservati dal lavoro degli archivisti che nel tempo hanno lavorato per la salvaguardia di questo patrimonio, che permette di ricostruire le vicende che si sono svolte intorno al fabbricato. Attualmente la responsabile dell'archivio della Fondazione dell'Ordine Mauriziano è la Dottoressa Cristina Scalon, che si occupa di salvaguardare i documenti e fornire i materiali di ricerca a chiunque ne faccia richiesta.
Partendo dunque dai documenti d'archivio è stato possibile compilare

[455] Aris R. Masiero, *Tecniche di cantiere e materiali da costruzione*, in Giovanni Picco, *Torino isolato Santa Croce nobile palinsesto urbano*, Celid, Torino, 2000, pp. 95-103.

una descrizione della composizione materica del complesso, senza dover necessariamente svolgere un'analisi sul campo, difficilmente possibile.

6.3.1 – Strutture murarie, malte e intonaci

Il corpo di fabbrica costruito nel Settecento dalla demolizione degli edifici in affaccio sulla contrada d'Italia, per il progetto juvarriano di rettifica della strada, presenta ancora la forma originaria. Esso è caratterizzato da cinque piani fuori terra, più uno interrato, con struttura a muratura portante a doppia manica, che si affaccia sull'angolo sud-ovest dell'attuale piazza della Repubblica (prima chiamata piazza Emanuele Filiberto).
Lo scheletro è costituito da una tipica muratura ordinaria, con ciottoli di fiume grossi e piccoli, pietre squadrate per gli angoli e mattoni sia nuovi che recuperati dalle demolizioni, il tutto legato con malta di calce composta prevalentemente da "calcina" grassa (abbastanza untuosa), a base di calcare quasi puro. La stessa tecnica utilizzata per l'edificio settecentesco è stata precedentemente utilizzata per la costruzione dell'Ospedale Maggiore.

Porzione di facciata Palazzo dei Cavalieri. Particolare di intonaco e laterizi. (foto di Irene Gittarelli).

Per gli intonaci (chiamati "stabiliture", per la loro funzione stabilizzatrice, sia igienica che isolante), applicati in tre strati: dal rinzaffo all'" imboccatura", è stata utilizzata la "calce forte" per gli esterni e "calcina dolce" per gli interni, mescolata con sabbia della Dora a granulometria fine e frammenti di coccio triturati, chiamati "cerusso". A completare l'ultimo strato di intonaco, alla calcina grassa è stato aggiunto il grassello di calce insieme a scorie di fusione per ottenere superfici lisce e resistenti.
In alcune stanze del piano nobile sono stati realizzati stucchi eseguiti con calce dolce, gesso e polvere di marmo.
Sulla facciata esterna, rivolta verso piazza della Repubblica, sono state applicate cornici, intorno agli infissi, con elementi abbozzati fissati al muro, rifiniti e decorati successivamente a stucco con apposite sagome in legno, mentre gli emblemi, posti sopra ai medesimi infissi, sono stati eseguiti da esperti stuccatori secondo le descrizioni fornite da Juvarra nelle *Istruzioni* del 1735[456].
A seguito dei lavori svolti nel 2011/2012 la facciata e gli interi hanno subito un grande restauro da parte dello studio Vairano Architettura[457].

[456] Costanza Roggero Bardelli, *Contrada e Piazza di Porta Palazzo*, in Vera Comoli Mandracci (a cura di), *Itinerari juvarriani*, Celid, Torino, 1995, p. 88.
[457] http://www.architettovairano.it/portfolio/isolato-santa-croce-restauro-conservativo-rifunzionalizzazione/ [ultima consultazione: 07/11/2018].

Anche per la costruzione del Palazzo dei Cavalieri sono state utilizzate le tecniche eseguite nel resto dell'isolato, quindi con muratura portante mista di laterizio e pietra. La sua struttura è rimasta però priva di restauri, salvo quelli a seguito della distruzione post bellica e si estende per quattro piani fuori terra, sottotetto compreso. L'edificio si mostra così con una facciata, quella rivolta verso via della Basilica, intonacata, con finestre riccamente decorate con le effigi dei cavalieri, il secondo prospetto, parallelo alla via Egidi, appare quindi come sezionato di netto con un tamponamento intonacato, mentre la facciata interna, rivolta verso il cortile presenta grandi aperture finestrate, incorniciate da una superficie in mattoni a vista.

6.3.2 – Solai e coperture

Gli elementi orizzontali della struttura (solai e coperture) sono composti da volte fino al secondo piano, rinforzati da tiranti in legno, mentre i piani soprastanti sono interamente in legno, con travi portanti e tavolato sui travetti, fino alla copertura del tetto, a due falde, con teste di padiglione. Il legno dei solai, dopo una rifinitura iniziale è passato a una seconda fase in cui gli stuccatori si sono occupati dell'applicazione dei *plafoni*[458] in alcune stanze[459].

Per l'orditura dei solai d'interpiano è stato usato un legno di rovere per travi e travetti, assicurati con graffe di ferro in cui sono stati inseriti i tiranti, mentre per il sostegno della copertura è stato usato un legno meno pregiato, di pioppo, con struttura a travi maestre su cui si poggiano i travetti e i coppi.

Posteriormente al periodo juvarriano si comincia a costruire gli orizzontamenti non più con materiale ligneo, ma a voltini in laterizio con putrelle in ferro.

Per prolungare la conservazione del legno, soprattutto nelle parti incastrate nella muratura, più soggette all'attacco di agenti di degrado, questo è stato trattato con sistemi protettivi preventivi per proteggere il materiale a contatto con la calce dall'usura di questa e da parassiti e umidità, come ad esempio: l'abbrustolimento o la fasciatura delle teste con piombo[460] oppure anche la pittura a base di calce (per proteggere dai parassiti)[461].

L'orditura dei travetti di copertura, poggiata sulle travi maestre e sui muri, è stata inchiodata alle travi con una distanza prefissata che varia solamente vicino alle canne fumarie, per evitare il deterioramento del legno esposto a più alte temperature. Per lo stesso motivo i comignoli esterni sono stati costruiti con un'altezza sufficiente a non compromettere la struttura della copertura.

Nel fabbricato juvarriano le *stuoje* sono state inchiodate con *broche* (chiodi speciali) dopo essere state tese con fil di ferro intrecciato a losanghe. Successivamente sono state coperte con rinzaffo, arricciatura e intonaco.

Il piano di calpestio degli orizzontamenti è stato trattato a parquet oppure con un pavimento in pianelle in cotto posate su uno strato di allettamento di sabbia e calcina forte.

Lo stato attuale di questi elementi, per quanto è stato possibile scoprire dalle

[458] Plafoni: controsoffitti in cannicciato composto da stuoie intrecciate e intonacate.
[459] Giovanni Crugnola, *Dizionario tecnico di Ingegneria e di Architettura nelle lingue Italiana, francese, inglese e tedesca compresovi le scienze, arti e mestieri affini,* compilato da Giovanni Crugnola Ingegnere Capo Provinciale. Negro, Torino, 1851-53, vol. I, p. 195.
[460] Enrico Romano, *Dizionario ragionato di Architettura Civile,* compilato per cura dell'architetto Enrico Romano. Napoli, 1844, pp. 431-433.
[461] A.O.M. *Case dell'Ordine Mauriziano in Torino* – Mazzo 1°. Fol. 12. 1729. 14 Giugno. *Deliberamenti a favore del Capo Mastro Marco Trolli,* cit.

informazioni raccolte, è stato restaurato negli edifici con affaccio verso via Milano e piazza della Repubblica che fanno parte dell'Isolato. L'immobile del Palazzo dei Cavalieri invece oltre a mostrare un forte degrado, palesato dal crollo parziale dell'intonaco applicato al cannicciato nelle volte dei portici che portano verso il cortile da via della Basilica (vedi foto sotto), ha subito il cedimento di una trave secondaria del tetto, che quindi non è più in grado di sostenere la coperture in coppi di laterizio in quel punto, lasciando libera entrata alle infiltrazioni del maltempo.

Porzione portico del Palazzo dei Cavalieri. Particolare di volta in cannicciato. (foto di Irene Gittarelli).

6.3.3 – Opere in pietra e in ferro

Essendo il complesso di origine precedente all'invenzione del calcestruzzo armato, non ci sono strutture portanti sostenute da un'armatura metallica. L'utilizzo del ferro, come quello della pietra, in questo caso è avvenuto soprattutto per le rifiniture. Per le ringhiere dei balconi è stato deciso come materiale, al posto del legno, mentre per i serramenti degli infissi si ritorna al legno, sia per l'imposta interna, che esterna, che le persiane. Ogni parte dell'infisso ha il suo legname destinato: rovere, noce nero e pioppo sia bianco che nero. I serramenti, una volta posati sono stati trattati con prodotti speciali per aumentarne la durabilità, come olio o biacca e *negro di Roma*[462].

Lastricati, gradini, stipiti, zoccoli, davanzali, pianerottoli, balconi e mensole sono stati, invece, tutti prodotti con pietre di "Sarizo" (o serizzo), la quale è stata scelta tutta dello stesso colore, senza macchie, né venature o imperfezioni. La pietra è stata lavorata con la tecnica "alla grossa martellina" ("una sorta di martello col taglio dall'una e dall'altra parte, intaccato e diviso in più punte, il quale serve ai maestri da scalpello per lavorare le pietre[463]), quindi senza levigatura o lucidatura, per renderla più simile al materiale grezzo.

6.3.4 – Dettaglio sulla galleria Umberto I

La galleria ottocentesca presenta, a differenza del resto del complesso, diverse metodologie costruttive, che vennero utilizzate in Piemonte solo nella seconda metà del secolo anche per edifici residenziali[464]. Essa si innesta all'interno del vuoto

[462] A.O.M. *Registri e Sessioni* dal 1730 al 1733. Fol. 162 – 167-68. *Partito per il Griggio a oglio*, 24 giugno 1731.
[463] Quatremere De Quincy, *Dizionario storico di architettura contenente le nozioni storiche, descrittive, archeologiche, biografiche, didattiche e pratiche di quest'arte*, 2 voll. Nigretti, Mantova, 1842, vol. II, p. 111.
[464] Agostino Magnaghi, Piergiorgio Tosoni, *La città smentita. Torino: ricerca tipologica in ambiti urbani di interesse storico*, Cortina, Torino, 1996, p. 259.

riservato al cortile dell'ospedale, attraversando l'isolato e vestendosi di nuove tecnologie edilizie in sperimentazione in quel periodo, quali per esempio le strutture in ferro, ghisa e vetro. La costruzione si presenta a tutt'altezza, con copertura a doppia falda in ferro e vetro (come la serra inglese), la cui trave di colmo si trova a 12 metri dal pavimento. Il tetto è sostenuto da un basso fabbricato continuo a tetto piano, diviso in piano terra, per l'esposizione e la vendita di prodotti e piano mezzanino per il deposito. Il sostegno di questi edifici è dato da una muratura portante, formata da pilastri in ghisa. La galleria è composta da due bracci che si incrociano, da cui si accede attraverso con tre ingressi: da via Milano (sotto i portici), da via della Basilica e da piazza della Repubblica, con accessi monumentali in questi ultimi due casi.

Braccio verso via Milano della Galleria Umberto I. (foto di Irene Gittarelli).

Capitolo VII: Il Palazzo dei Cavalieri: progetto

"In comune è grandissimo il piacere e piccolissima la spesa."
(Esiodo)

7.1 – Dall'analisi all'individuazione di uno scenario di valorizzazione: linee guida

Questo lavoro si è aperto con l'osservazione del significato di patrimonio comune e dei diversi metodi di partecipazione della cittadinanza attiva. Partendo dalla considerazione di questi fattori, si è arrivati a sviluppare l'obiettivo di questa ricerca, che è quello di dimostrare, anche attraverso esperienze concrete, rappresentate dai casi studio, la fattibilità della riqualificazione e del mantenimento di uno spazio quando la cittadinanza ne decide la tutela ed il riuso autonomamente rispetto alle istituzioni. In generale questa tesi vuole comunque sostenere la necessità della possibilità di collaborazione tra le autorità e la popolazione, in modo da poter lavorare nel campo della legalità e della democrazia.
Proseguendo poi con la consultazione dei regolamenti di collaborazione tra cittadini e amministrazione per la cura e la rigenerazione dei beni comuni urbani, si sono presentate le possibilità di realizzazione di questo metodo di riutilizzo di determinati spazi in modo lecito e in accordo con gli organismi istituzionali di tutela del patrimonio. Complessivamente non ci si è solamente (ma anche) interessati al ruolo sociale che questi luoghi potrebbero avere, ma anche alla loro salvaguardia architettonica, in quanto si considera la manutenzione ordinaria come una forma di garanzia per il mantenimento degli immobili.
Le argomentazioni appena illustrate vengono ora indirizzate verso la simulazione di trasformazione dell'immobile analizzato come caso torinese, il Palazzo dei Cavalieri dell'Ordine Mauriziano.
La particolare difficoltà evidenziata nel caso del Palazzo dei Cavalieri è stata il confronto con il privato rappresentato dal fondo immobiliare e dalla parcellizzazione della proprietà. Infatti se l'edificio fosse interamente pubblico ci sarebbe la possibilità di cominciare il processo di trasformazione senza un accordo con i proprietari, ma poiché anche questo è rientrato nella vendita di edifici storici realizzata con la cartolarizzazione di alcuni anni fa. Per poter intervenire legalmente su un immobile come questo al fine di poterlo utilizzare come bene collettivo secondo il *Regolamento beni comuni*, si può proseguire in due modalità.
1. Proposta della cittadinanza di intervento a causa di un interesse sul bene in particolare;
2. Accordo tra il comune e la proprietà per l'utilizzo dell'immobile ad uso pubblico[465] (come prescritto nella scheda dell'edificio del progetto Torino riparte dal Fondo, *La destinazione è a servizio pubblico - attrezzature di interesse generale*[466]) e conseguente *call* per l'utilizzo come bene comune.
Poiché non si sono verificate nel tempo dimostrazioni della cittadinanza a favore di tale edificio, sia perché non particolarmente in vista, sia perché il *Regolamento* non è stato particolarmente pubblicizzato da poter diventare accessibile a diversi tipi di utenza, si è scelto di procedere con la simulazione ipotizzando un'iniziativa del Comune che potesse accordarsi con i soggetti proprietari al fine di concordare un utilizzo che salvaguardasse la struttura e ne conferisse visibilità. Si immagina quindi la creazione di un Gruppo di lavoro, già previsto per il *Regolamento*, che possa aprire un tavolo di trattativa con il fondo immobiliare proprietario del bene.
Viene descritto inoltre, nella scheda dell'immobile all'interno del progetto *Torino*

[465] Ad uso pubblico: edificio in cui si svolge un'attività di interesse pubblico e per questo accessibile a determinate condizioni. https://www.brocardi.it/dizionario/5008.html [ultima consultazione: 14/11/2018].
[466] http://www.comune.torino.it/torinofondo/schede/basilica3/ [ultima consultazione: 14/11/2018].

riparte dal Fondo, che "la parte del Palazzo dei Cavalieri e della Galleria Umberto I è destinata dal P.R.G. a Servizi Privati, in particolare lettera "a" - servizi per l'istruzione, attrezzature sociali, assistenziali, per residenze collettive, per attività sanitarie, sportive, culturali (art. 8, punto 16 delle N.U.E.A.)[467]". Questa affermazione permette dunque di supporre che da Piano Regolatore si fosse immaginata una destinazione d'uso per questo tipo di immobile, dedicata ai servizi per la popolazione.
Per descrivere il processo si è dunque pensato ad una struttura in fasi, come visibile in tabella.

Linee guida (fasi)

1. Apertura di un tavolo di discussione tra Comune e proprietario privato;
2. Call per la riqualificazione dello spazio;
3. Fondazione della cooperativa;
4. Pianificazione degli interventi e della metodologia gestionale;
5. Presentazione del progetto all'ufficio comunale competente;
6. Campagna di crowdfunding;
7. Lavori: - Sistemazione della copertura;
   - Reintroduzione dei vetri mancanti negli infissi;
   - Pulizia generale;
   - Lavori di ristrutturazione;
   - Reperimento del materiale necessario per le attività.
8. Apertura del bene comune.

Fase 1.
Si è ipotizzato, per effettuare una simulazione, che il fondo immobiliare proprietario potesse accettare una proposta di collaborazione con il Comune di Torino, così da rivalutare l'ultima parte dell'isolato Santa Croce ancora in stato di inutilizzo.

Fase 2.
Dopo l'accordo tra i due soggetti (pubblico e privato) sarebbe necessario effettuare una call per cittadini volontari che si vogliano occupare della trasformazione del Palazzo dei Cavalieri così da poterlo utilizzare per la collettività.
A sostegno di questa ipotesi è stato supposto l'utilizzo della struttura da parte di una cooperativa di gestione formata da un gruppo di cittadini attivi con l'intento di riqualificare e utilizzare gli spazi in modo autonomo, attraverso la gestione condivisa con il Comune di Torino. La cooperativa non detiene la proprietà del luogo, ma ne amministra gli spazi e i costi, a partire dall'investimento iniziale e poi i costi di manutenzione e mantenimento della struttura.

