

LAVATOIO MUNICIPALE



Politecnico  
di Torino

# I vuoti urbani nel progetto Co-City a Torino

Analisi dei benefici potenziali derivanti da progetti di riqualificazione urbana

Luca Sanzo





**Politecnico  
di Torino**

**Politecnico di Torino**

Corso di Laurea Magistrale in  
Architettura per il Progetto Sostenibile  
A.A. 2021/2022

*Tesi di Laurea Magistrale*

# **I vuoti urbani nel progetto Co-City a Torino**

Analisi dei benefici potenziali derivanti da progetti  
di riqualificazione urbana

Relatori: **Luca Davico**  
**Diana Rolando**

Candidato: **Luca Sanzo**





# INDICE

<b>INTRODUZIONE</b>	7
<b>CAPITOLO 1 – I VUOTI URBANI: LE AREE DISMESSE NEL CONTESTO TORINESE</b>	9
1.1 Che cos'è un vuoto urbano?	9
1.2 La dismissione	13
1.3 Progetto "Immagini del Cambiamento"	17
1.4 Localizzazione dei vuoti e suddivisione in categorie	25
1.5 Analisi dei risultati	47
<b>CAPITOLO 2 – URBANISTICA PARTECIPATA</b>	53
2.1 Modelli di partecipazione	53
2.2 Le quattro grandi tematiche	57
2.3 Le posizioni partecipative	59
2.4 Considerazioni	60
<b>CAPITOLO 3 – IL PROGETTO CO-CITY</b>	63
3.1 Co-City	63
3.2 I tre ambiti del progetto	65
3.3 I beneficiari del progetto, il campione e l'analisi dei risultati	69
3.4 Analisi dei casi studio (ambito A) e del loro contesto socio-economico	74
3.5 Proposte di collaborazione del progetto Co-City	131
3.6 Valutazione del Gruppo di Lavoro	135
<b>CAPITOLO 4 – ANALISI DEI BENEFICI DELLE PROPOSTE DI COLLABORAZIONE DEL PROGETTO CO-CITY</b>	139
4.1 Principi generali dell'analisi Costi-Benefici	139
4.2 Benefici potenziali derivanti da progetti di riqualificazione urbana	142
4.3 Analisi delle proposte ed estrapolazione dei benefici potenziali	144
4.4 Confronto con i criteri di valutazione delle proposte	174
<b>CONCLUSIONI</b>	183
<b>RINGRAZIAMENTI</b>	185
<b>BIBLIOGRAFIA</b>	186
<b>ALLEGATI</b>	191



# INTRODUZIONE

Il tema che viene sviluppato in questa tesi nasce grazie alla semplice curiosità nell'osservare le aree dismesse nel contesto torinese, i cosiddetti vuoti urbani.

In primo luogo è stato effettuato lo studio di queste aree, delle ragioni per cui hanno perso la propria destinazione d'uso, la localizzazione e la suddivisione in categorie.

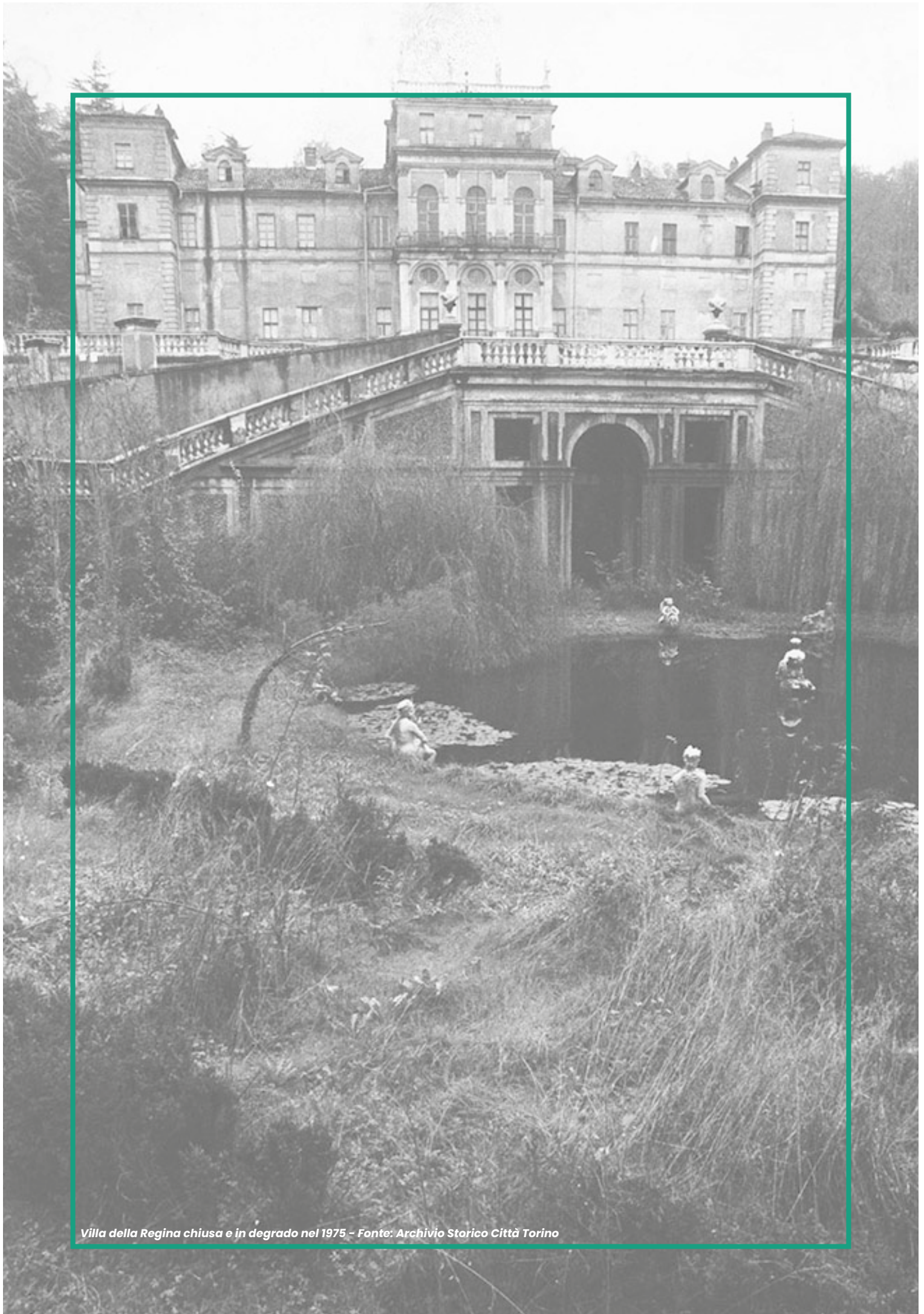
Un processo interessante per risolvere questi tipi di situazioni è sicuramente quello dell'urbanistica partecipata che grazie alla partecipazione di più individui si ha la possibilità di migliorare maggiormente il risultato finale.

Successivamente sono stati analizzati i vari progetti di recupero di questi spazi nella città di Torino. Da qui l'analisi del progetto Co-City, un progetto innovativo di promozione alla gestione condivisa dei beni comuni urbani, andando poi ad analizzare i beneficiari ed il campione del progetto grazie al finanziamento del bando europeo Urban Innovative Actions (UIA).

Il focus è andato sulle periferie e culture urbane andando ad analizzare il contesto socio-economico di ognuno dei casi studio presi in considerazione, ogni scheda studio sarà confrontabile l'una con l'altra in modo tale da facilitarne il confronto diretto.

Dal momento che per ciascun progetto è stata fatta una valutazione da parte di una commissione scelta, si è pensato di andare ad effettuare un'analisi dei benefici potenziali per ognuno dei progetti selezionati per poi effettuare un confronto con la valutazione svolta dal progetto.

L'obiettivo del lavoro di ricerca è analizzare i benefici potenziali derivanti da progetti di rigenerazione urbana come possibili fattori per completare e approfondire la valutazione effettuata da Co-City.



*Villa della Regina chiusa e in degrado nel 1975 - Fonte: Archivio Storico Città Torino*

# CAPITOLO 1

## I VUOTI URBANI: LE AREE DISMESSE NEL CONTESTO TORINESE

### 1.1 Che cos'è un vuoto urbano?

Prima di specificare le varie possibili cause della dismissione e abbandono di un eventuale spazio si cercherà di definire il concetto di vuoto urbano.

I **vuoti urbani** sono appunto dei contenitori che racchiudono la memoria di ciò che erano in passato, ma che oggi sono in stato di abbandono e prive di funzione. Oltre alle aree già dismesse i “vuoti” sono, secondo un concetto più adeguato all'architettura, le piazze, i parchi, le strade o qualunque spazio aperto<sup>1</sup>.

Sono da considerare in base al tipo di dismissione:

- *Aree in via di dismissione*: in questi casi è possibile intervenire in maniera preventiva conoscendo la situazione per colmare il vuoto che sta per crearsi;
- *Aree recentemente abbandonate dal sistema produttivo*: da re-inserire nel breve termine nel sistema della rendita urbana;
- *Aree dismesse da parecchi anni*: difficile la ricollocazione nel tessuto urbano visto che sono zone “dimenticate” dai cittadini;
- *Aree abbandonate dal sistema delle grandi imprese di Stato*;
- *Aree del demanio come zone militari, porti, ferrovie*: aree di grande dimensione su cui di solito un buon investimento è vantaggioso.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Vengono definite le tipologie di vuoti urbani a pagina 15, in particolare le aree dismesse, secondo R. Gambino nel libro: Dansero, E., Giaino, C., & Spaziant, A. (2001). Se i vuoti si riempiono aree industriali dismesse: Temi e ricerche. Firenze: Alinea.

<sup>2</sup> Dragotto M., & Gargiulo C. (2003). Aree dismesse e città esperienze di metodo, effetti di qualità. Milano: FrancoAngeli.





Figura 1 - Vista interna OGR Torino, 2016 - Fonte: [www.architetti.com](http://www.architetti.com)



Figura 2 - Pier Luigi Nervi e Gio Ponti, Palazzo del Lavoro, 1961 - Fonte: fotografia di F. Di Rovasenda, 2010. MuseoTorino



Figura 3 - Vuoto urbano via Bellardi 55, Torino; già azienda meccanica Ghibaudo - Fonte: Immagini del Cambiamento, 2018

L'abbandono di questi spazi molte volte porta ad avere gravi conseguenze sull'ambiente a causa del possibile accumulo di rifiuti e alla formazione di situazioni di potenziale pericolo per l'incolumità. Sicuramente la rarefazione dovuta anche ai segni di abbandono di questi vuoti può solo che alimentare la percezione di insicurezza all'interno di questi luoghi.

Degrado inteso come disordine sociale, ovvero una sensazione di minaccia causata dalla presenza di categorie sociali poco gradite, come ad esempio le homeless, le prostitute, gli immigrati, i tossici, eccetera.

Dati Istat elaborati dall'Istituto Cattaneo<sup>3</sup> evidenziano come persone che hanno incontrato, spesso o talvolta, segni di degrado si sentono più insicure.

David Ferrante, sociologo e saggista, spiega che tra gli effetti del degrado urbano<sup>4</sup> sono da tenere in considerazione soprattutto:

- *minore coesione sociale*, riduzione del morale della comunità dovuta al declino della vitalità urbana;
- *minore controllo informale*, diradamento delle occasioni di aiuto reciproco spontaneo a causa del progressivo ritiro degli spazi pubblici;
- *minore senso di appartenenza*, progressiva erosione del senso d'identità e appartenenza territoriale;
- *ritiro e abbandono delle aree degradate*, le zone degradate vengono abbandonate e, con l'ovvio calo dei costi degli immobili e degli affitti, verranno abitate dalle classi sociali più fragili sul piano socioeconomico;
- *sfiducia nelle istituzioni e nella comunità*, la mancata risposta delle istituzioni ai propri doveri, l'incapacità a garantire i diritti di tutti può generare sfiducia nelle istituzioni da parte dei cittadini.

Sono aree prive di funzione ma non prive di significato, per questo motivo se riutilizzate per nuovi scopi o altro va conosciuto il passato di questi luoghi in modo da non perdere l'identità, dal momento che rappresentano la memoria di attività del passato.

<sup>3</sup> [www.cattaneo.org/pubblicazioni/misure/](http://www.cattaneo.org/pubblicazioni/misure/)

<sup>4</sup> Ferrante D. (2012). Degrado urbano. La variabile ecologica della in/sicurezza urbana, in "Sicurezza 2.0. Cittadini più sicuri in una città più intelligente". Ideait.

I vuoti non sono solamente paesaggi abbandonati dai precedenti processi di industrializzazione, è opportuno specificare che sono tutti quegli spazi espressione di dismissione del passato senza una vera e propria destinazione precisa.

Molto importante può essere la riqualificazione di questi vuoti soprattutto perchè si trasforma un problema in una risorsa e per restituire nuovi spazi di valore al territorio. Questi sono luoghi abbandonati o che hanno visto una trasformazione funzionale rispetto al suo precedente utilizzo.

Come racconta *Giovanni Campagnoli* nel 2014, autore di "Riusiamo l'Italia - Da spazi vuoti a start up culturali e sociali" (Il sole 24 Ore):

*"Per la prima volta i territori vivono un fenomeno nuovo: si trovano pieni di vuoti, perchè sono diventati molti i luoghi abbandonati. La sfida è farne una mappa e ricercare le condizioni affinché questi spazi tornino a essere significativi per la comunità locale"*

Significativi per la comunità locale dal momento che un vuoto urbano rigenerato può solamente creare benessere all'interno di una zona specifica, benessere sociale ed economico, sempre se il progetto è coerente con il contesto sia dal punto di vista fisico che da quello sociale rispetto al quartiere in cui sta per essere inserito.

*Kevin Lynch*, urbanista e architetto statunitense, fu tra i primi ad affrontare il tema degli scarti prodotti dalla società, sostenendo che lo scarto e la decadenza sono conseguenze inevitabili del fenomeno urbano contemporaneo (Lynch 1990).

L'obiettivo dell'urbanista è quello di dimostrare come questi luoghi di scarto urbano possano avere in realtà una valenza positiva nella società, portando quindi il pubblico ad investire il proprio punto di vista favorendo la loro trasformazione.



## 1.2 La dismissione

La **dismissione industriale** non è altro che “*quel processo di disattivazione anche parziale di aree urbane o extraurbane, di agglomerati o di semplici fabbricati, variegati per dimensioni e caratteristiche*”<sup>5</sup>, ovvero aree o fabbricati che hanno perso la propria destinazione d’uso iniziale. Tutto ciò riguarda anche i servizi e le infrastrutture collegate ad essa come ad esempio i magazzini, le strade, le ferrovie ecc...



Figura 4 – Ex Manifattura di Moncalieri in corso Moncalieri 421 – Fonte: Immagini del Cambiamento, 2015



Figura 5 – Ex Acciai Speciali Terni, poi Thyssen Krupp in corso Regina Margherita 400 – Fonte: Immagini del Cambiamento, 2015

<sup>5</sup> Sposito, C. (2012). Sul recupero delle aree industriali dismesse tecnologie, materiali, impianti ecosostenibili e innovativi. Santarcangelo di Romagna: Maggioli.

Questo fenomeno inizia negli anni Ottanta in Italia con la dismissione delle grandi potenze industriali. Negli anni Settanta e Ottanta è stato colpito in modo particolare il settore della siderurgia, predominante a Torino; questo ha portato ad una eredità di capannoni abbandonati ed aree degradate (vedi tabella 1), attorno a cui la città è via via cresciuta fino a farle trovare una posizione semicentrale o centrale<sup>6</sup>.

Area dismessa		Migliaia mq.	Area dismessa		Migliaia mq.
NA	Coroglio Bagnoli	3.300	TO	Iveco (spina 4)	150
MI	Falck - Transider... (Sesto S.G.)	1.500	MI	Falck (Concordia sud)	110
VE	S. Giuliano (Marghera)	1.165	TO	Fiat Ferriere (spina 3)	100
TO	Michelin, Fiat, Paracchi...(spina 3)	1.153	BO	Manifattura Tabacchi	100
MI	Montedison, Radaelli	1.150	RM	Mattatoio Testaccio	92
TO	Nebiolo, Westinghouse (spina 2)	1.000	GE	Sanac, Normoil, Lo Faro	90
MI	Pirelli Bicocca	750	FI	Manifattura Tabacchi	87
MI	AEM	642	MI	Tibb	69
MI	Innocenti, Maserati	611	VE	Mulini Stucky	66
MI	Finisider (Quarto Oggiaro)	454	GE	Porto antico	60
MI	Falck, Vulcano (Sesto S.G.)	411	MI	Ansaldo	47
MI	Marelli (Sesto S.G.)	400	FI	Sime	37
FI	Fiat (Novoli)	318	MI	Motta	33
MI	OM Pompeo Leoni	314	VE	Junghans	32
MI	Marelli	310	FI	Gover	32
MI	Ferrovie Porta Vittoria	300	FI	Fiat (v.le Belfiore)	30
GE	Raffineria ERG	300	GE	Pontile Parodi	23
VE	Arsenale	274	TO	Superga	20
VE	Vega (Marghera)	250	RM	Mulino Pantanella	20
TO	Fiat Lingotto	246	RM	Mulino Biondi	20
MI	Breda, Cimimontubi	240	RM	Fiorentini	20
MI	Garibaldi, Repubblica	230	TO	CIR - Concerie italiane riunite	15
GE	Italsider di Campi	215	TO	Fert	13
TO	Fiat, FS (spina 1)	205	FI	Superpila	13
GE	Ansaldo Fiumara	168	FI	Gondrand	10
MI	Scac	166	RM	Peroni	6

Tabella 1 - Principali interventi di rifunionalizzazione nelle aree dismesse delle città italiane (realizzati e in corso di realizzazione; superficie totale in migliaia di metri quadri - Fonte: Censis, 2002)

Come già detto in precedenza queste aree industriali dismesse hanno una doppia valenza, ovvero da una parte vengono viste come aree di degrado e abbandono mentre dall'altra possono essere considerate come un punto di partenza per una futura rigenerazione urbana.

<sup>6</sup> Dansero E., Spaziantè A. (2016), Scoprire i vuoti industriali: analisi e riflessioni a partire da censimenti e mappature di aree industriali dismesse a Torino, IRES - Regione Piemonte, Torino.

Oggi però la situazione non è cambiata perché prima la maggior parte delle aree abbandonate erano collegate al fenomeno della dismissione industriale, ma con il passare degli anni sono nate nuove forme di abbandono come il sottoutilizzo del settore terziario o commerciale ecc...

Roberto Gambino<sup>7</sup> classifica le aree dismesse con riferimento alle seguenti **tipologie**:

- A) aree ed impianti derivanti da antiche o tradizionali culture produttive;
- B) aree ed impianti derivanti dalle fasi di industrializzazione matura, risalenti soprattutto alla prima metà del XX secolo;
- C) aree e manufatti relativi a grandi servizi o ad impianti urbani obsoleti, soprattutto ottocenteschi (macelli, ospedali, caserme, scali, magazzini e impianti doganali);
- D) aree ed impianti relativi ad insediamenti produttivi o terziari “mai nati”, in stato di completo o parziale abbandono;
- E) aree ed impianti di dimensione medio-piccola interessati da processi diffusi e pervasivi di rinnovo e riconversione produttiva;
- F) aree e edifici non più utilizzati dall'agricoltura, situati in ambiti periurbani, spesso del tutto decontestualizzati ed inglobati nell'espansione urbana.

La considerazione dei casi varia in base al ruolo che si intende assegnare alle aree, esse possono essere risorse immobiliari, risorse urbane, risorse ambientali e beni culturali o siti carichi di memorie (Gambino,2001).

Il Piano Regolatore di Torino è stato adottato alla fine del 1993 ed approvato dalla Regione nel 1995. Il PRG basa buona parte della propria politica di trasformazione su queste aree.

Le aree dismesse possono avere diversi **ruoli** dal momento che possono essere una risorsa immobiliare, una risorsa urbana, una risorsa ambientale o un bene culturale.

<sup>7</sup> Dansero, E., Giaimo, C., & Spaziante, A. (2001). Se i vuoti si riempiono aree industriali dismesse: Temi e ricerche. Firenze: Alinea.

In relazione ai diversi ruoli sono stati evidenziati i seguenti problemi salienti (Gambino, 2001, pp. 169- 170):

- *il rapporto con il contesto*, sia per gli effetti negativi dei processi di dismissione sia per quanto riguarda le complicazioni riguardo i programmi di riuso;
- *le prospettive di riuso*, caratterizzate da un alto grado di imprevedibilità, i progetti vengono esposti a rischi di sovradimensionamento;
- *il tempo*, variabile decisiva sia nella fase di dismissione sia nella fase del recupero e riuso;
- *i costi del recupero e del riuso*, con particolare riguardo per la bonifica delle aree;
- *l'impatto ambientale delle trasformazioni attese*, molto spesso le operazioni di bonifica non si esauriscono all'interno delle aree dismesse, ma problemi come ad esempio lo smaltimento dei depositi nocivi vengono esportati in aree esterne.



### 1.3 Progetto “Immagini del Cambiamento”

Il progetto “*Immagini del cambiamento*” è una ricerca promossa e realizzata dal Dipartimento DIST<sup>8</sup> del Politecnico e Università di Torino, con l’Archivio Storico della Città di Torino e Museo Torino.

L’obbiettivo di questo progetto è mettere a disposizione di tutti un patrimonio di documentazione fotografica sulle trasformazioni fisiche dell’area torinese e dintorni. Nel sito attraverso la mappa di Torino è possibile selezionare diversi punti e vedere la scheda corrispondente. I luoghi sono stati divisi per categorie:

- *Abitazioni*: edifici per abitazione, di ogni dimensione e tipologia;
- *Cascine*: edifici rurali, ai margini o progressivamente inglobati dalla città;
- *Fabbriche*: di ogni dimensione, dai grandi poli industriali alle piccole “boite”;
- *Servizi*: tutti gli edifici che ospitano attività del terziario, pubblico o privato;
- *Spazi pubblici*: piazze e strade, aree verdi e altri spazi aperti, infrastrutture urbane;
- *Vuoti urbani*: edifici dismessi e abbandonati, terreni non edificati, spazi di risulta;<sup>9</sup>

A Torino ogni luogo di interesse ha una propria scheda specifica con la foto del prima e del dopo, con l’indirizzo e una breve descrizione. Le schede sono divise a gruppi in base al quartiere di cui fanno parte.

Il progetto non è solo riguardante Torino ma anche i comuni limitrofi della prima cintura: Beinasco, Collegno, Grugliasco, Moncalieri, Rivoli, Settimo Torinese e Venaria Reale.

Molto importante è la condivisione, che permette agli utenti di osservare i cambiamenti urbani avvenuti ma anche a instaurare una forma di collaborazione tra i cittadini e il progetto. Nel complesso questa galleria fotografica è un modo per documentare i grandi cambiamenti che hanno interessato Torino negli ultimi decenni.

<sup>8</sup> Il DIST è il dipartimento interateneo di Scienze, Progetto e Politiche del Territorio che studiano i processi di trasformazione e di governo del territorio nei suoi aspetti fisici, economici, sociali, politici e culturali. Il DIST promuove, coordina e gestisce le attività di ricerca, didattica e terza missione destinate ai protagonisti delle future sfide della gestione sostenibile dei nostri territori.

<sup>9</sup> Suddivisione in categorie dal sito [www.immaginidelcambiamento.it/mappa](http://www.immaginidelcambiamento.it/mappa)

La comparazione della fotografia del luogo in questione dal medesimo punto di vista (inquadratura) in decenni differenti, permette di percepire immediatamente il cambiamento che è avvenuto grazie al confronto diretto.

Questi confronti tra prima e dopo, suddivisi per categorie (vedi pagine successive), sono solamente alcuni esempi nel quale la metodologia utilizzata è maggiormente visibile e quindi immediata.

Ogni caso studio racconta una storia diversa, come ad esempio il passaggio da città industriale a postindustriale, l'abbandono dei luoghi a causa della dismissione o del fallimento di attività commerciali e la diffusione urbana in zone un tempo rurali<sup>10</sup>.

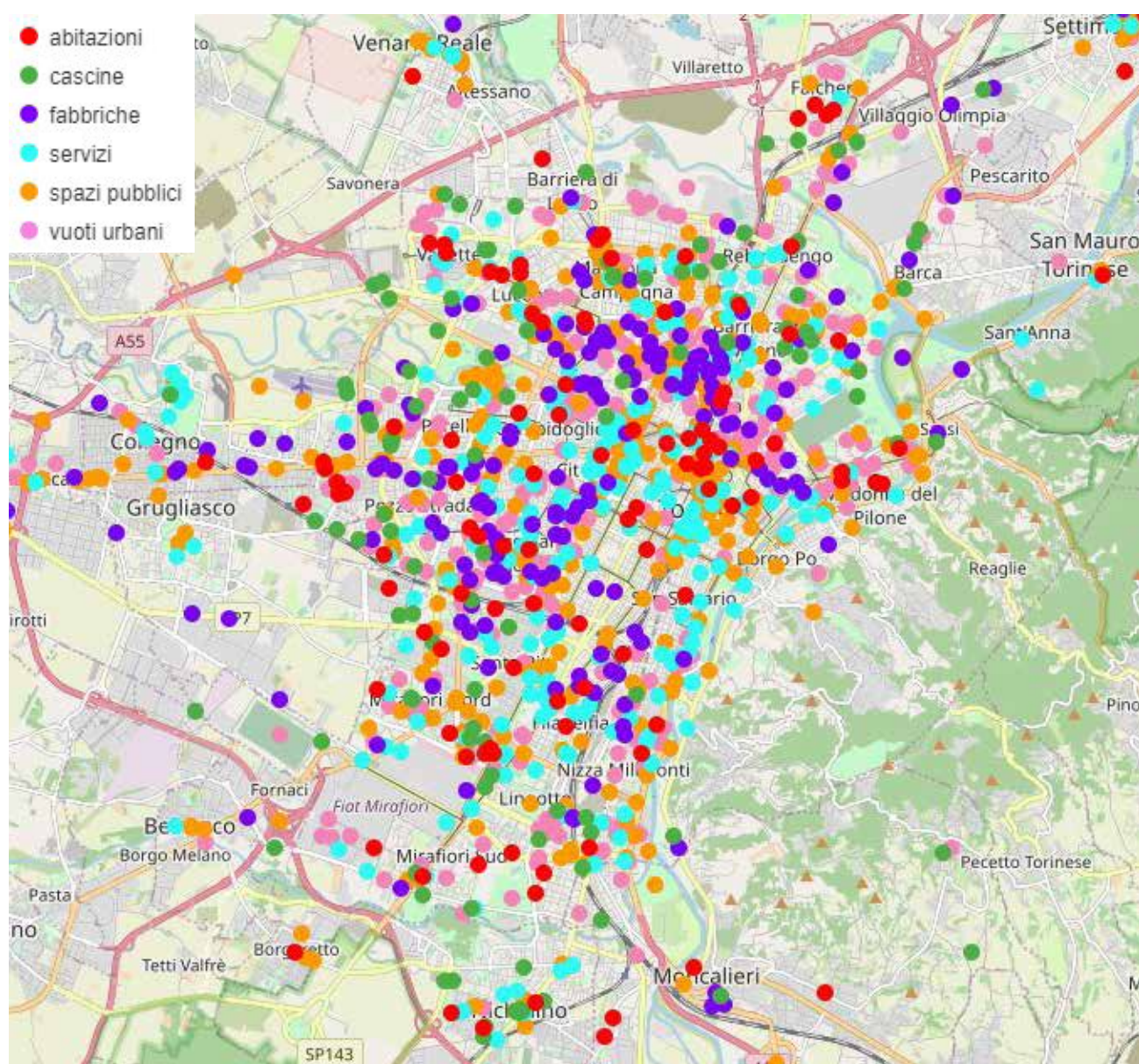


Figura 6 - Ritaglio mappa, suddivisione in categorie - Fonte: [www.immaginidelcambiamento.it](http://www.immaginidelcambiamento.it)

<sup>10</sup> L. Davico (2017). Immagini del cambiamento, Torino prima e dopo. (Torino che cambia, attraverso il progetto immagini del cambiamento). Torino: DIST, Politecnico e Università di Torino.



## Abitazioni

**Prima**

**Dopo**



Figura 7 - Corso Stati Uniti angolo corso Re Umberto anni 80  
Fonte: Archivio Urban Center Metropolitano



Figura 8 - Corso Stati Uniti angolo corso Re Umberto anni 90  
Fonte: Archivio Urban Center Metropolitano



Figura 9 - Via Riberi 9 nel 2017  
Fonte: Immagini del Cambiamento



Figura 10 - Via Riberi 9 nel 2019  
Fonte: Immagini del Cambiamento



Figura 11 - corso Principe Oddone 11 nel 1993  
Fonte: Immagini del Cambiamento



Figura 12 - Corso Principe Oddone 11 nel 2017  
Fonte: Immagini del Cambiamento

Nel confronto tra figura 7 e 8 si può notare prima un'abitazione in condizioni di degrado e successivamente ristrutturato e parzialmente sostituito, oggi sede della Banca di Asti e della BCC (Banca di Caraglio).

Mentre tra figura 9 e 10 prima si presenta come edificio degradato e con i negozi chiusi mentre nel 2019 l'edificio è stato ristrutturato, con nuovi spazi commerciali e a settembre 2020 è stata premiata da Casa Clima con il "Cubo d'oro" per la sostenibilità energetica.

Come si può notare nel confronto tra figura 11 e 12 è stata fatta una ristrutturazione completa del fabbricato mantenendo però le stesse funzioni.

**Cascine****Prima**

Figura 13 - via San Bernardino angolo via San Paolo nel 1989  
Fonte: Archivio Lartu

**Dopo**

Figura 14 - via San Bernardino angolo via San Paolo nel 2021  
Fonte: Immagini del Cambiamento



Figura 15 - Via Bardonecchia angolo via Marsigli negli anni 70  
Fonte: Collezione Hugo Daniel Dell'Utri



Figura 16 - Via Bardonecchia angolo via Marsigli nel 2021  
Fonte: Immagini del Cambiamento



Figura 17 - Cascina Airale, via Zanella 17 nel 1973  
Fonte: Archivio Storico Città Torino



Figura 18 - Cascina Airale, via Zanella 17 nel 2018  
Fonte: Immagini del Cambiamento

Osservando il primo confronto tra figura 13 e 14 vi è una trasformazione da cascina in avanzato degrado a edifici residenziali restaurati.

Accostando invece figura 15 e 16 si può constatare la ristrutturazione e lo spostamento del piloncino votivo dal centro strada al fianco dell'edificio.

Infine la cascina Airale, figura 17, che nasce come granaio della Real Casa all'interno del Regio Parco che fu poi voluto da Emanuele Filiberto nel 1658, come ampio territorio di caccia tra le residenze di Lucento e Venaria<sup>11</sup>. Oggi, figura 18, è di proprietà comunale in completo stato di abbandono e ridotta a rudere.

<sup>11</sup> [www.museotorino.it](http://www.museotorino.it)



## Fabbriche

**Prima**



Figura 19 - Teksid e Ferriere Fiat in corso Mortara nel 1990  
Fonte: Archivio Storico Città di Torino

**Dopo**



Figura 20 - Scheletro dell'ex fabbrica in corso Mortara nel 2021  
Fonte: Immagini del Cambiamento



Figura 21 - Fabbrica Pastiglie Leone, corso Regina Margherita 242 nel 1991. Fonte: Immagini del Cambiamento



Figura 22 - Ex fabbrica Pastiglie Leone, corso Regina Margherita 242 nel 2015. Fonte: Immagini del Cambiamento



Figura 23 - Area Lancia in via Renier 53 nel 1989.  
Fonte: Archivio Lartu (foto di F. Grassi e M. G. Periotto)



Figura 24 - Giardino pubblico in via Renier 53 nel 2021.  
Fonte: Immagini del Cambiamento

Paragonando figura 19 e 20 ci si accorge che negli anni 90 era presente l'industria Teksid in piena attività mentre oggi ne è rimasto solamente lo scheletro.

Nel confronto tra figura 21 e 22 si può notare nella prima figura la sede storica dell'azienda Pastiglie Leone in attività mentre nella seconda in attesa di trasformazione. La palazzina e lo stabilimento, se pur adattati alla produzione di pastiglie e caramelle, conservano i caratteri dello stile Liberty di inizio Novecento<sup>12</sup>.

Infine l'ex area Lancia, figura 23, che è stata trasformata in un giardino pubblico e parcheggio, figura 24, di fronte alla residenza universitaria Campus San Paolo.

<sup>12</sup> *ivi*, p. 22

## Servizi

### Prima



Figura 25 - Stadio Mussolini in piazzale grande Torino negli anni 40.  
Fonte: Archivio Storico Città di Torino



Figura 27 - Mercati Generali in piazza Galimberti 24 negli anni 50.  
Fonte: Archivio Giorgio Pelassa



Figura 29 - Stadio Filadelfia in via Giordano Bruno 132 nel 1926.  
Fonte: Archivio Storico della Città di Torino

### Dopo



Figura 26 - Stadio Olimpico in piazzale Grande Torino nel 2015.  
Fonte: Immagini del Cambiamento



Figura 28 - Edifici dismessi in piazza Galimberti 24 dal 2006.  
Fonte: Immagini del Cambiamento



Figura 30 - Nuovo stadio del Torino FC in via Giordano Bruno 132 nel 2020. Fonte: Immagini del Cambiamento

Mettendo in comparazione la figura 25 e 26 si osserva il miglioramento tecnologico del centro sportivo, il passaggio da “stadio Mussolini” a “stadio Olimpico Grande Torino” e la pedonalizzazione del piazzale Grande Torino. In figura 27 l'unico vero progetto razionalista realizzato a Torino destinato ai Mercati Generali<sup>13</sup>, questi spazi sono stati utilizzati per le Olimpiadi del 2006 per poi subito dopo essere dismessi, figura 28, lasciando un'area pedonale deserta. Infine lo stadio Filadelfia, figura 29, che viene abbandonato nel 1993 per poi essere demolito tra il 1995 e il 1998. Nel 2017 viene inaugurato il nuovo stadio del Torino FC, figura 30, e si può vedere che il contesto nel mentre ha subito numerose variazioni.