Fase 3.
Per definire la struttura della cooperativa si è fatto riferimento ad alcune linee guida reperite sul web suddivise in una serie di domande che sono state selezionate in base al caso specifico a cui si vuole fare riferimento.
1) "Quanti soci deve avere una cooperativa?
Per essere costituita la cooperativa deve avere almeno 3 soci. Non esiste invece

[467] *Ibid*.

un limite massimo di soci. Ovviamente il numero di soci può essere ampliato purché il nuovo socio condivida i principi e i valori della cooperativa.
2) Qiali sono gli *step* per costituire una cooperativa di lavoro?
- Riunire i lavoratori e discutere la proposta di costituzione e la quota sociale;
- Redigere l'atto costitutivo e lo statuto di fronte a un notaio;
- Richiedere il numero di codice fiscale e partita Iva all'Agenzia delle Entrate;
- Richiedere una PEC che sarà l'indirizzo e-mail della cooperativa;
- Depositare l'atto costitutivo e lo statuto presso la Camera di Commercio;
- Formalizzare l'iscrizione al Registro delle imprese e all'Albo delle cooperative.
3) A quale modello normativo devono fare riferimento le cooperative?
I modelli normativi a cui fare riferimento sono quello della S.p.A. e quello della S.r.l. Tale rinvio è necessario in quanto la normativa dedicata esclusivamente alle cooperative è contenuta nel Titolo VI del Libro V del Codice Civile e reca disposizioni che non regolano tutti gli aspetti di una società, perché questi sono stati già affrontati nell'ambito della disciplina delle SpA o Srl.
4) Come funziona una cooperativa?
La cooperativa funziona come una società di capitale quindi ha gli organi sociali tipici di questa società: assemblea, consiglio di amministrazione o amministratore unico e collegio sindacale, che di solito non è necessario. La differenza principale rispetto alla società di capitale consiste nelle regole di voto: ogni socio può esprimere in assemblea un solo voto indipendentemente dalla sua partecipazione al capitale sociale.
5) Quanto costa aprire una cooperativa?
Costituire una cooperativa ha un costo di circa 2.200 / 2.500 euro. I costi da sostenere sono: parcella del notaio, iscrizione al Registro delle imprese presso la Camera di Commercio e all'Albo nazionale delle cooperative, apertura partita IVA, acquisto e vidimazione dei libri sociali e dei registri contabili, consulenza iniziale da parte di un professionista e così via.
Per le società cooperative è previsto un valore minimo di capitale sociale pari a 25 Euro.
6) La cooperativa ha vantaggi fiscali rispetto ad una società TRADIZIONALE?
Rispetto ad una Srl ha alcuni vantaggi fiscali, per esempio ha una detassazione del 57%, per cui a fronte di un utile di 100 la srl paga il 27,50% di tasse su 100, una cooperativa paga le imposte sul 43%, per cui su un utile di 100, l'imponibile fiscale è 43, quindi la cooperativa paga il 27,50 % su 43.
7) Quali tipologie di cooperative esistono? A quali tipi di cooperative si fa riferimento in questo caso?
- Cooperative agricole/pesca;
- Cooperativa di consumo;
- Cooperativa di credito;
- Cooperative Edilizie di Abitazione;
- Cooperative di produzione e lavoro: svolgono attività varie di produzione o di servizi ed in questo caso i soci sono, nel contempo, lavoratori e imprenditori. Ciò permette una certa autonomia lavorativa pur ricercando di garantire un posto di lavoro e un salario;
- Cooperativa di servizi: è una cooperativa che associa lavoratori per fornire servizi di vario tipo, come gestione mense, pulizie, trasporti, assicurazioni, vigilanza, ecc. Il vantaggio mutualistico sta nel lavorare insieme per dare servizi evoluti e complessi;
- Cooperative culturali, turistiche e sportive: organizzano, gestiscono e promuovono attività culturali, servizi turistici, impianti sportivi ed altre attività

dedicate al tempo libero;
- Cooperative sociali: oltre a ricercare occasioni di lavoro per i soci hanno un cosiddetto "scopo mutualistico esterno", cioè hanno finalità solidaristiche nei confronti della collettività e del territorio in cui operano. Per la natura della loro azione, le cooperative sociali godono di particolari agevolazioni fiscali e di un favorevole regime Iva (per alcune attività è possibile operare in regime di esenzione Iva). Esistono anche le cooperative sociali che effettuano inserimenti lavorativi di addetti appartenenti a categorie svantaggiate ai sensi delle Legge 381/91 art. 4.
8) Cosa si intende per "scopo mutualistico" di una cooperativa?
La caratteristica funzionale preminente delle cooperative è il perseguimento del cosiddetto "scopo mutualistico", cioè della finalità di fornire beni o servizi od occasioni di lavoro direttamente ai membri dell'organizzazione a condizioni più vantaggiose di quelle che potrebbero ottenere sul mercato.
Lo spirito della cooperativa è espresso dalla Costituzione Italiana che all'art.45 recita "la Repubblica riconosce la funzione sociale della cooperazione a carattere di mutualità e senza fini di speculazione privata. La legge ne promuove e favorisce l'incremento con i mezzi più idonei e ne assicura, con gli opportuni controlli, il carattere e le finalità"[468].

Fase 4.
Una volta chiariti gli aspetti che determinano la composizione della cooperativa che si occuperebbe della gestione del luogo, si dovrebbe procedere con la pianificazione della riqualificazione in modo da poter poi portare una proposta concreta davanti alla commissione del Comune che si occupa di giudicare i progetti per i beni comuni, come da regolamento[469]. Infatti, per il *Regolamento sulla collaborazione tra cittadini e amministrazione per la cura, la gestione condivisa e la rigenerazione dei beni comuni urbani* (in seguito chiamato solamente *Regolamento*) vigente a Torino, vengono considerati tra i cittadini attivi, nell'articolo 2 comma c, anche i soggetti di natura imprenditoriale, quali potrebbero essere per esempio le cooperative. Si può inoltre porre una particolare attenzione anche sull'articolo 3 comma k dello stesso regolamento, nel quale vengono premiate le iniziative delle comunità locali in quanto vengono riconosciute dalla pubblica amministrazione come privilegiate rispetto ad iniziative di altra natura.
La simulazione che verrà esplicata in seguito chiarirà nel particolare le ipotesi di pianificazione che secondo questa tesi potrebbero essere effettuate per il bene in oggetto.

Fase 5.
Per procedere con l'inizio dei lavori, prima di cominciare la campagna di *crowdfunding*, è necessario presentare la proposta all'ufficio competente. In questa sede la domanda viene discussa e valutata dal Gruppo di lavoro, che viene nominato nel Regolamento all'articolo 7 comma 2.

[468] https://www.cooperativeonline.it/informazioni/le-10-domande-piu-frequenti-sulle-cooperative/ [ultima consultazione: 12/11/2018].
[469] http://www.labsus.org/2016/02/torino-deliberazione-del-consiglio-comunale-del-11-gennaio-2016-n-375/ [ultima consultazione: 12/11/2018].

Fase 6.
Una volta ottenuta l'approvazione del progetto si rende necessario svolgere una campagna di *crowdfunding* per poter ottenere l'ammontare di denaro necessario per poter intervenire sul bene. Per quanto riguarda l'analisi dell'investimento iniziale necessario, questa verrà esplicata nel particolare nei paragrafi seguenti, in ogni caso sono ammessi lavori in autocostruzione purché questi vengano fatti secondo la normativa vigente e con materiali provvisti di requisiti e qualità approvati dagli Uffici competenti (art. 12 del *Regolamento*).

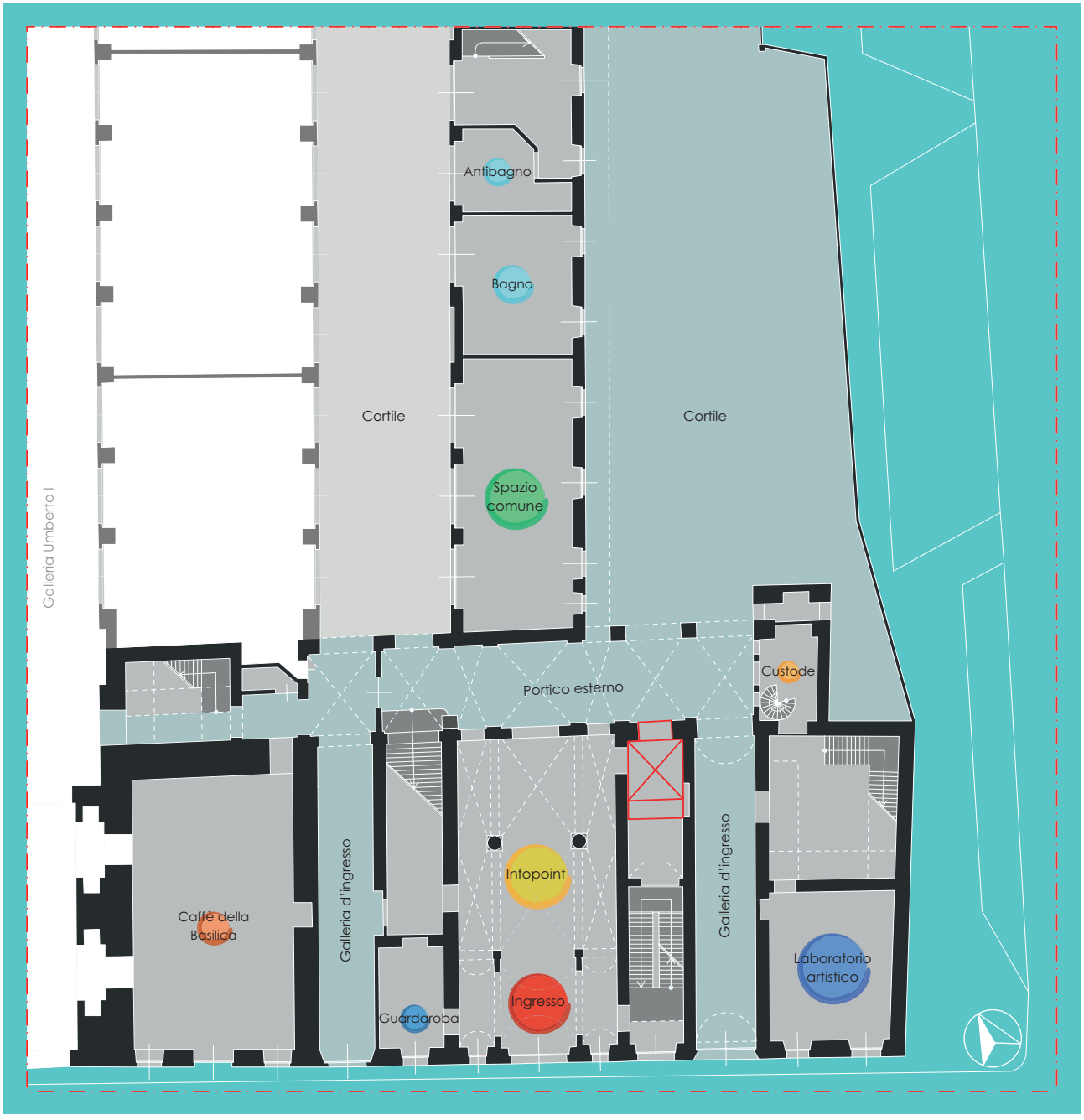
Fase 7.
Al fine di poter rendere più funzionale la riqualificazione, in modo da poter cominciare al più presto lo sfruttamento dello spazio, si ipotizza un procedimento per gradi, partendo dalla ristrutturazione e messa a norma del piano terra per poi continuare con i piani superiori man mano che si ottengono i fondi necessari.
Si considera comunque di primaria importanza la messa in sicurezza della struttura per quanto riguarda la trave ceduta della copertura e l'occlusione delle aperture finestrate con mancanze evidenti.
In seguito sono previsti i lavori di messa a norma degli impianti (elettrico e termico) e dei bagni, la pulizia e la tinteggiatura delle pareti, in modo da rendere l'ambiente non solo agibile, ma anche gradevole.
Dopo aver concluso i lavori, almeno in uno degli spazi dello stabile, si considera di cominciare con il reperimento del materiale d'arredo per le attività previste in quell'ambiente.
Le opportunità considerate per allestire un locale collettivo possono essere di tre diversi tipi: la raccolta fondi per l'acquisto di mobilio, la costruzione di questo da parte di volontari, quindi l'acquisto totale o parziale (nel caso in cui si utilizzi materiale di riciclo) del materiale per la fabbricazione, oppure la *call* per una devoluzione di arredo da parte di donatori.
Per quanto riguarda la rivalutazione della struttura e la sua gestione si potrebbe inoltre considerare di costituire un progetto di servizio civile in cui il Comune potrebbe impegnare i giovani a tal fine selezionati, come descritto nell'articolo 4 comma 7 del *Regolamento*.

Fase 8.
In conclusione, posizionato il mobilio diviene possibile iniziare le attività e restituire il bene ai cittadini, i quali possono dunque organizzarsi con la cooperativa di gestione per l'utilizzo degli spazi sull'esempio delle esperienze illustrate nel primo capitolo.
Le argomentazioni appena illustrate portano a definire il tipo di rigenerazione considerata per questa simulazione come permanente ai sensi dell'articolo 6 comma 1.f del *Regolamento*.

7.2 - Il concept per il Palazzo dei Cavalieri – una casa del quartiere

Il *concept* progettuale per il Palazzo dei Cavalieri, come bene collettivo, è dunque quella di realizzare uno spazio funzionale per accogliere diverse situazioni, un luogo in cui la cittadinanza possa organizzare eventi e attività, sia di tipo pubblico, quali mostre, convegni, conferenze e magari anche proiezioni, dove si possano svolgere corsi di musica, sportivi, dibattiti e attività di volontariato e dove sia possibile organizzare anche eventi privati, quali per esempio feste di laurea, compleanni o

avvenimenti particolari.
La pianificazione non prevede dunque grandi interventi di modifica della struttura, se non adeguamenti normativi per l'accoglienza del pubblico.
Il piano per questo immobile si ispira quindi al sistema organizzativo delle Case del Quartiere e degli oratori, con ampie sale e spazi di risulta destinati al deposito materiali, così da dare ai due quartieri confinanti un luogo d'incontro e di aggregazione. Un posto dove scambiarsi idee e trovare informazioni, che sia composto da tutti per tutti, senza esclusione di alcun tipo.
Il *concept* viene qui presentato solamente in fase preistruttoria.



Pianta piano terra

Stato attuale del portico esterno (foto di Irene Gittarelli)

Ingresso con punto informazioni

Pianta piano primo

Ludoteca

Stato attuale del balcone del primo piano dell'ex Ospedale Maggiore (foto di Irene Gittarelli)

Pianta piano secondo

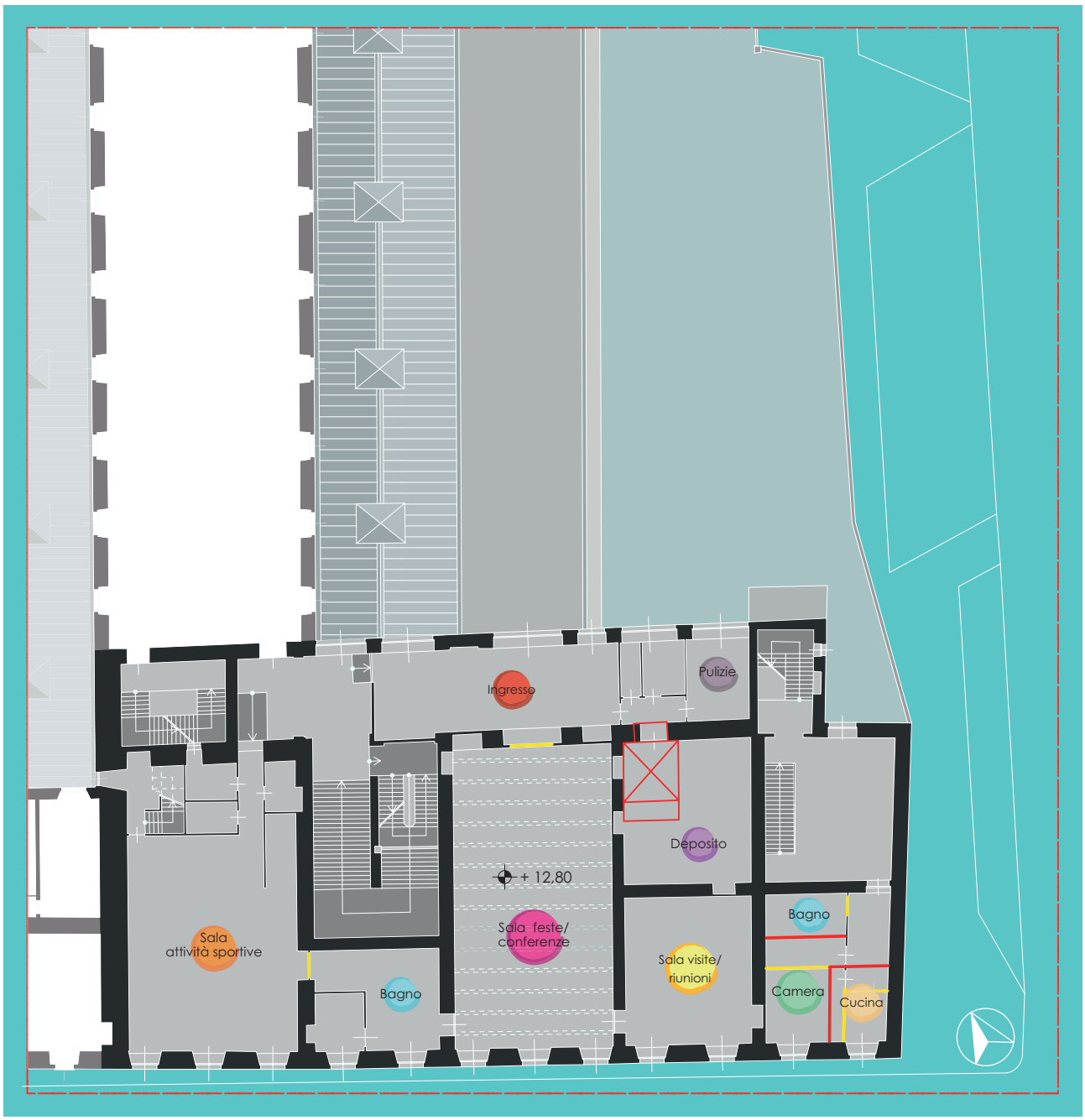
Camera da letto della residenza d'artista

Sala espositiva

Pianta piano terzo

Facciata interna del Palazzo dei Cavalieri (foto di Irene Gittarelli)

Tetto della Galleria Umberto I e terrazza dell'ex Ospedale Maggiore (foto di Irene Gittarelli)



Pianta piano quarto

Attività sportive dell'associazione MultiKulti nel Palazzo dei Cavalieri

Scalone principale del Palazzo dei Cavalieri (foto di Irene Gittarelli)

Pianta sottotetto

Scala per il sottotetto del Palazzo dei Cavalieri (foto di Irene Gittarelli)

Facciata del Palazzo dei Cavalieri verso il cortile interno (foto di Irene Gittarelli)

7.3 - Tema narrativo del progetto/elemento caratterizzante

Il tema narrativo su cui si è deciso di concentrare questo progetto è stato dunque quello di sviluppare uno spazio dove confrontarsi riguardo alle tematiche di attualità, in cui sia possibile anche sviluppare progetti artistici che facciano da catalizzatore per il luogo e servano per la divulgazione dell'informazione.
Per poter alimentare questo tema si è immaginato di inserire, nella porzione di palazzo in cui c'è anche il gabbiotto del custode, una stanza con annesso laboratorio per istituire una residenza d'artista come elemento caratterizzante del progetto. Gli artisti avrebbero a disposizione una camera privata con servizi e cucina e un piccolo spazio per progettare e produrre le loro opere che verrebbero poi esposte nelle sale aperte al pubblico.
Si rende qui necessario chiarire il ruolo delle residenze d'artista. Queste sono luoghi dove oltre ad offrire ospitalità agli artisti, si dà un'alternativa ai centri espositivi tradizionali (quali musei e gallerie) e inoltre vengono prodotti lavori dagli artisti ospitati che possono coinvolgere i cittadini nelle attività correlate (mostre, laboratori, seminari, ecc) diffondendo cultura e creando aggregazione. La mobilità degli artisti, a livello internazionale, conferisce inoltre grande interscambio socio-culturale e attivano moti di valorizzazione del territorio circostante che possono diventare potenziali strumenti di crescita economica e d'innovazione[470]. "...se gallerie, musei e fiere, tranne casi eclatanti o prevedibili tendenze, non riescono a ottenere un reale coinvolgimento di certe fasce di popolazione, al contrario le residenze, rispondendo in modo genuino a un desiderio di confronto generalizzato, si rivelano un'opportunità preziosa di cambiamento"[471].
Il programma delle residenze d'artista potrebbe venire sostenuto da finanziamenti quali quelli stanziati dal MiBACT[472], dalla Regione Piemonte[473] o da altri enti.

7.4 - Fruitori e stakeholder[474]

Per poter individuare i possibili fruitori di questo spazio, si è fatto innanzitutto riferimento all'analisi svolta sul territorio circostante nel capitolo 5 di questa tesi, nel quale vengono evidenziate le categorie di persone più diffuse nei quartieri che circondano il Palazzo dei Cavalieri. Questo edificio risulterebbe dunque come un luogo destinato a chiunque ne abbia necessità. Oltre agli **artisti** designati per la residenza e ai **gestori della cooperativa** che si occupa della programmazione, questo centro è destinato a tutte le fasce d'età e a tutte le tendenze culturali, "senza distinzione di sesso, di razza, di lingua, di religione, di opinioni politiche, di condizioni personali e sociali"[475]. Si andrebbe ad inserire in questo modo nella comunità, una struttura che potrebbe sostituire l'oratorio, come esplicato nel capitolo 2 paragrafo 3. Questa caratteristica lo rende dunque uno spazio adatto ai **bambini**, dove le associazioni di volontariato possano avere un posto per fare

[470] http://news.mytemplart.com/it/residenze-dartista-arte-e-territorio-dialogano/ [ultima consultazione: 14/11/2018].
[471] https://www.artribune.com/attualita/2013/01/litalia-delle-residenze-dartista-vol-i/ [ultima consultazione: 14/11/2018].
[472] http://www.residenzeartistiche.it/notizie/notizie-homepage/residenze-artistiche-verso-il-nuovo-triennio-2018-2020 [ultima consultazione: 15/11/2018].
[473] http://www.regione.piemonte.it/bandipiemonte/cms/finanziamenti/avviso-pubblico-ai-sensi-dell%E2%80%99intesa-statoregioni-sancita-il-2192017-attuazione-dell [ultima consultazione: 15/11/2018].
[474] Soggetti che direttamente o indirettamente subiranno delle conseguenze (positive o negative) dalle attività oggetto dell'intervento. http://www.massimogaravaglia.net/wp-content/uploads/2017/10/semplificazionebandi.pdf [ultima consultazione: 01/12/2018].
[475] Articolo 3 Costituzione italiana.

il doposcuola, con una ludoteca, fornita dai giochi donati dai cittadini. Uno spazio per dialogare, confrontarsi e imparare per gli **adolescenti**, dove trovare informazioni sugli argomenti di attualità che più li possono interessare, a partire dai cambiamenti del corpo, alla sessualità, alle droghe, alla famiglia e anche corsi di musica, arte e teatro, o semplicemente dove andare a studiare o passare il tempo in compagnia. Uno spazio in cui gli **adulti** possano discutere, progettare, aprire tavoli di lavoro, fare conferenze e organizzare piccoli eventi, mostre e corsi di ginnastica leggera. Uno spazio dove gli **anziani** possano incontrarsi, passare il tempo, dialogare tra loro o con i più giovani, diffondere esperienze, ma soprattutto non sentirsi soli.

Per organizzare il bene comune la cooperativa potrebbe organizzare un calendario in cui le associazioni inserirebbero gli orari in cui fruiscono degli spazi. I professionisti potrebbero sfruttare delle stanze più piccole settimanalmente come studio, per fornire assistenza volontaria, come accade ad InformaGiovani, con attività come *chiedi al commercialista*[476] e *chiedi all'avvocato*[477], oppure in alcuni centri sociali con i vari sportelli come quello legale, quello per la casa di cui abbiamo parlato nel capitolo primo o quello medico[478].

Oltre ai cittadini che usufruirebbero della struttura, esiste una seconda cerchia di persone che guadagnerebbe dalla rivalutazione di questo spazio senza necessariamente farne utilizzo. Questi sono gli *stakeholder*, rappresentati ad esempio dai commercianti e i ristoratori della zona. I quali otterrebbero sicuramente visibilità e aumento di entrate economiche dalla rivalutazione del Palazzo dei Cavalieri e l'intero ambiente circostante ne trarrebbe vantaggio dall'aumento di frequentazione della zona, dovuto al fatto che questo immobile funzionerebbe da polo catalizzatore per tutte le categorie sopra elencate.

7.5 – Adeguamento normativo

Per poter rendere fruibile a tutte queste categorie di persone il Palazzo dei Cavalieri non basta però limitare la ristrutturazione all'ambito estetico, ma si rende necessario un adeguamento normativo che permetta l'utilizzo adeguato secondo la legislatura vigente.

Al fine di intervenire su questi immobili storici, come anche su quelli di nuova costruzione, la normativa edilizia viene suddivisa in diverse branche: l'impiantistica, l'antisismica, l'antincendio, quella sulle barriere architettoniche e quella igienico-sanitaria. La differenza sostanziale tra interventi sul costruito storico e sul nuovo risiede nel doverli porre all'attenzione della pubblica autorità, per gli edifici culturali si ha l'obbligo aggiunto di sottoporre gli interventi agli enti che si occupano della tutela degli edifici di valenza culturale, quali le soprintendenze.

Per quanto riguarda la valutazione antisismica, essendo Torino localizzata in zona 4, a basso impatto sismico, questa comporterà soltanto la calcolazione del tetto che dovrà tener conto della calcolazione sismica, mentre per le opere murarie, possono restare quelle esistenti.

A proposito degli altri interventi di messa a norma, l'incarico verrà debitamente affidato ai professionisti che si occuperanno delle varie impiantistiche: elettrico, idrico, termico, ecc.

[476] http://www.comune.torino.it/torinogiovani/informagiovani/chiedi-al-commercialista [ultima consultazione: 15/11/2018].
[477] http://www.digi.to.it/?p=28079 [ultima consultazione: 15/11/2018].
[478] https://gabrio.noblogs.org/sportello-2/microclinica-fatih/ [ultima consultazione: 15/11/2018].

Tutti questi progetti e le relative realizzazioni verranno raccolte e consegnate ad un professionista incaricato di consegnare il tutto ai vigili del fuoco.
Una volta constatata la stima dei lavori per l'adeguamento normativo, viene naturale immaginare che probabilmente la maggior parte dei costi a cui si dovrà sottoporre il progetto sarà relativo alla messa a norma della struttura, sia per quanto riguarda la certificazione, sia per quanto riguarda il costo dei materiali e in alcuni casi anche della manodopera specializzata. Si considera infatti che la manodopera utilizzata per le semplici attività di ristrutturazione, quali pulizie e pittura, possa invece essere di origine volontaria.

7.6 - Analisi dei costi e della fattibilità economico-finanziaria del restauro

Per stimare i costi di restauro del Palazzo dei Cavalieri, si è deciso di partire dalla valutazione dello stato di fatto dell'immobile. Poiché una parte del sottotetto è utilizzata dall'altra proprietà, le parti comuni della scala e dell'ingresso non sono in uno stato di degrado tale da richiedere l'intervento di specialisti delle belle arti. Infatti questi spazi comuni necessitano di un semplice intervento di pulitura e tinteggiatura fresca.
Per quanto riguarda le sale chiuse, alcune sono state utilizzate dell'associazione MultiKulti fino a non molto tempo fa, per cui sono già predisposte all'accoglienza di attività culturali, essendo dotate di riscaldamento e impiantistica adeguata. A proposito delle altre sale, non essendo a conoscenza dello stato di fatto, si è deciso di conteggiare tra i costi stimati anche quelli per l'adeguamento normativo degli impianti (termico e illuminotecnico) e dei sanitari.
Per eseguire una simulazione del progetto si è deciso dunque di fare riferimento ai costi del Prezziario della Regione Piemonte del 2018[479], www.pgcasa.it[480], www.edilnet.it[481] e il Brico[482], così da rendere la stima il più possibile concreta. Quindi, si è scelto di ipotizzare, al fine di rendere funzionali gli interni, una messa in sicurezza della struttura, che preveda una revisione e un rimaneggiamento delle coperture e un restauro degli infissi, per evitare infiltrazioni di umidità. Questa somma così calcolata, è già comprensiva di un 26,5%[483] per spese per spese generali e utili d'impresa, ma non dell'IVA, che verrebbe quindi aggiunta in seguito.
L'inserimento dell'ascensore è una spesa che è stata prevista per l'adeguamento normativo relativo all'abbattimento delle barriere architettoniche, che potrebbe essere affrontata in seguito, in quanto non necessaria per la funzione di sostegno per la struttura o di salubrità dei locali, ma opportuna per l'agevolazione alla fruizione da parte di un pubblico sempre più ampio nel complesso.

[479] http://www.regione.piemonte.it/oopp/prezzario/dwd/2018/Prezzario_Regione_Piemonte_2018.pdf [ultima consultazione: 16/11/2018].
[480] https://www.pgcasa.it/articoli/interni/quanto-costa-far-installare-un-ascensore-per-2-3-o-4-piani__8503 [ultima consultazione: 21/11/2018].
[481] http://www.edilnet.it/costi_ristrutturazione [ultima consultazione: 21/11/2018].
[482] https://www.bricoio.it/ [ultima consultazione: 21/11/2018].
[483] Tutti i prezzi annoverati nelle varie sezioni (voci elementari e opere compiute) sono pubblicati al netto di IVA e sono incrementati e comprensivi dei compensi per spese generali e utili d'impresa (per un totale addizionato del 24,30%), al fine di tenere conto degli oneri derivanti da una conduzione organizzata e tecnicamente qualificata del cantiere, con le spese generali individuate al 13% e gli utili al 10%, entrambi determinati come indicato all'ex art 32 comma 2 del DPR 207/2010. Fa eccezione: "Recupero Edilizio", comprende una percentuale corrispondente al 26,5% (pari al 15% per spese generali e 10% di utile). [da Prezziario Regione Piemonte 2018].

COSTO DI RISTRUTTURAZIONE INTERNA STRUTTURA: 84.367,22 €						
Intervento	**Unità di misura**	**Quantità**	**Prezzo per unità**	**Totale**	**Fonte**	**Codice**
Legname di grossa orditura recuperato tetto	mc	46	592,03 €	27.233,38 €	Prezziario Regione Piemonte 2018	02.P45.L05.010
Piccola e media orditura	mq	367	46,51 €	17.069,17 €	Prezziario Regione Piemonte 2018	02.P45.L25.010
Posa coppi nuovo sotto vecchio sopra	mq	367	44,84 €	16.456,28 €	Prezziario Regione Piemonte 2019	02.P45.L35.010
Tegolone di colmo	mt	41	17,89 €	733,49 €	Prezziario Regione Piemonte 2020	02.P45.L40.005
Lavaggio infissi	mq	50	6,03 €	301,50 €	Prezziario Regione Piemonte 2018	01.A20.B50.010
Colore infisso	mq	50	6,30 €	315,00 €	Prezziario Regione Piemonte 2019	01.A20.B70.005
Rasatura infissi	mq	50	8,44 €	422,00 €	Prezziario Regione Piemonte 2020	01.A20.B80.005
Vetri mancanti	mq	20	10,54 €	210,80 €	Prezziario Regione Piemonte 2018	01.P20.A30.010
Ponteggi I mese	mq	1984	9,31 €	18.471,04 €	Prezziario Regione Piemonte 2019	01.P25.A60.005
Ponteggi altri 5 mesi	mq	1984	1,59 €	3.154,56 €	Prezziario Regione Piemonte 2020	01.P25.A60.010

COSTO ASCENSORE: 53.664,41 €						
Ascensore	cad	1	23.664,41 €	23.664,41 €	Prezziario Regione Piemonte 2018	01.A30.A02.005
Opere murarie e di portanza per l'ascensore	cad	1	15.000,00 €	15.000,00 €	www.pgcasa.it	

Gli interventi previsti per la riqualificazione degli esterni sono stati scelti per una manutenzione più che altro ordinaria, legata al decoro dell'immobile storico, in modo da preservarne la qualità. Si è scelto di non intervenire in modo più radicale, in quanto si tratta di un operazione per il mantenimento dell'architettura, svolto attraverso dei mezzi facilmente raggiungibili da un gruppo di cittadini attivi.

COSTO RESTAURI ESTERNI: 30.572,44 €						
Intervento	**Unità di misura**	**Quantità**	**Prezzo per unità**	**Totale F**	**onte**	**Codice**
Pulitura base murature	mq	1510	13,36 €	20.173,60 €	Prezziario Regione Piemonte 2018	02.P90.U05.010
Trattamento laterizio	mq	253	6,87 €	1.738,11 €	Prezziario Regione Piemonte 2018	P90.U35.010
Consolidamento intonaci	mq	1257	6,89 €	8.660,73 €	Prezziario Regione Piemonte 2018	02.P80.S66.010

Riguardo alle operazioni da svolgere all'interno del Palazzo, si è scelto di prevedere una pulizia dei locali e degli spazi di passaggio e a proposito dei lavori da effettuare sulla struttura si è scelto solamente di considerare l'acquisto di vernice per la pittura sulla muratura, suddividendo la struttura per piani, in modo da poter garantire di poter cominciare ad usufruire dello stabile già a partire dalla ristrutturazione delle prime stanze.

COSTO DI RISTRUTTURAZIONE INTERNA PIANO TERRA: 88.160,10 €						
Intervento	**Unità di misura**	**Quantità**	**Prezzo per unità**	**Totale**	**Fonte**	**Codice**
Impianto elettrico	mq	600	50,00 €	30.000,00 €	http://www.edilnet.it/costi_ristrutturazione	
Impianto termico	mq	600	70,00 €	42.000,00 €	http://www.edilnet.it/costi_ristrutturazione	
Bagni	cad	2	5.000,00 €	10.000,00 €	www.edilnet.it	
Bagno disabili	cad	1	5.000,00 €	5.000,00 €	www.edilnet.it	
Guanti	cad	30	1,00 €	30,00 €	Brico	31308
Camici	cad	10	13,35 €	133,50 €	Vapoint	PCU01203-06-L
Teli	cad	50	2,49 €	124,50 €	Brico	D0990049
Rulli	cad	10	4,99 €	49,90 €	Brico	NODO897120
Pennellesse	cad	10	5,99 €	59,90 €	Brico	N0N9675144
Spatole stucco	cad	5	2,10 €	10,50 €	Brico	N0M16484006
Stucco da parete	kg	5	8,30 €	8,30 €	Brico	ICWSPIN.5
Fissativo	l	58	5,95 €	345,10 €	Brico	ICWFI.1
Tinta bianca	l	16	24,90 €	398,40 €	Brico	ICWTR.25

COSTO DI RISTRUTTURAZIONE INTERNA PIANO PRIMO: 87.701,00 €						
Intervento	**Unità di misura**	**Quantità**	**Prezzo per unità**	**Totale**	**Fonte**	**Codice**
Impianto elettrico	mq	600	50,00 €	30.000,00 €	http://www.edilnet.it/costi_ristrutturazione	
Impianto termico	mq	600	70,00 €	42.000,00 €	http://www.edilnet.it/costi_ristrutturazione	
Bagni	cad	2	5.000,00 €	10.000,00 €	www.edilnet.it	
Bagno disabili	cad	1	5.000,00 €	5.000,00 €	www.edilnet.it	
Fissativo	l	55	5,95 €	327,50 €	Brico	ICWFI.1
Tinta bianca	l	15	24,90 €	373,50 €	Brico	ICWTR.25

COSTO DI RISTRUTTURAZIONE INTERNA PIANO SECONDO: 87.834,95 €						
Intervento	**Unità di misura**	**Quantità**	**Prezzo per unità**	**Totale**	**Fonte**	**Codice**
Impianto elettrico	mq	600	50,00 €	30.000,00 €	http://www.edilnet.it/costi_ristrutturazione	
Impianto termico	mq	600	70,00 €	42.000,00 €	http://www.edilnet.it/costi_ristrutturazione	
Bagni	cad	2	5.000,00 €	10.000,00 €	www.edilnet.it	
Bagno disabili	cad	1	5.000,00 €	5.000,00 €	www.edilnet.it	
Fissativo	l	65	5,95 €	386,75 €	Brico	ICWFI.1
Tinta bianca	l	18	24,90 €	448,20 €	Brico	ICWTR.25

In riferimento ai costi di allestimento per la funzione, si è deciso di effettuare una call di raccolta materiale che fornisse quindi l'arredo occorrente attraverso la donazione volontaria e la costruzione di mobilio proveniente da materie riciclate, per cui questi non sono rientrati nel calcolo dei costi.
Come per l'arredamento allo stesso modo è stata considerata la manodopera, ovvero risultante dal lavoro volontario della cittadinanza attiva chiamata alla partecipazione. Questa metodologia è possibile anche in riferimento al *Regolamento sulla collaborazione tra cittadini e amministrazione per la cura, la gestione condivisa e la rigenerazione dei beni comuni urbani*, poiché all'articolo 12 comma 6 viene scritto che "sono ammessi lavori autocostruzione".
Per la raccolta fondi iniziale si è immaginata una forma di autofinanziamento attraverso una campagna di *crowdfunding* su canali pubblici e attraverso la mobilitazione cittadina, che può essere agevolata dal Comune, che in questo caso può prevedere la realizzazione di attività economiche, sia di carattere temporaneo che permanente, ma comunque sempre accessorie al programma di azioni previste dal contratto (articolo 17 del Regolamento).