<sup>13</sup> [www.museotorino.it/view/s/a9e0b7397bbe47ff84e91bf225b00a64](http://www.museotorino.it/view/s/a9e0b7397bbe47ff84e91bf225b00a64)



## Spazi pubblici

**Prima**



Figura 31 - Vasca-piscina pubblica al parco Pellerina nel 1964.  
Fonte: Archivio Storico Città di Torino

**Dopo**



Figura 32 - Vasca abbandonata al parco Pellerina nel 2018.  
Fonte: Immagini del Cambiamento



Figura 33 - Corso Monte Grappa nel 1960.  
Fonte: Archivio storico Comune



Figura 34 - Percorso ciclopedonale in corso Monte Grappa nel 2017.  
Fonte: Immagini del Cambiamento



Figura 35 - Piazza San Carlo nel 1970 circa  
Fonte: Archivio Storico Città di Torino



Figura 36 - Piazza San Carlo nel 2015  
Fonte: Immagini del Cambiamento

Nel confronto tra figura 31 e 32 si può notare il passaggio da una sovraffollata piscina pubblica in una domenica estiva ad una vasca abbandonata e desolata in parziale degrado.

Successivamente il cambiamento di corso Monte Grappa negli anni 60 con solamente lo spartitraffico centrale, figura 33, per poi nel 2017 presentarsi con una pista ciclabile e un percorso pedonale all'interno dello spartitraffico.

Infine Piazza San Carlo, grazie a questo confronto si osserva il cambiamento ovvero da piazza adibita a parcheggio negli anni 70, figura 35, ad una piazza pedonalizzata, figura 36.

## Vuoti urbani

### Prima



Figura 34 - Ex Fergat in via Spalato 65 nel 1997.  
Fonte: Immagini del Cambiamento

### Dopo



Figura 35 - Ecomuseo Urbano in via Spalato 65 nel 2015.  
Fonte: Immagini del Cambiamento



Figura 36 - Ex Ghibaudi azienda meccanica in via Bellardi nel 2011.  
Fonte: Google Street View



Figura 37 - Vuoto urbano in via Bellardi nel 2018.  
Fonte: Immagini del Cambiamento



Figura 38 - Ex cinema Diana in corso Regina Margherita 220 negli anni 80. Fonte: Archivio Storico città di Torino.



Figura 39 - Vuoto urbano in corso Regina Margherita 220 nel 2015.  
Fonte: Immagini del Cambiamento

Lo stabilimento ospita dal 1930 le lavorazioni della Fergat, figura 34 in stato di abbandono, azienda specializzata nella produzione di componenti per auto. Attualmente è sede di un centro polifunzionale e dell'Ecomuseo urbano della III Circoscrizione<sup>14</sup>, figura 35.

Nel confronto tra la figura 36 e 37, si è passati da un'azienda meccanica (ex Ghibaudi) a un vuoto urbano recintato in via Bellardi.

Infine lo spazio vuoto tra gli edifici residenziali su corso Regina Margherita, figura 39, indica l'ex cinema Diana, figura 38, attivo dal 1920 al 1970.

<sup>14</sup> *ivi*, p. 22



## 1.4 Localizzazione dei vuoti e suddivisione in categorie

L'oggetto d'indagine di questa tesi di laurea si concentra sul tema dei vuoti urbani nel Comune di Torino, i comuni limitrofi non sono stati presi in considerazione. In particolar modo il confronto tra il prima e il dopo di questi vuoti in modo tale da capire il cambiamento di destinazione d'uso.

Come base per la ricerca sono stati utilizzati i siti "Torino Urban Lab<sup>15</sup>" e "immagini del cambiamento<sup>16</sup>". Il primo attraverso il progetto "Torino Atlas<sup>17</sup>" ovvero il racconto del territorio metropolitano di Torino attraverso l'utilizzo di mappe, rappresentazioni cartografiche, dati statistici e infografiche. Mentre il secondo viene citato nel capitolo precedente, nel quale attraverso la mappa interattiva del sito è stato possibile visionare tutti i vuoti urbani selezionati e schedati dal progetto.

### Anno di costruzione

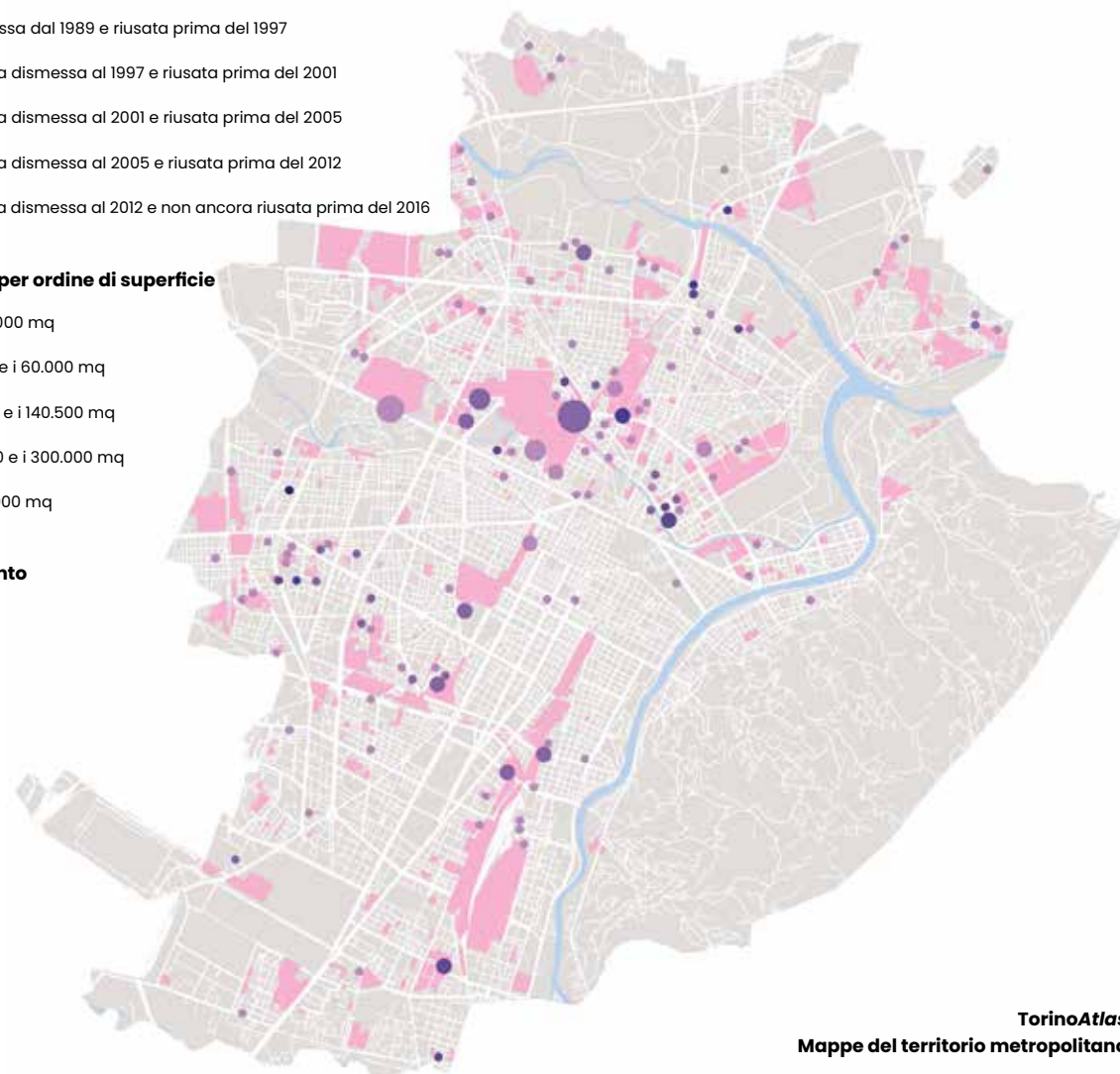
- Area dismessa dal 1989 e riusata prima del 1997
- Area ancora dismessa al 1997 e riusata prima del 2001
- Area ancora dismessa al 2001 e riusata prima del 2005
- Area ancora dismessa al 2005 e riusata prima del 2012
- Area ancora dismessa al 2012 e non ancora riusata prima del 2016

### Aree dismesse per ordine di superficie

- Meno di 18.000 mq
- Tra i 18.000 e i 60.000 mq
- Tra i 60.000 e i 140.500 mq
- Tra i 140.500 e i 300.000 mq
- Oltre i 300.000 mq

### Aree di intervento

- ZUT - ATS



TorinoAtlas  
Mappe del territorio metropolitano

Figura 40 - Aree industriali dismesse - Fonte: elaborazione su dati Dansero, Spaziante, in Postfordimo e trasformazione urbana, Torino 2016

<sup>15</sup> [www.urbanlabtorino.it](http://www.urbanlabtorino.it)

<sup>16</sup> [www.immaginidelcambiamento.it](http://www.immaginidelcambiamento.it)

<sup>17</sup> [www.urbanlabtorino.it/publicazioni/torino-atlas-3](http://www.urbanlabtorino.it/publicazioni/torino-atlas-3)

Questi sono i 255 luoghi selezionati del passato abbandonati e segnalati sul sito Immagini del Cambiamento, Urban Lab e Museo Torino. Ogni luogo nella propria scheda oltre alle informazioni inserite nelle tabelle successive ha anche l'anno di scatto delle foto del prima e del dopo.

Successivamente, una volta individuata la localizzazione dei vuoti urbani di ieri e di oggi in base alle otto Circoscrizioni del Comune di Torino, si è scelto di suddividere il campione di 255 casi per le seguenti categorie:

- Cascina
- Commerciale
- Culto
- Edificio bombardato
- Fabbrica
- Residenziale
- Servizi
- Sport
- Terreno abbandonato
- Turistico-ricettivo
- Verde urbano

Questa suddivisione in 11 classi è stata fatta per avere un confronto diretto e immediatamente confrontabile tra il prima e il dopo del campione.

In questo modo si ha la possibilità di comprendere il cambiamento avvenuto per ogni singola categoria.

La categoria "IERI" sono tutti i vuoti urbani segnalati del passato, mentre la categoria "OGGI" rappresenta la trasformazione avvenuta (ciò che invece non è stato trasformato da ieri ad oggi è stato segnato con un colore diverso nella tabella).

Di seguito è stata fatta un'analisi per ogni singola Circoscrizione in modo tale da dividere per zona e quartieri le analisi effettuate.

Nelle tabelle seguenti è stata fatta una descrizione del prima e del dopo, la suddivisione per categoria per ieri e oggi ed infine la localizzazione in base al quartiere.

## Circoscrizione 1 (Centro e Crocetta)

Descrizione	IERI per categoria	OGGI per categoria	Quartiere
Resti edificio bombardato (poi condominio)	Edificio bombardato	Residenziale	Centro
Edifici storici (poi NH hotel)	Edificio bombardato	Residenziale	Centro
Palazzo Siccardi (poi sede Biblioteca Centrale di Torino)	Edificio bombardato	Servizi	Centro
Rudere (poi edificio residenziale)	Edificio bombardato	Residenziale	Centro
Vuoto in via Porta Palatina (poi edificio residenziale)	Edificio bombardato	Residenziale	Centro
Ex Arsenale (poi edificio residenziale)	Fabbrica	Residenziale	Centro
Ex Avandero (poi punto informazione autobus)	Fabbrica	Servizi	Centro
Istituto Don Orione (poi Don Orione Housing)	Servizi	Servizi	Centro
Ex Cinema Alexandra (poi Teatro Bistrot Caffè Muller)	Servizi	Servizi	Crocetta

Tabella 2 - Divisione per categoria ieri e oggi dei vuoti urbani Circoscrizione 1 - Fonte: propria rielaborazione dati I.d.c. e Urban Lab

Vuoti urbani IERI

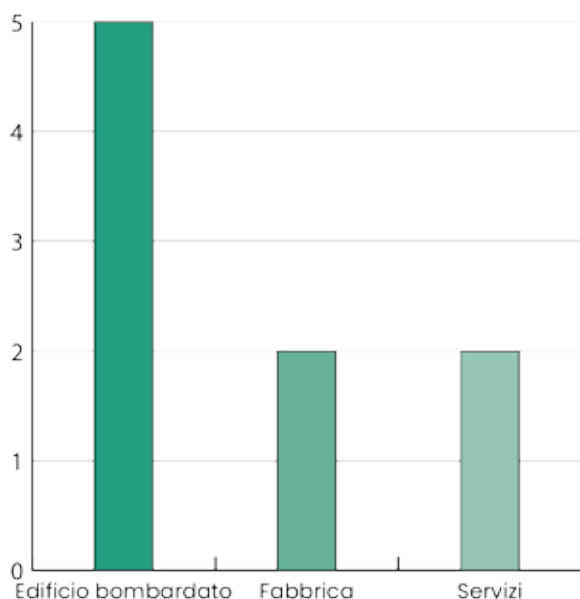


Grafico 1 - Divisione categorie vuoti urbani ieri - Fonte: elaborazione propria tabella 2

Trasformazioni OGGI

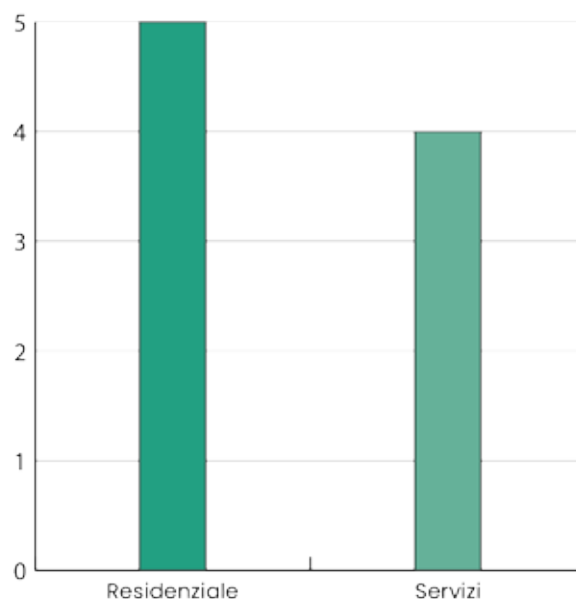


Grafico 2 - Divisione categorie trasformazioni oggi - Fonte: elaborazione propria tabella 2

CIRCOSCRIZIONE 1	
Vuoti urbani IERI	9
Vuoti urbani OGGI	0

Tabella 3 - Confronto fra i vuoti di ieri e le trasformazioni di oggi - Fonte: elaborazione propria tabella 2

## Circoscrizione 2 (Santa Rita, Mirafiori Nord e Sud)

Aree dismesse oggi per categoria

Descrizione	IERI per categoria	OGGI per categoria	Quartiere
Ex Olivero (poi autofficina)	Fabbrica	Servizi	Mirafiori Nord
Area rurale urbana (poi quartiere consolidato)	Terreno abbandonato	Verde urbano	Mirafiori Nord
Vuoto urbano (poi giardino via Pinchia)	Terreno abbandonato	Verde urbano	Mirafiori Nord
Centro commerciale (poi galleria negozi, uffici Asl e Poste)	Commerciale	Commerciale	Mirafiori Sud
Tettoia ex mercato (poi Centro Convegni Camillo Guidi)	Commerciale	Turistico-ricettivo	Mirafiori Sud
Azienda AEC (poi edificio residenziale)	Fabbrica	Residenziale	Mirafiori Sud
Ex Gri-Ca (poi uffici di sei aziende)	Fabbrica	Servizi	Mirafiori Sud
Ex Ages (poi supermercato Lidl)	Fabbrica	Commerciale	Mirafiori Sud
Ex azienda (poi fabbrica abbandonata)	Fabbrica	Fabbrica	Mirafiori Sud
Case popolari via Roveda (poi quartiere consolidato)	Residenziale	Residenziale	Mirafiori Sud
Case popolari (poi quartiere residenziale)	Residenziale	Residenziale	Mirafiori Sud
Piazza Omero (poi condomini)	Residenziale	Residenziale	Mirafiori Sud
Scuola materna Ina casa (poi scuola dell'infanzia)	Servizi	Servizi	Mirafiori Sud
XXV Quartiere IACP (poi giardino)	Terreno abbandonato	Verde urbano	Mirafiori Sud
Zona rurale industriale (poi Circolo Golf Stupinigi)	Terreno abbandonato	Sport	Mirafiori Sud
Zona rurale urbana (poi giardino Camilla Ravera)	Terreno abbandonato	Verde urbano	Mirafiori Sud
Vuoto urbano (poi edificio residenziale)	Terreno abbandonato	Residenziale	Mirafiori Sud
Ex fabbrica (poi supermercato Trony)	Fabbrica	Commerciale	Santa Rita
Ex fabbrica (poi edificio residenziale)	Fabbrica	Residenziale	Santa Rita
Ex fabbrica (poi officine e vendita di vini)	Fabbrica	Commerciale	Santa Rita
Zona chiesa e stadio (poi quartiere consolidato)	Residenziale	Residenziale	Santa Rita
Ex azienda CGT Centrografico (poi edificio residenziale)	Servizi	Residenziale	Santa Rita
Piazza d'Armi (poi giardino)	Terreno abbandonato	Verde urbano	Santa Rita
Vuoto urbano (poi condomini)	Terreno abbandonato	Residenziale	Santa Rita

Tabella 4 - Divisione per categoria ieri e oggi dei vuoti urbani Circoscrizione 2 - Fonte: propria rielaborazione dati I.d.c. e Urban Lab



Vuoti urbani IERI

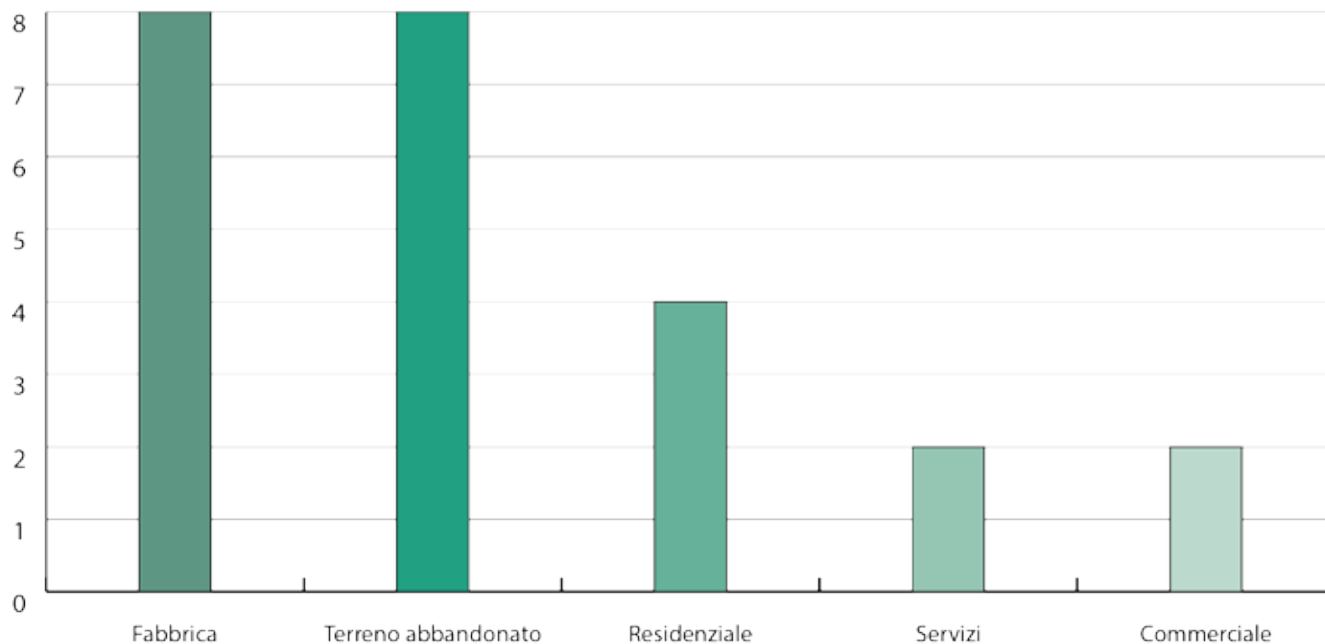


Grafico 3 - Divisione categorie vuoti urbani ieri - Fonte: elaborazione propria tabella 4

Trasformazioni OGGI

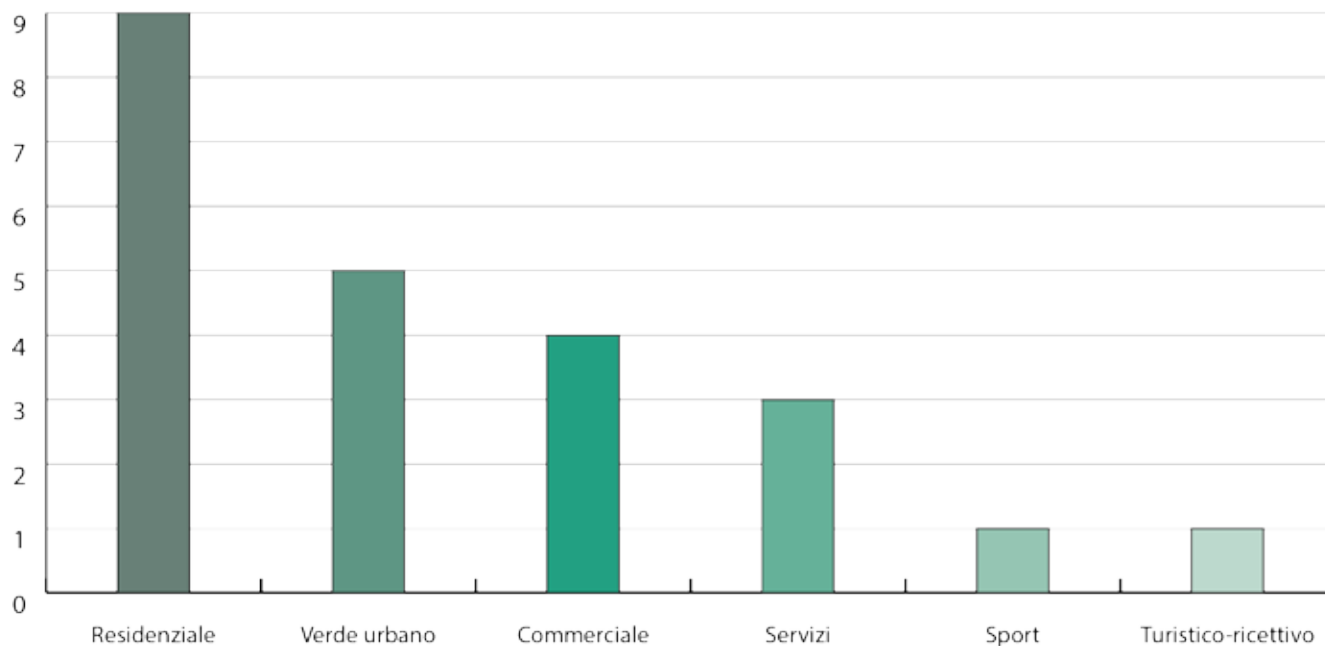


Grafico 4 - Divisione categorie trasformazioni oggi - Fonte: elaborazione propria tabella 4

CIRCOSCRIZIONE 2	
Vuoti urbani IERI	24
Vuoti urbani OGGI	1

Tabella 5 - Confronto fra i vuoti di ieri e le trasformazioni di oggi - Fonte: elaborazione propria tabella 4

## Circoscrizione 3 (San Paolo, Cenisia, Pozzo Strada, Cit Turin e Lesna)

Aree dismesse oggi per categoria

Descrizione	IERI per categoria	OGGI per categoria	Quartiere
Ex discoteca America (poi edificio residenziale)	Commerciale	Residenziale	Cit Turin
Ex Diatto Snia (poi residenze universitarie San Paolo)	Fabbrica	Residenziale	Cit Turin
Ex Eurouno (poi residenze universitarie Borsellino)	Fabbrica	Residenziale	Cit Turin
Ex Nebiolo (poi edificio in abbandono transennato)	Fabbrica	Residenziale	Cit Turin
Ex fabbrica Italiana Pianoforti (poi direzione servizi tributari e catasto)	Fabbrica	Servizi	Cit Turin
Ex OGR (poi polo culturale)	Fabbrica	Turistico-ricettivo	Cit Turin
Ex Unione Fabbriche Pizzi (poi istituto comprensivo "corso Racconigi)	Fabbrica	Servizi	Cit Turin
Ex OGR (poi centrale IREN teleriscaldamento)	Fabbrica	Servizi	Cit Turin
Ex tornerie OGR (poi aule Politecnico di Torino)	Fabbrica	Servizi	Cit Turin
Ex Ferrero (poi edifici residenziali)	Fabbrica	Residenziale	Citi Turin
Caserma Pugnani Cavalli Sani (semichiusa) (poi Palazzo di Giustizia)	Servizi	Servizi	Cit Turin
Vuoto urbano (poi residenza universitaria Mollino)	Terreno abbandonato	Residenziale	Cit Turin
Ex Venchi Unica (poi condomini)	Fabbrica	Residenziale	Pozzo Strada
Ex Solex (poi edifici residenziali)	Fabbrica	Residenziale	Pozzo Strada
Ex Capamianto (poi giardino)	Fabbrica	Verde urbano	Pozzo Strada
Azienda LMP (poi supermercato Mercatò)	Fabbrica	Commerciale	Pozzo Strada
Ex Sisa (poi edifici residenziali)	Fabbrica	Residenziale	Pozzo Strada
Ex Pneumofore (poi complesso residenziale)	Fabbrica	Residenziale	Pozzo Strada
Ex ICESA (poi edifici residenziali)	Fabbrica	Residenziale	Pozzo Strada
Ex Errebi (poi chiesa Santa Rosa da Lima)	Fabbrica	Culto	Pozzo Strada
Ex fabbrica Bausano metalli (poi condomini)	Fabbrica	Residenziale	Pozzo Strada
Ex Galvex (poi Serap carpenteria)	Fabbrica	Fabbrica	Pozzo Strada
Ex Piscina (poi edifici di servizio al Palasport)	Sport	Sport	Pozzo Strada
Ex demanio militare (poi verde abbandonato)	Verde urbano	Terreno abbandonato	Pozzo Strada

Descrizione	IERI per categoria	OGGI per categoria	Quartiere
Ex Rosazza (poi edificio ristrutturato)	Fabbrica	Residenziale	Pozzo Strada
Zona rurale urbana (poi Parco Ruffini)	Terreno abbandonato	Verde urbano	Pozzo Strada
Vuoto urbano (poi scuola media Aldo Palazzeschi)	Terreno abbandonato	Servizi	Pozzo Strada
Ex Lancia (poi sede Circoscrizione 3 e centro civico)	Fabbrica	Servizi	San Paolo
Ex Fiat Ferroviaria (poi supermercato)	Fabbrica	Commerciale	San Paolo
Ex Lancia (poi progetto CUMIANA15)	Fabbrica	Servizi	San Paolo
Ex SPA (poi uffici Comune di Torino)	Fabbrica	Servizi	San Paolo
Ex centrale termica Lancia (poi Fondazione Merz)	Fabbrica	Turistico-ricettivo	San Paolo
Ex Fiat Ferroviaria (poi edifici residenziali)	Fabbrica	Residenziale	San Paolo
Ex SPA (poi parco pubblico attrezzato)	Fabbrica	Verde urbano	San Paolo
Ex area Fiat (poi giardino San Paolo)	Fabbrica	Verde urbano	San Paolo
Ex Lancia (poi giardino pubblico Piredda)	Fabbrica	Verde urbano	San Paolo
Ex Sappino (poi concessionario Ferrari)	Fabbrica	Servizi	San Paolo
Ex fabbrica (poi giardino e spazio anziani)	Fabbrica	Verde urbano	San Paolo
Ex Cimat (poi fabbrica delle E)	Fabbrica	Fabbrica	San Paolo
Ex Lancia (poi centro commerciale)	Fabbrica	Commerciale	San Paolo
Ex Lancia (poi residenze universitarie San Paolo)	Fabbrica	Residenziale	San Paolo
Ex Lancia (poi centro commerciale Bennet)	Fabbrica	Commerciale	San Paolo
Ex Fergat (poi uffici Circoscrizione 3)	Fabbrica	Servizi	San Paolo
Fergat (poi Ecomuseo urbano Circoscrizionale)	Fabbrica	Turistico-ricettivo	San Paolo
Ex Fiat Materferro (poi vuoto urbano recintato)	Fabbrica	Terreno abbandonato	San Paolo
Ex Arri Algino, Elcron (poi edificio residenziale)	Fabbrica	Residenziale	San Paolo
Autofficina ex Fergat (poi fondazione Sandretto)	Fabbrica	Turistico-ricettivo	San Paolo
Ex Pons & Cantamessa (poi edificio residenziale)	Fabbrica	Residenziale	San Paolo
Ex azienda (poi edificio residenziale)	Fabbrica	Residenziale	San Paolo

Descrizione	IERI per categoria	OGGI per categoria	Quartiere
Ex Pons & Cantamessa (poi edificio residenziale)	Fabbrica	Residenziale	San Paolo
Ex Eden (poi edificio residenziale)	Fabbrica	Residenziale	San Paolo
Ex Lancia (poi edifici residenziali)	Fabbrica	Residenziale	San Paolo
Ex azienda (poi casa funeraria Eurofunerali)	Fabbrica	Servizi	San Paolo
Azienda G&B (poi market abbigliamento)	Servizi	Commerciale	San Paolo
Vuoto urbano e OGR (poi uffici e Hotel Politecnico)	Terreno abbandonato	Servizi	San Paolo
Vuoto urbano e OGR (poi uffici e Hotel Politecnico)	Terreno abbandonato	Servizi	San Paolo
Vuoto urbano (poi scuola urbana Emilio Salgari)	Terreno abbandonato	Servizi	San Paolo
Vuoto urbano ex Fiat Materferro (poi Parco Mennea)	Terreno abbandonato	Verde urbano	San Paolo

Tabella 6 - Divisione per categoria ieri e oggi dei vuoti urbani Circostrizione 3 - Fonte: propria rielaborazione dati I.d.c. e Urban Lab

Vuoti urbani IERI

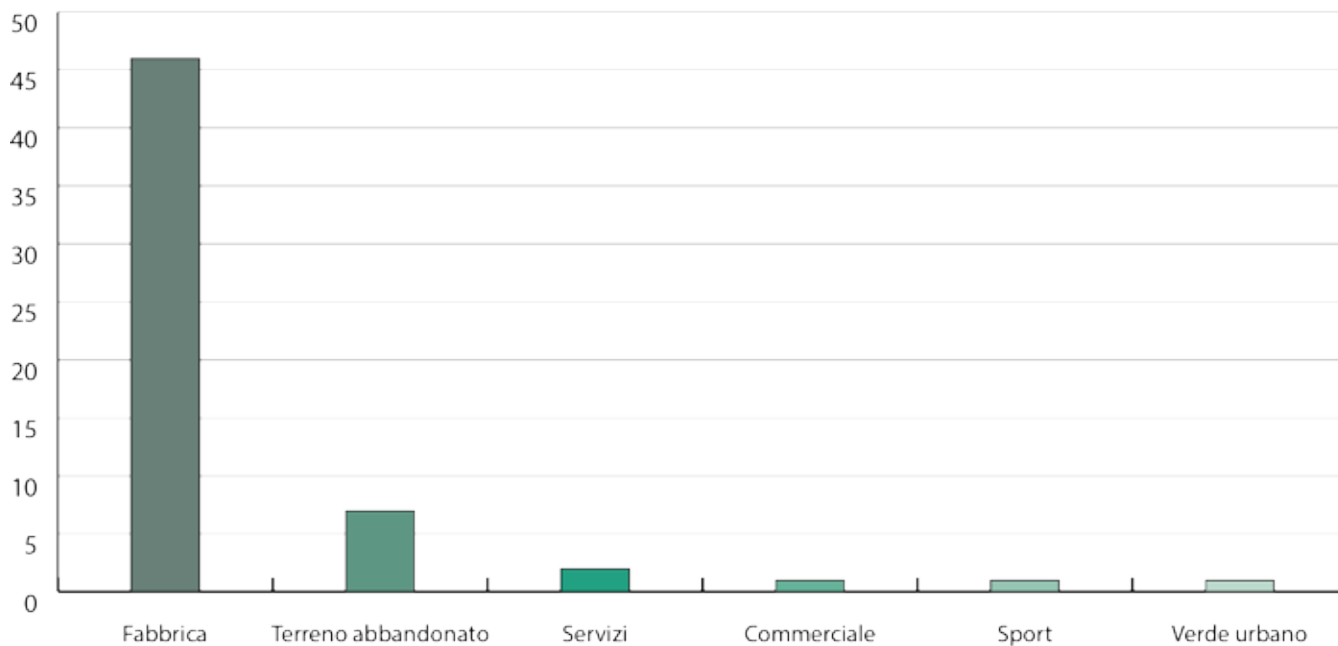


Grafico 5 - Divisione categorie vuoti urbani ieri - Fonte: elaborazione propria tabella 6

Trasformazioni OGGI

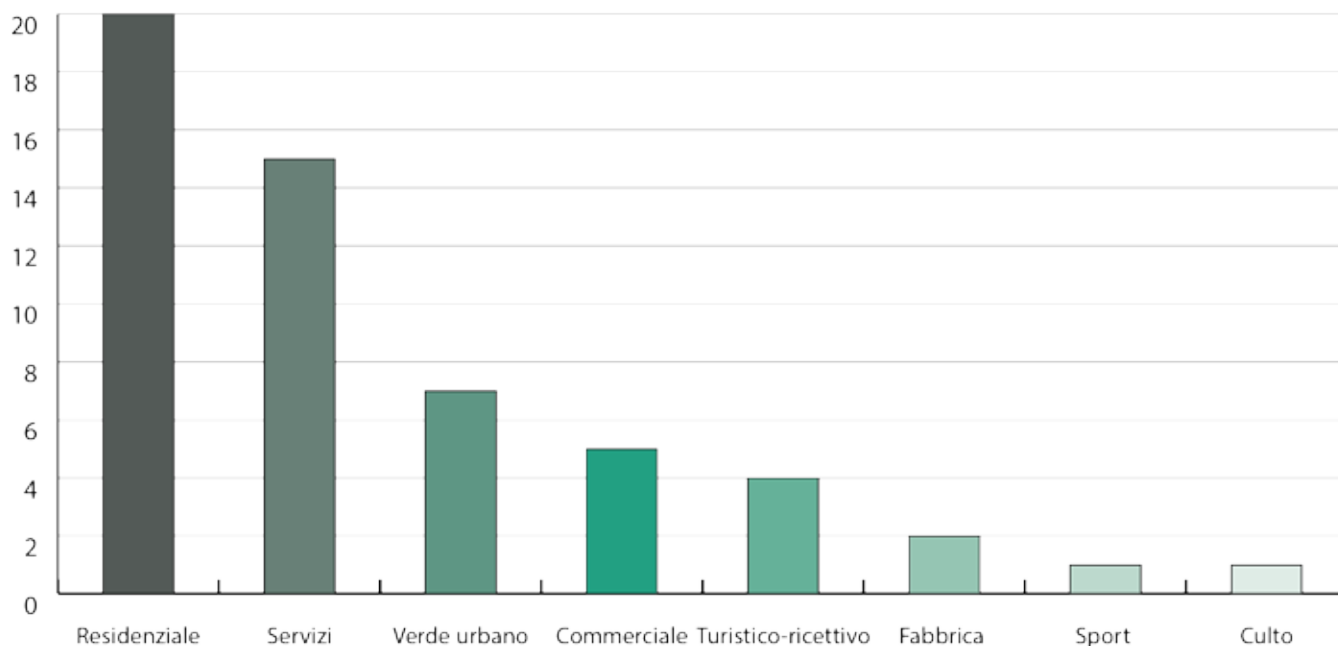


Grafico 6 - Divisione categorie trasformazioni oggi - Fonte: elaborazione propria tabella 6