Riguardo alla campagna di *crowdfunding* si è pensato di comparare questa proposta ad alcuni esempi che dimostrassero la fattibilità della raccolta di somme ingenti per la riqualificazione di immobili. Il risultato della ricerca ha dimostrato che in Italia sono già stati rivalutati diversi spazi attraverso l'attività del *Civic Crowfunding*[484]. Infatti sfruttando questa metodologia di raccolta fondi è stato possibile il recupero del portico di San Luca a Bologna, spinto dalla piattaforma emiliana Ginger, che ha necessitato di una raccolta di 338.673€ da parte di circa 7000 sostenitori, oppure la ricostruzione di Città della Scienza, che venne realizzata grazie al patrocinio della città di Napoli e l'appoggio della fondazione IDIS, per cui si raccolsero addirittura 1.463.867 € grazie all'intervento di 2584 finanziatori. Tra queste esperienze si può considerare anche quella del bando lanciato dal Comune di Milano nell'ambito dell'iniziativa Milano *Smart City*, dedicato a progetti con un forte impatto sociale, per cui con la piattaforma di *crowdfunding reward-based*[485] sono stati finanziati da cittadini milanesi una serie di interventi di trasformazione urbana. Il bando prevedeva anche che "le iniziative che fossero riuscite a raggiungere almeno il 50% dell'importo complessivamente richiesto potessero beneficiare di un contributo da parte dell'Amministrazione per la restante quota non coperta, fino ad un massimo di 50 mila euro per progetto"[486].

Osservando queste esperienze italiane emerge che una disponibilità a pagare [487] media dei cittadini di circa 55,00 € a testa, ottenuta dividendo la cifra di spesa dell'esperienza di Bologna per il numero di sostenitori. Sulla scia di questa esperienza si arriverebbe a necessitare di un numero di sostenitori pari a circa 10.000 persone (calcolato dividendo il costo necessario per far partire il progetto per la cifra media a persona pari a 55,00 € di DAP[488]). Tenendo conto che tale cifra si abbassa notevolmente nel caso in cui si riesca ad interessare istituzioni e fondazioni, o anche a partecipare a bandi di finanziamento europei.

Per il Palazzo dei Cavalieri non è stata inoltre considerata la ricaduta di alcuni oneri per la realizzazione di azioni e interventi sulle casse comunali, come prescritto nel Regolamento, ma si è ipotizzato però comunque di usufruire dei beni strumentali municipali per quanto riguarda l'utilizzo di materiali per la sicurezza dei lavoratori, al fine di ammortizzare l'ammontare dell'investimento iniziale.

Si è scelto però di includere nei costi di ristrutturazione dell'opera, i costi di gestione e gli utili della cooperativa, che servono a pagare le spese di mantenimento della struttura e i costi di organizzazione. Non sono stati però inclusi i costi relativi alle utenze, che sono coperti dall'Amministrazione, la quale da Regolamento (articolo 16 comma 3) può assumersi la responsabilità di pagare le utenze del bene comune.

[484] "Un'economia civile sta emergendo, un tipo di economia fondamentalmente aperta e sociale. Si tratta di un'economia che sta fondendo la cultura del web 2.0 con la finalità civica. Nella nostra definizione la *civic economy* comprende persone, iniziative e comportamenti che fondono modi innovativi di fare dalle sfere tradizionalmente distinte della società civile, del mercato e dello Stato. Fondata su valori e obiettivi sociali, e utilizzando approcci di collaborazione profonda per lo sviluppo, la produzione, la condivisione della conoscenza e il finanziamento, la *civic economy* genera beni, servizi e infrastrutture comuni in modi che né lo Stato né l'economia di mercato da soli sono stati in grado di realizzare." NESTA, CABE & Design Council, Maggio 2011, *Compendium for the civic economy*.

[485] Nel *crowdfunding* la differenza tra il modello donation e quello ruota tutta attorno al concetto di "ricompensa". Il *donation-based crowdfunding* è un classica tipologia di donazione online, in cui si devolve altruisticamente il proprio denaro a sostegno di una causa specifica, non ricevendo - in cambio - alcuna ricompensa o, al massimo, ricompense simboliche, spesso intangibili. Con il *reward crowdfunding* i sostenitori ricevono una ricompensa sulla base dell'importo che hanno investito nel progetto finanziato, rappresentata - in genere - da un prodotto o un servizio. https://www.crowdfunding.cloud/it/le-differenze-tra-il-donation-ed-il-reward-crowdfunding-881.asp [ultima consultazione: 21/11/2018]

[486] http://www.crowdfundingbuzz.it/online-gli-ultimi-5-progetti-di-crowdfunding-civico-cofinanziati-dal-comune-di-milano/ [ultima consultazione: 21/11/2018].

[487] La disponibilità a pagare (DAP) è l'importo massimo che un individuo è disposto a pagare per ricevere un miglioramento o per evitare una perdita nel suo livello di benessere. http://www.bankpedia.org/index.php/it/96-italian/d/19772-disponibilita-a-pagare [ultima consultazione: 01/12/2018].

[488] DAP = Disponibilità a pagare.

Riguardo le spese di manutenzione, anche queste potrebbero essere attribuite alla Pubblica Amministrazione, ma si considera di poter pareggiare tra costi di gestione e manutenzione attraverso l'organizzazione di eventi per l'autofinanziamento.
In conclusione per rappresentare il quadro di convenienza della trasformazione del Palazzo dei Cavalieri in bene comune si è deciso di procedere con l'analisi costi-benefici.
Innanzitutto si è cominciato facendo un report su tutti i costi e i benefici che si possono riscontrare per questo progetto:

Costi

- 2.405.200,00 € - costo stimato della struttura in valore attuale (3436 mq x 700 €/mq[489]), tenuto conto del vincolo ad uso pubblico di destinazione del bene, nelle condizioni attuali;
- 84.367,22 € - costi di ristrutturazione iniziali;
- 30.572,44 € - costo restauri esterni;
- 88.160,10 € + 87.701,00 €+ 87.834,95 € = 263.696,05 € - costi di restauro interni;
- 23.664,41 € + 15.000,00 € = 38.664,41 € - spese ascensore;
- 2.405,00 € - costo perizia tecnica (2.405.000 € x 0,10%[490]+ 16,50 €);
- Non sono stati considerati i costi per i consolidamenti strutturali, tolto il rifacimento del tetto, in quanto l'immobile si presenta in buono stato strutturale, che verrebbe certificato da perizia strutturale prevista.

Il totale previsto per i costi di lavorazione è dunque di 419.705,12 €, a cui va aggiunta l'iva al 10%[491], porta alla previsione di spesa di 461.675,63 €.
- Tutte le spese tecniche - stimate in 61.434,03 € (compenso al netto di spese ed oneri 49.147,28 € + Spese e oneri accessori non superiori a (25.00% del compenso 12,286.75 € [492]) con l'iva al 22%[493] (le spese tecniche sono più sostenute del normale in quanto occorre tener conto del frazionamento degli incarichi stessi e del fatto che realizzando l'opera maniera frazionata, con personale talvolta non estremamente qualificato e in periodi diversi, l'impegno dei professionisti diventa particolarmente gravoso) - 74.950,25 € aumentato del 4% per cassa nazionale ingegneri e architetti[494] - Tot. = 77.948,26 €.
- 20.000 €/anno - spese mantenimento e gestione dell'edificio;
- 4.000 €/anno - spese materiali per manutenzione.

Benefici diretti

- 36.000 €/anno - guadagno da parte delle associazioni o provenienti dai corsi o l'affitto dei locali;
- 12.000 €/anno - autofinanziamento da eventi organizzati nella e per la struttura;
- 3.436.000 € - valore finale incrementato dell'immobile restituito (3436 mq x 1000

[489] https://wwwt.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/stampa.php?id=2157&pr=TO&co=L219&linkzona=TO00001058&idstrada=&anno_semestre=20181&fasciazona=Semicentrale/PORTA%20PALAZZO&utilizzo=Terziaria&codzona=C9&lingua=IT&bt1=Mostra%20valori&E=7.67898&N=45.078922 [ultima consultazione: 01/12/2018].
[490] http://www.edilnet.it/guida/quanto-costa-una-perizia-tecnica-69 [ultima consultazione: 02/12/2018].
[491] http://www.ingegneri.info/news/edilizia/iva-agevolata-per-le-ristrutturazioni-guida-veloce-allapplicazione/ [ultima consultazione: 01/12/2018].
[492] https://www.professionearchitetto.it/tools/parametri/ [ultima consultazione: 02/12/2018].
[493] https://www.guidafisco.it/aumento-iva-22-fatture-professionisti-differite-1002 [ultima consultazione: 02/12/2018].
[494] http://www.ordinearchitetti.mi.it/it/notizie/dettaglio/1565-contributo-integrativo-dal-2-al-4- [ultima consultazione: 02/12/2018].

€/mq[495] - 2.405.200 € costo iniziale della struttura = 1.030.800 € di incremento).

Benefici indiretti

- 24.000 €/anno - lavoro di manutenzione effettuato da volontari in affiancamento alla cooperativa, il quale essendo volontario non risulta come spesa, ma come beneficio (in quanto risparmio nei costi di mantenimento);
- 539.623,89 € - *crowdfunding*.

Benefici intangibili

- "Benefici esterni che non possono essere quantificati, ma solo descritti"[496]. Tra questi benefici si possono riscontrare per esempio la funzione educativa, formativa, aggregatrice e sociale caratterizzata dal bene, oltre alla riqualificazione architettonica dello stesso.

Calcoli:
Si considera il tasso di sconto r = 6%[497] [498] ed n = 9 anni[499]

Attualizzazione $S_n = \frac{1}{(1+r)^n} = 0{,}544$

VAN (valore attuale netto) $VAN = \sum_{i=n}^{n} \frac{B_i}{(1+r')^n} - \sum_{i=n}^{n} \frac{C_i}{(1+r')^n} = \sum_{i=n}^{n} \frac{B_i - C_i}{(1+r')^n} = 936.728{,}55$ €

Questo VAN si può ottenere solamente nel caso in cui si ottengano i finanziamenti attraverso il *crowdfunding*, i quali devono essere raccolti prima di cominciare con la realizzazione del progetto. Per questo scenario non è possibile calcolare il TIR[500] (Tasso Interno di Rendimento), poiché questo, per essere stimato, necessita per definizione di almeno un flusso di cassa negativo, per effetto ad esempio di un costo iniziale per l'acquisto dello stabile (in questo caso non presente). Spesso il costo iniziale viene finanziato attraverso un prestito ed un conseguente tasso d'interesse. Poiché per questa ipotesi si considera una raccolta di fondi preventiva all'iniziativa, che coprirà interamente i costi iniziali, non si avrà mai un saldo di cassa negativo. Di conseguenza, non può essere calcolato un tasso di rendimento per le risorse impiegate talmente oneroso da rendere il VAN uguale a zero.
Per ottenere questo tasso di rendimento si è ipotizzato uno scenario in cui non fosse possibile effettuare il *crowdfunding* preventivamente, ma si richiedesse un prestito

[495] https://wwwt.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/stampa.php?id=2157&pr=TO&co=L219&linkzona=TO00001058&idstrada=&anno_semestre=20181&fasciazona=Semicentrale/PORTA%20PALAZZO&utilizzo=Terziaria&codzona=C9&lingua=IT&bt1=Mostra%20valori&E=7.67898&N=45.078922 [ultima consultazione: 01/12/2018].
[496] http://www.iuav.it/Ateneo1/docenti/architettu/docenti-st/Stefano-St/archivio-p/Clamarch-11/8b_Valutazione-economica-ACB.pdf [ultima consultazione: 02/12/2018].
[497] https://it.m.wikipedia.org/wiki/Convenienza_delle_opere_pubbliche [ultima consultazione: 18/11/2018].
[498] http://www.massimogaravaglia.net/wp-content/uploads/2017/10/semplificazionebandi.pdf [ultima consultazione: 01/12/2018].
[499] Tempo massimo di durata della gestione di un bene comune da Regolamento sulla collaborazione tra cittadini e amministrazione per la cura, la gestione condivisa e la rigenerazione dei beni comuni urbani.
[500] Il Tasso Interno di Rendimento (TIR) è una misura della redditività di un progetto di investimento o, in generale, di una qualsiasi attività economica che consente di individuarne il tasso di rendimento effettivo e sulla base di questo prendere decisioni consapevoli in merito alla opportunità di intraprendere o meno il progetto. https://www.cloudfinance.it/TIR-Tasso-Interno-di-Rendimento.html [ultima consultazione: 10/12/2018].

per cominciare i lavori, che verrebbe saldato negli anni.
Il TIR che si otterrebbe in questo caso ha il valore di un tasso d'interesse pari al 14,45%.

	Investimento iniziale	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Flussi Attualizzati
Costi											
Spese manutenzione	€ 0,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 27.206,77
Cooperativa di gestione	€ 0,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 136.033,85
Ristrutturazione struttura	€ 461.675,63										€ 461.675,63
Costi spese tecniche	€ 77.948,26										€ 77.948,26
TOT	**€ 539.623,89**	**€ 24.000,00**	**€ 24.000,00**	**€ 24.000,00**	**€ 24.000,00**	**€ 24.000,00**	**€ 24.000,00**	**€ 24.000,00**	**€ 24.000,00**	**€ 24.000,00**	**€ 702.864,50**

Benefici											
Ricavo finanziario											
Valore di trasformazione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.031.000,00	€ 610.247,32
Entrate per le associazioni	€ 0,00	€ 36.000,00	€ 36.000,00	€ 36.000,00	€ 36.000,00	€ 36.000,00	€ 36.000,00	€ 36.000,00	€ 36.000,00	€ 36.000,00	€ 244.860,92
Autofinanziamento da eventi	€ 0,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00	€ 81.620,31
Esternalità											
Manutenzione	€ 0,00	€ 24.000,00	€ 24.000,00	€ 24.000,00	€ 24.000,00	€ 24.000,00	€ 24.000,00	€ 24.000,00	€ 24.000,00	€ 24.000,00	€ 163.240,61
Crowdfunding (DAP)	€ 539.623,89										€ 539.623,89
TOT	**€ 539.623,89**	**€ 72.000,00**	**€ 72.000,00**	**€ 72.000,00**	**€ 72.000,00**	**€ 72.000,00**	**€ 72.000,00**	**€ 72.000,00**	**€ 72.000,00**	**€ 1.103.000,00**	**1.639.593,05**

RBC	**2,33%**

	Ipotesi di intervento senza il crowdfunding									
Costi - Benefici (Flussi di cassa)	**-€ 539.623,89**	**€ 48.000,00**	**€ 48.000,00**	**€ 48.000,00**	**€ 48.000,00**	**€ 48.000,00**	**€ 48.000,00**	**€ 48.000,00**	**€ 48.000,00**	**€ 1.079.000,00**

VAN	**€ 397.104,66**
TIR	**14,45%**

	Ipotesi di intervento con il crowdfunding									
Costi - Benefici (Flussi di cassa)	**€ 0,00**	**€ 48.000,00**	**€ 48.000,00**	**€ 48.000,00**	**€ 48.000,00**	**€ 48.000,00**	**€ 48.000,00**	**€ 48.000,00**	**€ 48.000,00**	**€ 1.079.000,00**

VAN	**€ 936.728,55**
TIR	**#NUM!**

TASSO INTERESSE	**6%**

RBC (rapporto benefici-costi) $$RBC = \frac{\sum_{i=n}^{n} \frac{B_i}{(1+r)^n}}{\sum_{i=n}^{n} \frac{C_i}{(1+r)^n}} = 2{,}33\ \% > 0$$

L'analisi costi-benefici è stata svolta con l'obiettivo di valutare la convenienza economica della realizzazione di un'opera pubblica, in modo che la condizione finale della simulazione, dopo l'ipotetica realizzazione del progetto, sia migliore di quella iniziale. Dall'analisi svolta emerge che il rapporto benefici-costi sia superiore a 0, per cui la simulazione risulta valida, soprattutto riguardo all'apporto sociale che il progetto induce, anche se questo non è stato monetizzato.

Conclusione

Prima di trarre conclusioni si ripropone il breve questionario cui sono stati sottoposti i casi studio europei esplicati nel capitolo I, al fine di poter valutare allo stesso modo, con relativo punteggio, l'esperimento torinese oggetto della simulazione.

Questionario		
1. Interesse sul bene in particolare	●●●●●	In questo caso si è deciso di intervenire su questo bene in quanto è riconosciuto il suo valore culturale, meritevole di intervento di valorizzazione.
2. Intervento di restauro	●●●●●	L'operazione prevista per l'immobile è quindi un intervento di riqualificazione iniziale, indispensabile per l'avvio dell'attività, cui far seguire una manutenzione ordinaria per il mantenimento del bene nel tempo.
3. Proprietà dell'immobile (5 pubblica, 0 privata)	●●●○○	Considerando il vincolo ad uso pubblico dell'immobile, con impossibile destinazione privata, nonostante la proprietà sia di un fondo immobiliare privato per il 70% e per il 30% del Comune, viene conferito un punteggio intermedio tra le due realtà in campo.
4. Valorizzazione dello spazio circostante	●●●●●	Viene valutato il ritorno di capitale economico e sociale per la zona. Il primo deriva dal fatto che locali nell'area trarrebbero beneficio dall'attività della struttura, la quale non prevede punti di ristoro, poiché già presenti nei dintorni. L'utilità sociale invece è data dalla possibilità di riappropriarsi di spazi in cui allacciare legami e ordire un tessuto sociale più coeso.
5. Progettualità dell'intervento	●●●●●	Si è ritenuto di valutare positivamente il progetto in quanto il tema della gestione comune è stato affrontato da diversi punti di vista: giuridico, urbanistico, sociologico, storico, architettonico ed economico.
6. Partecipazione cittadina	○○○○○	Questa una simulazione prevede una collaborazione tra la Pubblica Amministrazione, con partecipazione delle istituzioni nonché della cittadinanza attiva. Si è infatti immaginata un'amministrazione
7. Partecipazione istituzionale	●●●●●	
8. Collaborazione con la pubblica amministrazione	●●●●●	
9. Legalità dell'attività	●●●●●	

		in comune tra le due parti con conseguente azione di rivalutazione degli spazi, svolta nella totale legalità, con la fiducia e l'appoggio della municipalità.
10. Influenza sul territorio circostante	●●●●●	Si valuta che questo tipo di esperienza possa avere una forte risonanza sul territorio circostante, in quanto fornisce un'occasione d'incontro tra i diversi strati sociali che circondano l'area. Inoltre stimola la produzione di ricchezza sia dal punto di vista economico, per le attività che circondano il Palazzo, sia sociale, per le varie funzioni di sostentamento alla comunità che si possono sviluppare in un bene comune.
11. Servizi restituiti alla popolazione	●●●●●	I benefici di questo progetto sono dati dalla diversità servizi che la popolazione può sviluppare avendo a disposizione una struttura che gli permetta di organizzare le attività di cui necessita.
12. Risposta del quartiere	○○○○○	La Pubblica Amministrazione sosterrebbe il progetto assumendosi l'onere delle utenze e attivando per esso specifiche agevolazioni fiscali.
13. Finanziamenti esterni	●●○○○	
14. Investimenti interni	●●●●●	Derivano dai diversi ricavi provenienti dal crowdfunding e dalle varie iniziative di autofinanziamento, attivate dai fruitori stessi del bene comune.
15. Nuovo modello economico-gestionale	●●●○○	Questa modalità non è totalmente innovativa, in quanto fa riferimento ad esperienze pioniere descritte nel capitolo I.
16. Crescita del progetto nel tempo	○○○○○	
Totale: 58/80		

Le domande valutate con 0 punti sono quelle che non possono ancora avere risposta, poiché l'esperienza sul campo non è ancora disponibile. Solitamente, però, questo tipo di attività, come dimostrato dai casi portati in esempio, riceve una buona risposta da parte dei cittadini.
Le operazioni già svolte nelle zone adiacenti al Palazzo dei Cavalieri, conseguenti alla rivalutazione del Quadrilatero ed allo sviluppo apportato dal progetto The Gate, hanno dimostrato una buona predisposizione ed apprezzamento della popolazione torinese a questo tipo di cambiamenti.
La sintesi di questo questionario sembrerebbe dunque portare ad una soluzione positiva dell'intervento, in quanto il 72,5 % dei requisiti risultano soddisfatti, ma per una maggiore attendibilità della simulazione si è deciso di valutarla attraverso

delle valutazioni estimative più approfondite. Dopo aver effettuato il calcolo dei costi necessari per l'investimento iniziale, si è deciso di procedere con analisi più particolareggiate per dimostrare i benefici dell'intervento. Il risultato positivo dell'analisi costi-benefici conferma dunque la validità di questo progetto.
Alla luce delle ricerche, delle analisi e delle stime svolte, si può dunque concludere, che la conservazione di manufatti di pregio e di spazi esistenti non utilizzati, di cui la Pubblica Amministrazione non abbia la possibilità di prendersi cura, possa avvenire grazie alla trasformazione di questi in beni comuni. Essi diverrebbero quindi patrimonio della comunità, cui spetterebbe la tutela e la valorizzazione, come corrispettivo del loro utilizzo.
E' auspicabile che questo tipo di esperienze siano più divulgate in modo da ottenere una maggiore sponsorizzazione a beneficio di tutte quelle strutture che, come il Palazzo dei Cavalieri, possono ritrovare un'adeguata funzione se messe a servizio dei cittadini.

Documenti d'archivio

- *Patente di S.A.R. il Duca C. Emanuele I in cui si unisce lo Spedale della Madonna Santissima del Borgo di Po' a questo Spedale con il provento anno di scudi 3500 d'oro – cioè 2000 sopra l'imposto dell'acquavita, ed il resto sovra il reddito di Stupiniggi.* A.O.M.To, Ospedale Maggiore, Mazzo 1, camicia 7-1630, 16 maggio. La collocazione citata da T.M. Caffaratto, *Storia dell'Ospedale Maggiore* cit., p. 380, note 46-47 non trova riscontro attuale.
- Archivio Basilica Mauriziana, *Libro delli Ordinati della Ven. Confr. Di S. Croce e Confalone*, vol. II (1674-1718).
- Archivio Basilica Mauriziana, *Regia patente di fondazione dell'Arciconfraternita dei Santi Maurizio e Lazzaro*, 3 aprile 1729.
- Archivio Ordine Mauriziano (d'ora in poi A.O.M.), *Registri e Sessioni*, dal 1722 al 1730, 23 aprile 1729.
- A.O.M., *Registri Sessioni*, 1722-1729, fol. 234, sessione del 22 maggio 1729.
- A.O.M., *Case dell'Ordine Mauriziano in Torino* – Mazzo 1°. Fol. 12. 1729. 14 Giugno. *Deliberamenti a favore del Capo Mastro Marco Trolli* cit.
- A.O.M., *Registri e Sessioni dal 1730 al 1733*. Fol. 162 – 167-68. *Partito per il Griggio a oglio*, 24 giugno 1731.
- A.O.M., *Incanti e deliberamenti*, vol. XXIV, 1830, p. 215.
- *Raccolta degli Atti del Governo di S.M. il Re di Sardegna dall'anno 1814 a tutto il 1832*. Pignetti e Carena, Torino 1842. vol. I. p. 16.
- A.O.M., *Minutari e atti notarili*, Strumenti 1888-89. vol. 60. n. ordine 9. foglio 102.
- A.S.C.T., *Bombardamenti aerei. Schede censimento edifici danneggiati o distrutti.* Sezione censimento 9. Zona statistica 1. Fondo UPA.
- *La zona del piano di ricostruzione. Parte compresa tra la piazza Castello e Porta Palazzo stralciata con i Decreto 6-8-1951 n. 993.,* Città di Torino. Servizio Tecnico dei LL.PP. Segreteria Generale. Archivio.

Bibliografia

- Quatremere De Quincy, *Dizionario storico di architettura contenente le nozioni storiche, descrittive, archeologiche, biografiche, didattiche e pratiche di quest'arte*, 2 voll. Nigretti, Mantova, 1842, vol. II.
- Enrico Romano, *Dizionario ragionato di Architettura Civile compilato per cura dell'architetto Enrico Romano*. Napoli, 1844.
- Luigi Cibrario, *De'Templari e della loro abolizione; Dell'Ordine di S. Lazzaro; Dell'Ordine di S. Maurizio, cap. 2 di Studi Storici*, Stamperia Reale, Torino, 1851.
- Giovanni Crugnola, *Dizionario tecnico di Ingegneria e di Architettura nelle lingue Italiana, Francese, Inglese e Tedesca compresovi le scienze, arti e mestieri affini compilato da Giovanni Crugnola Ingegnere Capo Provinciale*. Negro, Torino, 1851-53, vol. I
- Vittorio Prunas-Tola, *La Regia Arciconfraternita dei Santi Maurizio e Lazzaro*, Collegio Araldico, Roma, 1939.
- Giuseppe Medici, *Principi di estimo*, Edizioni agricole, Bologna, 1955.
- Augusto Cavallari Murat, *La Porta Palatina ed il Piano Regolatore di Torino, Atti e Rassegna Tecnica della Società Ingegneri e Architetti*, Nuova serie, A. 15, N. 4 - APRILE 1961. (vedi allegato 2).
- Garrett Hardin, *The Tragedy of the Commons*, in Science, vol. 162, n° 3859, 1968.
- Luciano Tamburini, *Le chiese di Torino: dal Rinascimento al Barocco*, Le Bouquiniste,

Torino, 1968.
- A. M. Pascale, *Fisionomia territoriale e popolazione nel Comune di Torino sulla base del catasto del 1349*, in «BSBS», LXXII,1974.
- Adam Smith, *Indagine sulla natura e le cause della ricchezza delle nazioni,* Mondadori, Milano, 1977.
- Giuseppe Portaluppi, *La Basilica Mauriziana a Torino. Note di storia e d'arte*, Milano, 1978.
- David Hume, *Trattato sulla natura umana*, Laterza, Bari, 1982.
- Vera Comoli Mandracci, *Torino, collana Le città nella storia d'Italia*, Laterza, Roma-Bari, 1983.
- Politecnico di Torino. *Dipartimento Casa Città, Beni culturali ambientali nel Comune di Torino*, Vol. 1, Società degli ingegneri e degli architetti in Torino, Torino 1984.
- Vincenzo Cerulli Irelli, *Beni culturali e diritti collettivi, in Scritti in onore di Massimo Severo Giannini*, Milano, 1988, I.
- Vittorio Possenti, *La questione del bene comune, tratto dal volume di Vittorio Possenti, Le società liberali al bivio*, Marietti, Bologna, 1991.
- Rinaldo Comba e Rosanna Roccia, *Torino fra Medioevo e Rinascimento. Dai catasti al paesaggio urbano e rurale*, Archivio Storico della Città di Torino, Torino, 1993.
- Paolo Scarzella (a cura di), *Torino nell'Ottocento e nel Novecento, Ampliamenti e trasformazioni entro la cerchia dei corsi*, Politecnico di Torino, Celid, Torino, 1995.
- Costanza Roggero Bardelli, *Contrada e Piazza di Porta Palazzo*, in Vera Comoli Mandracci (a cura di) *Itinerari juvarriani*. Celid, Torino, 1995.
- Agostino Magnaghi, Piergiorgio Tosoni, *La città smentita. Torino: ricerca tipologica in ambiti urbani di interesse storico*, Cortina, Torino, 1996.
- Josep Marcè I Font, Josè Martì Gòmez, *Centre Social de Sants. Una experiència associativa*, Llibres de l'Índex, Barcellona, 1996.
- Paolo Guzzi, *Il teatro a Roma. Tre millenni di spettacolo*. Rendina editori, Roma, 1998.
- Città di Torino – Politecnico di Torino, Dipartimento di Ingegneria dei Sistemi Edilizi e Territoriali, *L'ISOLATO SANTA CROCE A TORINO Ricerca finalizzata alla formazione di un Piano Esecutivo PROPOSTE PROGETTUALI*, responsabile: prof. Giovanni Picco, collaboratori: ing. Anna Osello, ing. Roberto Rustichelli, 2000.
- Anna Osello, *L'ambito urbano nella cartografia e nelle guide storiche della Città*, in Giovanni Picco, *Torino isolato Santa Croce nobile palinsesto urbano,* Celid, Torino, 2000.
- Enrico Allasino, Luigi Bobbio, Stefano Neri, *Crisi Urbane: cosa succede dopo?*, IRES, working paper135/2000, Torino, 2000.
- Aris R. Masiero, *Tecniche di cantiere e materiali da costruzione*, in Giovanni Picco, *Torino isolato Santa Croce nobile palinsesto urbano*, Celid, Torino, 2000.
- Tesi di laurea II Facoltà di Architettura, *Il Progetto Pilota Urbano The Gate – Living not Leaving, per la riqualificazione di Porta Palazzo e Borgo Dora, a Torino*. Prof. Paolo Castelnovi, studente Alessandro Geda. Politecnico di Torino, Facoltà di Architettura, 2000-2001.
- Aristotele, *Politica*, Rizzoli, Milano, 2002, Libro II, cap. 5.
- Franco Cassano, *Homo civicus. La ragionevole follia dei beni comuni*, Dedalo, Bari, 2004.
- Chiara Devoti, Cristina Scalon, *Documenti e immagini dell'ospedale Mauriziano di Torino*, Ferrero Editore, Ivrea (TO), 2005.
- Elinor Ostrom, *Governing the Commons: The Evolution of Institutions for Collective Action*, Cambridge University Press, 1990. Traduzione italiana: Governare i beni

collettivi, Marsilio, Venezia, 2006.
- Umberto Allegretti, *Basi giuridiche della democrazia partecipativa in Italia: alcuni orientamenti*, in «Democrazia e diritto», 3, 2006, pp. 151-166.
- Alberto Magnaghi, *Dalla partecipazione all'autogoverno della comunità locale: verso il federalismo municipale solidale*, in «Democrazia e diritto», 3, 2006.
- Joan Prats Batlle, Duaita Prats Vilarrasa, "*Records d'una vida*", Biblioteca d'Olot, Collecció local, Barcellona, 2007.
- Luigi Bobbio, Gianfranco Pomatto, *Il coinvolgimento dei cittadini nelle scelte pubbliche*, Meridiana, No. 58, Nuove forme di democrazia, 2007.
- Walter Barberis, *I Savoia: i secoli d'oro di una dinastia europea*, Einaudi, Torino, 2007.
- Aldo Grasso (a cura di), *Enciclopedia della televisione*, Garzanti, Milano, 2008.
- Platone, *La Repubblica*, Rusconi Libri, Milano, 2008, Libro III.
- Alberico Lo Faso Di Serradifalco, Angelo Scordo, Maria Luisa Reviglio Di Venaria, *La Basilica Mauriziana. Una chiesa torinese raccontata dai suoi antichi fedeli e frequentatori*, Roberto Chiaramonte Editore, Collegno (TO), 2009.
- Silvia Gron, Elena Vigliocco, *Intersezione*, ArabaFenice, Boves (CN), 2009.
- Lauren Andres, *Alternative Initiatives, Cultural Intermediaries and Urban Regeneration: the Case of LaFriche (Marseille)*, European Planning Studies, 2011.
- NESTA, CABE & Design Council, Maggio 2011, *Compendium for the civic economy*.
- Federica Giardini, Ugo Mattei, Rafael Spregelburd, *Teatro Valle Occupato. La rivolta culturale dei beni comuni.* Derive e Approdi, luglio 2012.
- Tesi di laurea: Corso di Laurea magistrale (ordinamento ex D.M. 270/2004) in Lavoro, Cittadinanza sociale, Interculturalità, Cà Foscari, Laureando: Zoe Argenton, *Riqualificazione urbana e welfare dal basso: il Centro Sociale Rivolta tra partecipazione e conflitto*, Relatore: Prof. Francesca Gelli, a.a. 2012/2013.
- Giancarlo De Carlo, *L'architettura della partecipazione*, Quodlibet Habitat, Macerata, 2013.
- Martin Wörner, Karl H Hüter, Paul Sigel, Doris Mollenshott, *Architekturführer Berlin*, Taschenbuch, 20. September 2013.
- Bruno Segre, *Quelli di via Asti. Memorie di un detenuto nelle carceri fascistenell'anno Millenovecentoquarantaquattro*, Edizioni SEB27, 2013.
- *PERIFERIE Diario del rammendo delle nostre città*, Report 2013-2014 sul G124, il gruppo di lavoro creato dal senatore Renzo Piano.
- Zuleika Munizza, *Berlino e le case occupate ad Est del muro: storia di un fenomeno culturale dagli anni'90 ai giorni nostri*, Berlino Explorer, 8 agosto 2014.
- Carlo Cellamare, *Il protagonismo sociale intorno alle questioni urbane a Roma e la produzione di politica*, Pisa, Fabrizio Serra, Critica sociologica, 189, 1, 2014.
- Patrizia Nanz, Miriam Fritsche, *La partecipazione dei cittadini: un manuale. Metodi partecipativi: protagonisti, opportunità e limiti*, Regione Emilia Romagna, Assemblea Legislativa, Bologna, 2014.
- LABSUS (Laboratorio per la Sussidiarietà), Centro Antartide (con il supporto sul territorio di), Fondazione del Monte di Bologna e Ravenna (con il sostegno della), *Regolamento sulla collaborazione tra cittadini e amministrazione per la cura e la rigenerazione dei beni comuni urbani*, Bologna, 22 Febbraio 2014.
- Elena Ostanel, Adriano Cancellieri, *Ri-pubblicizzare la città: pratiche spaziali, culture e istituzioni*, Milano, Franco Angeli, Territorio, 68, 1, 2014.
- Tommaso D'Aquino, *Compendio della Somma teologica*, Edizioni Studio Domenicano, Bologna, 2014.
- Città di Torino, Direzione Centrale Ambiente, Sviluppo, Territorio e Lavoro, *Piano Regolatore Generale di Torino, Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione*, vol. II, Schede Normative, testo coordinato al 31/07/2014.

- Tesi di laurea: Corso di Laurea magistrale in Comunicazione e Culture dei Media, dipartimento di Filosofia e Scienze dell'Educazione, Università di Torino, Laureando: Riccardo Ori, *Architettura fallimentare, il Centro Palatino "il PalaFucksas"*, Relatore: Prof. Massimo Leone, a.a. 2014/2015.
- Mimma Gallina, Oliviero Ponte di Pino, *Oltre il Decreto, Buone pratiche tra teatro e politiche*, Franco Angeli Edizioni, Milano, 2016.
- Erika Cristina (a cura di), *L'Archivio Storico dell'Ordine Mauriziano dalle origini al 1946*, Editris Duemila, Torino, 2016.
- Tesi di laurea: Corso di Laurea magistrale in Sociologia e Ricerca Sociale, Università di Torino, Laureando: Matteo Lettere, *Dietro gli spazi urbani. Il riuso politico e sociale come nuova forma di partecipazione*, Relatore: Prof. Carlo Genova, a.a. 2016/2017.
- Urban Center, Centro di Ricerca e Documentazione Luigi Einaudi, Rapporto Giorgio Rota, IED, *Torino Atlas, mappe del territorio metropolitano*, Urban Center Metropolitano, Torino, aprile 2018.

Sitografia

- https://www.artapartofculture.net/2014/02/17/un-patrimonio-artistico-senza-italia-ecco-ragioni-problemi-e-soluzioni-intervista-a-bruno-zanardi/ [ultima consultazione: 03/09/2018].
- http://www.treccani.it/enciclopedia/beni-pubblici-e-di-interesse-pubblico/ [ultima consultazione: 17/11/2018].
- http://www.treccani.it/enciclopedia/beni-pubblici-e-di-interesse-pubblico/ [ultima consultazione: 17/11/2018].
- http://www.sbappsae-pi.beniculturali.it/index.php?it/366/codice-dei-beni-culturali [ultima consultazione: 17/11/2018].
- http://www.agraria.org/estimo%20economia/1estimo.htm [ultima consultazione: 02/08/2018].
- https://affarieconomici.wordpress.com/2014/11/12/da-david-hume-ad-adam-smith-limportanza-del-concetto-di-bene-pubblico/ [ultima consultazione: 03/09/2018].
- http://www.filosofia.rai.it/articoli/rodot%C3%A0-i-beni-comuni/19364/default.aspx [ultima consultazione: 03/08/2018].
- https://www.giustizia.it/giustizia/it/mg_1_12_1.wp?facetNode_1=0_10&facetNode_2=0_10_21&previsiousPage=mg_1_12&contentId=SPS47617 [ultima consultazione: 26/06/2018].
- http://www.labsus.org/2009/04/i-beni-comuni-e-la-commissione-rodota-3/ [ultima consultazione: 27/06/2018].
- https://www.brocardi.it/codice-civile/libro-terzo/titolo-i/capo-ii/art822.html [ultima consultazione: 11/10/2018].
- http://www.labsus.org/2009/04/i-beni-comuni-e-la-commissione-rodota/?print=print [ultima consultazione: 06/09/2018].
- http://www.filosofia.rai.it/articoli/rodot%C3%A0-i-beni-comuni/19364/default.aspx [ultima consultazione: 26/06/2018].
- http://www.senato.it/japp/bgt/showdoc/frame.jsp?tipodoc=Ddlpres&leg=16&id=00462665&part=doc_ dc&parse=no [ultima consultazione: 06/09/2018].
- http://temi.repubblica.it/micromega-online/una-nuova-commissione-rodota-per-i-beni-comuni/ [ultima consultazione: 26/06/2018].
- https://www.demaniocivico.it/public/public/886.pdf [ultima consultazione: 05/09/2018].