CIRCOSCRIZIONE 3	
Vuoti urbani IERI	58
Vuoti urbani OGGI	3

Tabella 7 - Confronto fra i vuoti di ieri e le trasformazioni di oggi - Fonte: elaborazione propria tabella 6

## Circoscrizione 4 (San Donato, Campidoglio e Parella)

■ Aree dismesse oggi per categoria

Descrizione	IERI per categoria	OGGI per categoria	Quartiere
Cascina (poi condominio)	Cascina	Residenziale	Parella
Ex Metec (poi teatro bellarte)	Fabbrica	Turistico-ricettivo	Parella
Ex SEAT (poi complesso condominiale)	Fabbrica	Residenziale	Parella
Ex Ghibaudi (poi vuoto urbano)	Fabbrica	Fabbrica	Parella
Ex fabbrica Fiamca (poi condominio residenziale)	Fabbrica	Residenziale	Parella
Ex fabbrica (poi condominio residenziale)	Fabbrica	Residenziale	Parella
Ex edificio uffici (poi retro RSA servais)	Servizi	Servizi	Parella
Prati e gerbidi (poi complesso condominiale)	Verde urbano	Residenziale	Parella
Ex Azimonti ed ex Mulino Feyles (poi Cemisa centro odontoiatrico)	Cascina	Servizi	San Donato
Ex Mulino Feyles (poi appartamenti)	Cascina	Residenziale	San Donato
Ex Cinema Diana (poi vuoto urbano)	Commerciale	Terreno abbandonato	San Donato
Ex Paracchi (poi scuola elementare De Filippo)	Fabbrica	Servizi	San Donato
Ex Metzger (poi scuola di danza)	Fabbrica	Servizi	San Donato
Ex Metzger (poi supermercato Carrefour)	Fabbrica	Commerciale	San Donato
Ex Conciarie Fiorio (poi scuola e laboratori)	Fabbrica	Servizi	San Donato
Ex Lanificio Zegna (poi palestra)	Fabbrica	Sport	San Donato
Ex fabbrica (poi edificio ristrutturato)	Fabbrica	Servizi	San Donato
Istituto Richelmy (poi casa di riposo)	Servizi	Servizi	San Donato
Ex poligono tiro (poi sacrario del Martinetto)	Sport	Culto	San Donato
Demolizione cinta daziaria (poi fitta edificazione)	Terreno abbandonato	Residenziale	San Donato
Demolizione edificio (poi condominio)	Terreno abbandonato	Residenziale	San Donato

Tabella 8 - Divisione per categoria ieri e oggi dei vuoti urbani Circoscrizione 4 - Fonte: propria rielaborazione dati I.d.c. e Urban Lab

Vuoti urbani IERI

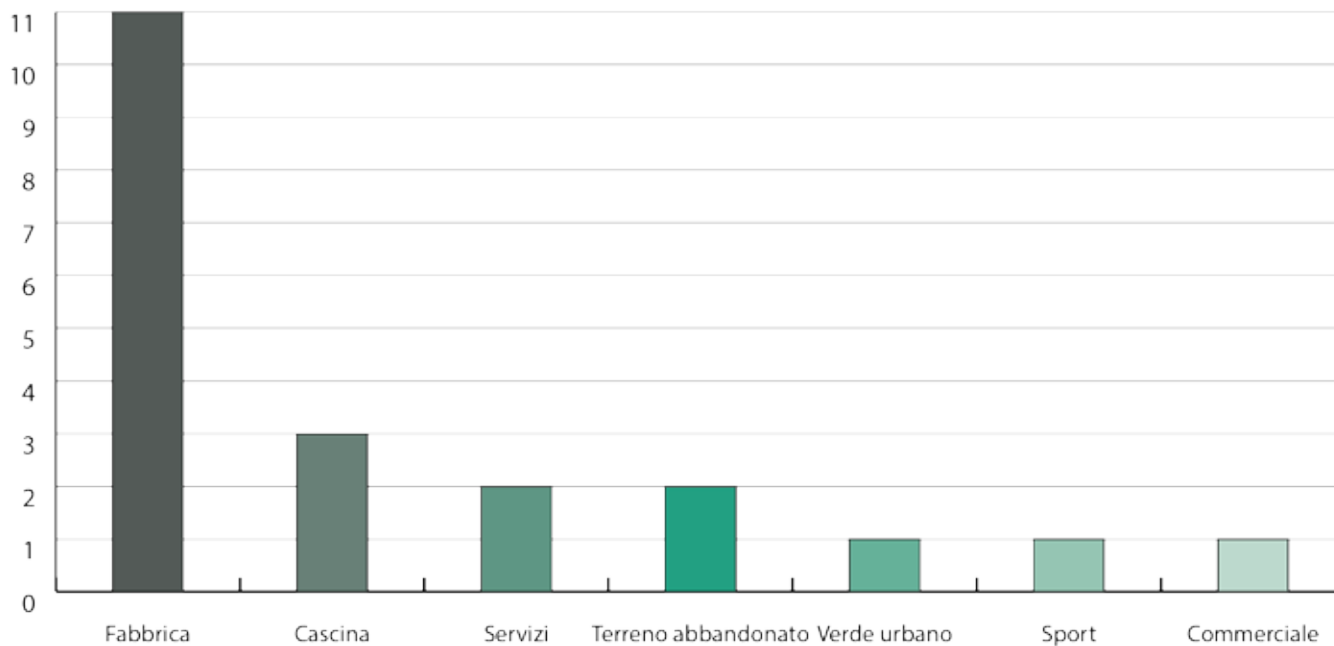


Grafico 7 - Divisione categorie vuoti urbani ieri - Fonte: elaborazione propria tabella 8

Trasformazioni OGGI

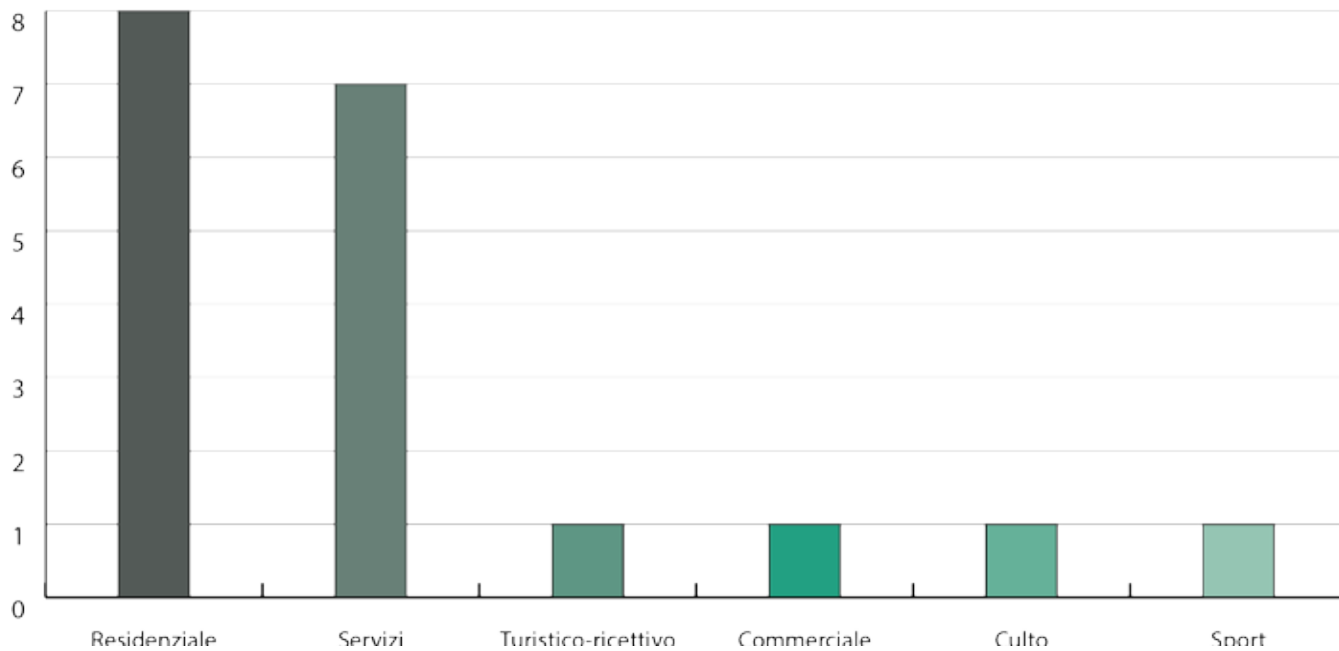


Grafico 8 - Divisione categorie trasformazioni oggi - Fonte: elaborazione propria tabella 8

CIRCOSCRIZIONE 4	
Vuoti urbani IERI	21
Vuoti urbani OGGI	2

Tabella 9 - Confronto fra i vuoti di ieri e le trasformazioni di oggi - Fonte: elaborazione propria tabella 8

## Circoscrizione 5 (Borgo Vittoria, Madonna di Campagna, Lucento e Vallette)

■ Aree dismesse oggi per categoria

Descrizione	IERI per categoria	OGGI per categoria	Quartiere
Cascina Tempia (poi area vuota)	Cascina	Cascina	Borgo Vittoria
Ex Serì (poi edificio residenziale)	Fabbrica	Residenziale	Borgo Vittoria
Società Rotocalco Caprotti (poi chiesa Scientology)	Fabbrica	Culto	Borgo Vittoria
Ex Elli Zerboni (poi edificio residenziale)	Fabbrica	Residenziale	Borgo Vittoria
Ex Boero (poi poliambulatorio pubblico)	Fabbrica	Servizi	Borgo Vittoria
Ex AVC (poi edificio residenziale)	Fabbrica	Residenziale	Borgo Vittoria
Ex Cavidor (poi discoteca)	Fabbrica	Commerciale	Borgo Vittoria
Ex Salpea (poi azienda piastrelle abbandonata)	Fabbrica	Fabbrica	Borgo Vittoria
Ex Paracchi (poi piccole attività terziarie)	Fabbrica	Servizi	Borgo Vittoria
Ex Borghi (poi Tecnomolle)	Fabbrica	Fabbrica	Borgo Vittoria
Villa della regina chiusa in degrado (poi restaurata e riaperta al pubblico)	Terreno abbandonato	Turistico-ricettivo	Borgo Vittoria
Terreno vuoto (poi densa area industriale)	Terreno abbandonato	Fabbrica	Borgo Vittoria
Ruderi dei Mulini di Lucento (poi area verde)	Cascina	Verde urbano	Lucento Vallette
Fabbrica (poi condomini)	Fabbrica	Residenziale	Lucento Vallette
Ex Workmen (poi piccole aziende terziarie)	Fabbrica	Servizi	Lucento Vallette
Ex Vincesilao (poi Sitav Sagea costruzioni)	Fabbrica	Servizi	Lucento Vallette
Azienda Elind (poi azienda Emac)	Fabbrica	Fabbrica	Lucento Vallette
Ex Fassetta (poi in stato di abbandono e degrado)	Fabbrica	Fabbrica	Lucento Vallette
Ex azienda (poi vuoti urbani)	Fabbrica	Fabbrica	Lucento Vallette
Azienda dismessa (poi nuova area residenziale)	Fabbrica	Residenziale	Lucento Vallette
Mattatoio civico (poi area mattatoio e mercato ittico)	Servizi	Commerciale	Lucento Vallette
Centrale termica (poi quartiere residenziale)	Servizi	Residenziale	Lucento Vallette
Prati e gerbidi (poi campus world international school)	Terreno abbandonato	Turistico-ricettivo	Lucento Vallette



Descrizione	IERI per categoria	OGGI per categoria	Quartiere
Ex CIR Concerie Italiane Riunite (poi supermercato)	Fabbrica	Commerciale	Madonna di Campagna
Azienda Superga (poi isolato residenziale)	Fabbrica	Residenziale	Madonna di Campagna
Ex ufficio dazio (poi centro incontri Circoscrizione)	Fabbrica	Residenziale	Madonna di Campagna
Ex CIR Concerie Italiane Riunite (poi servizi Circoscrizione)	Fabbrica	Servizi	Madonna di Campagna
Ex fabbrica (poi azienda Sospello Gomme)	Fabbrica	Servizi	Madonna di Campagna
Ex piccola azienda (poi azienda chiusa)	Fabbrica	Fabbrica	Madonna di Campagna
Area rurale urbana (poi quartiere consolidato)	Verde urbano	Residenziale	Madonna di Campagna
Area Michelin (poi condomini)	Fabbrica	Residenziale	Parco Dora
Ex Officine Savigliano (poi centro commerciale Snos)	Fabbrica	Commerciale	Parco Dora
Ex Teksid (poi condomini)	Fabbrica	Residenziale	Parco Dora
Fiat Ferriere Valdocco (poi vuoto urbano)	Fabbrica	Fabbrica	Parco Dora
Ex ciminiera (poi centro commerciale)	Fabbrica	Commerciale	Parco Dora
Fabbriche (poi condomini)	Fabbrica	Residenziale	Parco Dora
Ex Teksid (poi Parco Dora)	Fabbrica	Verde urbano	Parco Dora
Ex Teksid (poi tettoia con campi gioco Parco Dora)	Fabbrica	Sport	Parco Dora
Ex Paracchi (poi complesso residenziale)	Fabbrica	Residenziale	Parco Dora
Ex INT (poi edificio abbandonato)	Fabbrica	Fabbrica	Parco Dora
Ex Mucchi (poi edificio strutturato)	Fabbrica	Residenziale	Parco Dora
Ex fabbrica (poi complesso condominiale)	Fabbrica	Residenziale	Parco Dora
Ex Teksid-Valdocco (poi complesso residenziale)	Fabbrica	Residenziale	Parco Dora
Ex Sidertek (poi edificio in degrado)	Fabbrica	Fabbrica	Parco Dora

Tabella 10 - Divisione per categoria ieri e oggi dei vuoti urbani Circoscrizione 5 - Fonte: propria rielaborazione dati I.d.c. e Urban Lab

Vuoti urbani IERI

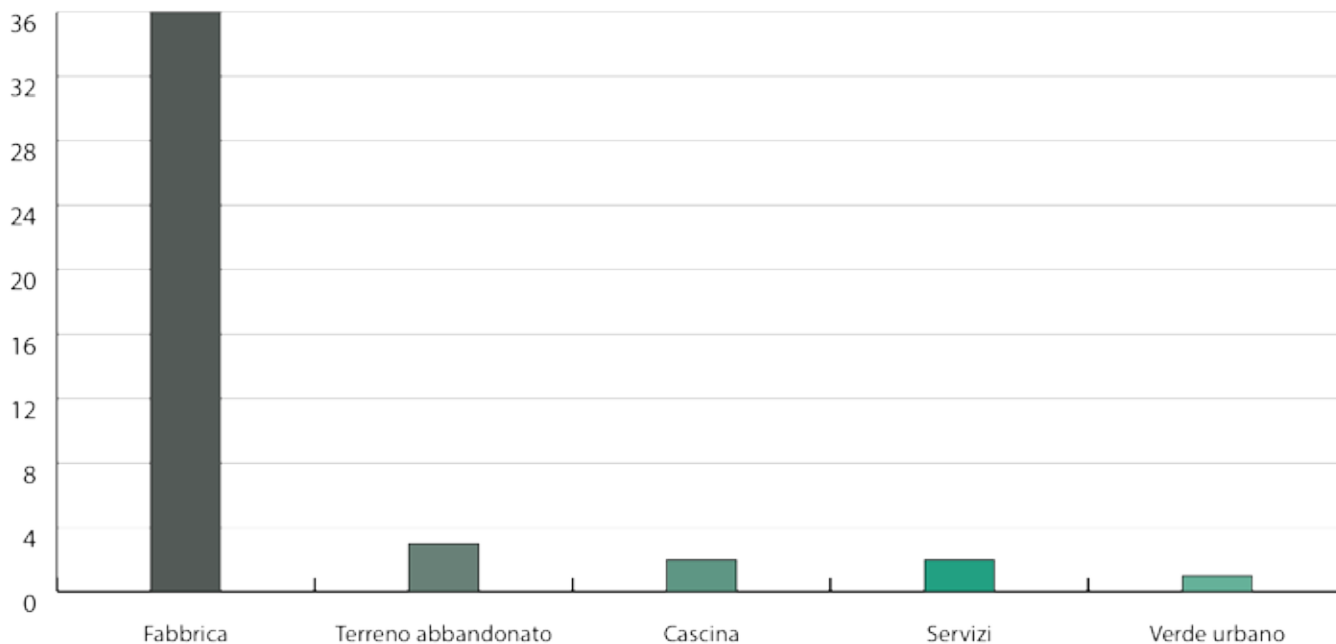


Grafico 9 - Divisione categorie vuoti urbani ieri - Fonte: elaborazione propria tabella 10

Trasformazioni OGGI

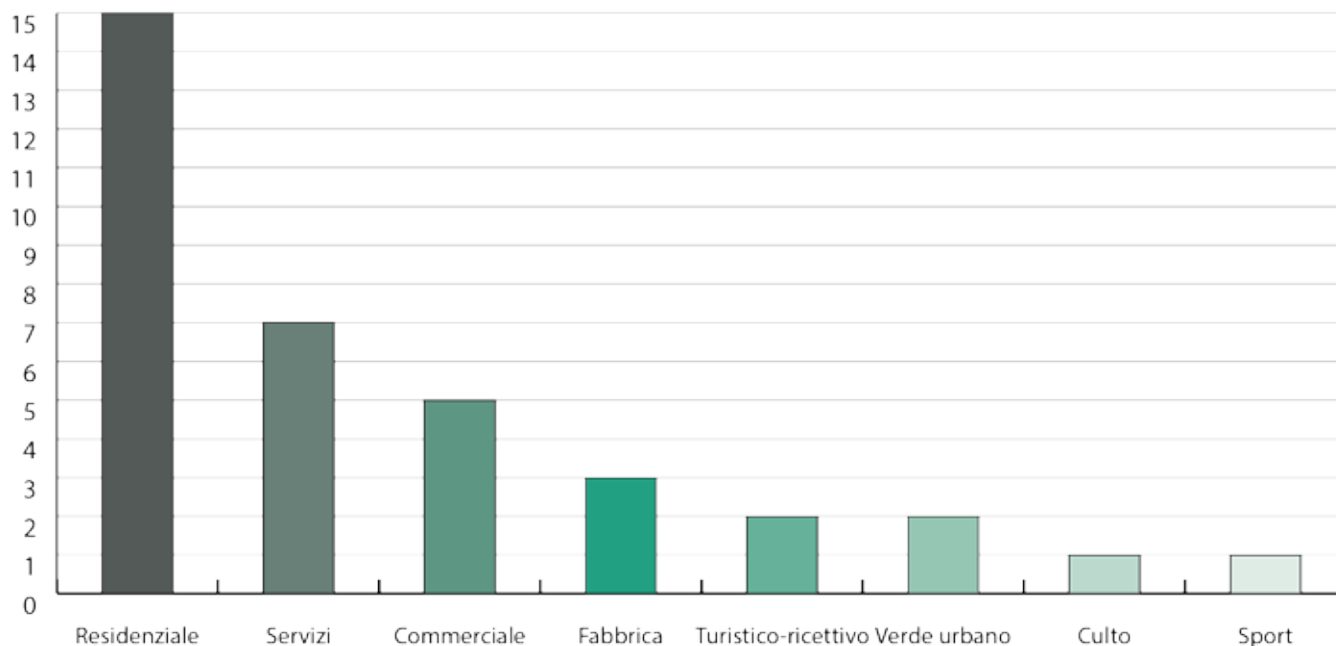


Grafico 10 - Divisione categorie trasformazioni oggi - Fonte: elaborazione propria tabella 10

CIRCOSCRIZIONE 5	
Vuoti urbani IERI	44
Vuoti urbani OGGI	8

Tabella 11 - Confronto fra i vuoti di ieri e le trasformazioni di oggi - Fonte: elaborazione propria tabella 10

## **Circoscrizione 6 (Barriera Di Milano, Regio Parco, Barca-Bertolla, Rebaudengo, Falchera e Villaretto)**

Aree dismesse oggi per categoria

Descrizione	IERI per categoria	OGGI per categoria	Quartiere
Ex Kimat (poi edificio chiuso)	Fabbrica	Fabbrica	Barca Bertolla
Ex Cosmob (poi Fabi fabbrica calciobalilla)	Fabbrica	Fabbrica	Barca Bertolla
Ex Selcom Camsa (poi tipografia Castello)	Fabbrica	Commerciale	Barca Bertolla
Ex Ragazzoni (poi edificio a tre piani)	Fabbrica	Residenziale	Barriera di Milano
Ex fabbrica (poi azienda Elpe Operatore Logistico)	Fabbrica	Fabbrica	Barriera di Milano
Gondrand (poi aziende trasporti parzialmente dismesse)	Fabbrica	Fabbrica	Barriera di Milano
Incet (poi condominio)	Fabbrica	Residenziale	Barriera di Milano
Ex Bodino (poi Bodino engineering)	Fabbrica	Servizi	Barriera di Milano
Ex fonderia Poccardi (dismessa negli anni 80) (poi negozi)	Fabbrica	Servizi	Barriera di Milano
Fiat Industrie Metallurgiche (poi condomini)	Fabbrica	Residenziale	Barriera di Milano
Ex Razzano Minoli (poi Lavazza)	Fabbrica	Commerciale	Barriera di Milano
Ex Sait (poi azienda GLT Urmet)	Fabbrica	Fabbrica	Barriera di Milano
Ex Imperial Prisma (poi GLT urmet)	Fabbrica	Fabbrica	Barriera di Milano
Ex Asinari (poi area Open Incet)	Fabbrica	Servizi	Barriera di Milano
Ex Chemical (poi concessionario)	Fabbrica	Servizi	Barriera di Milano
Ex Incet (poi Facit abbigliamento)	Fabbrica	Commerciale	Barriera di Milano
Ex Ceat (poi condomini)	Fabbrica	Residenziale	Barriera di Milano
Ex Damiano (poi vuoti urbani, industrie abbattute)	Fabbrica	Fabbrica	Barriera di Milano
Ex officina (poi poliambulatorio LARC)	Fabbrica	Servizi	Barriera di Milano
Ex azienda (poi supermercato Euro Spin)	Fabbrica	Commerciale	Barriera di Milano
Area rurale urbana (poi quartiere residenziale)	Terreno abbandonato	Residenziale	Barriera di Milano
Campi e vuoti urbani (poi condomini)	Terreno abbandonato	Residenziale	Barriera di Milano
Ex Snia Viscosa (poi centro commerciale Auchan)	Fabbrica	Commerciale	Falchera

Descrizione	IERI per categoria	OGGI per categoria	Quartiere
Vuoto e fabbriche (poi condomini)	Fabbrica	Residenziale	Falchera
Ex Snia Viscosa (poi edificio demolito, vuoto urbano)	Fabbrica	Fabbrica	Falchera
Ex azienda (poi Fiammengo Federico Srl)	Fabbrica	Servizi	Falchera
Ex fabbrica (poi azienda attiva)	Fabbrica	Fabbrica	Falchera
Ex Manifattura Tabacchi (poi edificio residenziale e area dismessa)	Fabbrica	Fabbrica	Regio Parco
Ex SIP (poi capannoni Terna Energia oggi dismessi)	Fabbrica	Fabbrica	Regio Parco
Ex officina Alfa Romeo (poi centro commerciale Botticelli)	Fabbrica	Commerciale	Regio Parco
Quartiere popolare (poi condomini)	Residenziale	Residenziale	Regio Parco
Zona sterrata (poi viale alberato, mercato e pista ciclabile)	Terreno abbandonato	Servizi	Regio Parco
Sponde Po (poi parco con sponde alberate)	Terreno abbandonato	Verde urbano	Regio Parco
Zona rurale urbana (poi condomini)	Terreno abbandonato	Residenziale	Regio Parco

Tabella 12 - Divisione per categoria ieri e oggi dei vuoti urbani Circostrizione 6 - Fonte: propria rielaborazione dati I.d.c. e Urban Lab

Vuoti urbani IERI

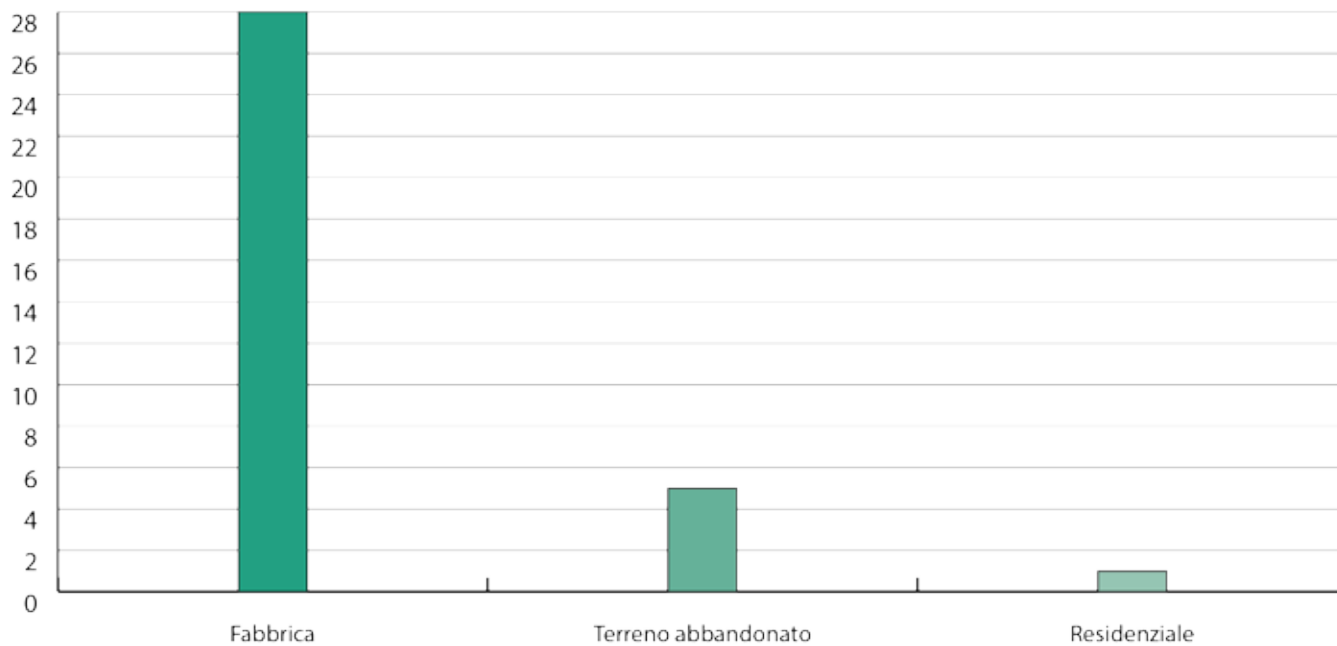


Grafico 11 - Divisione categorie vuoti urbani ieri - Fonte: elaborazione propria tabella 12

Trasformazioni OGGI

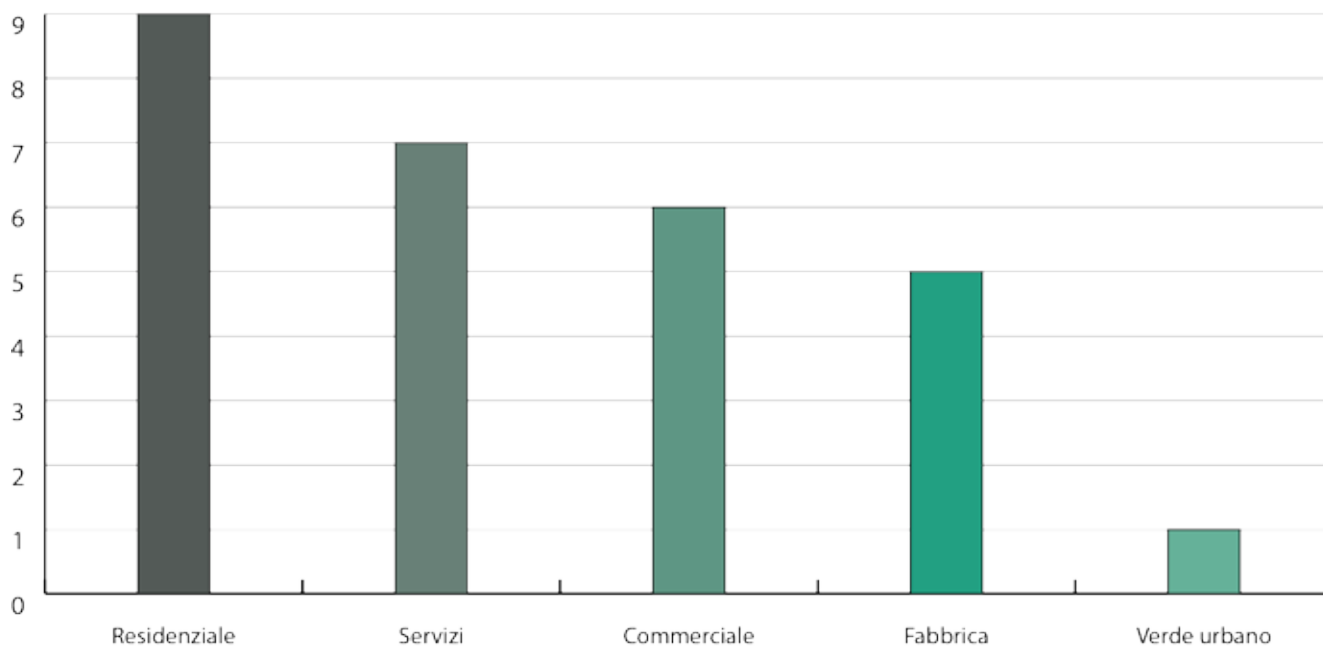


Grafico 12 - Divisione categorie trasformazioni oggi - Fonte: elaborazione propria tabella 12

CIRCOSCRIZIONE 6	
Vuoti urbani IERI	34
Vuoti urbani OGGI	8

Tabella 13 - Confronto fra i vuoti di ieri e le trasformazioni di oggi - Fonte: elaborazione propria tabella 12

## Circoscrizione 7 (Aurora, Vanchiglia, Sassi e Madonna del Pilone)

■ Aree dismesse oggi per categoria

Descrizione	IERI per categoria	OGGI per categoria	Quartiere
Ex mulini Molassi (poi uffici Regione Piemonte)	Cascina	Servizi	Aurora
Ex azienda Pastore (poi edificio ristrutturato uso uffici)	Cascina	Servizi	Aurora
Ex Ambrosio produzioni cinematografiche (poi Teatro espace)	Commerciale	Commerciale	Aurora
Deposito vini (poi appartamenti)	Commerciale	Residenziale	Aurora
Ex Fonderie Nebiolo (poi uffici giudiziari)	Fabbrica	Fabbrica	Aurora
Ex Ceat (poi servizi postali)	Fabbrica	Servizi	Aurora
Edificio industriale abbandonato (poi edificio residenziale)	Fabbrica	Residenziale	Aurora
Ex Ceat (poi sede Italgas Eni)	Fabbrica	Commerciale	Aurora
Ex Fabbrica (poi Chimica Strola)	Fabbrica	Fabbrica	Aurora
Ex fabbrica in via Foggia 11 (poi appartamenti)	Fabbrica	Residenziale	Aurora
Ex fabbrica in via Foggia 14 (poi retro sede impresa DeGa)	Fabbrica	Servizi	Aurora
Ex fabbrica in via Foggia 19 (poi edificio residenziale con parcheggi)	Fabbrica	Residenziale	Aurora
Ex fabbrica in corso Verona 16 (poi edificio ristrutturato ad uso uffici)	Fabbrica	Servizi	Aurora
Ex Sirt (poi edificio residenziale)	Fabbrica	Residenziale	Aurora
Ex GFT (poi uffici aziende terziario)	Fabbrica	Servizi	Aurora
Ex Ceat (poi fabbrica abbandonata)	Fabbrica	Fabbrica	Aurora
Ex Nebiolo Fonderie (poi edificio in fase di ristrutturazione)	Fabbrica	Fabbrica	Aurora
Fabbriche dismesse (poi nuovo condominio)	Fabbrica	Residenziale	Aurora
Ex Durio concerie (poi Pacific Hotel Fortino)	Fabbrica	Residenziale	Aurora
Ex Arsenale (poi scuola Holden e sede Sermig)	Fabbrica	Servizi	Aurora
Ex fabbrica in via Salerno 39 (poi edificio in disuso)	Fabbrica	Fabbrica	Aurora
Incet, poi Sicme (dismessa 2004) (poi museo Ettore Fico)	Fabbrica	Turistico-ricettivo	Aurora
Ex fabbrica in corso Vercelli 33 (poi fabbrica abbandonata)	Fabbrica	Fabbrica	Aurora
Ex "GiuocoBocchie" (poi centro polivalente)	Sport	Turistico-ricettivo	Aurora