- http://www.lestradedellinformazione.it/contents/instance1/files/documen-t/1073CassCivile3811_2.pdf [ultima consultazione: 05/09/2018].
- http://www.treccani.it/vocabolario/partecipazione/ [ultima consultazione: 11/10/2018].
- http://www.borsaitaliana.it/notizie/sotto-la-lente/crowd-funding-169.htm [ultima consultazione: 25/06/2018].
- http://www.architettiroma.it/quaderni/fondi/shortmsg.asp?id=8 [ultima consultazione: 06/09/2018].
- http://rivista.microcredito.gov.it/opinioni/archivio-opinioni/216-programma-leader.html [ultima consultazione: 06/09/2018].
- http://www.labsus.org/glossario-dellamministrazione-condivisa/ [ultima consultazione: 06/09/2018].
- https://dizionario.internazionale.it/parola/centro-sociale [ultima consultazione: 07/09/2018].
- https://prendocasa-torino.noblogs.org/dove-trovare-lo-sportello/ [ultima consultazione: 07/09/2018].
- https://gabrio.noblogs.org/sportello-2/il-legale/ [ultima consultazione: 07/09/2018].
- https://gabrio.noblogs.org/sportello-2/microclinica-fatih/ [ultima consultazione: 07/09/2018].
- https://www.brocardi.it/codice-penale/libro-secondo/titolo-xiii/capo-i/art633.html [ultima consultazione: 07/09/2018].
- http://www.tourisme-marseille.com/it/fiche/ancienne-manufacture-de-tabac-belle-de-mai-marseille/ [ultima consultazione: 07/09/2018].
- http://www.lafriche.org/fr/histoire#friche [ultima consultazione: 07/09/2018].
- http://www.urban-reuse.eu/?pageID=casi_internazionali&cID=belledemai [ultima consultazione: 21/06/2018].
- http://www.linkiesta.it/it/article/2014/06/02/cinque-cose-di-marsiglia-da-copiare-in-italia/21525/ [ultima consultazione: 21/06/2018].
- http://www.ediliziaeterritorio.ilsole24ore.com/print/AbRzRDpJ/0?refresh_ce=1 [ultima consultazione: 21/06/2018].
- http://www.lafriche.org/fr/histoire [ultima consultazione: 08/09/2018].
- https://www.wbw.ch/fr/revue/articles/textes-originale/2014-01-un-lieu-de-production.html [ultima consultazione: 08/09/2018].
- http://www.lafriche.org/fr/la-friche-aujourd-hui [ultima consultazione: 08/09/2018].
- https://www.brocardi.it/codice-civile/libro-terzo/titolo-iv/art958.html [ultima consultazione: 11/10/2018]
- http://www.dirittierisposte.it/Schede/Proprieta/Dirittireali/enfiteusi_superficie_usi_civici_e_oneri_reali_id1165360_ art.aspx [ultima consultazione: 20/06/2018].
- http://www.lafriche.org/fr/histoire#friche [ultima consultazione: 20/06/2018].
- http://www.ediliziaeterritorio.ilsole24ore.com/print/AbRzRDpJ/0?refresh_ce=1 [ultima consultazione: 08/09/2018].
- http://www.euromediterranee.fr/quartiers/belle-de-mai.html [ultima consultazione: 15/07/2018].
- http://www.euromediterranee.fr/themes/culture/rayonnement-culturel.html [ultima consultazione:06/08/2018].
- http://www.euromediterranee.fr/fileadmin/downloads/6pEco.pdf [ultima consultazione: 15/07/2018].
- http://ricerca.repubblica.it/repubblica/archivio/repubblica/2012/08/04/cosi-barcellona-governa-la-sua-balena.html [ultima consultazione:21/06/2018].
- https://elpais.com/diario/2010/11/25/catalunya/1290650856_850215.html [ultima

consultazione: 10/09/2018].
- http://sporcarsilemani.com/citta/can-batllo-uno-spazio-pubblico-speculazione-degrado/ [ultima consultazione: 22/06/2018].
- http://sporcarsilemani.com/citta/can-batllo-uno-spazio-pubblico-speculazione-degrado/ [ultima consultazione: 22/06/2018].
- https://www.unimondo.org/Guide/Economia/Consumo-critico/Barcellona-quando-la-comunita-risolve-il-problema-della-casa-171116 [ultima consultazione: 22/06/2018].
- https://www.elperiodico.com/es/barcelona/20160610/complejo-autogestion-vecinal-can-batllo-cumple-cinco-anos-5175635 [ultima consultazione: 17/07/2018].
- https://www.lavanguardia.com/local/barcelona/20180529/443929329774/el-nuevo-archivo-de-barcelona-en-can-batllo-preservara-el-50-del-edificio-fabril-original.html [ultima consultazione: 17/07/2018].
- https://cat.elpais.com/cat/2017/05/03/economia/1493816022_641091.html [ultima consultazione: 17/07/2018]
- https://www.elperiodico.com/es/barcelona/20170503/coopolis-ateneu-cooperatiu-de-barcelona-se-viste-de-largo-en-can-batllo-6012904 [ultima consultazione: 17/07/2018].
- https://www.elperiodico.com/es/barcelona/20170206/can-batllo-levanta-el-vuelo-5789034 [ultima consultazione: 17/07/2018].
- https://www.canbatllo.org/veins-i-veines-afectades/ [ultima consultazione: 17/07/2018].
- https://citiesintransition.eu/interview/co-housing-in-europe-1-la-borda-barcelona/ [ultima consultazione: 17/07/2018].
- http://www.laborda.coop/en/ [ultima consultazione: 17/07/2018].
- https://citiesintransition.eu/interview/co-housing-in-europe-1-la-borda-barcelona/ [ultima consultazione: 17/07/2018].
- https://www.elperiodico.com/es/barcelona/20170206/can-batllo-levanta-el-vuelo-5789034 [ultima consultazione: 17/07/2018].
- https://www.canbatllo.org/salut-magoria/ [ultima consultazione: 17/07/2018].
- http://bcncomuns.net/es/cpt/18/ [ultima consultazione: 17/07/2018].
- http://www.linkiesta.it/it/article/2013/06/25/il-tacheles-chiude-per-sempre-e-si-congeda-da-berlino/14621/ [ultima consultazione: 20/06/2018].
- https://www.sherwood.it/articolo/1442/allarme-tacheles-il-14-marzo-stava-per-essere-murato [ultima consultazione: 20/06/2018].
- https://www.berlin.de/kultur-und-tickets/tipps/kunst/institutionen/2225711-2227531-tacheles.html [ultima consultazione: 16/10/2018].
- http://www.berlin-kombinat-blog.net/addio-mitte-il-tacheles-va-a-marzahn/ [ultima consultazione: 20/06/2018].
- https://www.informagiovani-italia.com/kunsthaus_tacheles.htm [ultima consultazione: 16/10/2018].
- http://www.futuro-europa.it/9570/cultura/berlino-la-kunsthaus-tacheles-a-peso-doro.html [ultima consultazione: 16/10/2018].
- https://www.berlin.de/kultur-und-tickets/tipps/kunst/institutionen/2225711-2227531-tacheles.html [ultima consultazione: 16/10/2018].
- http://www.taz.de/!518601/ [ultima consultazione: 20/06/2018].
- https://koepi137.net/history.html [ultima consultazione: 20/06/2018].
- http://www.scheinschlag.de/archiv/1999/11_1999/texte/news1.html [ultima consultazione: 20/06/2018].
- https://www.berliner-zeitung.de/koepenicker-strasse-137-wird-erneut-zwangsversteigert-initiative--koepi--kann-haus-vorerst-behalten-16383932 [ultima consultazio-

ne: 20/06/2018].
- https://www.welt.de/regionales/berlin/article858583/Koepi-fuer-834-000-Euro-zwangsversteigert.html [ultima consultazione: 20/06/2018].
- http://www.spiegel.de/panorama/justiz/haeuserkampf-die-autonomen-und-ihr-plutonium-deal-a-540545.html [ultima consultazione: 20/06/2018].
- https://berlinocacioepepemagazine.com/kopi-19900/ [ultima consultazione: 17/10/2018].
- https://www.youtube.com/watch?time_continue=7&v=p2DnYUoe5do [ultima consultazione: 25/06/2018].
- https://www.youtube.com/watch?v=ZFVq6aU-xT0 [ultima consultazione: 25/06/2018].
- http://www.teatrovalleoccupato.it/category/beni-comuni [ultima consultazione: 25/06/2018].
- https://www.youtube.com/watch?time_continue=7&v=p2DnYUoe5do [ultima consultazione: 25/06/2018].
- https://www.ilmessaggero.it/AMP/teatro_valle_fondazione_rodot_agrave-203303.html [ultima consultazione: 25/06/2018].
- http://www.teatrovalleoccupato.it/statuto-fondazione-teatro-valle-bene-comune [ultima consultazione: 25/06/2018].
- http://bandettini.blogautore.repubblica.it/2016/02/25/il-teatro-valle-passa-al-comune-di-roma-ma-resta-chiuso/ [ultima consultazione: 25/06/2018].
- http://inchieste.repubblica.it/it/repubblica/rep-it/2015/02/23/news/caserme_-_quadro_nazionale-105504735/ [ultima consultazione: 13/09/2018].
- http://www.museotorino.it/view/s/81a5de46dd7d422d8939868c084bde65 [ultima consultazione: 13/09/2018].
- http://www.trenodellamemoria.it/ [ultima consultazione: 26/06/2018].
- http://www.lastampa.it/2015/05/19/cronaca/camusso-a-cena-con-gli-occupanti-di-via-asti-M6fL1W2ljapJyiMgqz586I/pagina.html [ultima consultazione: 26/06/2018].
- http://www.lastampa.it/2015/11/02/cronaca/via-asti-occupata-anche-i-rom-nella-ex-caserma-pQH86vsVvb0LEQheQbIdjP/pagina.html [ultima consultazione: 26/06/2018].
- https://www.architetti.com/carlo-ratti-torino-caserma-la-marmora.html [ultima consultazione: 26/06/2018].
- http://www.torinoggi.it/2017/06/02/leggi-notizia/argomenti/attualita-8/articolo/torino-via-asti-liberata-torna-con-la-mensa-sociale-mangiasti.html [ultima consultazione: 18/10/2018].
- https://www.cavallerizzairreale.org/ [ultima consultazione: 14/09/2018].
- http://www.museotorino.it/view/s/f9695f4625ba437ea1fed462e27dac71 [ultima consultazione: 14/09/2018].
- http://www.teatroregio.torino.it/teatro/storia [ultima consultazione: 15/10/2018].
- http://www.museotorino.it/view/s/f9695f4625ba437ea1fed462e27dac71 [ultima consultazione: 14/09/2018].
- http://www.comune.torino.it/torinocartolarizza/ [ultima consultazione: 18/10/2018].
- http://www.festivalgiornalismoalimentare.it/it/news/35-news-2016/27-tra-storia-e-cultura-l-aula-magna-della-cavallerizza-reale-di-torino.html [ultima consultazione: 16/10/2018].
- https://www.unito.it/ateneo/strutture-e-sedi/sedi/piano-di-sviluppo-edilizio/progetti-di-edilizia-universitaria-2 [ultima consultazione: 16/10/2018].
- https://cavallerizzareale.wordpress.com/category/assemblee/ [ultima consultazione: 14/09/2018].

- https://www.cavallerizzairreale.org/ [ultima consultazione: 14/09/2018].
- http://www.notavtorino.org/documenti-07/appello-cavallerizza-8-5-15.pdf [ultima consultazione: 14/09/2018].
- http://www.comune.torino.it/torinocartolarizza/schede/cavallerizza/ [ultima consultazione: 18/10/2018].
- http://www.questionegiustizia.it/rivista/2017/2/i-beni-comuni-come-istituzione-giuridica_445.php [ultima consultazione: 01/10/2018].
- http://unesdoc.unesco.org/images/0023/002325/232555e.pdf [ultima consultazione: 02/10/2018].
- https://www.iasc-commons.org/goals/ [ultima consultazione: 02/10/2018].
- http://www.labsus.org/ [ultima consultazione: 12/07/2018].
- http://www.labsus.org/i-regolamenti-per-lamministrazione-condivisa-dei-beni-comuni/ [ultima consultazione: 12/07/2018].https://www.senato.it/1025?sezione=118&articolo_numero_articolo=1 [ultima consultazione: 12/07/2018].
- http://icitylab2017.eventifpa.it/2017/10/13/regolamento-la-cura-condivisa-dei-beni-comuni-contesto-valoriale-entro-quale-si-inserisce/ [ultima consultazione: 12/07/2018].
- https://www.senato.it/1025?sezione=136&articolo_numero_articolo=118 [ultima consultazione: 12/07/2018].
- http://www.labsus.org/2016/05/beni-comuni-e-cooperative-di-comunita/ [ultima consultazione: 13/07/2018].
- https://www.senato.it/1025?sezione=122&articolo_numero_articolo=43 [ultima consultazione: 13/07/2018].
- http://www.labsus.org/2016/05/beni-comuni-e-cooperative-di-comunita/ [ultima consultazione: 13/07/2018].
- http://www.labsus.org/2016/02/cosa-sono-e-come-funzionano-i-patti-per-la-cura-dei-beni-comuni/ [ultima consultazione: 04/10/2018].
- http://www.comune.torino.it/benicomuni/bm~doc/collab-ordinarie-deliberazione_2017_02341.pdf [ultima consultazione: 15/07/2018].
- http://www.comune.torino.it/benicomuni/bm~doc/regolamento-beni-comuniurbani-n_375.pdf [ultima consultazione: 15/07/2018].
- http://www.gazzettaufficiale.it/atto/serie_generale/caricaDettaglioAtto/originario?atto.dataPubblicazione Gazzetta=1997-12-23&atto.codiceRedazionale=-097G0478&elenco30giorni=false [ultima consultazione: 15/07/2018].
- http://www.comune.torino.it/regolamenti/257/257.htm [ultima consultazione: 15/07/2018].
- http://www.labsus.org/2018/03/co-city-esiti-bando-torino/ [ultima consultazione: 15/07/2018].
- http://renzopianog124.com/about [ultima consultazione: 15/07/2018].
- http://www.rinnovabili.it/greenbuilding/g124-periferie-renzo-piano-888/ [ultima consultazione: 15/07/2018].
- https://rottasutorino.blogspot.com/2016/02/il-rammendo-delle-periferie-di-renzo-piano-a-torino.html [ultima consultazione: 05/10/2018].
- http://www.labsus.org/i-regolamenti-per-lamministrazione-condivisa-dei-beni-comuni/ [ultima consultazione: 05/10/2018].
- https://g124giambellino.com/2015/11/ [ultima consultazione: 01/08/2018].
- http://www.lastampa.it/2015/11/08/italia/il-rammendo-dellitalia-ricomincia-da-milano-niZfl77B2nV8iXjvTZHsaP /pagina.html [ultima consultazione: 01/08/2018].
- https://www.domusweb.it/it/notizie/2015/11/13/g124_al_giambellino.html [ultima consultazione: 05/10/2018].
- http://www.fermodiocesi.it/it/relazione_Fano/ [ultima consultazione:

05/10/2018].
- http://www.retecasedelquartiere.org/manifesto/manifesto-rete-2018-2/ [ultima consultazione: 25/07/2018].
- http://dizionari.corriere.it/dizionario_italiano/W/welfare.shtml [ultima consultazione: 25/07/2018].
- http://www.retecasedelquartiere.org/la-rete-delle-case-del-quartiere-aps/ [ultima consultazione: 25/07/2018].
- http://www.comune.torino.it/circ2/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/997 [ultima consultazione: 25/07/2018].
- http://www.cpgtorino.it/ [ultima consultazione: 25/07/2018].
- http://www.comune.torino.it/torinogiovani/luoghi/centrodentro [ultima consultazione: 25/07/2018].
- http://www.comune.torino.it/servizisociali/vigilanza/ [ultima consultazione: 19/10/2018].
- http://www.comune.torino.it/sportellounicosociosanitario/index.php [ultima consultazione: 19/10/2018].
- http://www.comune.torino.it/relazioniefamiglie/ [ultima consultazione: 19/10/2018].
- http://centroantiviolenza.comune.torino.it/ [ultima consultazione: 19/10/2018].
- http://www.comune.torino.it/casaffido/ [ultima consultazione: 19/10/2018].
- http://www.museotorino.it/view/s/cfdfa121456f4f7486081321c76fe5b4 [ultima consultazione: 22/10/2018].
- http://www.cohousingnumerozero.org/ [ultima consultazione: 22/05/2018].
- http://www.comune.torino.it/portapalazzo/ambienti/costruito/abitaresociale/testi/dossier_abitare_sociale.pdf [ultima consultazione: 22/05/2018].
- http://www.vivoalventi.it/ [ultima consultazione: 22/05/2018].
- http://torino.corriere.it/economia/18_febbraio_21/denegri-porta-palazzo-l-ostello-futuro-55433330-1703-11e8-9147-15ada292900a.shtml [ultima consultazione: 22/05/2018].
- http://www.lastampa.it/2017/07/20/cronaca/campus-e-ostello-nellex-caserma-di-porta-palazzobVkHlKH4qnSXzE91vuid6O/pagina.html [ultima consultazione: 22/05/2018].
- http://www.comune.torino.it/portapalazzo/ambienti/sociale/piazzasimpara2/index.htm [ultima consultazione: 22/05/2018].
- https://www.daralhikma.it/ [ultima consultazione: 22/05/2018].
- http://www.comune.torino.it/portapalazzo/ambienti/sociale/bimbi_giardino/index.htm [ultima consultazione: 22/05/2018].
- https://nonsoloturisti.it/2013/09/architettura-palafuksas-torino/ [ultima consultazione: 23/10/2018].
- http://www.urban-reuse.eu/?pageID=casi_torino&cID=Palafuksas [ultima consultazione: 23/10/2018].
- http://www.museotorino.it/view/s/f6a6120ab4744a0c9194b7a87854b67f [ultima consultazione: 23/10/2018].
- http://www.torinoggi.it/2018/03/27/leggi-notizia/argomenti/cronaca-11/articolo/arrestato-dalla-polizia-per-spaccio-di-stupefacenti-a-porta-palazzo.html [ultima consultazione: 23/10/2018].
- https://torino.diariodelweb.it/torino/articolo/?nid=20160908_390450 [ultima consultazione: 23/10/2018].
- http://torino.repubblica.it/cronaca/2018/04/10/news/_sinergie_mix_di_cibi_e_culture_cosi_trasformero_il_palafuksas_a_porta_palazzo_-193483478/ [ultima consultazione: 22/05/2018].
- http://www.comune.torino.it/iter/iniziative/la_scuola_adotta_un_monumento/

pdf/fasc-versione_web2003.pdf [ultima consultazione: 22/05/2018].
- http://www.comune.torino.it/cittagora/in-breve/laudizione-di-prelios-gestore-di-fondo-citta-di-torino.html [ultima consultazione: 23/10/2018].
- http://prelios.com/it/pirelli-re-cambio-denominazione-prelios [ultima consultazione: 14/11/2018].
- http://torino.repubblica.it/cronaca/2012/05/30/news/aaa_palazzi_di_pregio_vendonsi_60_milioni_dai_gioielli_comunali-36187551/ [ultima consultazione: 01/06/2018].
- http://www.comune.torino.it/torinofondo/ [ultima consultazione: 01/06/2018].
- http://torino.repubblica.it/cronaca/2012/05/30/news/aaa_palazzi_di_pregio_vendonsi_60_milioni_dai_gioielli_comunali-36187551/ [ultima consultazione: 01/06/2018]
- http://www.comune.torino.it/torinofondo/schede/basilica3/ [ultima consultazione: 01/06/2018]
- http://www.museotorino.it/view/s/9388e3112f194bf0aaa85d0f68c7436d [ultima consultazione: 22/05/2018].
- http://www.atlanteditorino.it/storia.html [ultima consultazione: 31/10/2018].
- http://www.archeogat.it/torinomedievale/ [ultima consultazione: 01/06/2018].
- http://www.arciconfraternitasantimaurizioelazzaro.it/Storia.html [ultima consultazione: 22/05/2018].
- https://www.epito.it/single-post/2017/08/23/TORQUATO-TASSO-NELLA-TORINO-DEL-CINQUECENTO [ultima consultazione: 22/05/2018].
- https://www.seetorino.com/via-torquato-tasso-gia-via-san-lazzaro/ [ultima consultazione: 22/05/2018].
- http://www.comune.torino.it/iter/iniziative/la_scuola_adotta_un_monumento/pdf/fasc-versione_web2003.pdf [ultima consultazione: 22/05/2018].
- http://www.atlanteditorino.it/D.html#BasilicaMauriziana [ultima consultazione: 31/10/2018].
- http://www.atlanteditorino.it/storia.html [ultima consultazione: 31/10/2018].
- http://www.archeogat.it/torinomedievale/percorsoTAPPE/08MONpingone.htm [ultima consultazione: 29/10/2018].
- http://www.atlanteditorino.it/vie/QR.html [ultima consultazione: 30/10/2018].
- http://www.atlanteditorino.it/vie/GI.html [ultima consultazione: 30/10/2018].
- http://www.atlanteditorino.it/vie/GI.html [ultima consultazione: 30/10/2018].
- http://www.comune.torino.it/portapalazzo/mappa/testi/santacroce.htm [ultima consultazione: 22/05/2018].
- http://www.atlanteditorino.it/vie/TUVZ.html [ultima consultazione: 30/10/2018].
- http://www.guidatorino.com/la-galleria-umberto-i-di-torino/ [ultima consultazione: 22/05/2018].
- http://www.instoria.it/home/mito_augusto_ventennio_fascista.htm [ultima consultazione: 22/05/2018].
- http://www.museotorino.it/view/s/4705ece03ef44965a36602deef048612 [ultima consultazione: 22/05/2018].
- www.comune.torino.it/portapalazzo/progetto/ [ultima consultazione: 22/05/2018].
- http://www.architettovairano.it/portfolio/isolato-santa-croce-restauro-conservativo-rifunzionalizzazione/ [ultima consultazione: 22/05/2018].
- http://www.ordinemauriziano.it/la-fondazione-ordine-mauriziano [ultima consultazione: 22/05/2018].
- http://www.guidatorino.com/la-galleria-umberto-i-di-torino/ [ultima consultazione: 22/05/2018].
- http://www.museotorino.it/view/s/4705ece03ef44965a36602deef048612 [ultima

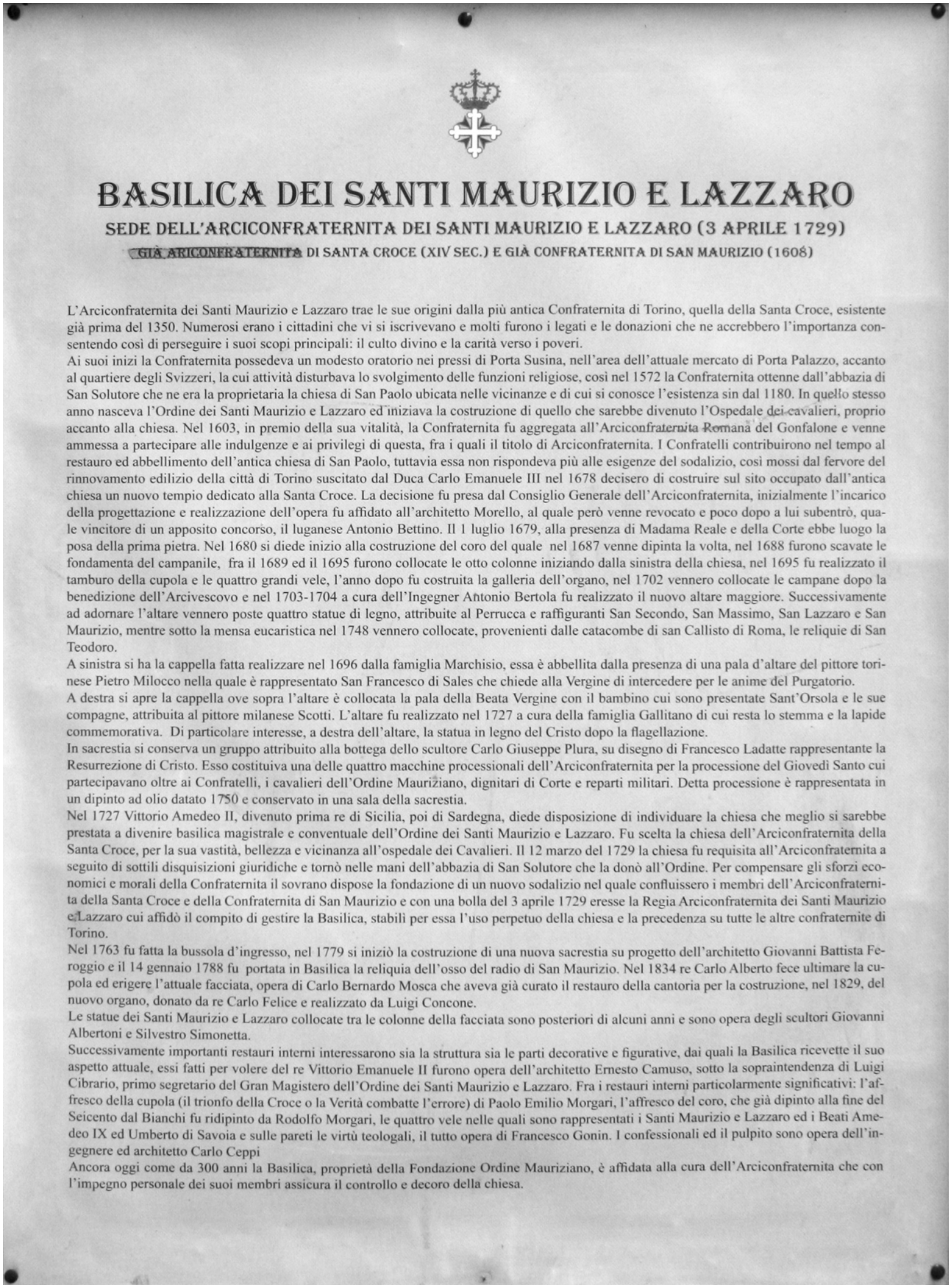
consultazione: 22/05/2018].
- http://www.museotorino.it/view/s/e7d88b36e50a40ff874c4f38332ee708 [ultima consultazione: 02/11/2018].
- https://www.gruppocarige.it/gruppo/html/ita/arte-cultura/la-casana/2005_2/pdf/62_65.pdf [ultima consultazione: 02/11/2018].
- http://renzopianog124.com/ [ultima consultazione: 05/11/2018].
- http://www.museotorino.it/view/s/0c544dc772c44b9eb580e696258eb3fc [ultima consultazione: 01/06/2018].
- https://www.mymovies.it/dizionario/recensione.asp?id=6514 [ultima consultazione: 04/11/2018].
- http://www.cicsene.it/ [ultima consultazione: 05/11/2018].
- http://www.comune.torino.it/ucstampa/1998/sottopp.htm [ultima consultazione: 05/11/2018].
- http://www.museotorino.it/view/s/12ad2639c1e84b6d894c9d8d606cd7a2 [ultima consultazione: 05/11/2018].
- http://www.luoghicomuni.org/portapalazzo/sites/default/files/file-allegati-articoli/LCPP_indagine%20archeologica .pdf [ultima consultazione: 05/11/2018].
- https://archiviomautorino.wordpress.com/2015/11/10/canali-bealere-molini-e-molassi-un-diario-per-immagini/ [ultima consultazione: 22/05/2018].
- https://www.lastampa.it/2018/02/21/cronaca/un-ostello-per-rilanciare-porta-palazzo-HBU7zVBTMzJVMxoP5EQ fhI/pagina.html [ultima consultazione: 05/11/2018].
- http://www.oict.polito.it/microzone_e_valori [ultima consultazione: 06/11/2018].
- https://www.immobiliare.it/prezzi-mq/Piemonte/Torino.html [ultima consultazione: 06/11/2018].
- http://www.torinotoday.it/economia/costi-canone-affitti-torino.html [ultima consultazione: 06/11/2018].
- http://www.corriere.it/Pop-up/tappe_savoia.shtml [ultima consultazione: 22/05/2018].
- https://www.senato.it/1025?sezione=140&articolo_numero_articolo=XIV [ultima consultazione: 04/06/2018].
- http://www.gazzettaufficiale.it/atto/serie_generale/caricaDettaglioAtto/originario?atto.dataPubblicazioneGazzetta=1962-11-28&atto.codiceRedazionale=062U1596&elenco30giorni=false [ultima consultazione: 04/06/2018].
- http://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/1977_0616.htm [ultima consultazione: 07/06/2018].
- http://www.gazzettaufficiale.it/atto/serie_generale/caricaDettaglioAtto/originario;jsessionid=Q1sAfJy0iTsDMwpp0KdHIA__.ntc-as5-guri2a?atto.dataPubblicazioneGazzetta=1978-12-28&atto.codiceRedazionale=078U0833&elenco30 giorni=false [ultima consultazione: 07/06/2018].
- http://www.ordinemauriziano.it/normative-e-documenti [ultima consultazione: 22/05/2018].
- http://www.gazzettaufficiale.it/atto/parte_seconda/caricaDettaglioAtto/originario?atto.dataPubblicazioneGazzetta=2012-03-06&atto.codiceRedazionale=T12ABA2994%20%20%20%20%20 [ultima consultazione: 07/06/2018].
- http://www.ordinemauriziano.it/sites/default/files/archivio-documenti/FOM_Piano_di_soddisfazione.pdf [ultima consultazione: 22/05/2018].
- http://www.museotorino.it/view/s/a38a23b5d59a4854a3e38650175d5709 [ultima consultazione: 22/05/2018].
- http://www.lastampa.it/2015/05/12/cronaca/il-rilancio-di-porta-palazzo-parte-da-galleria-umberto-icF5SbwM4Gsr OI8teTDJqkJ/pagina.html [ultima consultazione: 22/05/2018].
- http://www.gamberorosso.it/it/food/1046835-torino-la-galleria-umberto-i-riqua-

lificata-grazie-alla-ristorazione-christian-milone-e-non-solo [ultima consultazione: 22/05/2018].
- http://www.beniculturali.it/mibac/export/MiBAC/sito-MiBAC/Luogo/MibacUnif/Enti/visualizza_asset.html_ 296615375.html [ultima consultazione: 07/11/2018].
- http://www.iltuoinvestimento.com/tipi-di-immobili [ultima consultazione: 07/11/2018].
- http://www.iuav.it/Ateneo1/docenti/architettu/docenti-st/Paolo-Facc/materiali-/abaco_degradi.pdf [ultima consultazione: 08/11/2018].
- http://www.atlanteditorino.it/mappe.html [ultima consultazione: 08/11/2018].
- http://www.architettovairano.it/portfolio/isolato-santa-croce-restauro-conservativo-rifunzionalizzazione/ [ultima consultazione: 07/11/2018].
- http://www.comune.torino.it/torinofondo/schede/basilica3/ [ultima consultazione: 14/11/2018].
- https://www.cooperativeonline.it/informazioni/le-10-domande-piu-frequenti-sulle-cooperative/ [ultima consultazione: 12/11/2018].
- http://www.labsus.org/2016/02/torino-deliberazione-del-consiglio-comunale-del-11-gennaio-2016-n-375/ [ultima consultazione: 12/11/2018].
- http://news.mytemplart.com/it/residenze-dartista-arte-e-territorio-dialogano/ [ultima consultazione: 14/11/2018].
- https://www.artribune.com/attualita/2013/01/litalia-delle-residenze-dartista-vol-i/ [ultima consultazione: 14/11/2018].
- http://www.residenzeartistiche.it/notizie/notizie-homepage/residenze-artistiche-verso-il-nuovo-triennio-2018-2020 [ultima consultazione: 15/11/2018].
- http://www.regione.piemonte.it/bandipiemonte/cms/finanziamenti/avviso-pubblico-ai-sensi-dell%E2%80%99intesa-statoregioni-sancita-il-2192017-attuazione-dell [ultima consultazione: 15/11/2018].
- http://www.massimogaravaglia.net/wp-content/uploads/2017/10/semplificazionebandi.pdf [ultima consultazione: 01/12/2018].
- http://www.comune.torino.it/torinogiovani/informagiovani/chiedi-al-commercialista [ultima consultazione: 15/11/2018].
- http://www.digi.to.it/?p=28079 [ultima consultazione: 15/11/2018].
- https://gabrio.noblogs.org/sportello-2/microclinica-fatih/ [ultima consultazione: 15/11/2018].
- http://www.regione.piemonte.it/oopp/prezzario/dwd/2018/Prezzario_Regione_Piemonte_2018.pdf [ultima consultazione: 16/11/2018].
- https://www.pgcasa.it/articoli/interni/quanto-costa-far-installare-un-ascensore-per-2-3-o-4-piani__8503 [ultima consultazione: 21/11/2018].
- http://www.edilnet.it/costi_ristrutturazione [ultima consultazione: 21/11/2018].
- https://www.bricoio.it/ [ultima consultazione: 21/11/2018].
- https://www.crowd-funding.cloud/it/le-differenze-tra-il-donation-ed-il-reward-crowdfunding-881.asp [ultima consultazione: 21/11/2018]
- http://www.crowdfundingbuzz.it/online-gli-ultimi-5-progetti-di-crowdfunding-civico-cofinanziati-dal-comune-di-milano/ [ultima consultazione: 21/11/2018].
- http://www.bankpedia.org/index.php/it/96-italian/d/19772-disponibilita-a-pagare [ultima consultazione: 01/12/2018].
- https://wwwt.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/stampa.php?id=2157&pr=TO&co=L219&linkzona=TO00001058&idstrada=&anno_semestre=20181&fasciazona=Semicentrale/PORTA%20PALAZZO&utilizzo=Terziaria&codzona=C9&lingua=IT&bt1=Mostra%20valori&E=7.67898&N=45.078922 [ultima consultazione: 01/12/2018].
- http://www.edilnet.it/guida/quanto-costa-una-perizia-tecnica-69 [ultima consultazione: 02/12/2018].

- http://www.ingegneri.info/news/edilizia/iva-agevolata-per-le-ristrutturazioni-guida-veloce-allapplicazione/ [ultima consultazione: 01/12/2018].
- https://www.professionearchitetto.it/tools/parametri/ [ultima consultazione: 02/12/2018].
- https://www.guidafisco.it/aumento-iva-22-fatture-professionisti-differite-1002 [ultima consultazione: 02/12/2018].
- http://www.ordinearchitetti.mi.it/it/notizie/dettaglio/1565-contributo-integrativo-dal-2-al-4- [ultima consultazione: 02/12/2018].
- https://wwwt.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/stampa.php?id=2157&pr=TO&co=L219&linkzona=TO00001058&idstrada=&anno_semestre=20181&fasciazona=Semicentrale/PORTA%20PALAZZO&utilizzo=Terziaria&codzona=C9&lingua=IT&bt1=Mostra%20valori&E=7.67898&N=45.078922 [ultima consultazione: 01/12/2018].
- http://www.iuav.it/Ateneo1/docenti/architettu/docenti-st/Stefano-St/archivio-p/Clamarch-11/8b_Valutazione-economica-ACB.pdf [ultima consultazione: 02/12/2018].
- https://it.m.wikipedia.org/wiki/Convenienza_delle_opere_pubbliche [ultima consultazione: 18/11/2018].
- http://www.massimogaravaglia.net/wp-content/uploads/2017/10/semplificazionebandi.pdf [ultima consultazione: 01/12/2018].
- https://www.cloudfinance.it/TIR-Tasso-Interno-di-Rendimento.html [ultima consultazione: 10/12/2018].

Allegati

- Basilica Magistrale Mauriziana, iscrizione all'ingresso.
- AUGUSTO CAVALLATI MURAT, *La Porta Palatina ed il Piano Regolatore di Torino, Atti e Rassegna Tecnica della Società Ingegneri e Architetti*, Nuova serie, A. 15, N. 4 - APRILE 1961.