Descrizione	IERI per categoria	OGGI per categoria	Quartiere
Ex fabbrica in via Dogliani 14 (poi impresa edile Ross-Service SRL)	Fabbrica	Servizi	Aurora
Ex fabbrica in via Saintbon 63 (poi edificio residenziale)	Fabbrica	Residenziale	Aurora
Ex Nuova Idea Service (poi edificio residenziale)	Fabbrica	Residenziale	Aurora
Ex Fabbrica Silo (poi istituto professionale Lagrange)	Fabbrica	Servizi	Aurora
EEx concessionario Citroen (poi supermercato Unieuro)	Fabbrica	Commerciale	Aurora
Ex Incet cavi elettrici (poi centro polivalente Open Incet)	Fabbrica	Servizi	Aurora
Ex CB di Citro M, Accademia Arti Marziali (poi accademia arti marziali e palestra)	Sport	Sport	Aurora
Ex Cinema Eridano (poi negozio di arredamento)	Commerciale	Commerciale	Madonna del Pilone - Sassi
Ex Società anonima Pettinatura Alta Italia (poi uffici e laboratori artigiani)	Commerciale	Servizi	Vanchiglia
Ex Martina (poi asilo nido)	Fabbrica	Servizi	Vanchiglia
Ex Fabbrica in via Varallo 1 (poi edificio residenziale)	Fabbrica	Residenziale	Vanchiglia
Ex Fabbrica in via Varallo 24 (poi s edi aziende: Iloft, Sokkia, Net bull, Idt)	Fabbrica	Fabbrica	Vanchiglia
Ex Italgas e Lungo Dora (poi Campus Einaudi, sede universitaria)	Fabbrica	Servizi	Vanchiglia
Ex Rivoira (poi condominio)	Fabbrica	Residenziale	Vanchiglia
Ex Colongo (poi comunità psichiatrica protetta Althea)	Fabbrica	Servizi	Vanchiglia
Ex azienda Sisa (poi asilo nido, scuola dell'infanzia)	Fabbrica	Servizi	Vanchiglia
Schiapparelli farmaceutica (poi edifici residenziali)	Servizi	Residenziale	Vanchiglia
Terreni vuoti, edificio isolato (poi parco Colletta)	Terreno abbandonato	Verde urbano	Vanchiglia
Vuoto urbano in via Ravina 26 (poi centro di raccolta Amiat)	Terreno abbandonato	Fabbrica	Vanchiglia
Vuoto urbano in via Benevento (poi giardino pubblico)	Terreno abbandonato	Verde urbano	Vanchiglia

Tabella 14 - Divisione per categoria ieri e oggi dei vuoti urbani Circostrizione 7 - Fonte: propria rielaborazione dati I.d.c. e Urban Lab

Vuoti urbani IERI

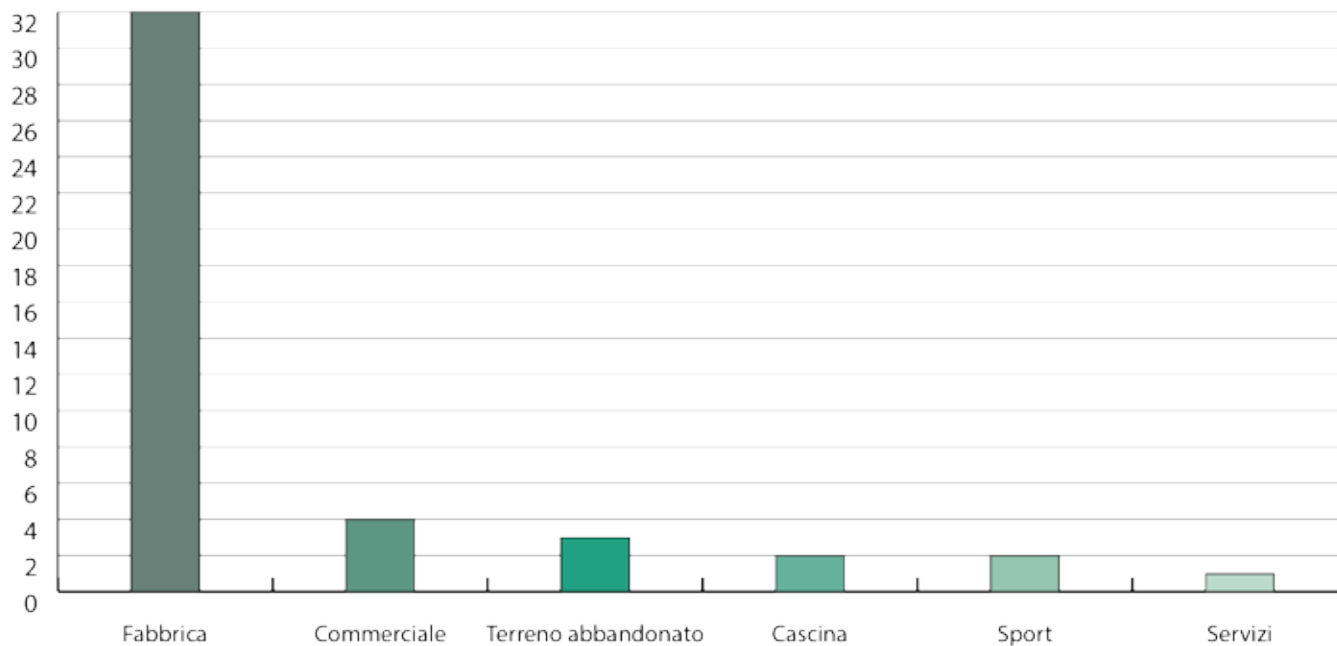


Grafico 13 - Divisione categorie vuoti urbani ieri - Fonte: elaborazione propria tabella 14

Trasformazioni OGGI

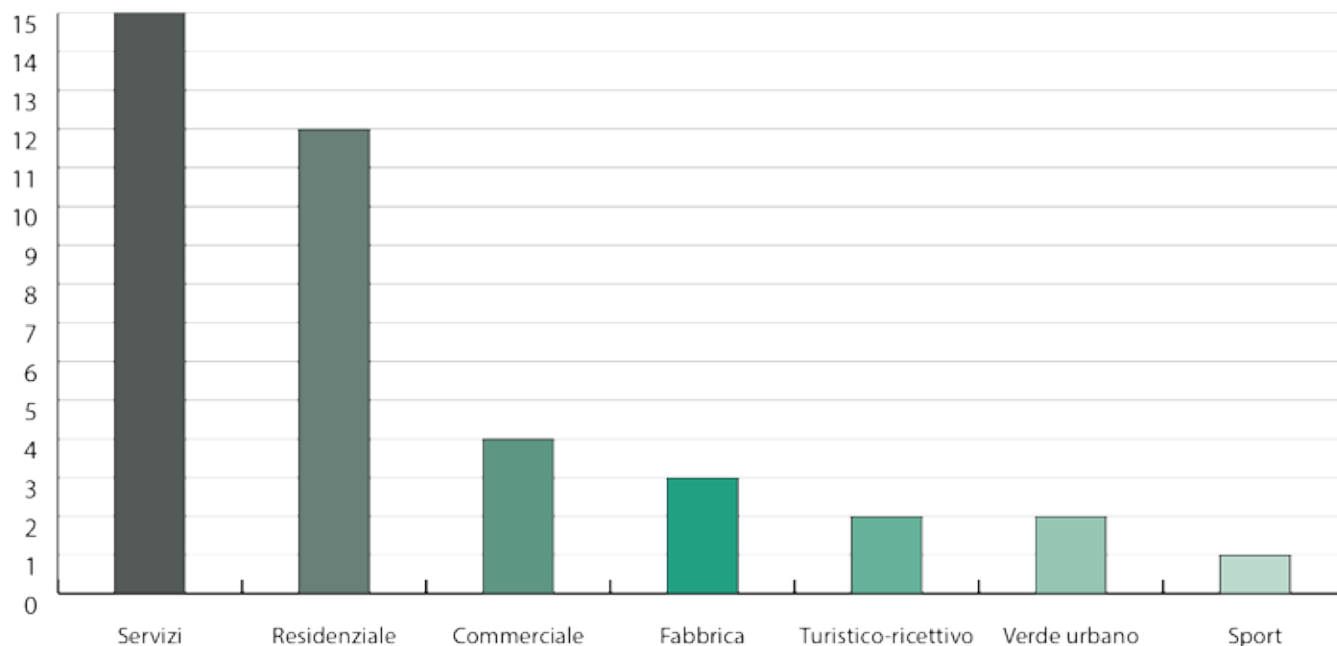


Grafico 14 - Divisione categorie trasformazioni oggi - Fonte: elaborazione propria tabella 14

CIRCOSCRIZIONE 7	
Vuoti urbani IERI	44
Vuoti urbani OGGI	5

Tabella 15 - Confronto fra i vuoti di ieri e le trasformazioni di oggi - Fonte: elaborazione propria tabella 14



## Circoscrizione 8 (San Salvario, Cavoretto, Borgo Po, Nizza Millefonti, Lingotto, Filadelfia)

■ Aree dismesse oggi per categoria

Descrizione	IERI per categoria	OGGI per categoria	Quartiere
Ex Framtek in via Ardigò 30 (poi PAV parco arte vivente)	Fabbrica	Servizi	Filadelfia
Ex Framtek in via Giordano Bruno (poi sede uffici Amiat)	Fabbrica	Fabbrica	Filadelfia
Circarama (poi centro sportivo Lingotto)	Commerciale	Sport	Millefonti Lingotto
Ex DUE C (poi azienda Rosm-Edil)	Fabbrica	Fabbrica	Millefonti Lingotto
Ex Pastificio Italiano (poi hotel AC Torino)	Fabbrica	Commerciale	Millefonti Lingotto
Ex RIV (poi uffici Unicredit)	Fabbrica	Servizi	Millefonti Lingotto
Ex RIV (poi uffici Unicredit)	Fabbrica	Servizi	Millefonti Lingotto
Fiat Lingotto (poi centro plifunzionale Lingotto)	Fabbrica	Commerciale	Millefonti Lingotto
Ex Giacomasso (poi uffici di varie società)	Fabbrica	Servizi	Millefonti Lingotto
Ex Wind (poi impresa commerciale)	Fabbrica	Commerciale	Millefonti Lingotto
Ex Comau in corso Traiano (poi Esselunga)	Fabbrica	Commerciale	Millefonti Lingotto
Luna Park (poi quartiere residenziale)	Servizi	Residenziale	Millefonti Lingotto
Zona Ospedali (poi ospedali CTO e Regina Margherita)	Servizi	Servizi	Millefonti Lingotto
Ex Gruppo rionale fascista Corridoni (poi scuola secondaria Enrico Fermi)	Servizi	Servizi	Millefonti Lingotto
Baraccopoli (poi palazzo del lavoro abbandonato)	Terreno abbandonato	Servizi	Millefonti Lingotto
Area rurale urbana (poi quartiere residenziale)	Terreno abbandonato	Residenziale	Millefonti Lingotto
Parco Italia 61 (poi laboratorio chimico merceologico)	Terreno abbandonato	Servizi	Millefonti Lingotto
Baraccopoli (poi moncone monorotaia in abbandono)	Terreno abbandonato	Terreno abbandonato	Millefonti Lingotto
Ex Cinema Piemonte (poi edificio residenziale)	Commerciale	Residenziale	San Salvario
Ex Docks Piemonte (poi edifici residenziali)	Fabbrica	Residenziale	San Salvario
Ex FIAT ricambi (poi condomini)	Fabbrica	Residenziale	San Salvario
Ex Prop Fondac (poi edificio in disuso)	Fabbrica	Fabbrica	San Salvario
Ex Isvor (poi nuovi complessi residenziali)	Fabbrica	Residenziale	San Salvario

Tabella 16 - Divisione per categoria ieri e oggi dei vuoti urbani Circoscrizione 8 - Fonte: propria rielaborazione dati I.d.c. e Urban Lab

Vuoti urbani IERI

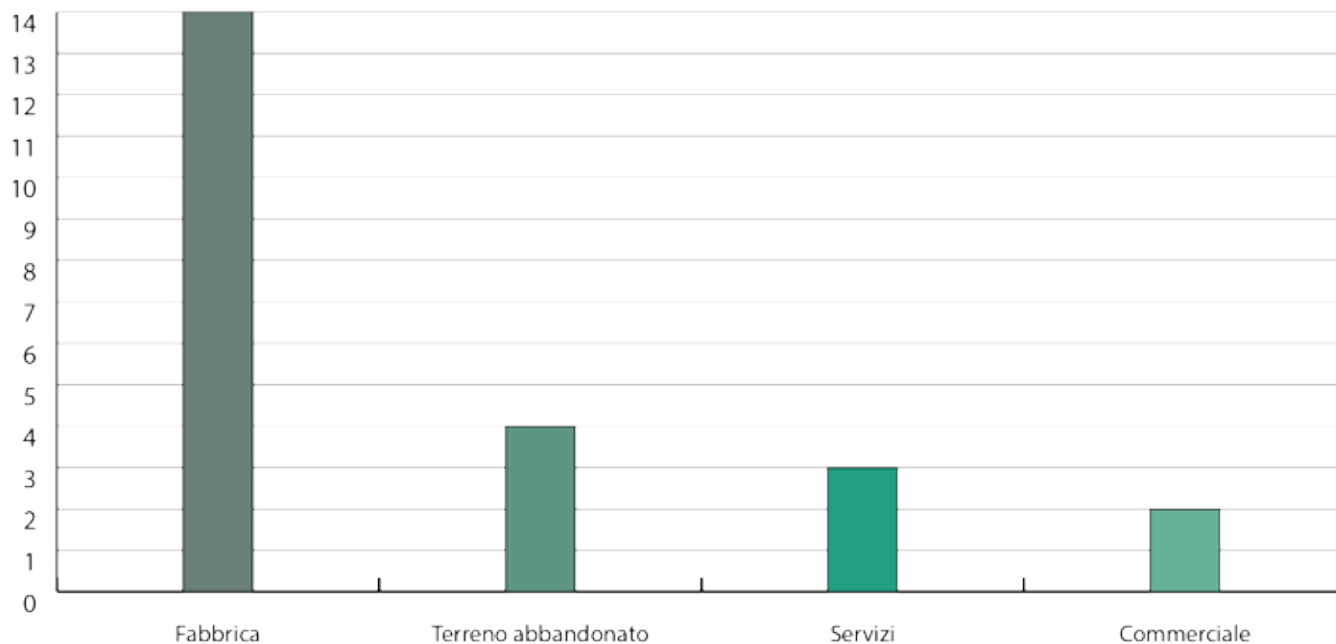


Grafico 15 - Divisione categorie vuoti urbani ieri - Fonte: elaborazione propria tabella 16

Trasformazioni OGGI

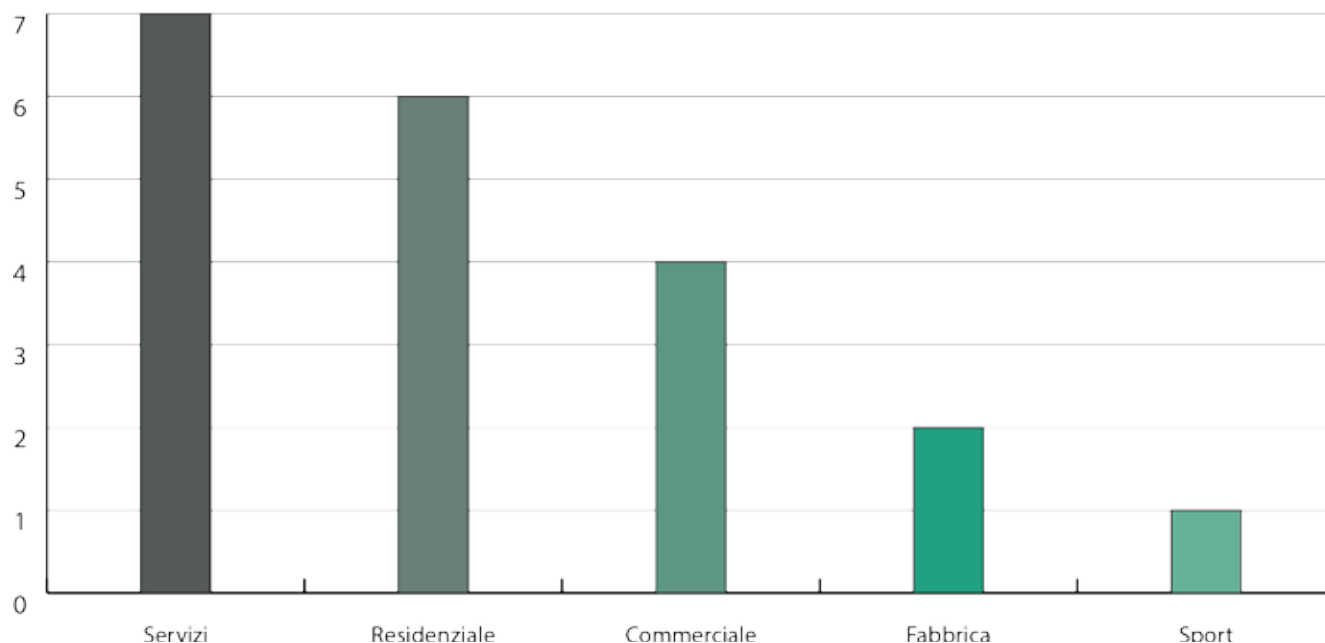


Grafico 16 - Divisione categorie trasformazioni oggi - Fonte: elaborazione propria tabella 16

CIRCOSCRIZIONE 8	
Vuoti urbani IERI	23
Vuoti urbani OGGI	3

Tabella 17 - Confronto fra i vuoti di ieri e le trasformazioni di oggi - Fonte: elaborazione propria tabella 16

## 1.5 Analisi dei risultati

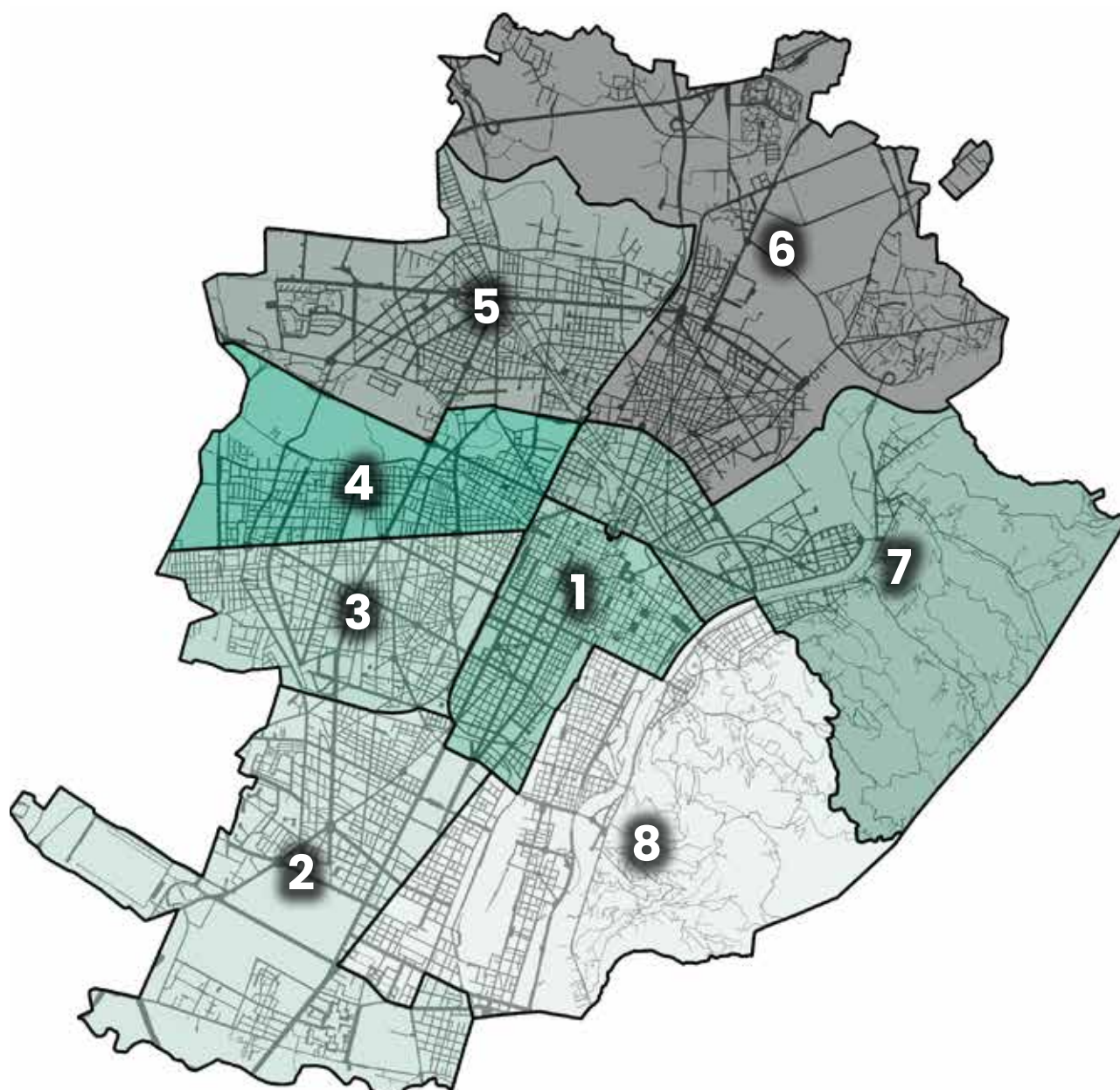


Figura 41 - Circoscrizioni di Torino, elaborazione propria - Fonte: città di Torino, grafo stradale ([www.lartu.polito.it/cartografia/digitale](http://www.lartu.polito.it/cartografia/digitale))

Circoscrizione	Vuoti urbani IERI	Vuoti urbani OGGI
1	9	0
2	24	1
3	58	3
4	21	2
5	44	8
6	34	8
7	44	5
8	23	3

Tabella 18 - Confronto tra vuoti urbani IERI e OGGI per ogni Circoscrizione - Fonte: propria rielaborazione dati I.d.c. e Urban Lab

## Aree trasformate o abbandonate da ieri ad oggi

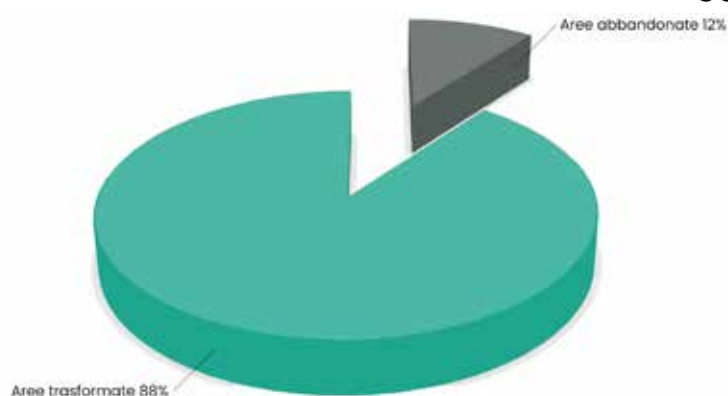


Grafico 17 - I vuoti urbani di ieri trasformati o abbandonati oggi, elaborazione propria.

Come si osserva attraverso nella tabella 18 ogni Circo-scrizione di Torino presenta una trasformazione non indifferente rispetto al passato. Per quanto riguarda la categoria "ieri" si tratta di tutti quei luoghi abbandonati nel periodo che va dal 1900 al 2015, mentre la categoria "oggi" interessa dal 2016 in avanti.

Nel grafico 17 è stato fatto un resoconto delle aree abbandonate che sono state trasformate oggi o che sono rimaste dismesse, le aree trasformate rappresentano la maggioranza con l'88% dei casi, mentre i vuoti urbani oggi risultano il 12% dei casi totali.

Grazie a questi dati si ha un riscontro sul ruolo delle aree dismesse nelle otto Circo-scrizioni di Torino, ovvero un processo di riqualificazione nella maggior parte dei casi dal momento che come detto nei capitoli precedenti un luogo lasciato abbandonato può solo portare con se problemi sociali ed economici, invece una riqualificazione del sito dismesso porta ad avere nuove opportunità per l'intorno e sicuramente un ambiente migliore sotto tutti i punti di vista.

*"Il riuso delle aree dismesse in molti casi è condizionato da preliminari operazioni di bonifica dei suoli, operazione anche molto costosa che ne discrimina l'interesse da parte degli investitori, fattore che concorre a condizionare pesantemente la sostenibilità degli interventi e, conseguentemente, la loro attuazione"<sup>18</sup>.*

Il recupero del patrimonio immobiliare industriale significa recuperare la memoria dei luoghi, nonché rinnovare e valorizzare i segni territoriali dei processi che avevano portato a costituire l'identità degli abitanti<sup>19</sup>.

<sup>18</sup> La prima definizione di sostenibilità è databile al 1987, quando il rapporto Brundtland (dal nome della sua relatrice, Gro Harlem Brundtland) viene presentato alla Conferenza Mondiale sull'Ambiente e lo Sviluppo dell'ONU: «lo sviluppo sostenibile è uno sviluppo che soddisfa i bisogni del presente senza compromettere le possibilità delle generazioni future di soddisfare i propri bisogni». Tale definizione è stata sintetizzata con la cosiddetta regola dell'equilibrio delle tre E: Ecologia, Equità, Economia.

<sup>19</sup> Sposito, C. (2012). Sul recupero delle aree industriali dismesse tecnologie, materiali, impianti ecosostenibili e innovativi. Santarcangelo di Romagna: Maggioli.

Principali tipologie di vuoti urbani di IERI

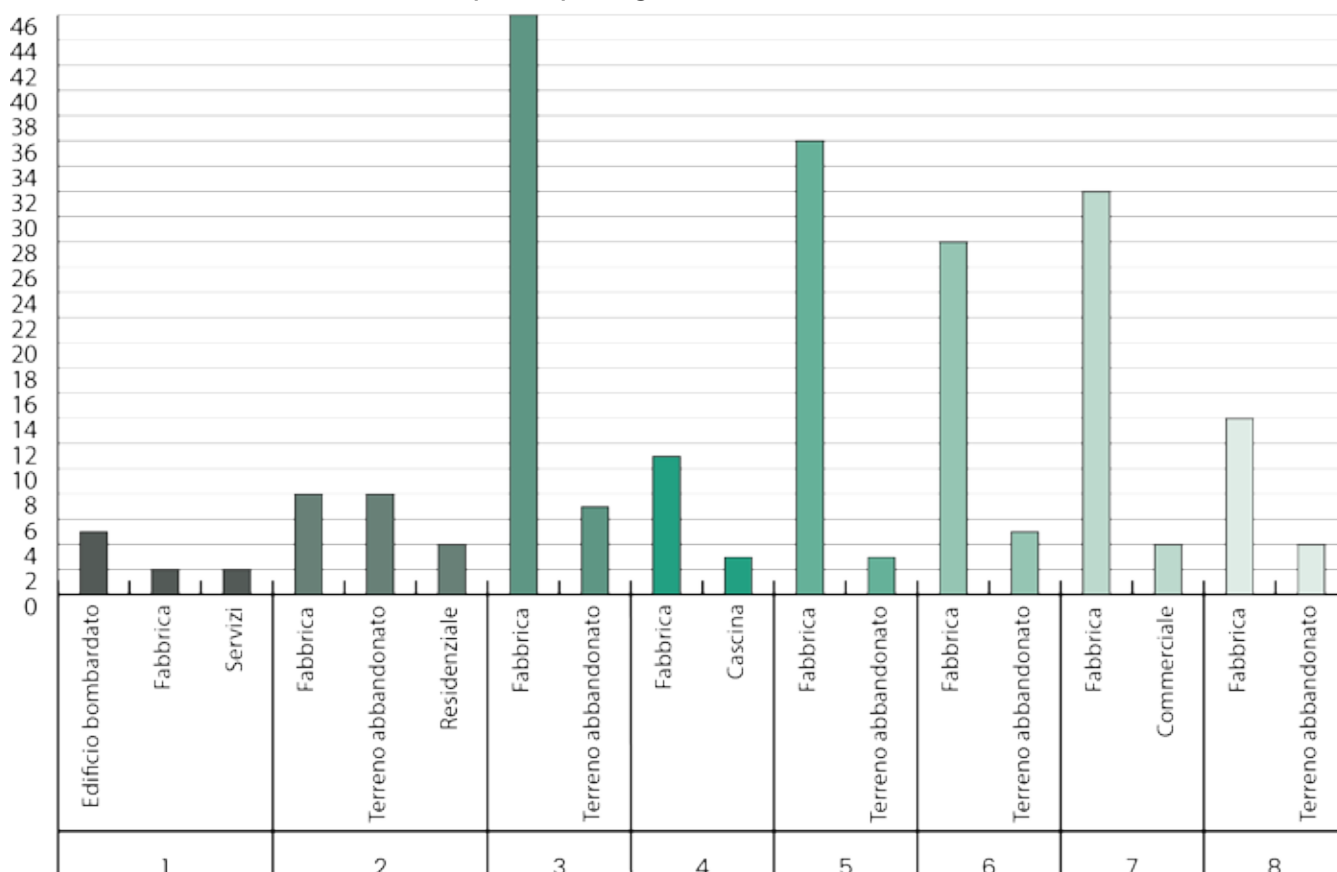


Grafico 18 - Principali tipologie di vuoti urbani di ieri per ogni Circoscrizione - Fonte: elaborazione propria dei dati del capitolo precedente

Nel grafico 18 sono state inserite le principali tipologie di vuoti urbani del passato, dal 1900 al 2015, per ogni Circoscrizione di Torino. La Circoscrizione 3 presentava il maggior numero di aree dismesse (58), ma soprattutto aveva la più rilevante quantità di ex fabbriche abbandonate (46) a seguire la Circoscrizione 5 con 36 fabbriche dismesse. Dalla seconda Circoscrizione alla ottava primeggia la categoria "fabbrica", a causa del fenomeno della dismissione industriale che ha colpito Torino, mentre nella Circoscrizione 1 la tipologia di vuoto urbano segnalato come "edificio bombardato" risulta essere maggiore rispetto agli altri. Di seguito nel grafico 19 sono riportate le percentuali di ogni singola tipologia.

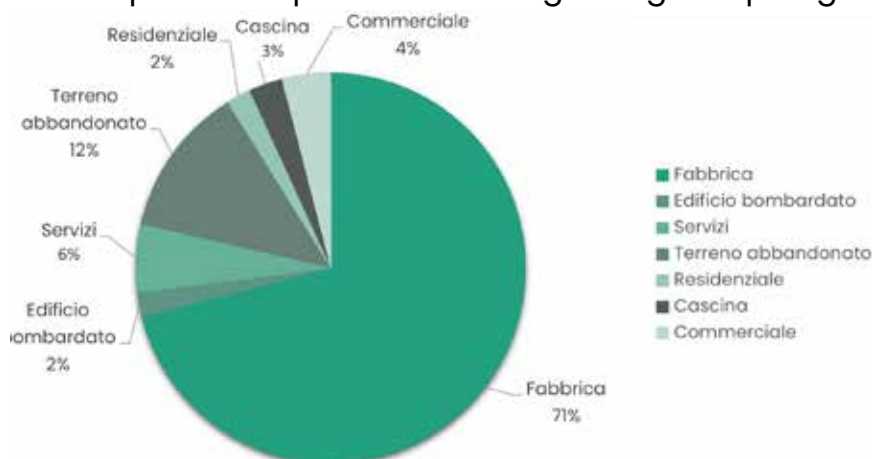


Grafico 19 - Percentuale tipologie di vuoti urbani di ieri per ogni Circoscrizione - Fonte: elaborazione propria dei dati del grafico 18

Principali tipologie di trasformazioni di OGGI

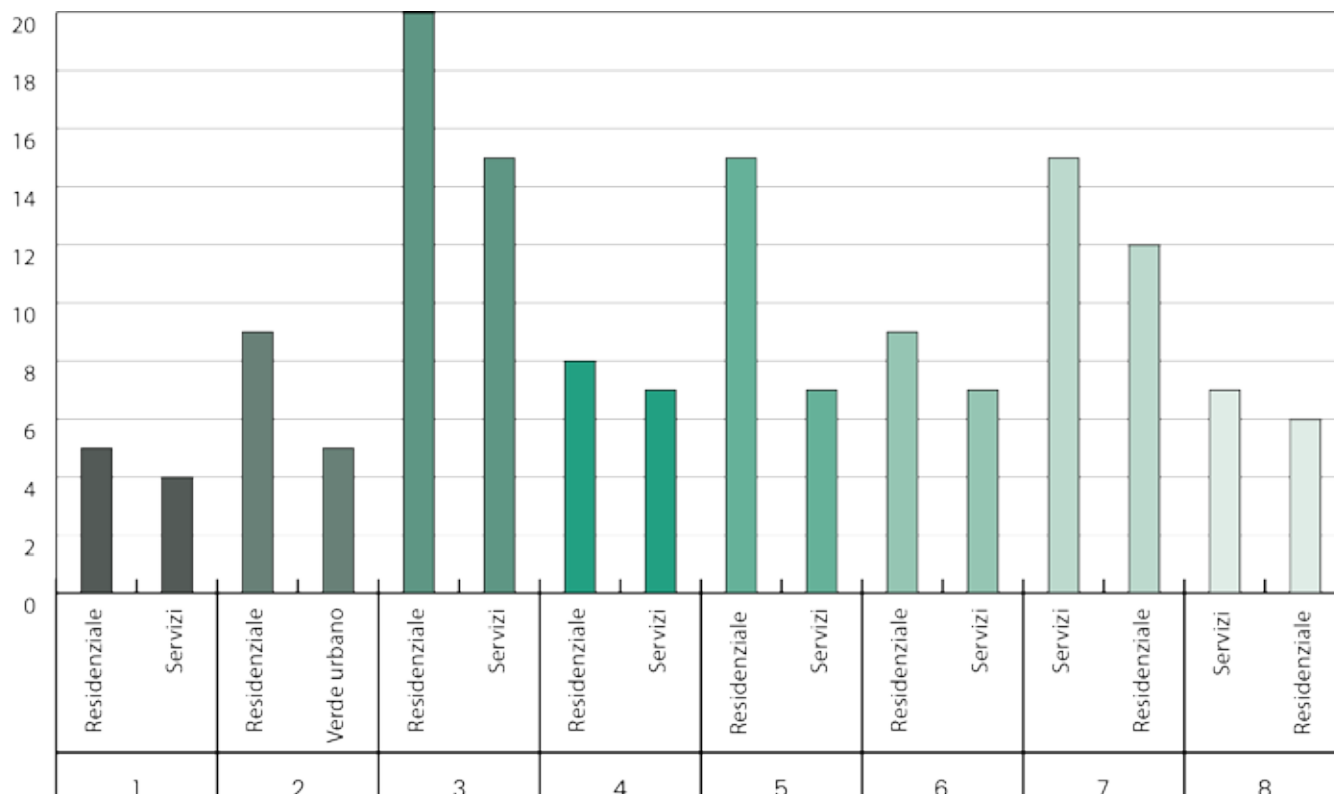


Grafico 20 - Principali tipologie di trasformazione per ogni Circoscrizione - Fonte: elaborazione propria dei dati del capitolo precedente

Nel grafico 20, rispetto alla pagina precedente, vengono considerate tutte le trasformazioni avvenute negli ultimi anni andando anche in questo caso a definire una categoria a cui appartengono i singoli casi.

Nelle prime sei Circoscrizioni primeggia la categoria "residenziale", ovvero tutte quelle aree dismesse e abbandonate trasformate in abitazioni, mentre per la settima e ottava Circoscrizione la categoria "servizi" è maggiore rispetto al "residenziale". Solo nella Circoscrizione 2 è presente la tipologia "verde urbano" (parchi, giardini pubblici ecc...) tra gli interventi principali, invece nelle altre è una lotta a due tra "residenziale" e "servizi".

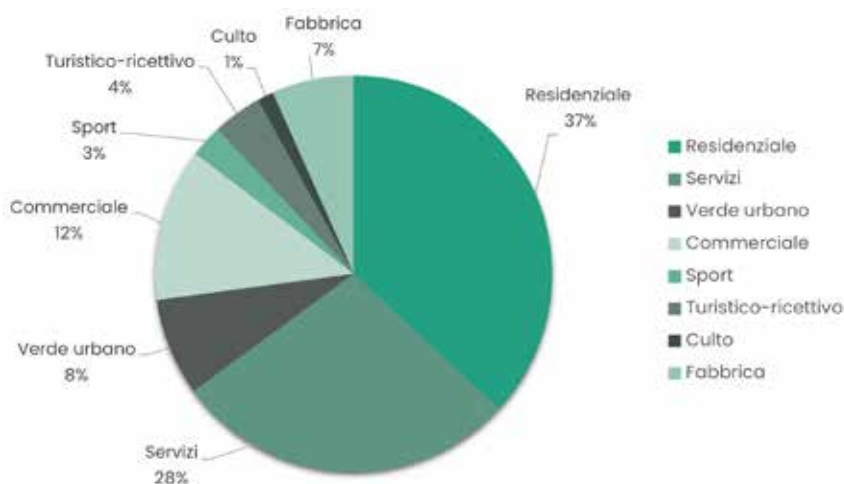


Grafico 21 - Percentuale tipologie di trasformazioni di oggi per ogni Circoscrizione - Fonte: elaborazione propria dei dati del grafico 20



In tutte le otto Circoscrizioni vi è stato un processo di trasformazione non indifferente, i vuoti urbani segnalati precedentemente sono stati visti come opportunità per revisionare e rinnovare il tessuto urbano dal momento che nella maggior parte dei casi risultavano in posizioni strategiche per lo sviluppo funzionale dei vari quartieri.

La Circoscrizione 3 come già detto in precedenza, era l'area amministrativa con il maggior numero di vuoti urbani, ma allo stesso tempo è quella che ha avuto il più intenso processo di trasformazione dal momento che si è passati da 58 casi a solamente 3 aree dismesse.

La suddivisione in categorie ha permesso un confronto immediato tra il prima e il dopo, in questo modo l'88% delle aree trasformate sono maggiormente identificabili.

Confrontando i grafici 18 e 20 si può quantificare il cambiamento che è avvenuto per ogni singola tipologia, nel primo grafico la categoria "fabbrica" rappresentava il dato maggiore poi successivamente nel secondo grafico è stato appunto sostituito dalla categoria "residenziale". Quindi la "fabbrica" da essere il dato maggiormente presente nel grafico 18 si è passati ad essere una delle classi più basse per il grafico 20.

Ciò che un tempo erano vuoti industriali, oggi sono trasformati nella maggior parte dei casi in residenze e servizi secondo questi dati scelti nel campione.

Risultano inoltre nei dati che sono stati reperiti ancora 30 vuoti urbani oggi rispetto ai 255 casi del passato, circa il 12% del totale.

*"Il fenomeno della dismissione  
e del continuo adattamento  
e trasformazione dello spazio urbano  
appartengono a quel processo fisiologico  
che è insito nell'evoluzione degli usi  
e della forma della città stessa"  
(G. Giovanelli, 1997)*



Esempio scambio di idee e informazioni - Fonte: [www.diariodellaformazione.it](http://www.diariodellaformazione.it)

# CAPITOLO 2

## URBANISTICA PARTECIPATA

### 2.1 Modelli di partecipazione

In questo primo capitolo viene affrontato il tema della partecipazione dei cittadini alle trasformazioni urbane. I modelli partecipativi si dividono in tre diverse macrocategorie:

1. il modello **"a scala"**;
2. il modello **"a ruota"**.
3. il modello **"a bersaglio"**;

Partendo dal modello **"a scala"**, che si basa sui livelli di coinvolgimento degli attori, abbiamo subito un primo esempio elaborato da Sherry Arnstein nel 1969 ovvero una scala della partecipazione formata da otto gradini (vedi figura 1).



Figura 1 - Gli otto gradini della scala di partecipazione dei cittadini - Fonte: elaborazione propria da Arnstein, 1969, p.217

<sup>1</sup> Ciaffi D. & Mela A. (2011), Urbanistica partecipata modelli ed esperienze (Biblioteca di architettura, urbanistica e design 34). Roma: Carocci.

Per Arnstein parlare di partecipazione significa parlare di riformare la società, ridistribuendo il potere ai cittadini esclusi da processi politici ed economici<sup>2</sup>.

Come si può osservare in figura 1 la scala è composta da **otto livelli** e suddivisa in **tre categorie**.

La **prima categoria** riguarda la “*non partecipazione*” ed è composta dal livello 1 “*manipolazione*”, ovvero mancanza di istruzione e competenza da parte dei cittadini che subisce appunto manipolazione/controllo e dal livello 2 “*trattamento terapeutico*”, che grazie ad esso cerca di nascondere le problematiche grazie a un cambio di approccio.

La **seconda categoria** sono i “*gradi di partecipazione simbolica*” di cui fanno parte il livello 3 “*informazione*”, in cui l’obiettivo è informare i cittadini senza lasciare spazio a chiarimenti/confronti, il livello 4 “*consultazione*”, nel quale i cittadini vengono interrogati ma poi non vengono considerati successivamente per le rielaborazioni successive, e il livello 5 “*intermediazione*”, nel quale i cittadini partecipano ma non possono elaborare nessuna scelta finale.

Infine la **terza categoria** “*i gradi di partecipazione dei cittadini*” ovvero la “*partecipazione effettiva*” dove le proposte dei cittadini non possono essere ignorate. Al livello 6 troviamo il “*partenariato*”, nel quale i cittadini si possono far ascoltare rivendicando le loro scelte, al livello 7 “*delega al potere*”, nel quale i cittadini hanno la maggioranza sulla percentuale di voti, infine il livello 8 “*controllo dei cittadini*”, nel quale il ruolo decisionale è esclusivamente dei cittadini.

Il modello “*a ruota*”<sup>3</sup> è stato elaborato dal South Lanarkshire Council nel quadro di un’esperienza di partecipazione in Scozia.

Il modello è a forma circolare ed è diviso in quattro parti (vedi figura 2):

- **informazione;**
- **consultazione;**
- **partecipazione;**
- **empowerment.**

Ognuno dei quadranti è suddiviso in tre parti, anche in questo caso come il modello “a scala” si parte in ordine dal livello minimo al livello massimo di coinvolgimento.

<sup>2</sup> Ciaffi D. & Mela A. (2011), *Urbanistica partecipata modelli ed esperienze* (Biblioteca di architettura, urbanistica e design 34). Roma: Carocci.

<sup>3</sup> Ciaffi D. & Mela A. (2011), *Urbanistica partecipata modelli ed esperienze* (Biblioteca di architettura, urbanistica e design 34). Roma: Carocci.

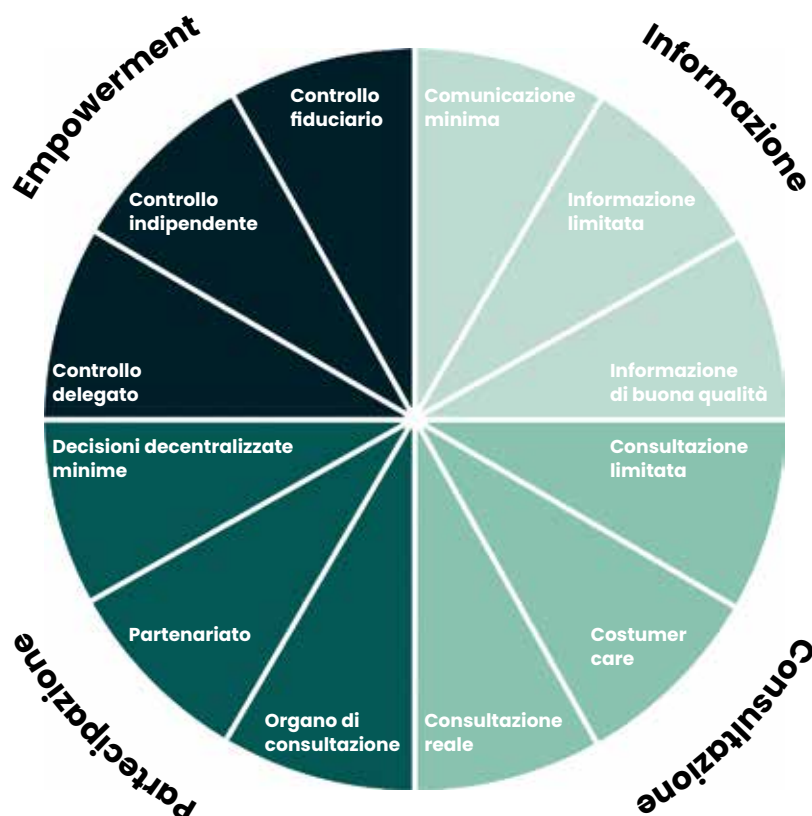


Figura 2 - The wheel of participation. - Fonte: Rielaborazione propria da "Urbanistica partecipata", 2011.

Come si può notare nella figura 2 "la forma a ruota vuole suggerire che in ogni esperienza comunitaria occorre giungere al livello corrispondente agli specifici obiettivi e non è necessario in tutti i casi salire fino al gradino più alto"<sup>4</sup>.

I primi passi vengono effettuati nel campo dell'informazione e della comunicazione per poi arrivare alle forme di consultazione, in cui il momento più importante è la deliberazione pubblica.

La differenza rispetto al modello precedente è che lo schema a forma di ruota permette di raggiungere il proprio obiettivo senza doverne superare altri.

infine il modello "**a bersaglio**"<sup>5</sup>, ovvero una proposta di partecipazione che coinvolge maggiormente i cittadini nell'ambito dell'urbanistica e della progettazione del territorio.

Sono presenti due elementi di novità:

- **la dimensione spaziale**, ovvero il contenitore del processo sociale;
- assenza di un principio gerarchico che definisca un ideale partecipativo valido in assoluto.

Come si può notare nel grafico 3 la dimensione spaziale è composta grafica-

4 Ciaffi D. & Mela A. (2011), Urbanistica partecipata modelli ed esperienze (Biblioteca di architettura, urbanistica e design 34). Roma: Carocci.

5 Ciaffi D. & Mela A. (2011), Urbanistica partecipata modelli ed esperienze (Biblioteca di architettura, urbanistica e design 34). Roma: Carocci.



mente da 3 cerchi concentrici e si suddivide partendo dal centro in: sfera privata, sfera pubblica-locale e sfera sovra-locale.

La sfera sociale, invece, si compone di:

- **comunicazione**, ovvero informare i cittadini;
- **animazione**, eventi di promozione territoriale;
- **consultazione**, necessità e criticità locali;
- **empowerment**, accresce il senso di colpevolezza attraverso esperienze partecipative.

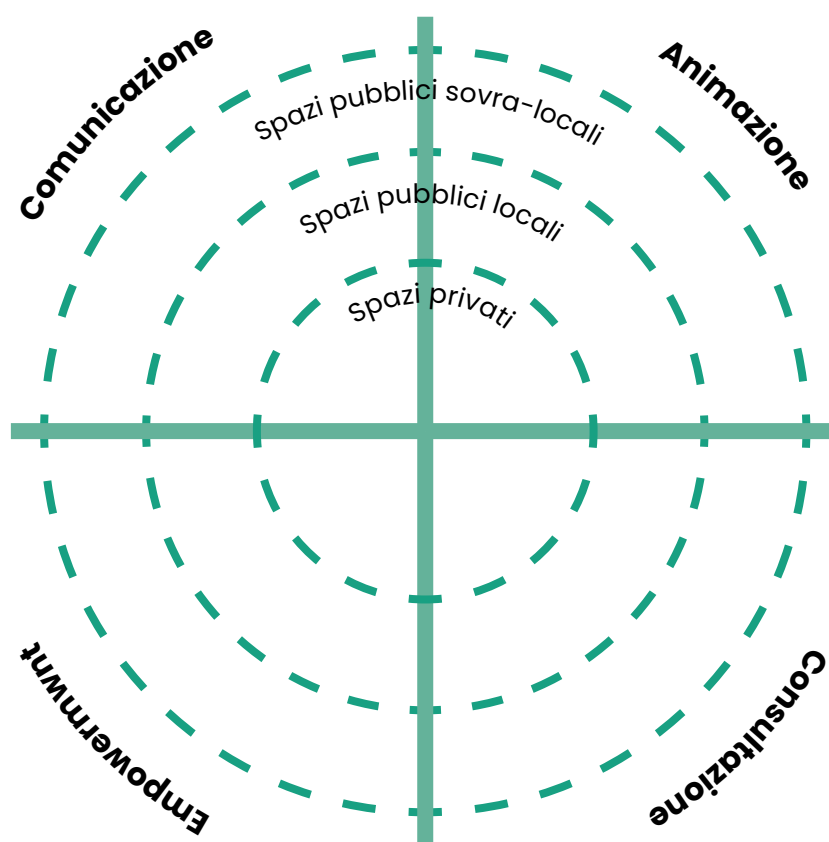


Figura 3 - Schema del modello "a bersaglio" - Fonte: Rielaborazione propria da "Urbanistica partecipata", 2011.

## 2.2 Le quattro grandi tematiche<sup>6</sup>

La dimensione sociale, come già citato nel capitolo precedente, si suddivide in quattro grandi tematiche: *la comunicazione, l'animazione, la consultazione e l'empowerment*<sup>7</sup>.



Figura 4 - Partecipazione: comunicazione, animazione, consultazione ed empowerment - Fonte: Ciaffi D. & Mela A. (2006). La partecipazione dimensioni, spazi, strumenti. Roma: Carocci

La **comunicazione** deve essere distinta dalla semplice informazione. La comunicazione è la prima mossa di un processo partecipativo e si pone il problema della raggiungibilità del messaggio mentre l'informazione si limita a lanciare messaggi senza preoccupazioni sulla possibile ricezione. Essa si manifesta in tutte le altre fasi della partecipazione.

L'**animazione**, ovvero le animazioni culturali, socio-educative, commerciale ecc... Che hanno l'obiettivo di "vivacizzare" la sfera sociale attraverso questi eventi, e aumentando quindi la partecipazione attiva dei cittadini rafforzando il senso di partecipazione collettiva ad un progetto.

<sup>6</sup> Ciaffi D. & Mela A. (2011), Urbanistica partecipata modelli ed esperienze (Biblioteca di architettura, urbanistica e design 34). Roma: Carocci.

<sup>7</sup> Ciaffi D. & Mela A. (2006), La partecipazione dimensioni, spazi, strumenti (Università 708 Sociologia). Roma: Carocci.

La **consultazione**, essa riguarda il sondaggio di opinione, esperienze più o meno formali di espressione da parte di gruppi organizzati, o ancora i processi di deliberazione. L'obiettivo è quello di ascoltare i cittadini.

L'**empowerment**, come spiegato nel libro di Ciaffi e Mela, ovvero il "potenziamento delle capacità" ovvero acquisire alcune capacità necessarie:

- padroneggiamento della propria vita;
- acquisizione di conoscenze, abilità, attitudini e consapevolezza in modo da riuscire a influenzare il proprio comportamento e quello altrui;
- diventare indipendenti nella risoluzione dei problemi e nella presa di decisioni<sup>8</sup>.

I processi di empowerment servono, come spiegato da Ciaffi e Mela "a toccare i nervi del cittadino attivo"<sup>9</sup>, nel senso che l'obiettivo preliminare è quello di far emergere i suoi bisogni e le sue esigenze al fine di trasformare lo stato di fatto.

<sup>8</sup> Zimmerman, M.A. (2000). Empowerment Theory. In: Rappaport, J., Seidman, E. Handbook of Community Psychology. Springer, Boston, MA.

<sup>9</sup> Ciaffi D. & Mela A. (2011), Urbanistica partecipata modelli ed esperienze (Biblioteca di architettura, urbanistica e design 34). Roma: Carocci.

## 2.3 Le posizioni partecipative

Molto importanti sono le posizioni che possono prendere i cittadini nei confronti della partecipazione, possono essere favorevoli o contrarie.

Come si può notare in figura 5, viene rappresentato il ventaglio delle posizioni sulla partecipazione. Il modello proposto da Ciaffi e Mela<sup>10</sup> ha agli antipodi due forme di **rifiuto** che corrispondono anche ai momenti di forte preoccupazione, mentre nella parte centrale troviamo tre aspetti di **affermazione** della partecipazione. Le cinque posizioni sono da sinistra verso destra:

- **rifiuto** della partecipazione espresso dalle **concezioni "elitaristiche"**;
- affermazione della partecipazione espressa dalle **concezioni organicistiche**;
- affermazione della partecipazione espressa dalle **concezioni pluralistiche ed inclusive**;
- affermazione della partecipazione espressa dalle **concezioni conflittualistiche**;
- **rifiuto** della partecipazione espresso dall'**antagonismo radicale**.



Figura 5 - Ventaglio delle posizioni della partecipazione - Fonte: Ciaffi D. & Mela A. (2006). La partecipazione dimensioni, spazi, strumenti. Roma: Carocci

<sup>10</sup> Ciaffi D. & Mela A. (2006), La partecipazione dimensioni, spazi, strumenti (Università 708 Sociologia). Roma: Carocci.



La prima e l'ultima posizione sono le **due forme di rifiuto** e si differenziano perché la prima cerca di mantenere una certa solidità nell'amministrazione limitando il potere ad una "elite" di persone, mentre la seconda forma di rifiuto è dovuta dai gruppi esclusi che rifiutano qualsiasi tipo di confronto e dialogo.

La **concezione organicistica**, ovvero i cittadini che fanno parte di un gruppo già rappresentato e quindi la coesione e la stabilità sociale è un bene da proteggere.

Le **concezioni pluralistiche ed inclusive**, sono al centro del ventaglio e sono coloro che vorrebbero una società rappresentata con punti di vista e caratteri diversi.

Le **concezioni conflittualistiche**, ovvero dove il conflitto è il modo con cui cambiare il sistema sociale, quindi partecipazione uguale momento di confronto.

## 2.4 Considerazioni

Grazie alla partecipazione il progetto molto probabilmente risulterà migliore rispetto a quello proposto inizialmente, perché è capace di rispondere ad esigenze che ciascun soggetto partecipante ha metabolizzato nel tempo attraverso la propria esperienza sia individuale che di gruppo ed ha trasmesso al progettista attraverso opportune argomentazioni.

Il coordinamento della partecipazione favorisce:

- **identificazione dei problemi;**
- **la definizione degli obiettivi e dei risultati da raggiungere;**
- **organizzazione delle attività da intraprendere.**

Ogni processo di cambiamento genera inevitabilmente paure dovute all'incertezza dell'esito finale.

Nel capitolo successivo (capitolo 3) viene analizzato il "progetto Co-City" che è stato scelto dal programma UIA grazie alla capacità di potersi adattare all'interno di altri paesi europei. L'obiettivo è quello di recuperare le strutture e rigenerare le aree abbandonate nelle diverse zone della città.

Tutto questo attraverso la **stipulazione di patti di collaborazione tra i cittadini attivi e l'amministrazione.**

Un esempio interessante è sicuramente il progetto The Hood a Torino (vedi figura 6) rinnovato nel 2019, unico obiettivo rendere un punto di riferimento per la rinascita della zona.

L'idea è nata da una crew di amanti dello streetball e incentivata dall'UIA Urban Innovative Actions. Questo restyling è stato effettuato dagli artisti di Truly che hanno abbinato i colori giallo scuro e verde acquamarina.

Tutto ciò è stato finalizzato a incentivare nuove forme di collaborazione tra cittadini e amministrazione per il riuso e la gestione condivisa dei beni comuni contro la povertà nelle aree più fragili della città<sup>11</sup>.

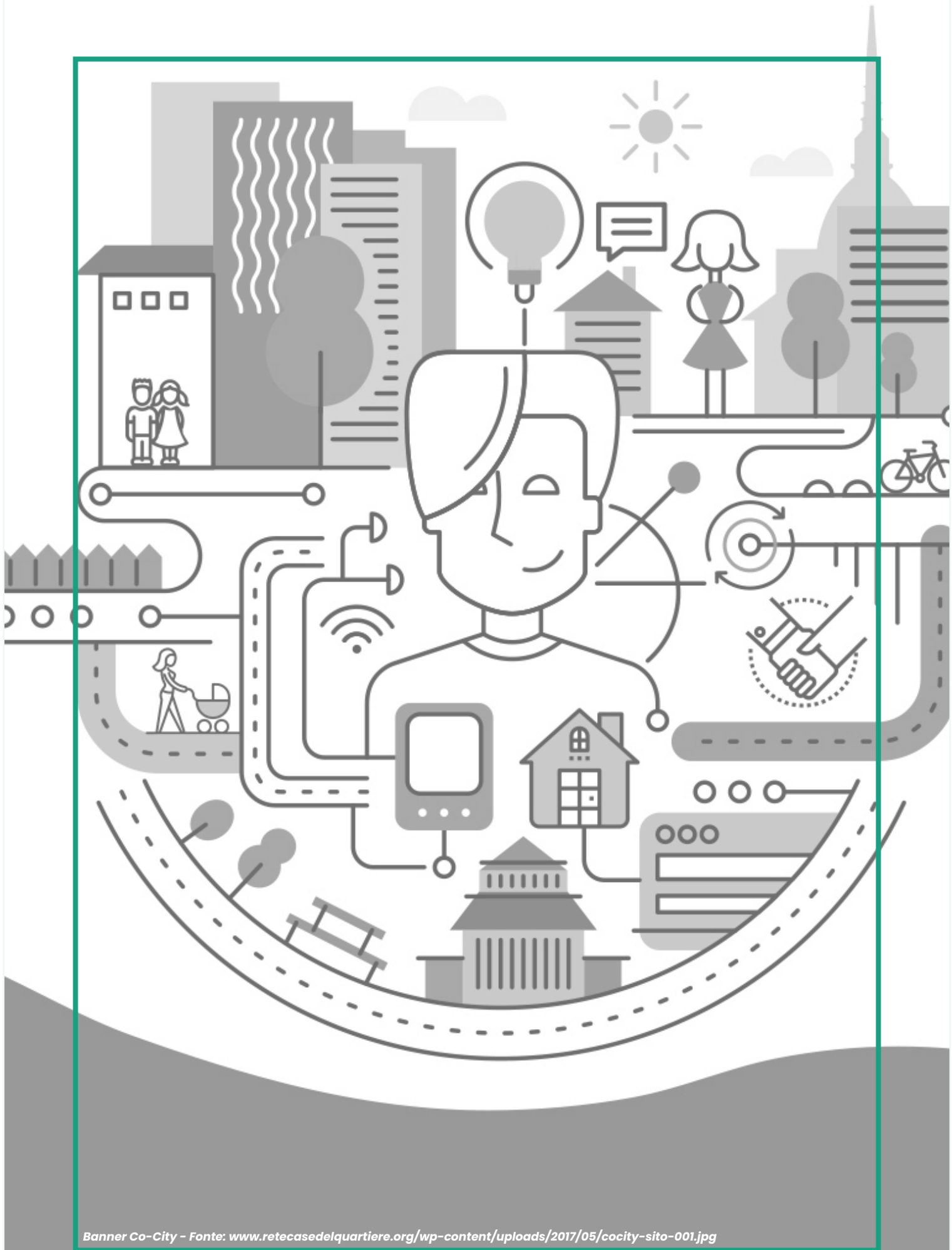


Figura 6 - The Hood, Torino. Rapporto con il contesto. - Fonte: [www.behance.net/gallery/87678017/The-Hood-Basketball-Court?locale=it\\_IT](http://www.behance.net/gallery/87678017/The-Hood-Basketball-Court?locale=it_IT)



Figura 7 - The Hood, Torino - Fonte: [www.neverendingseason.com/playground-arte-the-hood-torino/](http://www.neverendingseason.com/playground-arte-the-hood-torino/)

<sup>11</sup> [www.neverendingseason.com/playground-arte-the-hood-torino/](http://www.neverendingseason.com/playground-arte-the-hood-torino/)



# CAPITOLO 3

## IL PROGETTO CO-CITY

### 3.1 Co-City

Co-City è il progetto innovativo di promozione della gestione condivisa dei beni comuni realizzato dalla città di Torino grazie al programma europeo **Urban Innovative Actions (UIA)**.

Questo programma ha lo scopo di sostenere attraverso risorse finanziarie le nuove e innovative soluzioni per lo sviluppo urbano sostenibile.

Il progetto è iniziato nel mese di marzo del 2017 ed è stato finanziato per 5,1 milioni di euro. E' stato realizzato dalla città di Torino insieme a:

- Università di Torino (Dip. di Informatica e Dip. di Giurisprudenza);
- ANCI nazionale;
- Fondazione Cascina Roccafranca;
- Rete delle Case del Quartiere.

Viene proposta e approvata dalla Città, nel gennaio 2016, una sperimentazione del **"regolamento sulla collaborazione tra cittadini e amministrazione per la cura, la gestione condivisa e la rigenerazione dei beni comuni urbani"**.

*"Il progetto prevede la **riqualificazione di beni immobili e spazi pubblici** in condizioni di **degrado** o parzialmente utilizzati attraverso la stipula di patti di collaborazione tra l'Amministrazione e le cittadine e i cittadini, come strumento di promozione della cittadinanza attiva e per il contrasto alla povertà e al degrado nelle aree più fragili della città"*.

---

<sup>1</sup> [www.comune.torino.it/benicomuni/co-city/index.shtml](http://www.comune.torino.it/benicomuni/co-city/index.shtml)

Ogni partner citato precedentemente ha un ruolo ben preciso:

- La **Rete delle Case del Quartiere** si occupa di relazionarsi con i cittadini, raccogliendo osservazioni e idee progettuali, accompagnandoli attraverso i **processi di partecipazione** e cercando di incentivare e produrre l'interesse necessario per gestire in condivisione i beni comuni urbani.
- L'**Università di Torino** fornisce gli strumenti necessari per gestire le politiche di rigenerazione, grazie ad esempio alla piattaforma *FirstLife* che permette di coinvolgere maggiormente i cittadini e mappare/organizzare attività.
- L'**ANCI** è la responsabile della comunicazione del progetto e della disseminazione dei risultati a livello nazionale.
- La **Città di Torino**, che coordina l'intera realizzazione del progetto:
  1. metterà a disposizione le aree e gli edifici pubblici che verranno individuati nel corso della fase di progettazione;
  2. curerà il processo di definizione dei patti di collaborazione tra cittadine e cittadini attivi e amministrazione;
  3. garantirà gli investimenti economici necessari all'avvio della riqualificazione;
  4. garantirà lo sviluppo di imprese di comunità e di strumenti di inclusione sociale e sostegno al reddito<sup>2</sup>.

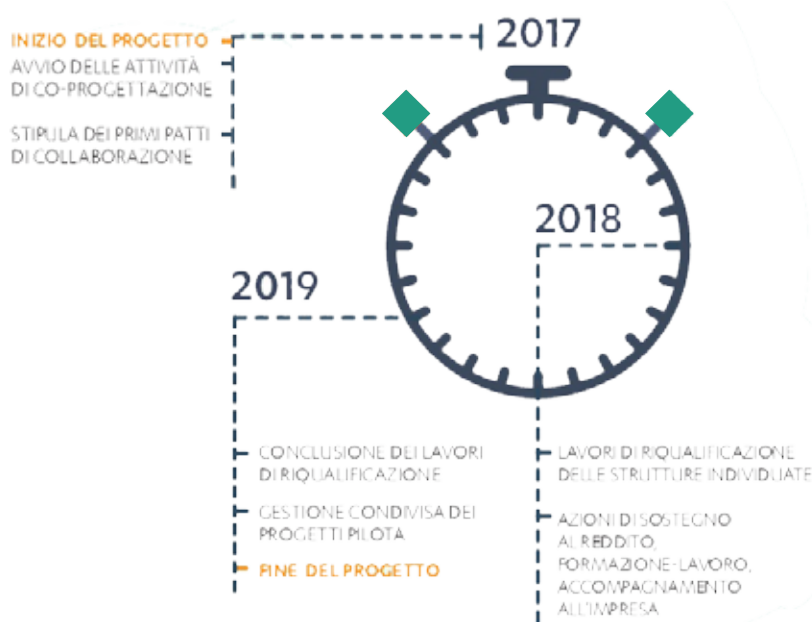


Figura 1 - Timeline progetto Co-City Torino - Fonte: [www.retecasesedelquartiere.org/cocity/](http://www.retecasesedelquartiere.org/cocity/)

<sup>2</sup> [www.comune.torino.it/benicomuni/co-city/progetto/index.shtml](http://www.comune.torino.it/benicomuni/co-city/progetto/index.shtml)



## 3.2 I tre ambiti del progetto

La partecipazione è aperta a tutti i soggetti, singoli, associati o riuniti in formazioni sociali.<sup>3</sup> L'avviso pubblico stabiliva le condizioni per la presentazione delle proposte di collaborazione identificate in tre categorie differenti<sup>4</sup>.

La città di Torino per il progetto Co-City ha investito grazie al finanziamento europeo **1.700.000 euro** in lavori e forniture per la riqualificazione del proprio patrimonio immobiliare e per l'incremento della propria dotazione strumentale, così suddiviso nei tre ambiti di azione:

**A** - Periferie e culture urbane: **1.100.000 euro**;

**B** - Piattaforme di servizio pubblico sottoutilizzate: **500.000 euro**;

**C** - Cura dello spazio pubblico: **100.000 euro**.

a presentazione delle proposte di collaborazione viene approfondita nel capitolo 4.3 (avviso pubblico).

Le proposte di collaborazione<sup>5</sup> sono state presentate con riferimento a uno dei tre diversi ambiti di azione individuati dal progetto CO-CITY.

### **A. Periferie e culture urbane** (approfondimento capitolo 3.4)

Patti di collaborazione attraverso i quali la Città intende promuovere l'avvio di attività nei seguenti edifici in disuso, che richiedono interventi di riqualificazione anche ingenti.

**A1** - Via Cumiana 15;

**A2** - Corso Umbria 54 (ex casa del direttore);

**A3** - Corso Umbria 53/55 (ex deposito biciclette);

**A4** - Corso Brin 21;

**A5** - Via Conte di Roccavione 11;

**A6** - Via Bologna 175/177;

**A7** - Via Cavagnolo 9;

<sup>3</sup> [www.comune.torino.it/benicomuni/co-city/Avviso\\_pubblico/index.shtml](http://www.comune.torino.it/benicomuni/co-city/Avviso_pubblico/index.shtml)

<sup>4</sup> Report finale di valutazione del progetto Co-City: [www.comune.torino.it/benicomuni/bm-doc/final-evaluation-report\\_ita.pdf](http://www.comune.torino.it/benicomuni/bm-doc/final-evaluation-report_ita.pdf)

<sup>5</sup> [www.comune.torino.it/benicomuni/bm-doc/co-city-avviso-pubblico.pdf](http://www.comune.torino.it/benicomuni/bm-doc/co-city-avviso-pubblico.pdf)

**B. Piattaforme di servizio pubblico sottoutilizzate**

Patti di collaborazione che riguardano beni destinati a servizi pubblici (scuole, biblioteche, servizi socio-assistenziali, culturali, uffici pubblici, etc.) che presentano una capacità di utilizzo superiore a quella ordinaria.

**B1** - Via Vigliani 102

**B2** - Via Monte Ortigara 95

**B3** - Via Le Chiuse 66 (3° piano)

**B4** - Via Foligno 14

**B5** - Corso Taranto 160 (Centro Interculturale)

**B6** - Via degli Abeti 13 (ex mensa, vedi figura 3)

**C. Cura dello spazio pubblico**

Patti di collaborazione il cui scopo è la cura di luoghi e aree verdi, aree pubbliche, aree residuali, a rischio di abbandono o degrado, per promuoverne un uso condiviso attraverso azioni di riqualificazione, presidio e fruizione pubblica, agricoltura urbana, etc.

**C1** - Area del Contratto di Quartiere di Via Arquata;

**C2** - Giardini di Via Giulio 14;

**C3** - Giardini Sambuy, piazza Carlo Felice;

**C4** - Giardini Morvillo;

**C5** - Giardini Alimonda (piazza Alimonda);

**C6** - Giardini Madre Teresa di Calcutta (C. Vercelli);

**C7** - Parco Di Vittorio Via Passo Buole (vedi figura 4).

Sono state presentate **124 proposte**, suddivise nelle tre categorie differenti a seconda dell'ambito di intervento e del grado di complessità (vedi tabella 1).

“Le proposte ricevute sono distribuite sul territorio delle 8 Circoscrizioni della Città come indicato nella figura sottostante, con una prevalenza di proposte collocate sul territorio delle Circoscrizioni 8, 6 e 5, che presentano un maggior tasso di disoccupazione e una maggior presenza di cittadini a rischio di emarginazione sociale”<sup>6</sup>.