BASILICA DEI SANTI MAURIZIO E LAZZARO

SEDE DELL'ARCICONFRATERNITA DEI SANTI MAURIZIO E LAZZARO (3 APRILE 1729)

GIÀ ARICONFRATERNITA DI SANTA CROCE (XIV SEC.) E GIÀ CONFRATERNITA DI SAN MAURIZIO (1608)

L'Arciconfraternita dei Santi Maurizio e Lazzaro trae le sue origini dalla più antica Confraternita di Torino, quella della Santa Croce, esistente già prima del 1350. Numerosi erano i cittadini che vi si iscrivevano e molti furono i legati e le donazioni che ne accrebbero l'importanza consentendo così di perseguire i suoi scopi principali: il culto divino e la carità verso i poveri.

Ai suoi inizi la Confraternita possedeva un modesto oratorio nei pressi di Porta Susina, nell'area dell'attuale mercato di Porta Palazzo, accanto al quartiere degli Svizzeri, la cui attività disturbava lo svolgimento delle funzioni religiose, così nel 1572 la Confraternita ottenne dall'abbazia di San Solutore che ne era la proprietaria la chiesa di San Paolo ubicata nelle vicinanze e di cui si conosce l'esistenza sin dal 1180. In quello stesso anno nasceva l'Ordine dei Santi Maurizio e Lazzaro ed iniziava la costruzione di quello che sarebbe divenuto l'Ospedale dei cavalieri, proprio accanto alla chiesa. Nel 1603, in premio della sua vitalità, la Confraternita fu aggregata all'Arciconfraternita Romana del Gonfalone e venne ammessa a partecipare alle indulgenze e ai privilegi di questa, fra i quali il titolo di Arciconfraternita. I Confratelli contribuirono nel tempo al restauro ed abbellimento dell'antica chiesa di San Paolo, tuttavia essa non rispondeva più alle esigenze del sodalizio, così mossi dal fervore del rinnovamento edilizio della città di Torino suscitato dal Duca Carlo Emanuele III nel 1678 decisero di costruire sul sito occupato dall'antica chiesa un nuovo tempio dedicato alla Santa Croce. La decisione fu presa dal Consiglio Generale dell'Arciconfraternita, inizialmente l'incarico della progettazione e realizzazione dell'opera fu affidato all'architetto Morello, al quale però venne revocato e poco dopo a lui subentrò, quale vincitore di un apposito concorso, il luganese Antonio Bettino. Il 1 luglio 1679, alla presenza di Madama Reale e della Corte ebbe luogo la posa della prima pietra. Nel 1680 si diede inizio alla costruzione del coro del quale nel 1687 venne dipinta la volta, nel 1688 furono scavate le fondamenta del campanile, fra il 1689 ed il 1695 furono collocate le otto colonne iniziando dalla sinistra della chiesa, nel 1695 fu realizzato il tamburo della cupola e le quattro grandi vele, l'anno dopo fu costruita la galleria dell'organo, nel 1702 vennero collocate le campane dopo la benedizione dell'Arcivescovo e nel 1703-1704 a cura dell'Ingegner Antonio Bertola fu realizzato il nuovo altare maggiore. Successivamente ad adornare l'altare vennero poste quattro statue di legno, attribuite al Perrucca e raffiguranti San Secondo, San Massimo, San Lazzaro e San Maurizio, mentre sotto la mensa eucaristica nel 1748 vennero collocate, provenienti dalle catacombe di san Callisto di Roma, le reliquie di San Teodoro.

A sinistra si ha la cappella fatta realizzare nel 1696 dalla famiglia Marchisio, essa è abbellita dalla presenza di una pala d'altare del pittore torinese Pietro Milocco nella quale è rappresentato San Francesco di Sales che chiede alla Vergine di intercedere per le anime del Purgatorio.

A destra si apre la cappella ove sopra l'altare è collocata la pala della Beata Vergine con il bambino cui sono presentate Sant'Orsola e le sue compagne, attribuita al pittore milanese Scotti. L'altare fu realizzato nel 1727 a cura della famiglia Gallitano di cui resta lo stemma e la lapide commemorativa. Di particolare interesse, a destra dell'altare, la statua in legno del Cristo dopo la flagellazione.

In sacrestia si conserva un gruppo attribuito alla bottega dello scultore Carlo Giuseppe Plura, su disegno di Francesco Ladatte rappresentante la Resurrezione di Cristo. Esso costituiva una delle quattro macchine processionali dell'Arciconfraternita per la processione del Giovedì Santo cui partecipavano oltre ai Confratelli, i cavalieri dell'Ordine Mauriziano, dignitari di Corte e reparti militari. Detta processione è rappresentata in un dipinto ad olio datato 1750 e conservato in una sala della sacrestia.

Nel 1727 Vittorio Amedeo II, divenuto prima re di Sicilia, poi di Sardegna, diede disposizione di individuare la chiesa che meglio si sarebbe prestata a divenire basilica magistrale e conventuale dell'Ordine dei Santi Maurizio e Lazzaro. Fu scelta la chiesa dell'Arciconfraternita della Santa Croce, per la sua vastità, bellezza e vicinanza all'ospedale dei Cavalieri. Il 12 marzo del 1729 la chiesa fu requisita all'Arciconfraternita a seguito di sottili disquisizioni giuridiche e tornò nelle mani dell'abbazia di San Solutore che la donò all'Ordine. Per compensare gli sforzi economici e morali della Confraternita il sovrano dispose la fondazione di un nuovo sodalizio nel quale confluissero i membri dell'Arciconfraternita della Santa Croce e della Confraternita di San Maurizio e con una bolla del 3 aprile 1729 eresse la Regia Arciconfraternita dei Santi Maurizio e Lazzaro cui affidò il compito di gestire la Basilica, stabilì per essa l'uso perpetuo della chiesa e la precedenza su tutte le altre confraternite di Torino.

Nel 1763 fu fatta la bussola d'ingresso, nel 1779 si iniziò la costruzione di una nuova sacrestia su progetto dell'architetto Giovanni Battista Feroggio e il 14 gennaio 1788 fu portata in Basilica la reliquia dell'osso del radio di San Maurizio. Nel 1834 re Carlo Alberto fece ultimare la cupola ed erigere l'attuale facciata, opera di Carlo Bernardo Mosca che aveva già curato il restauro della cantoria per la costruzione, nel 1829, del nuovo organo, donato da re Carlo Felice e realizzato da Luigi Concone.

Le statue dei Santi Maurizio e Lazzaro collocate tra le colonne della facciata sono posteriori di alcuni anni e sono opera degli scultori Giovanni Albertoni e Silvestro Simonetta.

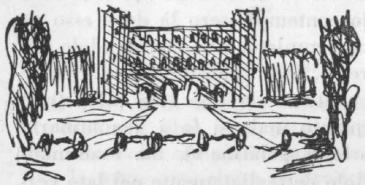
Successivamente importanti restauri interni interessarono sia la struttura sia le parti decorative e figurative, dai quali la Basilica ricevette il suo aspetto attuale, essi fatti per volere del re Vittorio Emanuele II furono opera dell'architetto Ernesto Camuso, sotto la sopraintendenza di Luigi Cibrario, primo segretario del Gran Magistero dell'Ordine dei Santi Maurizio e Lazzaro. Fra i restauri interni particolarmente significativi: l'affresco della cupola (il trionfo della Croce o la Verità combatte l'errore) di Paolo Emilio Morgari, l'affresco del coro, che già dipinto alla fine del Seicento dal Bianchi fu ridipinto da Rodolfo Morgari, le quattro vele nelle quali sono rappresentati i Santi Maurizio e Lazzaro ed i Beati Amedeo IX ed Umberto di Savoia e sulle pareti le virtù teologali, il tutto opera di Francesco Gonin. I confessionali ed il pulpito sono opera dell'ingegnere ed architetto Carlo Ceppi

Ancora oggi come da 300 anni la Basilica, proprietà della Fondazione Ordine Mauriziano, è affidata alla cura dell'Arciconfraternita che con l'impegno personale dei suoi membri assicura il controllo e decoro della chiesa.

Basilica Magistrale Mauriziana, iscrizione all'ingresso

La Porta Palatina ed il Piano Regolatore di Torino

AUGUSTO CAVALLARI-MURAT, aderendo all'invito di un collega a far nuovamente conoscere il suo punto di vista sulla utilizzazione nel tessuto urbano di Torino della Porta Palatina, esposto in un articolo comparso sul periodico « Piemonte » il 15 settembre 1950, ritiene conveniente la ristampa dello scritto: vi si prospetta l'esigenza di conservare non solo il monumento ma anche la sua cornice originaria, ch'erano le torri e le mura sui fianchi della porta stessa ed un conveniente tappeto verde antistante. Così come oggi, purtroppo provvisoriamente, accade di vedere dal Corso Regina Margherita, e come piace al collega sollecitatore della ristampa.



Quando in una famiglia muore l'ultimo dei genitori, e la casa passa nelle mani giovani dei figli o dei nipoti, si resta perplessi se approvare o no il rinnovamento completo degli arredi desiderato dalle generazioni nuove. Certi ambienti espressivi, che appaiono come perfette cesellate documentazioni del gusto e della cultura di esemplari personalità piacerebbe vederli conservati e rispettati in eterno. Ma d'altra parte, non potendosi disconoscere il diritto di ogni età alla gioia del civile esercizio d'estrinsecazione del proprio io che offre, a chi ne è capace, la modellazione del proprio ambiente secondo sè stessi, proiettandosi in esso, si deve, anche a malincuore, consentire al colpo di spugna per virtù del quale potrebbero pur nascere i presupposti di qualcosa di più pregevole di quanto cancellato. È legge umana, generale. Però come tutte le leggi generali anche questa ammette eccezioni: la civiltà esige anche che dove si individua il capo lavoro d'arte o il ricordo storico d'eccezionale importanza, si debba conservare âd ogni costo per l'istruzione e per il piacere delle generazioni sopravviventi.

Ebbene gli stessi problemi si presentano negli aggregati urbani, dove l'ambiente edilizio assume un « volto » caratteristico. Le generazioni successive a quelle che ereressero quella particolare creatura urbanistica, visibile e vivida caratterizzazione d'un « momento » della collettività, chiamano questo volto « tradizionale »; e sono frequentemente titubanti di fronte all'alternativa del colpo di spugna o della conservazione. Le generazioni più vive sanno però che quel tale volto non può essere l'unica rivelazione della secolare vita d'una città (specie per le nostre millenarie città europee); sanno che forse tale volto fu reso possibile perchè ne modificò o sostituì uno precedente; sanno che occorre permettere la possibilità alle realizzazioni nuove nel futuro; e sanno che, comunque, occorre scegliere, circoscrivere e conservare ambienti tipici ed eccezionali inserendoli nel complesso cittadino evolventesi come necessarie pagine di una antologia storica dell'arte e della cultura.

L'ambiente urbano è libero in tale guisa di svolgersi e di rinnovarsi senza ignorare la propria genesi, anzi valendosi di quei gradini d'una evoluzione che va testimoniata in nome di un superiore interesse di civiltà.

A Torino oggi, dopo le distruzioni della guerra e nell'ansia della ricostruzione, questi problemi sono di viva attualità.

Lo sviluppo edilizio di Torino dall'epoca romana a quella odierna, attraverso l'evo di mezzo ed i periodi rinascimentali e barocchi, sarebbe possibile documentarlo articolandolo con gusto e razionalità. Sarebbe sufficiente raggruppare poche cose buone e ragguardevoli di ogni periodo in ambienti tipici, quasi confinanti, senza per nulla turbare l'organico evolversi della città come grande centro industriale. Si pensi ad una catena di scenografie evocative come questa: Porta Palatina e dintorni medioevali, Duomo di S. Giovanni, Piazzetta Reale e Piazza Castello con la degna appendice del cortile dell'ex Accademia Militare, via Po e Piazza Vittorio con il fondale impareggiabile della Gran Madre e della collina, Piazza S. Carlo, Piazza Carignano, Piazza Carlo Felice con i corsi di circonvallazione, Piazza Statuto ed altre ancora. Si intuisce subito che un'accorta regia urbanistica potrebbe renderle ancor più espressive, come palpitanti evocazioni, di quanto non siano attualmente. Nè questa conservazione potrebbe arrecar minorazione sostanziale a sogni iconoclasti di insensati e di insensibili.

La pagina più antica dell'antologia urbanistica di Torino è purtroppo una delle meno configurate. Ed è sventura, perchè dell'epoca romana non se ne avrebbero altre da surrogare.

A ben indagare nella cronaca degli ultimi cent'anni c'è però un filo conduttore che può ispirare a caratterizzarla più decisamente e più esattamente. C'è un filo conduttore che non temo definire di ispirazione collettiva, perchè rispondente ad una evidente aspirazione di più generazioni cittadine pensose della conservazione e della esaltazione della nobiltà delle origini. Nella matrice romana i torinesi sentono un sostegno ideale per una chiarezza urbanistica che deve servire di guida nell'oggi ed anche nel domani.

L'idea di liberare la Porta Palatina da incrostazioni medioevali e da sovrastrutture di adattamento ed anche da vicinanze eterogenee

AUGUSTO CAVALLATI MURAT, *La Porta Palatina ed il Piano Regolatore di Torino, Atti e Rassegna Tecnica della Società Ingegneri e Architetti*, Nuova serie, A. 15, N. 4 - APRILE 1961.

ed indecorose, incomincia a farsi sentire prepotente proprio a metà del secolo XIX alla vigilia della grande fortunata avventura del risorgimento italico. È del 1852 il progetto di restauro presentato al Municipio da Carlo Promis, un grande torinese che il senso del decoro cittadino aveva innato e che testimoniò, oltre che negli studi storici, nella severa architettura di corso Vittorio, il « Viale del Re ». È del 1855 un progetto di Gaetano Bertolotti per l'isolamento della Porta Palatina, collocandola al centro di una vasta piazza con portici. Sono del 1872 i primi resturi, rispettosi però delle funzioni ancora utilitarie dell'edificio (si ricordi che servì tra il Sette ed Ottocento da carcere). È del 1898 la ufficiale presa di contatto del d'Andrade, dirigente illustre dell'Ufficio regionale per la conservazione dei monumenti, con il Comune perchè l'iniziata opera di isolamento e ripristino venisse condotta a termine sulla scorta di seri studi archeologici.

1903, 1907, 1911, 1915, 1922, 1935 sono le date di successive tappe di interventi municipali e della Sovraintendenza ai Monumenti, le quali hanno portato all'attuale situazione del monumento e della zona circostante.

Dal soffocante affollamento medioevale di costruzioni all'attuale isolamento su un piano stradale adeguato (e non quello molto più alto delle sedimentazioni che l'affogavano) il passo è stato grande. Ma insoddisfacente. Lo slargo interessa e nobilita il prospetto interno; non quello esterno attorno al quale sognarono i costruttori ideandolo degno dell'accesso ad una grande città romana. Dallo slargo posteriore sono ancora visibili indecorose catapecchie e ruderi di case. Nel breve spazio anteriore i confini di lotti edificati, squassati dai bombardamenti, intendono impedire ai riguardanti di contemplare nella sua solennità originaria il prospetto del monumento, la parte destinata veramente ad essere ammirata. Se si effettuerà la ricostruzione dei lotti così com'erano o di poco modificati, la Porta Palatina riprenderà il modesto aspetto di edificio civile decadente tra lustri edifici civili. E non l'aspetto decoroso e severo d'una porta di città, aperta a chi perfora la cortina delle fortificazioni.

Per restaurare il monumento e l'ambiente, per impostare quella pagina d'antologia urbanistica cui prima si faceva cenno, occorre spazio, largo oggettivo e soggettivo; distanze topografiche e lontananze di tempo.

Occorre cioè distanza per afferrare nella giusta prospettiva d'insieme quell'incanto di linee che costituiscono i tre ordini dell'interturrio (il quale dal breve spazio antistante non è afferrabile neppure fotograficamente con grandangolari).

Occorre isolamento completo da qualsiasi vista disturbante di elementi stilistici che non siano quelli dell'epoca in cui la porta fu costrutta, per modo che la contemplazione del riguardante possa svolgersi su d'un piano di commossa rievocazione storica.

Questo è fattibile con poco artificio scenografico: arretrando di qualche centinaio di metri l'area fabbricabile, conferendo un carattere neutro a tutta l'edilizia confinante, creando con un tappeto erboso l'atmosfera campestre che dovevano sentire quelli di fuori dalle mura, completando in qualche modo la continuità tra interturrio, torri e mura, in modo che la rossa cortina laterizia dia davvero l'impressione d'una porta passante entro la monotona fasciatura delle mura ermetiche.

Ne nascerà allora un suggestivo scenario, che sarà un'oasi dove potremo andare a sognare la vera Augusta Taurinorum.

Ed il sogno di una bella progredita città romana, tutta rosseggiante per i suoi laterizi e per il sole del tramonto, piantata sul bruno tavoliere torinese nel luogo dove argentei nastri scendenti dalle valli alpine sospingono il Po verso la collina verde, è un sogno che vale la spesa di essere vissuto. E che è possibile far rivivere almeno in un frammento urbanistico.

Vorrei che le mie parole fossero note del canto di sirena, atte a commuovere chi di dovere. Ma anche vorrei — e questo, sì, è possibile — che più torinesi si avvicinassero al monumento illustre e lo contemplassero là dove esso va contemplato, non guardandolo nel retro, non considerandolo come costituito da due sole torri (oh! quanto male si fa a denominarlo « torri palatine »), ma esaminandolo dettagliatamente nel lato verso Corso Regina Margherita.

Sono solamente due le città europee ch'io ricordi possedere un edificio romano a tre ordini *tutto in laterizio*, dotato di linee tanto nobili architettonicamente: Torino e Verona (con la Porta dei Borsari). La Porta di Saint Andrè ad Autun, alla quale si paragona quella torinese, non regge al confronto perchè sprovvista del terzo ordine. La porta di Treviri e le porte di Fano e dell'Urbe, son altra cosa, perchè costrutte tradizionalmente in materiale lapideo.

Da una maggiore conoscenza del monumento nascerebbe un maggiore incentivo al problema del decoro della sua conservazione in degna ambientazione.

Dalla estimazione del monumento e dalla convinzione della necessità turistica di valorizzarlo nel quadro urbano deriverebbe anche, nei riguardi di quanti si adoperano per la conservazione del « buono » della tradizione, una tranquillità che oggi essi non hanno, ben sapendo quali pericoli corra questa capitale isola di romanità torinese nel periodo di gestazione del piano regolatore della città.

Si ricordi che un piano regolatore non è solo un fatto economico di comunicazione e di trasporti, ma anche un fatto spirituale ed estetico.

Augusto Cavallari-Murat