<sup>6</sup> Dati ricavati dal report di valutazione finale: [www.comune.torino.it/benicomuni/bm-doc/final-evaluation-report\\_ita.pdf](http://www.comune.torino.it/benicomuni/bm-doc/final-evaluation-report_ita.pdf) e sono stati confrontati con i dati Istat: [www.istat.it/it/files/2017/07/TORINO.pdf](http://www.istat.it/it/files/2017/07/TORINO.pdf)

AMBITO	DESCRIZIONE	OBBIETTIVO	PROPOSTE RICEVUTE
A	Periferie e culture urbane	Promuovere processi di rigenerazione di edifici dismessi o aree nella periferia urbana che richiedono interventi di riqualificazione anche ingenti.	7
B	Piattaforme di servizio pubblico sottoutilizzate	Incrementare e valorizzare l'utilizzo di beni destinati a servizi pubblici (quali biblioteche, servizi socio-assistenziali, culturali, uffici pubblici, ecc.) che presentano una potenzialità di utilizzo superiore rispetto a quella ordinaria.	11
B Scuole	Scuole primarie e dell'infanzia	Le proposte di collaborazione devono essere riferite ad almeno uno dei seguenti ambiti d'azione: 1. Scuole aperte: messa a disposizione ad un uso pubblico in orari extrascolastici di spazi interni o esterni quali: cortile, aule, laboratori, biblioteche, ecc.; 2. Adozione della scuola: organizzazione di azioni continuative di co-gestione orientate a facilitare la realizzazione di manutenzioni ordinarie, piccole riparazioni, cura e presidio degli spazi; 3. Adozione dello spazio pubblico: presa in carico da parte della scuola di spazi pubblici (all'aperto o in struttura) per facilitare forme di recupero funzionale, utilizzo pubblico più efficace, co-gestione e animazione sociale.	31
C	Cura dello spazio pubblico	Promozione di interventi di cura e gestione condivisa di luoghi e aree verdi, aree pubbliche, aree residuali, a rischio di abbandono o degrado per promuovere un uso condiviso attraverso azioni di riqualificazione, presidio e fruizione pubblica, agricoltura urbana, ecc...	75
		<b>TOT</b>	<b>124</b>

Tabella 1 - i tre differenti ambiti di azione - Fonte: report di valutazione finale CoCity



Figura 3 - A1, via Cumiana 15. Ex stabilimento Lancia. - Fonte: foto propria



Figura 3 - B6, Via degli Abeti 13 (ex mensa) - Fonte: [www.comune.torino.it/benicomuni/bm-doc/b6\\_via-degli-abeti-13\\_agg-27-07.pdf](http://www.comune.torino.it/benicomuni/bm-doc/b6_via-degli-abeti-13_agg-27-07.pdf)



Figura 4 - C2, Giardini di via Giulio 14 - Fonte: [www.comune.torino.it/benicomuni/bm-doc/c2\\_via-giulio.pdf](http://www.comune.torino.it/benicomuni/bm-doc/c2_via-giulio.pdf)



### 3.3 I beneficiari del progetto, il campione e l'analisi dei risultati<sup>7</sup>

I **beneficiari** sono le persone, le organizzazioni o entità che subiscono cambiamenti, positivi o negativi, come risultato dell'attività che viene analizzata.

#### 1. **Funzionari pubblici:**

Motivo del coinvolgimento: sono attivamente impegnati durante la fase di co-progettazione e nella preparazione e firma dei Patti di Collaborazione.

Cambiamento atteso: interesse a rafforzare la fiducia e la legittimità nel settore pubblico e a diventare più reattivi e proattivi nel processo di coinvolgimento dei cittadini.

#### 2. **Cittadini attivi e soggetti di cittadinanza attiva:**

Motivo del coinvolgimento: esprimono la loro volontà di mettersi in gioco per la soluzione dei problemi collettivi urbani.

Cambiamento atteso: assunzione di responsabilità nei confronti dei beni comuni urbani.

#### 3. **Case del quartiere (local contact points):**

Motivo del coinvolgimento: le Case del Quartiere sono un partner ma anche, in qualche misura, un beneficiario del progetto.

Cambiamento atteso: potenziamento delle interazioni con altri attori del territorio, sia pubblici (es. scuole, università, servizi e dipartimenti del Comune) che privati (es. associazioni locali, cooperative, enti religiosi, imprese, ecc.).

#### 4. **Soggetti in condizioni di fragilità:**

Motivo del coinvolgimento: durante l'implementazione il progetto ha subito un importante cambiamento di contenuto che ha consentito la ridefinizione delle azioni rivolte a cittadini in condizioni di fragilità.

Cambiamento atteso: cittadini in condizioni di fragilità sociale saranno integrati nella rete dei servizi locali e nei patti di collaborazione.

<sup>7</sup> L'intero capitolo 3.3 segue il report finale di valutazione: [www.comune.torino.it/benicomuni/bm-doc/final-evaluation-report\\_ita.pdf](http://www.comune.torino.it/benicomuni/bm-doc/final-evaluation-report_ita.pdf)



Il **campione** corrisponde ai **4 beneficiari principali** del progetto Co-City (4 campioni). In totale sono stati sottoposti questionari e interviste a **356 partecipanti**.

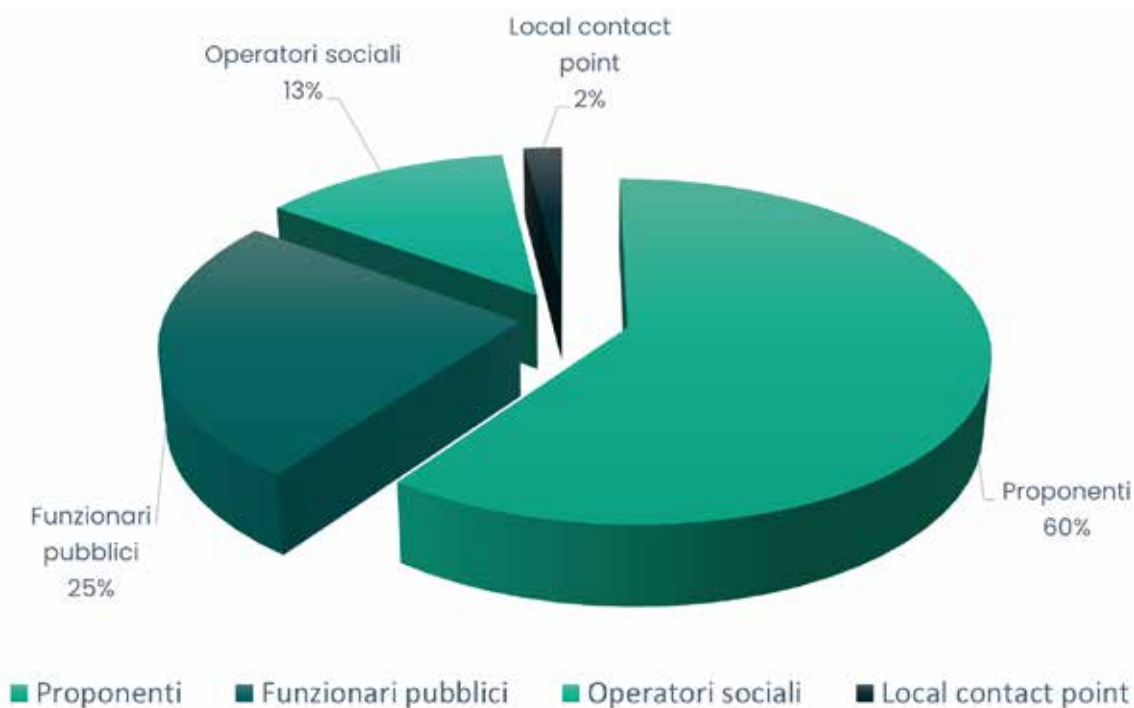


Grafico 1 - Composizione del campione - Fonte: Report finale di valutazione Co-City

## **FUNZIONARI PUBBLICI**

Sono stati inclusi nel campione:

- i membri del **gruppo di lavoro** (vedi capitolo 4.5);
- i **funzionari e i presidenti delle 8 Circoscrizioni**;
- i **funzionari dei servizi della Città di Torino**.

In totale sono stati coinvolti in **totale 90 funzionari**, appartenenti a **24 servizi differenti**. E' stato sottoposto un questionario **semi-strutturato** composto da:

- domande chiuse per esprimere il proprio accordo o disaccordo;
- domande di controllo per rilevare il coinvolgimento del progetto;
- domanda finale aperta per commenti e osservazioni.

I questionari sono stati sottoposti via mail tramite la piattaforma *Googleforms* e il **tasso di risposta** è stato del **57%**.

## **CITTADINI ATTIVI / SOGGETTI DI CITTADINANZA ATTIVA**

Questa è la porzione più rilevante (come si vede nel grafico 1), sono stati inclusi **214 proponenti**. Anche in questo caso è stato sottoposto un questionario **semi-strutturato** composto allo stesso modo del modello precedente.

Il **tasso di risposta** del questionario è stato del **44%**.

### **CASE DEL QUARTIERE**

Sono stati sottoposti ad una **intervista semi-strutturata** composta da:

- domande a risposta multipla e a risposta chiusa per l'identificazione dello scopo prevalente, dell'attore principale, del livello di supporto fornito, del rapporto dei proponenti prima della presentazione della proposta ecc...
- domande a risposta aperta riguardanti il profilo professionale, il loro lavoro durante le fasi iniziali, le caratteristiche del supporto fornito, i loro pareri sulle proposte ricevute e sui proponenti ecc...

### **OPERATORI SOCIALI**

L'attività invece ha previsto il coinvolgimento di **4 mediatori culturali** e **3 istruttori socio-educativi** (gli operatori sociali di Co-City) che hanno progettato, organizzato e gestito interventi educativi, sociali e culturali, collegando e favorendo la collaborazione tra Servizi Sociali, Case del Quartiere e patti di collaborazione.

I beneficiari inclusi nel campione sono i **44 operatori** che hanno lavorato a stretto contatto con gli operatori sociali di Co-City che hanno avuto la possibilità di osservare le loro attività di inclusione a favore di **soggetti svantaggiati**.

Anche in questo caso è stato sottoposto un questionario semi-strutturato composto allo stesso modo dei modelli precedenti.

I questionari sono stati sottoposti via mail tramite la piattaforma *Googleforms* e il **tasso di risposta** è stato del **66%**.

## **ANALISI DEI RISULTATI:**

### **R1. I FUNZIONARI PUBBLICI COMUNICANO CON I CITTADINI IN MANIERA COLLABORATIVA, FLESSIBILE E NON FORMALE**

- **92% dei funzionari pubblici** percepisce una *comunicazione più flessibile* da parte dell'amministrazione nei confronti dei cittadini;
- **73% dei proponenti** percepisce una *comunicazione più flessibile* da parte dell'amministrazione nei loro confronti;

### **R2. LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE CITTADINA DIVENTA FACILITATORE E PARTNER**

- **80% dei funzionari pubblici** ritiene che il progetto Co-City abbia portato alla creazione di un ecosistema istituzionale abilitante;
- **73% dei funzionari pubblici** ritiene che il progetto Co-City abbia portato alla strutturazione di partnership pubblico-private per la gestione condivisa dei beni comuni;
- **66% dei proponenti** ritiene che la firma del patto di collaborazione porta l'amministrazione comunale e i cittadini ad essere partner;

### **R3. I CITTADINI ATTIVI E L'AMMINISTRAZIONE LOCALE COPROGETTANO SERVIZI DI WELFARE URBANO**

- **76% dei proponenti** ritiene che durante la co-progettazione le proposte sono state discusse in modo approfondito, trasformandole in azioni fattibili;

### **R4. I CITTADINI ATTIVI E L'AMMINISTRAZIONE LOCALE COGESTISCONO I BENI COMUNI URBANI**

- **74% dei proponenti** ritiene che il patto di collaborazione potrà aiutare ad adattare le infrastrutture, il verde e gli spazi urbani alle misure di distanziamento per contrastare l'isolamento delle persone;
- **90% dei proponenti** ritiene che l'uso dei cortili scolastici e degli spazi pubblici sarà una risorsa per organizzare il ritorno ad una nuova condizione ordinaria;

## **R5. LA CO-PRODUZIONE DI SERVIZI DI WELFARE URBANO SOSTENIBILI NEI BENI COMUNI URBANI**

- **84% dei funzionari pubblici** ritiene che il progetto Co-City abbia portato alla formazione di competenze nuove all'interno dell'amministrazione e della comunità per la gestione condivisa dei beni comuni;
- **64% dei proponenti** pensa che il patto di collaborazione aiuterà a definire insieme all'amministrazione comunale le regole per la fruizione dello spazio pubblico;
- **59% dei proponenti** percepisce di avere risorse e competenze sufficienti per fare sì che le attività proseguano;
- **87% dei proponenti** sostiene che in futuro bisognerà potenziare l'uso di strumenti digitali, attraverso lo smartphone o il computer per realizzare nuove forme di partecipazione a distanza;

## **R6. I CITTADINI RITENGONO CHE LE PROPRIE AZIONI CONTRIBUISCANO ATTIVAMENTE AL BENESSERE URBANO**

- **82% dei proponenti** ha una visione positiva del ruolo delle reti create dal progetto a sostegno del benessere urbano.

### **CONCLUSIONI:**

il progetto Co-City ha comportato un **forte sforzo di apprendimento** da parte di tutti i soggetti coinvolti, il che ha talvolta causato **incomprensioni, intoppi e sforzi**. Co-City ha promosso **l'esercizio della responsabilizzazione di tutti i settori della Pubblica Amministrazione sul tema dei beni comuni urbani** e ha incoraggiato una più ampia partecipazione alla realizzazione e alla governance dei Patti di collaborazione. Tuttavia, molte **carenze** sono state evidenti durante l'attuazione del progetto, a partire dall'**impossibilità di posticiparne il termine**. Il punto più debole del progetto, infatti, è stata la **tempistica**, tutto ciò per una combinazione di fattori:

- la lentezza delle procedure amministrative;
- Co-City che ha testato questo nuovo processo che necessita ancora tempo per la standardizzazione.

### 3.4 Analisi casi studio (ambito A) e del loro contesto socio-economico

Una volta analizzato il progetto Co-City e le relative conclusioni analizzate nel capitolo precedente, ho deciso di riprendere il percorso iniziale sui vuoti urbani andando ad approfondire solamente le analisi dell'ambito A "Periferie e culture urbane" del progetto Co-City, ovvero i sette casi studio. Nelle prime tre pagine di ogni caso è stata ripreso lo stile della scheda informativa prodotta dall'amministrazione<sup>1</sup>, in sequenza:

- localizzazione del bene attraverso la carta tecnica;
- individuazione Circoscrizione e quartiere;
- descrizione del fabbricato;
- localizzazione del bene attraverso ortofoto;
- foto significative del bene;
- piante e vincoli PRG.

A seguire dopo la terza pagina di ogni caso studio è stata effettuato un approfondimento del contesto socio-economico, suddiviso in questo modo:

- descrizione della Circoscrizione di appartenenza;
- dati quantitativi, ove possibile trend dati degli ultimi cinque anni;
- focus sul mercato immobiliare (valore Microzona di riferimento, relativi valori immobiliari e zona OMI);
- elaborazione mappa interattiva con visualizzazione del contesto.

Per i casi studio A2 e A3 è stata riportata solo nella prima scheda l'analisi del contesto socio-economico dal momento che fanno parte della stessa Circoscrizione e dello stesso quartiere. Stesso ragionamento per i casi A4 e A5, mentre per i casi A6 e A7 no perchè fanno parte della medesima Circoscrizione ma si differenziano dal quartiere di appartenenza.

Nella pagina successiva, invece, è stato riportato il glossario degli indicatori usati per l'analisi dei dati quantitativi con la relativa descrizione. Sono stati scelti questi indicatori come approfondimento per andare ad identificare le fasce d'età attive e presenti all'interno di ogni circoscrizione considerata.

<sup>1</sup> [www.comune.torino.it/benicomuni/co-city/Avviso\\_pubblico/a\\_periferie/index.shtml](http://www.comune.torino.it/benicomuni/co-city/Avviso_pubblico/a_periferie/index.shtml)



## **Glossario<sup>2</sup> indicatori**

**INDICE DI VECCHIAIA:** Rappresenta il grado di invecchiamento di una popolazione. È il rapporto percentuale tra il numero degli ultrasessantacinquenni ed il numero dei giovani fino ai 14 anni. Ad esempio, nel 2021 l'indice di vecchiaia per l'Italia dice che ci sono 182,6 anziani ogni 100 giovani.

**INDICE DI STRUTTURA:** Rappresenta il grado di invecchiamento della popolazione in età lavorativa. È il rapporto percentuale tra la parte di popolazione in età lavorativa più anziana (40-64 anni) e quella più giovane (15-39 anni).

**INDICE DI RICAMBIO:** Rappresenta il rapporto percentuale tra la fascia di popolazione che sta per andare in pensione (60-64 anni) e quella che sta per entrare nel mondo del lavoro (15-19 anni). La popolazione attiva è tanto più giovane quanto più l'indicatore è minore di 100. Ad esempio, nella città metropolitana di Torino nel 2021 l'indice di ricambio è 150,0 e significa che la popolazione in età lavorativa è molto anziana.

**INDICE DI CARICO:** È il rapporto percentuale tra il numero dei bambini fino a 4 anni ed il numero di donne in età feconda (15-49 anni). Stima il carico dei figli in età prescolare per le mamme lavoratrici.

**INDICE DI DIPENDENZA STRUTTURALE:** Rappresenta il carico sociale ed economico della popolazione non attiva (0-14 anni e 65 anni ed oltre) su quella attiva (15-64 anni). Ad esempio, teoricamente, in Italia nel 2021 ci sono 57,3 individui a carico, ogni 100 che lavorano.

<sup>2</sup> Fonte glossario e delle definizioni degli indicatori: [www.tuttitalia.it](http://www.tuttitalia.it)

A black and white photograph of a classical building's corner, featuring a prominent column and a decorative cornice. A teal rectangular box is overlaid on the image, containing text. The text 'A1' is centered in the box in a large, bold, teal font. Below it, the address 'VIA CUMIANA 15 (ex stabilimento Lancia)' is written in a smaller, teal font. At the bottom left of the image, there is a small caption in Italian.

**A1**

**VIA CUMIANA 15  
(ex stabilimento Lancia)**

*Foto del particolare del fronte di via Cumiana 15 - Fonte: propria*

## DESCRIZIONE

L'edificio è un capannone industriale posto all'interno dell'isolato compreso tra via Cumiana, corso Racconigi, corso Peschiera e via Envie, dove la Lancia trasferì la sua attività dal 1911.

Il fabbricato presenta un piano terreno ed uno seminterrato, completamente vuoto e senza infissi. Attualmente le palazzine tra corso Peschiera e corso Racconigi sono occupate dagli uffici della Circoscrizione 3, Anagrafe e Polizia Municipale. L'edificio si affaccia in parte sul cortile della Circoscrizione e l'area tra via Cumiana e via Envie è adibita a parcheggio.<sup>1</sup>



Vista del fronte da via Cumiana - Fonte: propria



**QUARTIERE:**  
Borgo San Paolo  
**CIRCOSCRIZIONE 3**



Carta tecnica fuori scala - Rielaborazione propria - Fonte: [www.geoportale.comune.torino.it](http://www.geoportale.comune.torino.it)





Ortofoto foglio 67 - Elaborazione propria - Fonte: [www.geoportale.piemonte.it](http://www.geoportale.piemonte.it)



Prospetto Sud prima - Fonte: [www.comune.torino.it](http://www.comune.torino.it)



Prospetto Sud dopo - Fonte: propria

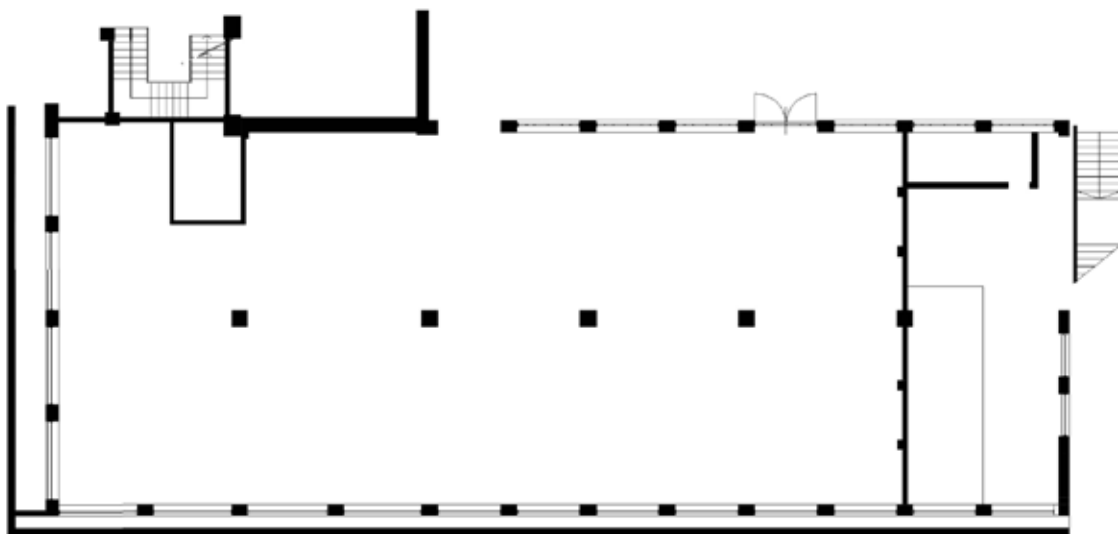


Interno piano rialzato prima - Fonte: [www.comune.torino.it](http://www.comune.torino.it)

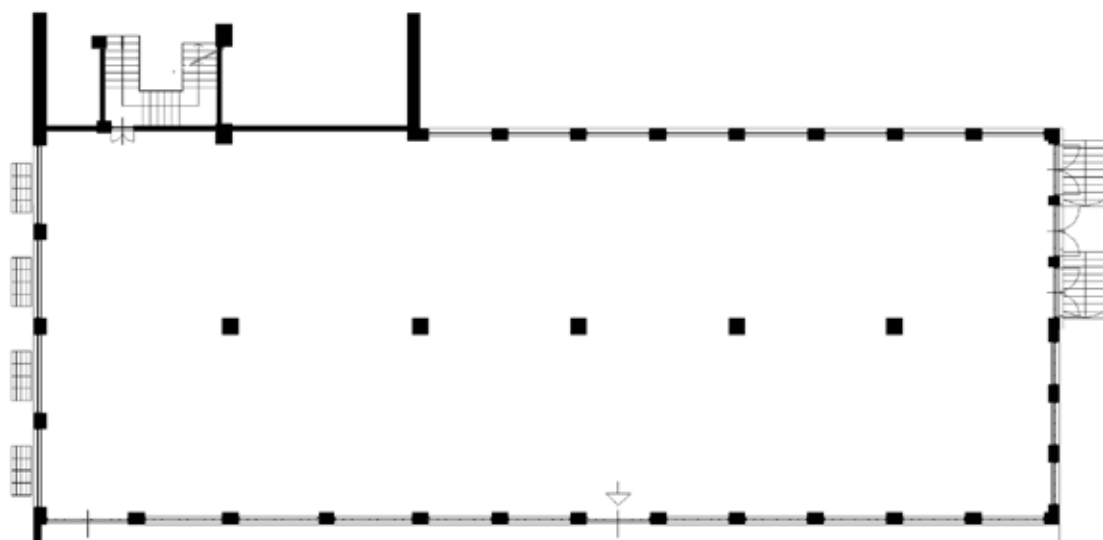


Interno piano rialzato dopo - Fonte: propria

## PIANTE



Pianta piano seminterrato - Fuori scala - Fonte: [www.comune.torino.it](http://www.comune.torino.it)



Pianta piano rialzato - Fuori scala - Fonte: [www.comune.torino.it](http://www.comune.torino.it)



Ritaglio foglio PRG 8B - Fonte: [www.geoportale.comune.torino.it](http://www.geoportale.comune.torino.it)

### VINCOLI PRG<sup>2</sup>

#### Prima (Classe 7/LAP: I.)

Edificio di particolare interesse storico. Sottoposto a vincolo ai sensi degli artt. 10, 12 del D.Lgs 42/2004, come parte del complesso denominato Palazzina e strutture produttive dell'Ex-Fabbrica Lancia (Decreto n. 835/2012).

#### Dopo

Servizi per l'istruzione, attrezzature sociali, assistenziali, per residenze collettive, per attività sanitarie, sportive, culturali.

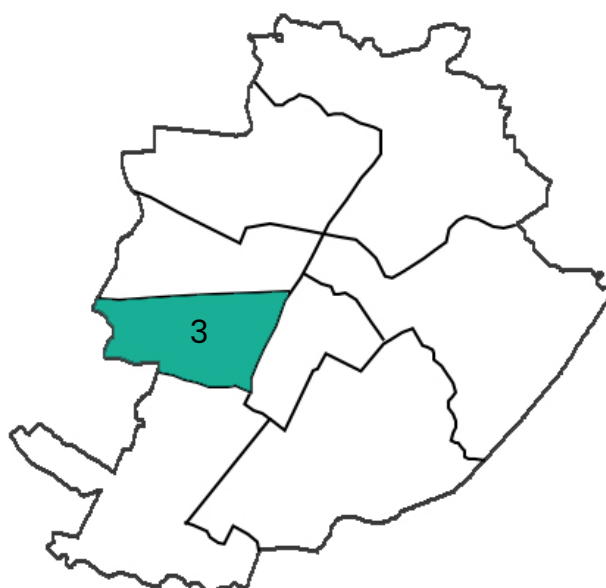


## CIRCOSCRIZIONE 3

Fino a metà '800 campagna; successivamente nella seconda parte del secolo diventa quartiere operaio legato all'industria ferroviaria.

Inizio '900 zona industriale dell'automobile e con una fitta costellazione di officine.

La **circoscrizione 3** comprende i quartieri **San Paolo, Pozzo Strada, Cenisia, Cit Turin e Borgata Lesna**.



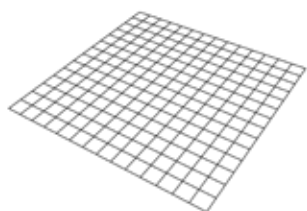
Le fabbriche sono diventate centri di servizi. La sede della Circoscrizione, ex stabilimento Lancia, ospita l'anagrafe, i servizi cimiteriali, la polizia di stato e la polizia municipale, centri di ascolto e sostegno e un centro per l'occupazione.<sup>3</sup>

## ANALISI DEL CONTESTO SOCIO-ECONOMICO

### Dati quantitativi <sup>4</sup>



Grafico 1 - Trend 2017-2021 della popolazione Circoscrizione 3



Superficie Km<sup>2</sup> 8,60  
Aree verdi totali mq 1.014.036



Scuole - n. 51



Ospedale - n. 1

La Circoscrizione 3 è la settima per superficie rispetto alle altre Circoscrizioni, per quanto riguarda la popolazione residente sono stati considerati gli ultimi cinque anni per identificare il trend. In questo caso dal 2017 al 2021 vi è una diminuzione della popolazione residente costante passando da 125.443 abitanti nel 2017 a 120.912 abitanti nel 2021. L'area verde più importante è il Parco Ruffini, questa Circoscrizione inoltre grazie alla riconversione dei vuoti industriali ha accresciuto le sue aree verdi come l'ex Fiat Mater Ferro in piazza Marmolada ecc...

**Trend indicatori demografici** <sup>5</sup> (anno dal 2017 al 2021)

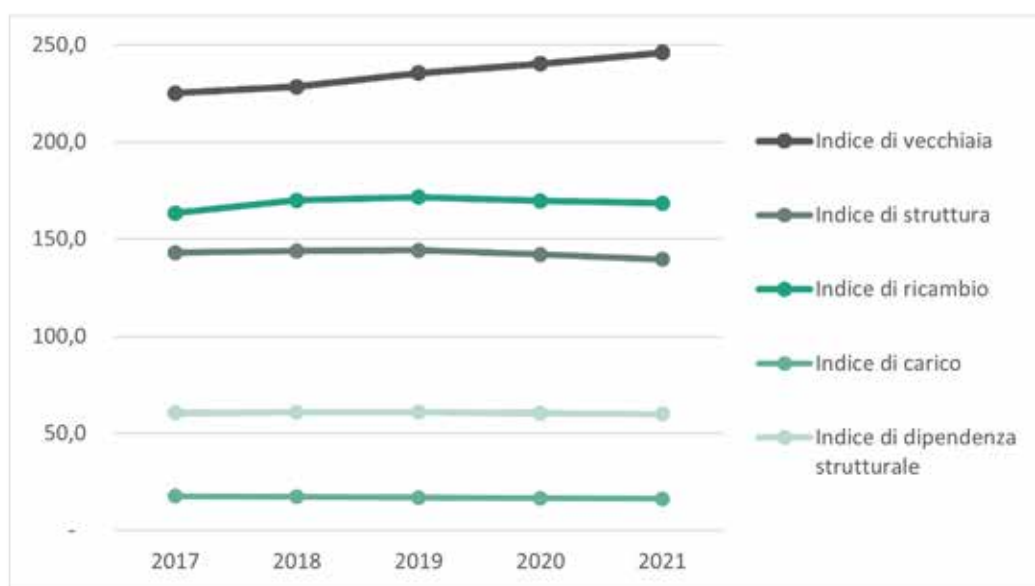
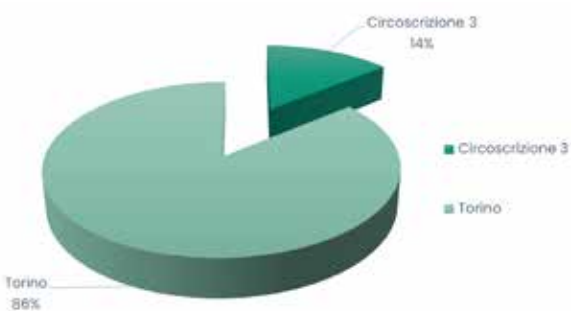


Grafico 2 - Trend ultimi cinque anni degli indicatori demografici nella Circoscrizione 3

Negli ultimi 5 anni il grado di invecchiamento è sempre aumentato gradualmente, mentre l'indice di carico e di dipendenza strutturale al contrario diminuiscono. L'indice di ricambio e di struttura, quasi allo stesso modo, partendo dal 2017 aumenta fino al 2019 per poi decrescere al 2021.

**Popolazione registrata in anagrafe** <sup>6</sup> (anno 2021)

Torino  
861.636 abitanti



Circoscrizione 3  
120.912 abitanti

San Paolo  
32.771 abitanti

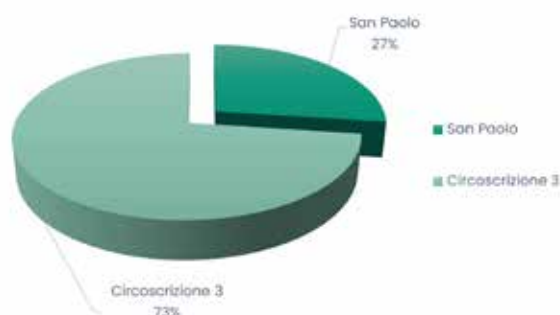
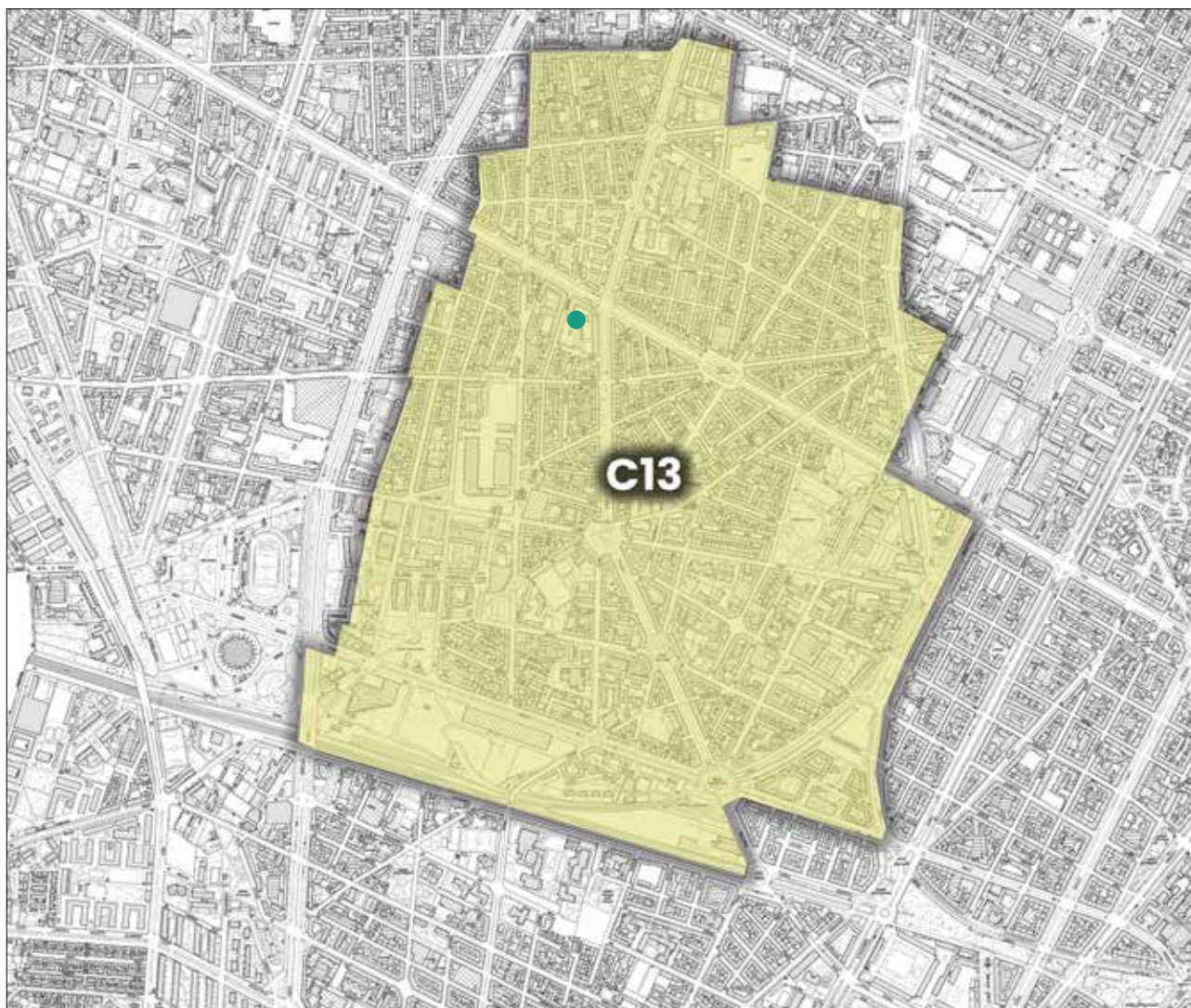


Grafico 2 - Percentuale popolazione Circoscrizione 3 rispetto alla città di Torino.

Grafico 3 - Percentuale popolazione borgo San Paolo rispetto alla Circoscrizione 3.

**ZONA OMI**<sup>7</sup> (localizzazione del bene)

Carta tecnica fuori scala, segnalazione zona OMI - rielaborazione propria - Fonte: [www.geoportale.comune.torino.it](http://www.geoportale.comune.torino.it)

**Fascia/zona:** Semicentrale/SAN PAOLO SPINA I MARMOLADA

**Codice zona:** C13

**Microzona catastale n.:** 31

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Di seguito riportati i dati tratti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per il comune di Torino nella zona C13 "Semicentrale/SAN PAOLO SPINA I MARMOLADA" per il semestre 2021/2.



Residenze  
€/m<sup>2</sup>  
1.600-3.500



Parcheggi  
€/m<sup>2</sup>  
610-1.200

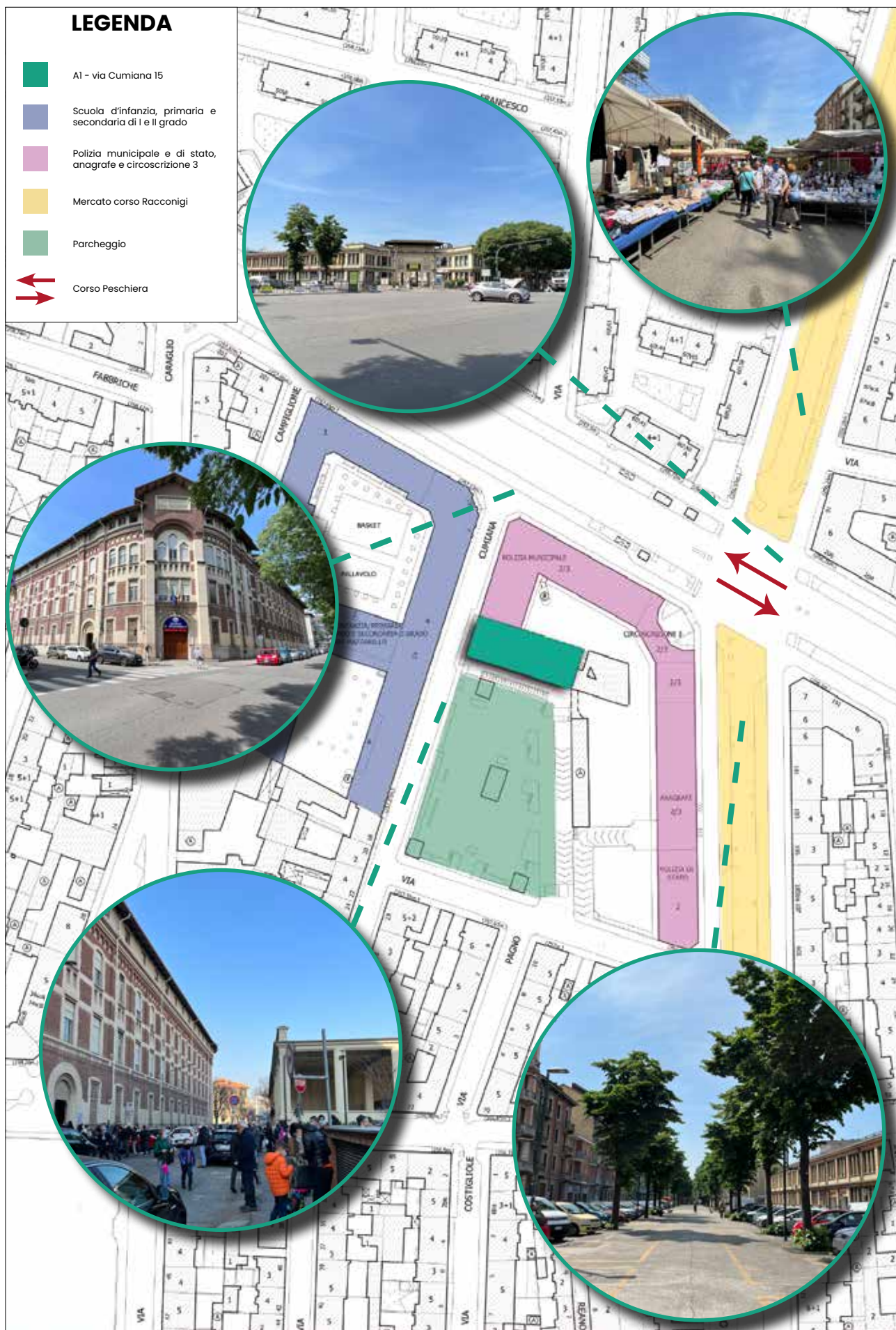


Negozi  
€/m<sup>2</sup>  
580-1.100



Uffici  
€/m<sup>2</sup>  
850-1.700





Carta tecnica fuori scala - Rielaborazione propria - Fonte: [www.geoportale.comune.torino.it](http://www.geoportale.comune.torino.it)

## **Riferimenti caso studio A1 – Via Cumiana 15**

1. [www.comune.torino.it/benicomuni/bm~doc/a1\\_via-cumiana-15\\_agg-10-07.pdf](http://www.comune.torino.it/benicomuni/bm~doc/a1_via-cumiana-15_agg-10-07.pdf)
2. [www.comune.torino.it/benicomuni/bm~doc/a1\\_via-cumiana-15\\_agg-10-07.pdf](http://www.comune.torino.it/benicomuni/bm~doc/a1_via-cumiana-15_agg-10-07.pdf)
3. Analisi sintetica del contesto socio-territoriale:  
[www.comune.torino.it/benicomuni/bm~doc/futurboita-proposta-di-collaborazione.pdf](http://www.comune.torino.it/benicomuni/bm~doc/futurboita-proposta-di-collaborazione.pdf)
4. Superficie, aree verdi, trend popolazione residente, indicatori demografici, popolazione straniera, sesso maschile e femminile e dati sul quartiere:  
[www.comune.torino.it/statistica/dati/](http://www.comune.torino.it/statistica/dati/)  
Numero scuole e ospedalizzazioni:  
[www.geoportale.piemonte.it](http://www.geoportale.piemonte.it)
5. Archivio Anagrafico della Città di Torino. Elaborazione a cura del Servizio Statistica della Città:  
[www.comune.torino.it/statistica/dati/indicat.htm](http://www.comune.torino.it/statistica/dati/indicat.htm)
6. Archivio Anagrafico della Città di Torino. Elaborazione a cura del Servizio Statistica della Città:  
[www.comune.torino.it/statistica/dati/territ.htm](http://www.comune.torino.it/statistica/dati/territ.htm)
7. [www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/banche-dati/quotazioni-immobiliari](http://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/banche-dati/quotazioni-immobiliari)

**Foto pagina 81 fonte propria.**





**A2**

**CORSO UMBRIA 54  
(ex Casa del Direttore)**

Foto del fronte di Corso Umbria 54 - Fonte: propria

## DESCRIZIONE

L'area di corso Umbria, dove si trova l'edificio denominato Casa del direttore, faceva parte del complesso industriale del Cotonificio Valle Susa, poi acquistato dalla Michelin. Attualmente sono rimaste le due case per i dipendenti utilizzate dalla Polizia Municipale e dai Carabinieri, e la palazzina, tuttora inutilizzata. La Casa del direttore, costruita a fine '800 come abitazione e successivamente utilizzata per gli uffici della Michelin, è composta da due piani fuori terra e un piano seminterrato. Libera sui quattro lati, ha un ingresso principale verso corso Umbria e uno secondario sul lato opposto, murato. L'edificio è prospiciente il Parco Dora.<sup>1</sup>



Fronte ex casa del direttore - Fonte: propria



**QUARTIERE:**  
San Donato  
**CIRCOSCRIZIONE 4**



Carta tecnica fuori scala - Fonte: [www.geoportale.comune.torino.it](http://www.geoportale.comune.torino.it)





Ortofoto 2018 unione foglio 46 e 47 - Elaborazione propria - Fonte: [www.geoportale.piemonte.it](http://www.geoportale.piemonte.it)



Vista su Corso Umbria - Fonte: propria



Vista del prospetto Sud-Est - Fonte: propria

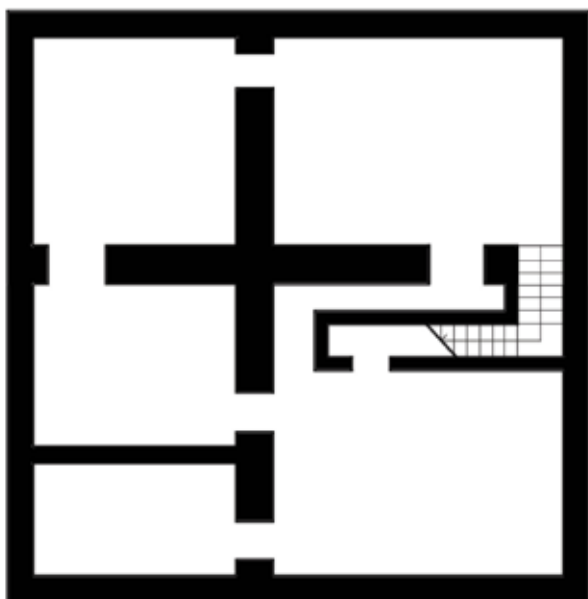


Locale interno - Fonte: [www.comune.torino.it](http://www.comune.torino.it)

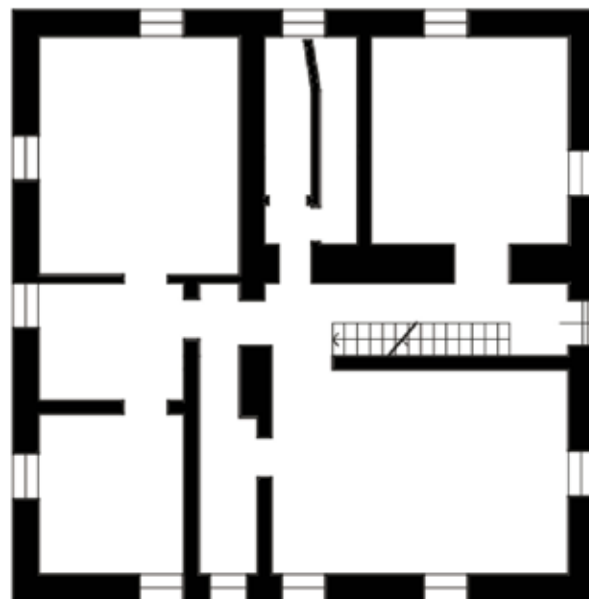


Vista ex casa del direttore - Fonte: propria

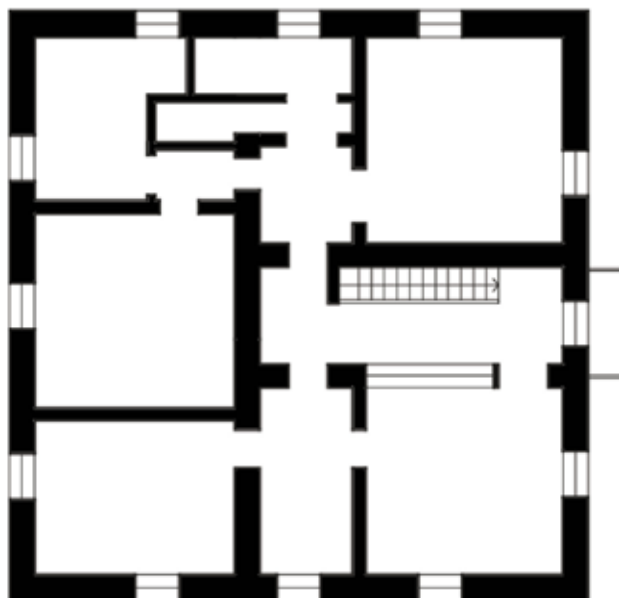
## PIANTE



Pianta piano seminterrato fuori scala - Fonte: [www.comune.torino.it](http://www.comune.torino.it)



Pianta piano terra fuori scala - Fonte: [www.comune.torino.it](http://www.comune.torino.it)



Pianta piano primo fuori scala - Fonte: [www.comune.torino.it](http://www.comune.torino.it)



Unione fogli PRG 4b,5a,8b e 9a - Fonte: [www.geoportale.comune-torino.it](http://www.geoportale.comune-torino.it)

### VINCOLI PRG <sup>2</sup>

Classe 7/LAP: IIIb2a.  
 Ricade nel limite dell'area soggetta all'on-  
 da di piena.  
 Fascia C del PAI.

### AREA DI PIANO

4.13/1 Zone Urbane di Trasformazione  
 Spina 3 - PRIU, area a servizi.

## CIRCOSCRIZIONE 4

La **circoscrizione 4** comprende i quartieri **San Donato, Campidoglio e Parella**. Tutti e tre vengono considerati oggi come zone residenziali.

Mentre un tempo San Donato era un quartiere popolare, Campidoglio un quartiere operaio e Parella una zona agricola di aperta campagna (sede di numerose cascate poi scomparse a causa dell'edificazione di fabbriche, officine e case per i lavoratori). La Circoscrizione 4 occupa la zona ovest di Torino a Nord di corso Francia.<sup>3</sup>

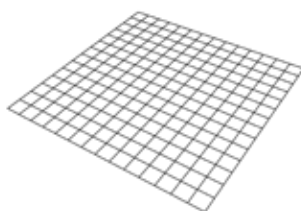


## ANALISI DEL CONTESTO SOCIO-ECONOMICO

### Dati quantitativi<sup>4</sup>



Grafico 1 - Trend 2017-2021 della popolazione Circoscrizione 4



Superficie Km<sup>2</sup> 9,09  
Aree verdi totali mq 1.684.696



Scuole - n. 40



Ospedale - n. 3



La Circoscrizione 4 è la sesta per superficie tra le Circoscrizioni torinesi, per quanto riguarda la popolazione residente sono stati considerati gli ultimi cinque anni per identificare il trend.

In questo caso dal 2017 al 2021 vi è una diminuzione della popolazione residente costante passando da 97.339 abitanti nel 2017 a 94.444 abitanti nel 2021.

L'area verde più importante è il Parco Dora che si estende nell'intorno del fiume Dora Riparia.

**Trend indicatori demografici** <sup>5</sup> (anno dal 2017 al 2021)

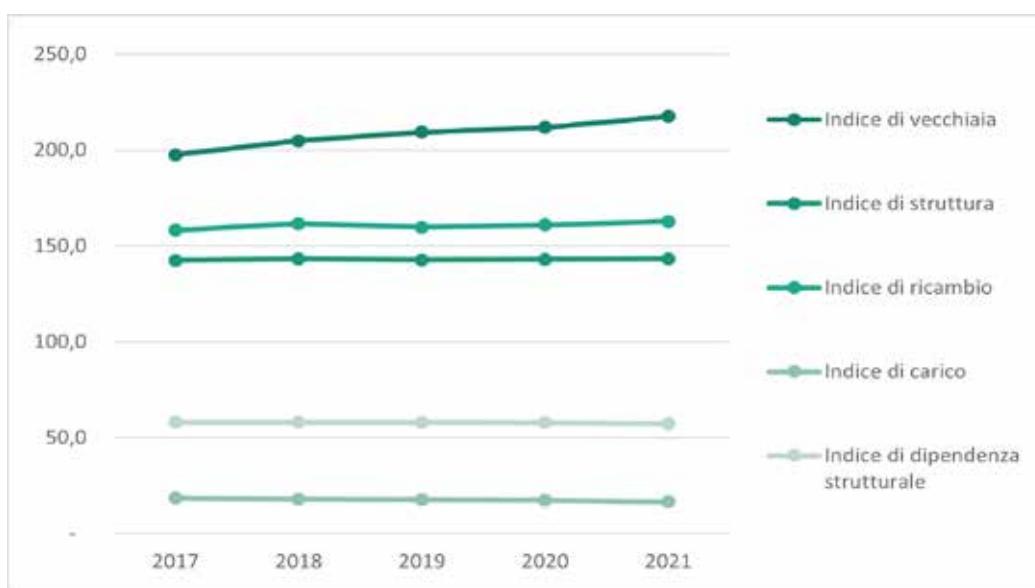


Grafico 1 - Trend ultimi cinque anni degli indicatori demografici nella Circoscrizione 4

Negli ultimi 5 anni il grado di invecchiamento è sempre aumentato gradualmente. Tutti gli altri indici invece sono rimasti più o meno allo stesso livello, tranne l'indice di ricambio che è cresciuto nel 2018 di poco ed è sceso allo stesso livello del 2017 negli anni successivi.

**Popolazione registrata in anagrafe** <sup>6</sup> (anno 2021)

Torino  
861.636 abitanti

Circoscrizione 4  
94.444 abitanti

San Donato  
48.635 abitanti

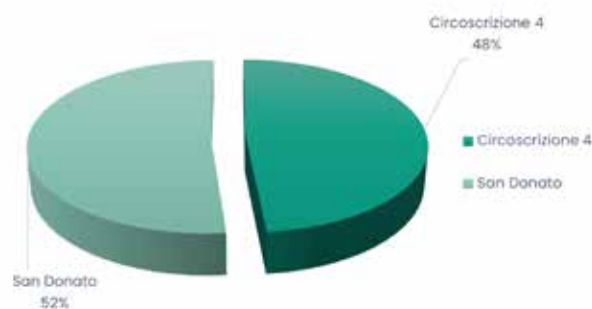
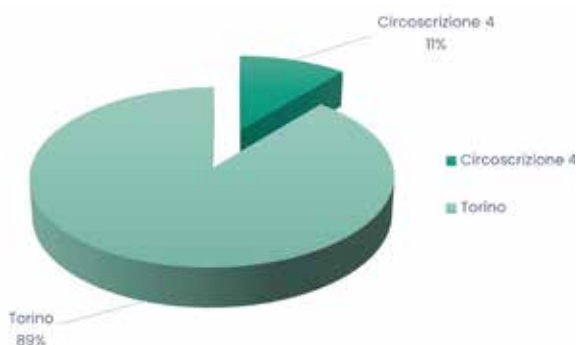
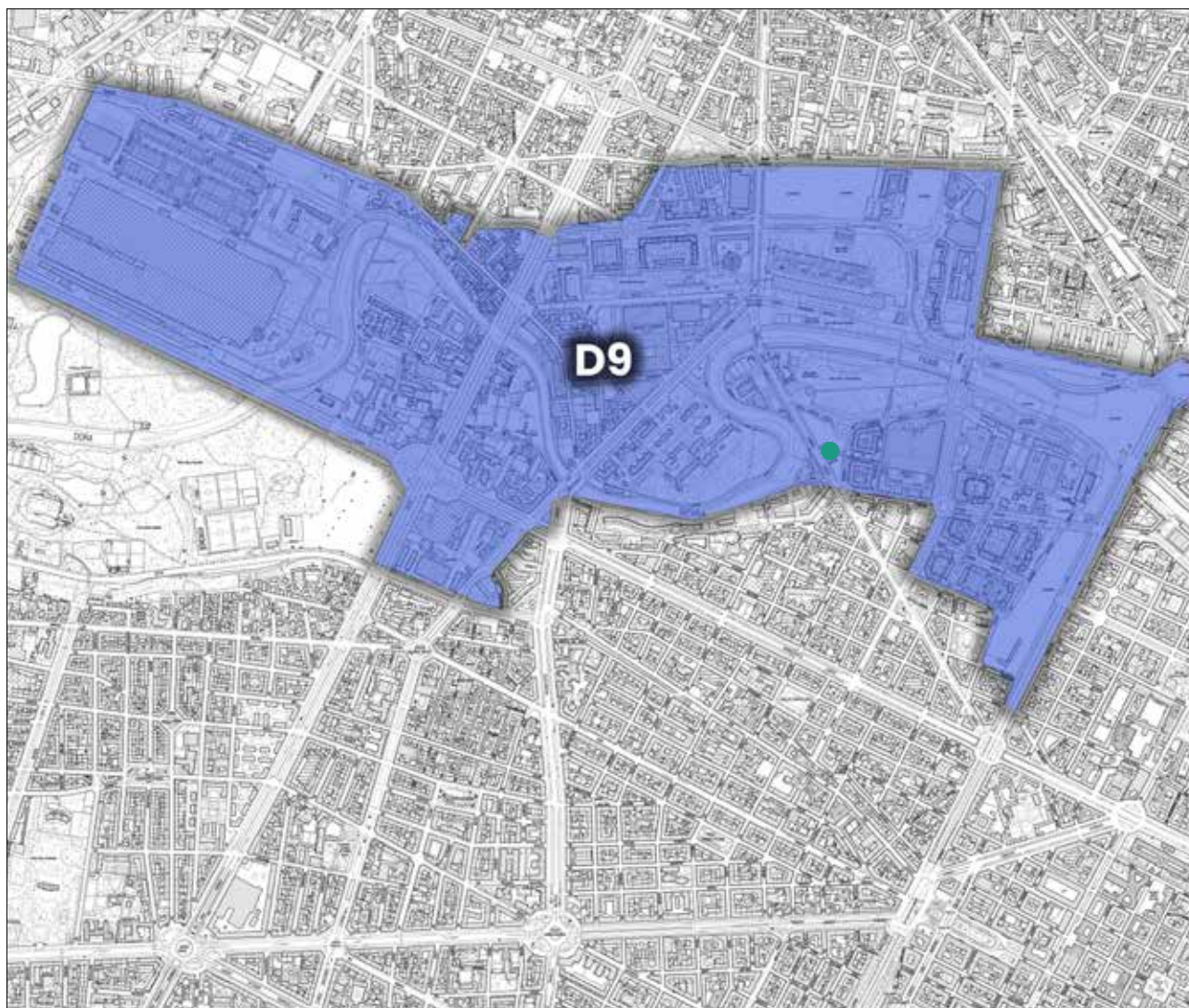


Grafico 2 - Percentuale popolazione Circoscrizione 4 rispetto alla città di Torino.

Grafico 3 - Percentuale popolazione borgo San Donato rispetto alla Circoscrizione 4.

**ZONA OMI** <sup>7</sup> (*localizzazione del bene*)



Carta tecnica fuori scala, segnalazione zona OMI - rielaborazione propria - Fonte: [www.geoportale.comune.torino.it](http://www.geoportale.comune.torino.it)

**Fascia/zona:** Periferica/SPINA 3 – EUROTORINO

**Codice zona:** D9

**Microzona catastale n.:** 34

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Di seguito riportati i dati tratti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate (OMI) per il comune di Torino nella zona C13 “Periferica/SPINA 3 – EUROTORINO” per il semestre 2021/2.



Residenze  
€/m<sup>2</sup>  
1.400-2.000



Uffici  
€/m<sup>2</sup>  
700-1.350





Carta tecnica fuori scala - Rielaborazione propria - Fonte: [www.geoportale.comune.torino.it](http://www.geoportale.comune.torino.it)

## **Riferimenti caso studio A2 – Corso Umbria 54**

1. [www.comune.torino.it/benicomuni/bm~doc/a2\\_corso-umbria-54\\_agg-24-08.pdf](http://www.comune.torino.it/benicomuni/bm~doc/a2_corso-umbria-54_agg-24-08.pdf)
2. [www.comune.torino.it/benicomuni/bm~doc/a2\\_corso-umbria-54\\_agg-24-08.pdf](http://www.comune.torino.it/benicomuni/bm~doc/a2_corso-umbria-54_agg-24-08.pdf)
3. Analisi sintetica del contesto socio-territoriale:  
[www.comune.torino.it/benicomuni/bm~doc/proposta-di-progetto\\_jonathan\\_azionea\\_co-city.pdf](http://www.comune.torino.it/benicomuni/bm~doc/proposta-di-progetto_jonathan_azionea_co-city.pdf)
4. Superficie, aree verdi, trend popolazione residente, indicatori demografici, popolazione straniera, sesso maschile e femminile e dati sul quartiere:  
[www.comune.torino.it/statistica/dati/](http://www.comune.torino.it/statistica/dati/)  
Numero scuole e ospedalizzazioni:  
[www.geoportale.piemonte.it](http://www.geoportale.piemonte.it)
5. Archivio Anagrafico della Città di Torino. Elaborazione a cura del Servizio Statistica della Città:  
[www.comune.torino.it/statistica/dati/indicat.htm](http://www.comune.torino.it/statistica/dati/indicat.htm)
6. Archivio Anagrafico della Città di Torino. Elaborazione a cura del Servizio Statistica della Città:  
[www.comune.torino.it/statistica/dati/territ.htm](http://www.comune.torino.it/statistica/dati/territ.htm)
7. [www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/banche-dati/quotazioni-immobiliari](http://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/banche-dati/quotazioni-immobiliari)

**Foto pagina 90, fonte propria.**



A black and white photograph of a building's corner. The building shows signs of significant wear and tear, with peeling plaster and exposed brickwork. A door is visible, partially covered in graffiti. A house number '55' is mounted on the wall above the door. A vertical pipe runs down the side of the building. The ground in front is uneven and appears to be a mix of dirt and gravel. A stack of concrete blocks is visible in the bottom right corner.

**A3**

**CORSO UMBRIA 53-55  
(ex deposito biciclette)**

*Foto del fronte di Corso Umbria 54 - Fonte: propria*



## DESCRIZIONE

L'edificio è posto di fronte all'area di corso Umbria che faceva parte del complesso industriale del Cottonificio Valle Susa, poi acquistato dalla Michelin.

Il fabbricato, costruito negli anni '40 come deposito biciclette per gli operai della Michelin, ha accesso diretto dal corso ed è costituito da un basso fabbricato ad un piano fuori terra e uno seminterrato.

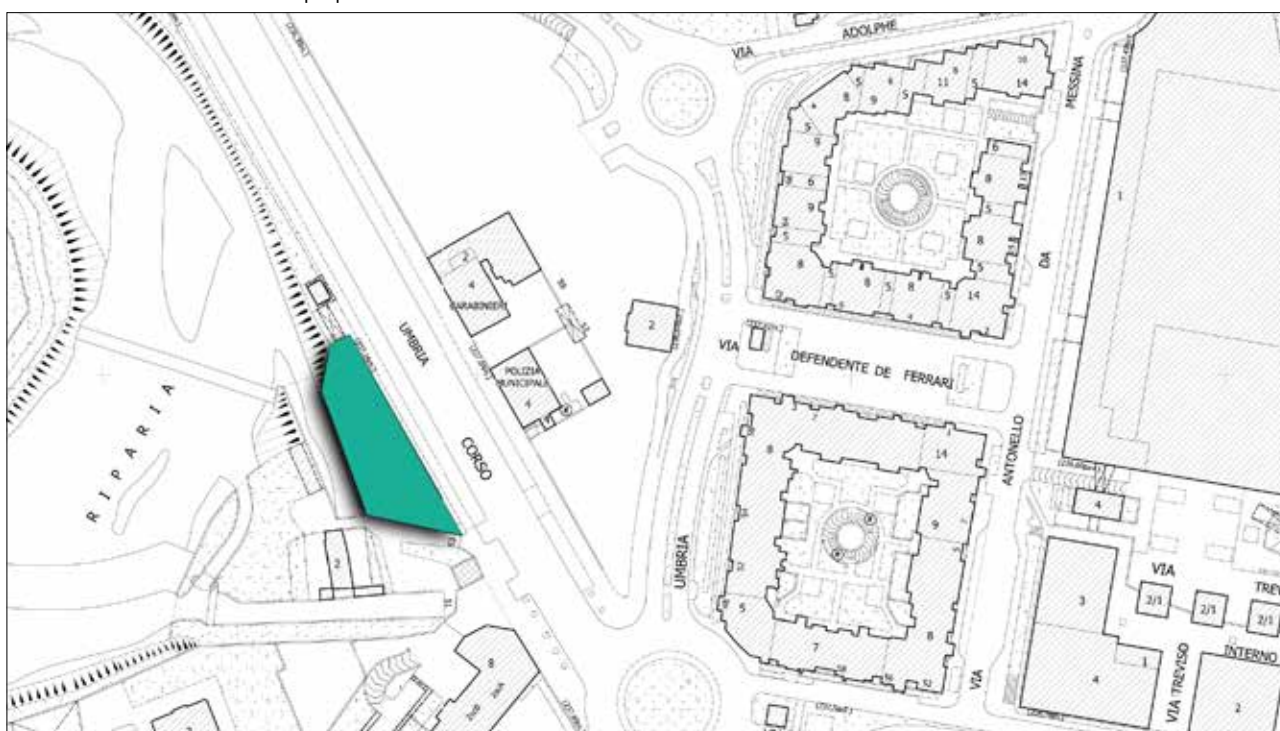
La struttura del deposito biciclette presenta opere non autorizzate (bagni al piano seminterrato, tramezzi) da demolire. Sono inoltre presenti infiltrazioni d'acqua e ristagni, dovuti probabilmente alla copertura piana ammalorata.<sup>1</sup>



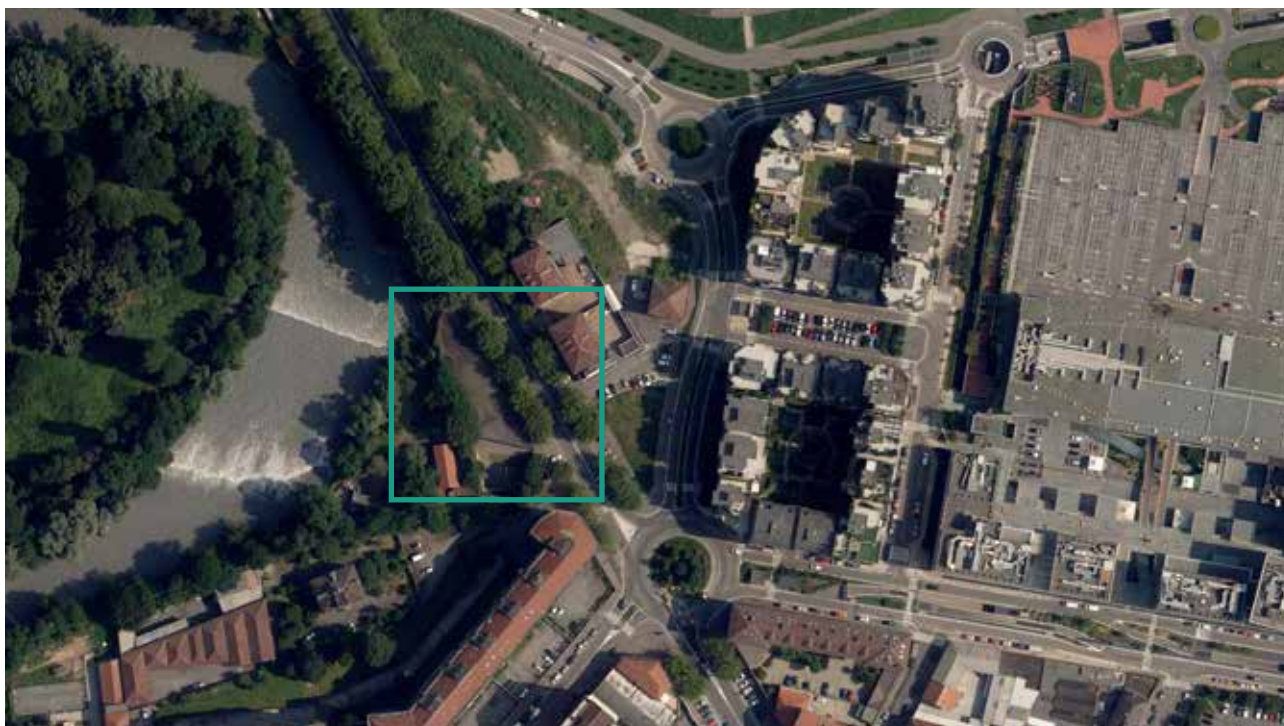
Fronte su corso Umbria - Fonte: propria



**QUARTIERE:**  
San Donato  
**CIRCOSCRIZIONE 4**



Carta tecnica fuori scala - Fonte: [www.geoportale.comune.torino.it](http://www.geoportale.comune.torino.it)



Ortofoto 2018 unione foglio 46 e 47 - Elaborazione propria - Fonte: [www.geoportale.piemonte.it](http://www.geoportale.piemonte.it)



Ingresso al deposito - Fonte: propria



Locale interno piano terra - Fonte: propria



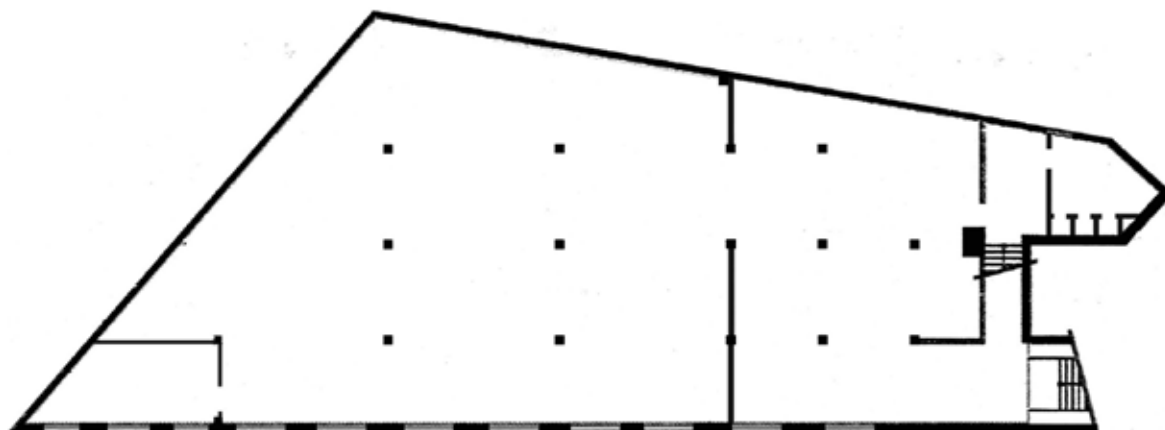
Fronte su Corso Umbria - Fonte: propria



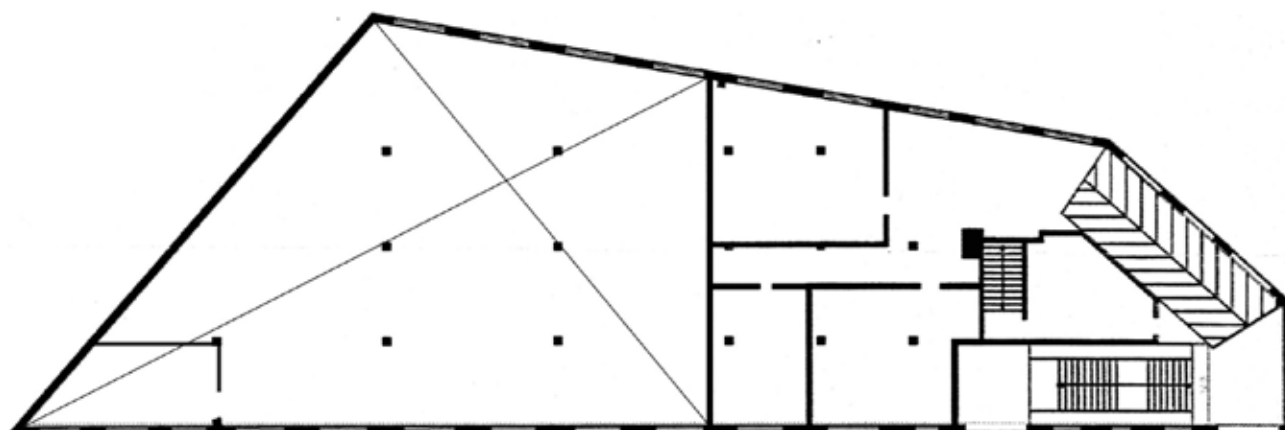
Locale interno seminterrato - Fonte: [www.comune.torino.it](http://www.comune.torino.it)



## PIANTE



Pianta piano seminterrato fuori scala - Fonte: [www.comune.torino.it](http://www.comune.torino.it)



Pianta piano rialzato fuori scala - Fonte: [www.comune.torino.it](http://www.comune.torino.it)



Unione fogli PRG 4b,5a,8b e 9a - Fonte: [www.geoportale.comune-torino.it](http://www.geoportale.comune-torino.it)

### VINCOLI PRG <sup>2</sup>

Classe 7/LAP: IIIb2a.  
 Ricade nel limite dell'area soggetta all'on-  
 da di piena.  
 Fascia C del PAI.

### AREA DI PIANO

4.13/1 Zone Urbane di Trasformazione  
 Spina 3 - PRIU, area a servizi.



Carta tecnica fuori scala - Rielaborazione propria - Fonte: [www.geoportale.comune.torino.it](http://www.geoportale.comune.torino.it)



### **Riferimenti caso studio A3 - Corso Umbria 53-55**

1. [www.comune.torino.it/benicomuni/bm~doc/a3\\_corso-umbria-53-55\\_agg-10-07.pdf](http://www.comune.torino.it/benicomuni/bm~doc/a3_corso-umbria-53-55_agg-10-07.pdf)
2. [www.comune.torino.it/benicomuni/bm~doc/a3\\_corso-umbria-53-55\\_agg-10-07.pdf](http://www.comune.torino.it/benicomuni/bm~doc/a3_corso-umbria-53-55_agg-10-07.pdf)

**Foto pagina 96, fonte propria.**

LAVATOIO MUNICIPALE

A4

CORSO BENEDETTO BRIN 21  
(ex lavatoio municipale)

21  
G



## DESCRIZIONE

L'edificio, costruito nel 1928 come lavatoio municipale del quartiere, è costituito da un fabbricato a un piano fuori terra e un piano seminterrato.

Presenta una manica fronte strada con l'alloggio del custode e altri locali di servizio e una manica con le vasche, perpendicolare interna al cortile.

L'ampliamento della struttura non fu realizzata, ma si preferì nel 1956 costruire dei nuovi bagni nella vicina via Conte di Roccazione.

L'edificio è chiuso dagli anni Novanta, non è possibile entrarci si può solamente osservare l'esterno e degli scorci attraverso le aperture. <sup>1</sup>



Fronte su corso Benedetto Brin - Fonte: propria



**QUARTIERE:**  
Borgo Vittoria  
**CIRCOSCRIZIONE 5**



Carta tecnica fuori scala - Fonte: [www.geoportale.comune.torino.it](http://www.geoportale.comune.torino.it)





Ortofoto 2018 foglio 37 - Elaborazione propria - Fonte: [www.geoportale.piemonte.it](http://www.geoportale.piemonte.it)



Fronte su Corso Benedetto Brin - Fonte: propria



Ingresso lavatoio municipale - Fonte: propria



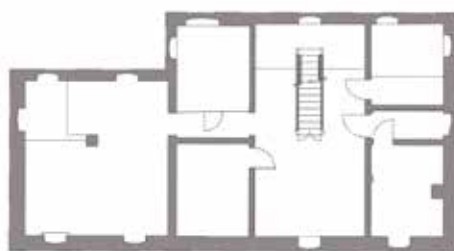
Vista area di pertinenza lato Ovest - Fonte: [www.comune.torino.it](http://www.comune.torino.it)



Scala interna - Fonte: [www.comune.torino.it](http://www.comune.torino.it)



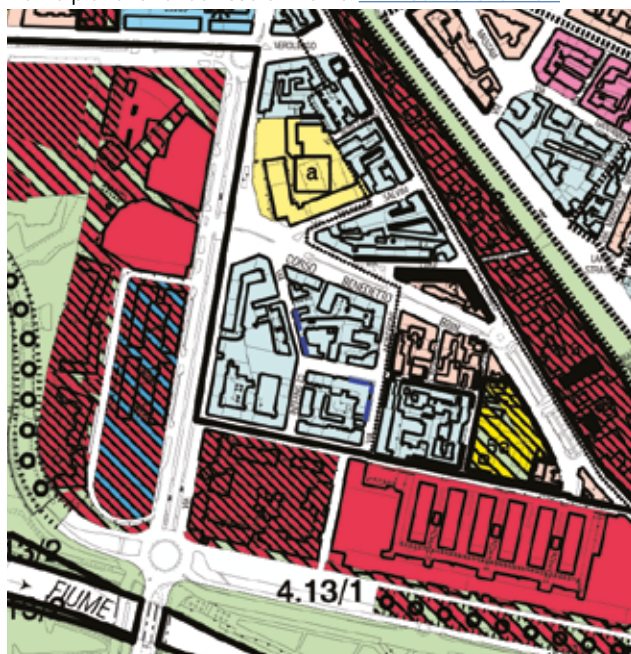
## PIANTE



Pianta piano seminterrato fuori scala - Fonte: [www.comune.torino.it](http://www.comune.torino.it)



Pianta piano terra fuori scala - Fonte: [www.comune.torino.it](http://www.comune.torino.it)



Ritaglio foglio PRG 5a - Fonte: [www.geoportale.comune.torino.it](http://www.geoportale.comune.torino.it)

### VINCOLI PRG <sup>2</sup>

Classe 7/LAP: IIIb3.

Ricade nel limite dell'area soggetta all'onda di piena per collasso dei bacini artificiali.

### AREA DI PIANO

1.35/M1 Misto M1.

Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista

## ANALISI DEL CONTESTO SOCIO-ECONOMICO

### CIRCOSCRIZIONE 5

La **circoscrizione 5** comprende i quartieri della zona Nord e Nord-Ovest di Torino, ovvero **Borgo Vittoria, Madonna di Campagna, Lucento e Vallette**.

L'area si presenta ad oggi come una delle più problematiche e popolose del tessuto urbano di Torino, con un'elevata intensità del tessuto edilizio e del traffico, specie in corrispondenza delle vie in cui si hanno attività commerciali, con diverse linee di trasporto pubblico che attraversano il quartiere e lo collegano al resto della città. <sup>3</sup>



## ANALISI DEL CONTESTO SOCIO-ECONOMICO

### Dati quantitativi <sup>4</sup>

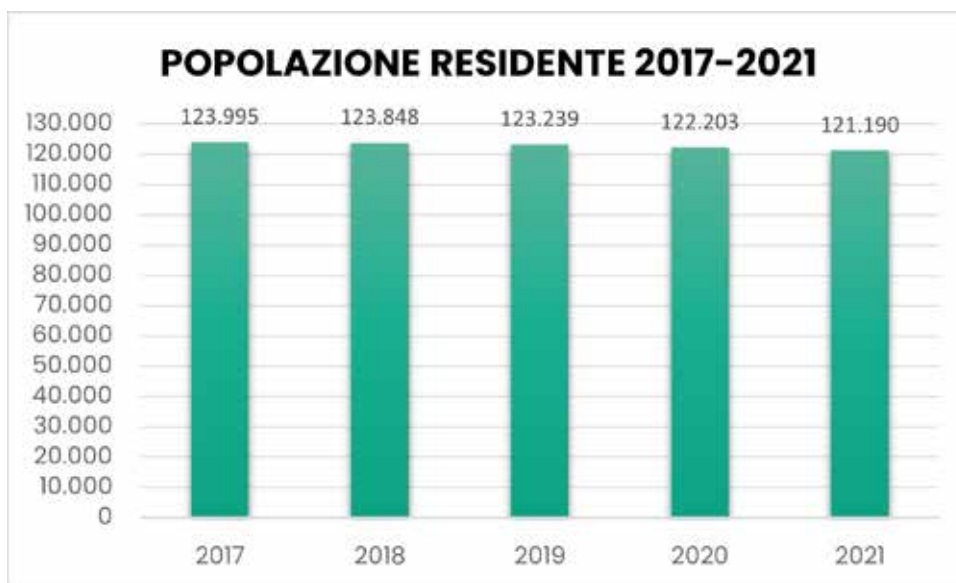
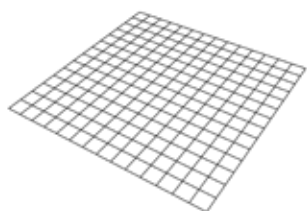


Grafico 1 - Trend 2017-2021 della popolazione Circoscrizione 5



Superficie Km<sup>2</sup> 15,46  
Aree verdi totali mq 1.605.972



Scuole - n. 51



Ospedale - n. 0

La Circoscrizione 5 è la quinta per superficie rispetto alle altre Circoscrizioni, per quanto riguarda la popolazione residente sono stati considerati gli ultimi cinque anni per identificare il trend.

In questo caso dal 2017 al 2021 vi è una diminuzione della popolazione residente passando da 123.995 abitanti nel 2017 a 121.190 abitanti nel 2021.

L'area verde più importante è il Parco Pellerina che si estende nell'intorno del fiume Dora Riparia a Sud della Circoscrizione 5.

### **Trend indicatori demografici** <sup>5</sup> (anno dal 2017 al 2021)

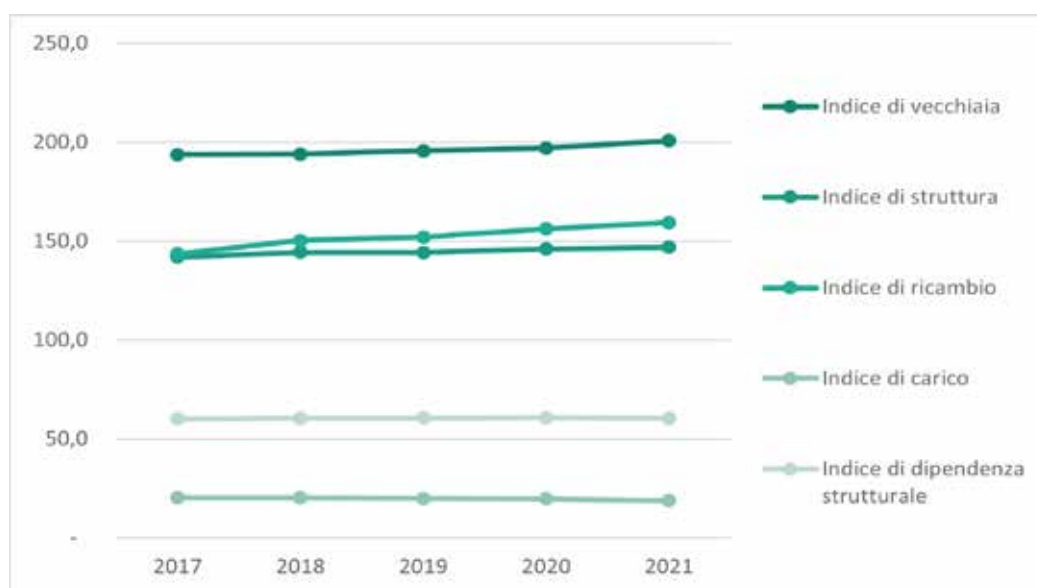


Grafico 1 - Trend ultimi cinque anni degli indicatori demografici nella Circoscrizione 5

Negli ultimi 5 anni l'indice di vecchiaia, di struttura e di ricambio è sempre aumentato gradualmente. I restanti due (indice di carico e di dipendenza strutturale) invece sono rimasti più o meno allo stesso livello, rimanendo costanti negli ultimi cinque anni.

### **Popolazione registrata in anagrafe** <sup>6</sup> (anno 2021)

**Torino**  
861.636 abitanti

**Circoscrizione 5**  
121.190 abitanti

**Borgo Vittoria**  
39.903 abitanti

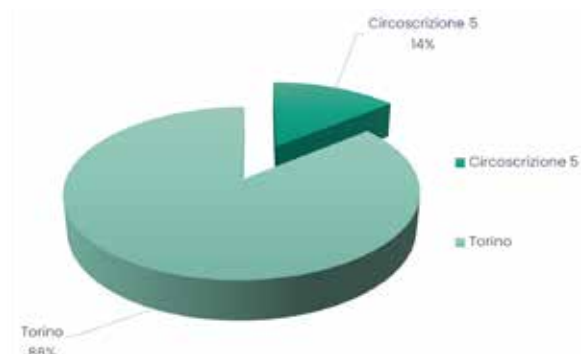


Grafico 2 - Percentuale popolazione Circoscrizione 5 rispetto alla città di Torino.

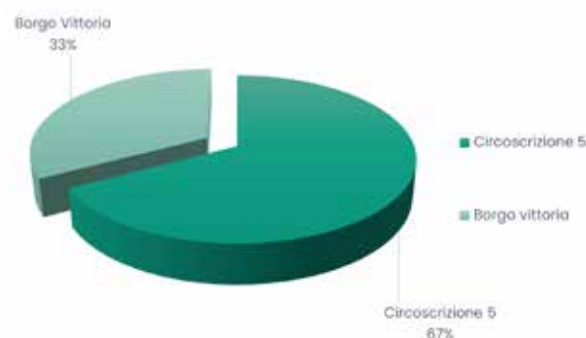
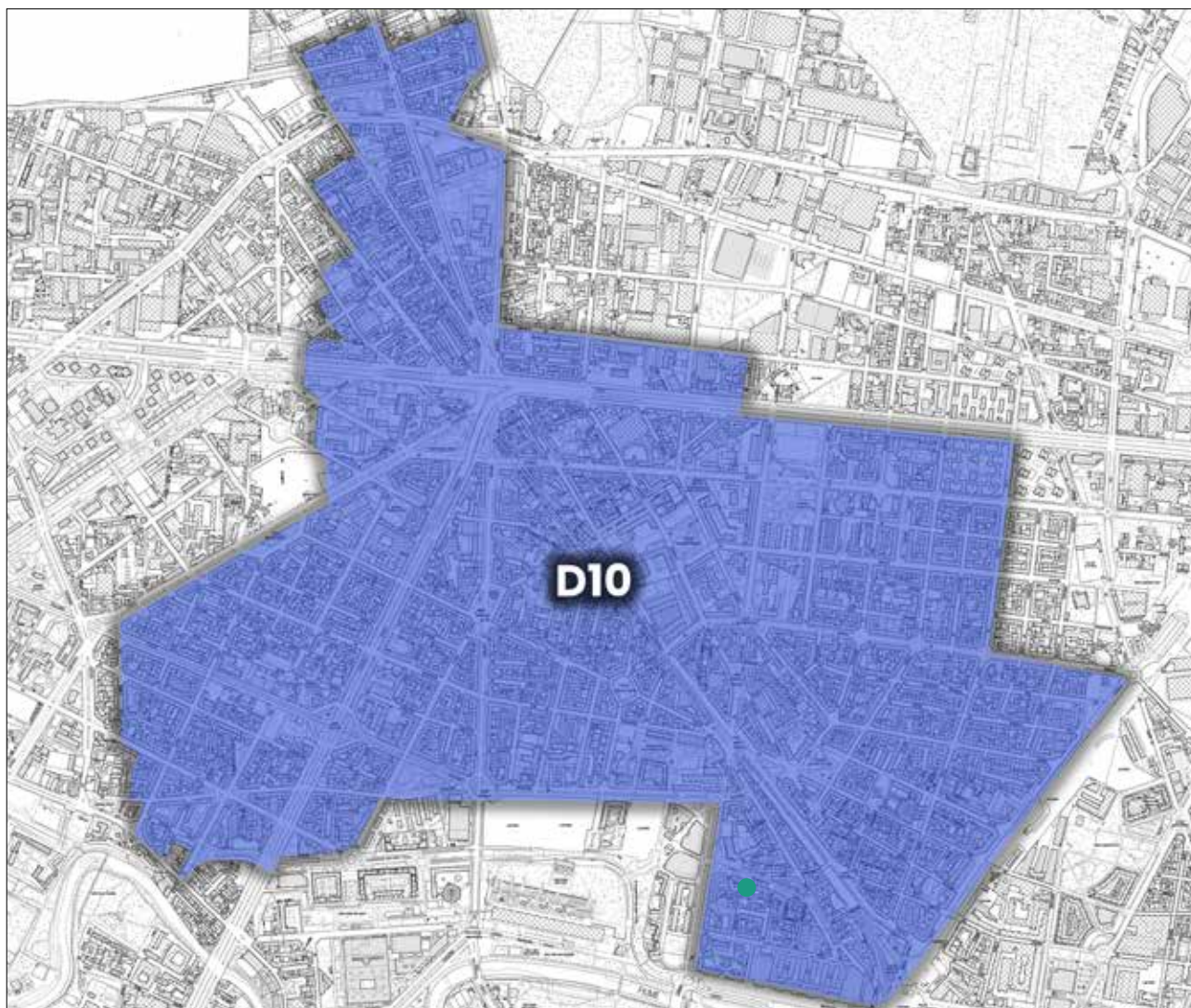


Grafico 3 - Percentuale popolazione Borgo Vittoria rispetto alla Circoscrizione 5.



**ZONA OMI** <sup>7</sup> (localizzazione del bene)



Carta tecnica fuori scala, segnalazione zona OMI - rielaborazione propria - Fonte: [www.geoportale.comune.torino.it](http://www.geoportale.comune.torino.it)

**Fascia/zona:** Periferica/MADONNA DI CAMPAGNA

**Codice zona:** D10

**Microzona catastale n.:** 35

**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico

**Destinazione:** Residenziale

Di seguito riportati i dati tratti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per il comune di Torino nella zona D10 "Periferica/MADONNA DI CAMPAGNA" per il semestre 2021/2.



Residenze  
€/m<sup>2</sup>  
1.150-2300



Parcheggi  
€/m<sup>2</sup>  
470-870



Negozi  
€/m<sup>2</sup>  
470-940



Uffici  
€/m<sup>2</sup>  
530-1.050





Carta tecnica fuori scala - Rielaborazione propria - Fonte: [www.geoportale.comune.torino.it](http://www.geoportale.comune.torino.it)

## **Riferimenti caso studio A4 - Corso Benedetto Brin 21**

1. [www.comune.torino.it/benicomuni/bm~doc/a4\\_corso-brin-21\\_agg-10-07.pdf](http://www.comune.torino.it/benicomuni/bm~doc/a4_corso-brin-21_agg-10-07.pdf)
2. [www.comune.torino.it/benicomuni/bm~doc/a4\\_corso-brin-21\\_agg-10-07.pdf](http://www.comune.torino.it/benicomuni/bm~doc/a4_corso-brin-21_agg-10-07.pdf)
3. Analisi sintetica del contesto socio-territoriale:  
[www.museotorino.it/view/s/e841c6b17a4d4db3ac8883e1fd12cb21](http://www.museotorino.it/view/s/e841c6b17a4d4db3ac8883e1fd12cb21)
4. Superficie, aree verdi, trend popolazione residente, indicatori demografici, popolazione straniera, sesso maschile e femminile e dati sul quartiere:  
[www.comune.torino.it/statistica/dati/](http://www.comune.torino.it/statistica/dati/)  
Numero scuole e ospedalizzazioni:  
[www.geoportale.piemonte.it](http://www.geoportale.piemonte.it)
5. Archivio Anagrafico della Città di Torino. Elaborazione a cura del Servizio Statistica della Città:  
[www.comune.torino.it/statistica/dati/indicat.htm](http://www.comune.torino.it/statistica/dati/indicat.htm)
6. Archivio Anagrafico della Città di Torino. Elaborazione a cura del Servizio Statistica della Città:  
[www.comune.torino.it/statistica/dati/territ.htm](http://www.comune.torino.it/statistica/dati/territ.htm)
7. [www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/banche-dati/quotazioni-immobiliari](http://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/banche-dati/quotazioni-immobiliari)

**Foto pagina 105, fonte propria.**



A black and white photograph of a concrete building facade. The building features a grid of rectangular windows with dark shutters. The ground floor has a dark entrance area with a door and a set of stairs with a metal railing. The concrete is heavily covered in graffiti, including the word 'MADA' and 'ONIK'. A sign on the wall reads 'CIRCOSCRIZIONE 5 BAGNI PUBBLICI'. A large green 'A5' is overlaid on the image. A text box in the center contains the address 'Via Conte di Roccavione 11 (ex bagni pubblici)'.

**A5**

**Via Conte di Roccavione 11  
(ex bagni pubblici)**

Foto del fronte di Via Conte di Roccavione - Fonte: propria

## DESCRIZIONE

L'edificio, costruito nel 1956 come bagni pubblici del quartiere, è costituito da un fabbricato che si affaccia sulla via a due piani fuori terra e da un capannone a un piano fuori terra, poco più basso.

L'edificio principale ospita l'atrio di ingresso da cui si accede alle docce, gli uffici e l'alloggio del custode; nell'edificio retrostante sono sistemate le docce.

Sul retro presenta un'area di pertinenza asfaltata e una porzione di verde con alberi. Il piano interrato, accessibile solo dalla scala esterna, ospita i locali tecnici e la cantina.<sup>1</sup>



Vista da via Conte di Roccaione - Fonte: propria



**QUARTIERE:**  
Borgo Vittoria  
**CIRCOSCRIZIONE 5**



Carta tecnica fuori scala - Rielaborazione propria - Fonte: [www.geoportale.comune.torino.it](http://www.geoportale.comune.torino.it)





Ortofoto 2018 foglio 37 - Elaborazione propria - Fonte: [www.geoportale.piemonte.it](http://www.geoportale.piemonte.it)



Ingresso bagni municipali - Fonte: propria



Fronte su via Conte di Roccavione - Fonte: propria

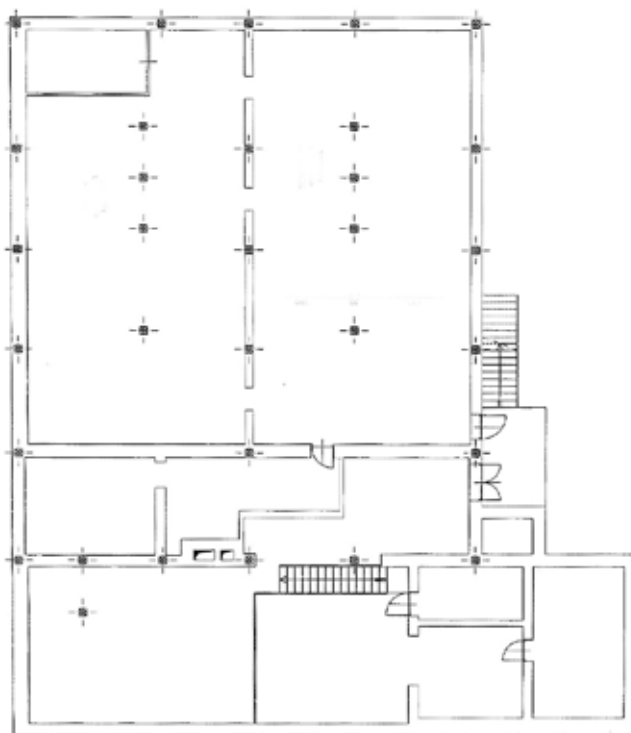


Ingresso dal cancello - Fonte: propria

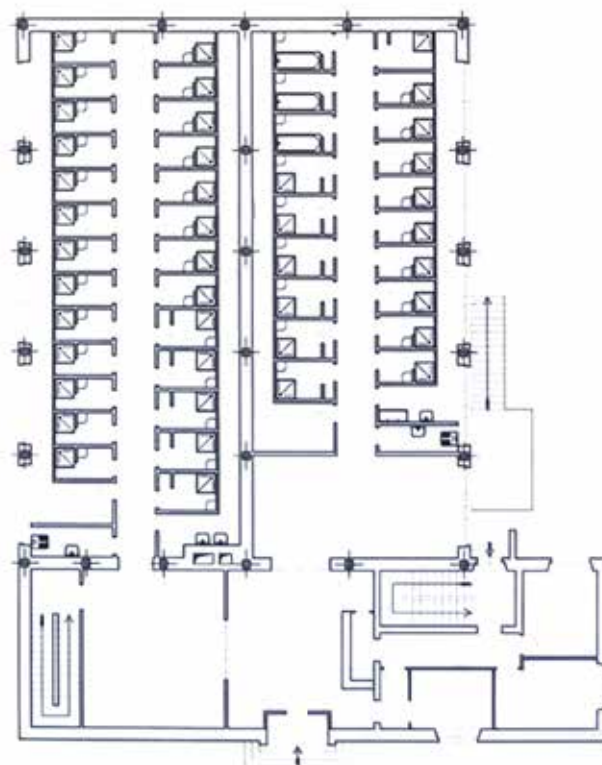


Area bagni - Fonte: [www.comune.torino.it](http://www.comune.torino.it)

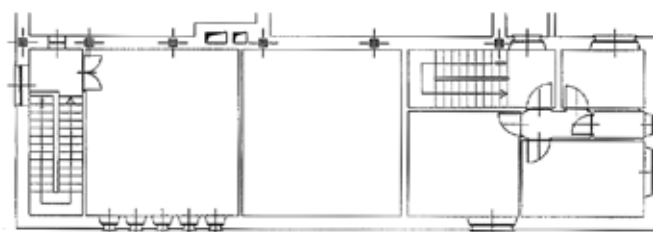
## PIANTE



Pianta piano interrato fuori scala - Fonte: [www.comune.torino.it](http://www.comune.torino.it)



Pianta piano terra fuori scala - Fonte: [www.comune.torino.it](http://www.comune.torino.it)



Pianta piano primo fuori scala - Fonte: [www.comune.torino.it](http://www.comune.torino.it)



Ritaglio foglio PRG 5a - Fonte: [www.geoportale.comune.torino.it](http://www.geoportale.comune.torino.it)

### VINCOLI PRG<sup>2</sup>

Classe 7/LAP: I.

### AREA DI PIANO

1.35/S. Aree a servizi pubblici ed a servizi assoggettati all'uso pubblico.

Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista.





**LEGENDA**

- A5 - Via Conte di Roccaione II
- Piazzale Giuseppe Allievo
- Scuola primaria Giuseppe Allievo
- Mercato Piazza della Vittoria
- Chiesa Nostra Signora della Salute

Carta tecnica fuori scala - Rielaborazione propria - Fonte: [www.geoportale.comune.torino.it](http://www.geoportale.comune.torino.it)

## **Riferimenti caso studio A5 - Via Conte di Roccavione 11**

1. [www.comune.torino.it/benicomuni/bm~doc/a5\\_via-conte-di-roccavione-11\\_agg-27-07.pdf](http://www.comune.torino.it/benicomuni/bm~doc/a5_via-conte-di-roccavione-11_agg-27-07.pdf)
2. [www.comune.torino.it/benicomuni/bm~doc/a5\\_via-conte-di-roccavione-11\\_agg-27-07.pdf](http://www.comune.torino.it/benicomuni/bm~doc/a5_via-conte-di-roccavione-11_agg-27-07.pdf)

**Foto pagina 111, fonte propria.**



**AUTOLAVAGGIO A MANO**  
auto/fuoristrada/furgoni  
INTERNO ACCURATO  
SANIFICAZIONE

**A6**

**VIA BOLOGNA 175/177**  
**(ex officina)**

Max 335 - 83 34 062

SI È TRASFERITO  
In via BORGARO 88  
a 3,5 km  
da qua

335 83 34 062  
19 5 97 941  
84 36 77

10 GIUGNO  
APERTURA

MAX  
OLAVAC

## DESCRIZIONE

L'edificio fa parte di un complesso di fabbricati prospicienti via Bologna. Sono dei capannoni precedentemente utilizzati come autolavaggio e officina.

Al civico 175 troviamo una lunga manica perpendicolare alla via con due ampi ambienti e cortile. Al civico 177 vi sono un grande ambiente e due piccoli locali, di cui uno soppalcato, al quale si accede tramite un portone carrabile ed uno pedonale. Alle spalle si trovano alcuni ambienti più bassi coperti da tettoie che confinano con il Liceo Einstein.

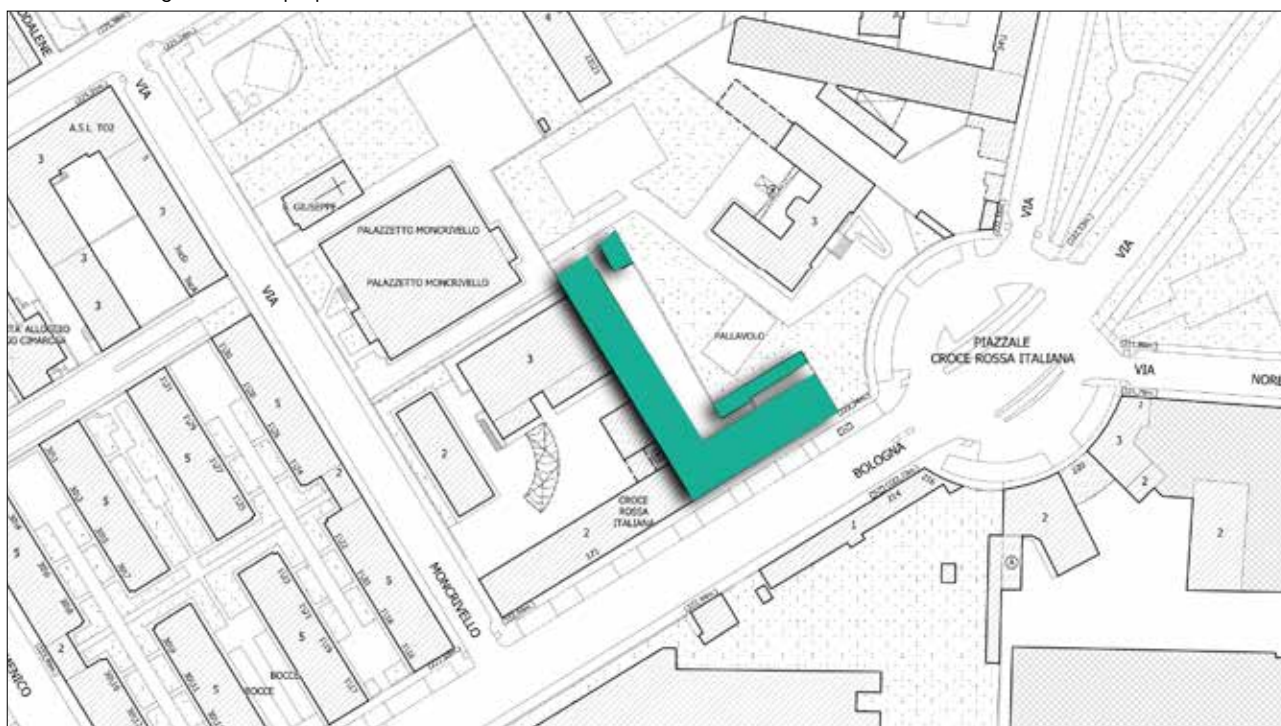
L'edificio è stato recentemente oggetto di bonifica amianto<sup>1</sup>.



Vista da via Bologna - Fonte: propria



**QUARTIERE:**  
Barriera di Milano  
**CIRCOSCRIZIONE 6**



Carta tecnica fuori scala - Rielaborazione propria - Fonte: [www.geoportale.comune.torino.it](http://www.geoportale.comune.torino.it)





Ortofoto 2018 unione foglio 39 e 49 - Elaborazione propria - Fonte: [www.geoportale.piemonte.it](http://www.geoportale.piemonte.it)



Fronte via Bologna - Fonte: propria



Vista fronte via Bologna - Fonte: propria



Dettaglio tetto - Fonte: propria



Cortile interno e manica civico n.175 - Fonte: [www.comune.torino.it](http://www.comune.torino.it)





## ANALISI DEL CONTESTO SOCIO-ECONOMICO

### CIRCOSCRIZIONE 6

La **circoscrizione 6** comprende i quartieri di **Barca-Bertolla, Barriera di Milano, Falchera, Rebaudengo, Regio Parco e Villaretto**. L'area si sviluppa nella zona nord ed è la più estesa e tra i più popolosi della città. Esso ha subito, nel corso degli ultimi cento anni, molte trasformazioni: dalla prima immigrazione del novecento all'industrializzazione e alla successiva deindustrializzazione. La Circoscrizione è costituita da quartieri molto diversi tra loro per storia, tipologia e caratteristiche storico culturali. <sup>3</sup>

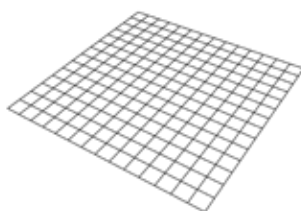


## ANALISI DEL CONTESTO SOCIO-ECONOMICO

### Dati quantitativi <sup>4</sup>



Grafico 1 - Trend 2017-2021 della popolazione Circoscrizione 6



Superficie Km<sup>2</sup> 25,46  
Aree verdi totali mq 1.781.909



Scuole - n. 50



Ospedale - n. 1

La Circoscrizione 6 è la prima per superficie rispetto alle altre Circoscrizioni, per quanto riguarda la popolazione residente sono stati considerati gli ultimi cinque anni per identificare il trend.

In questo caso dal 2017 al 2021 vi è una diminuzione della popolazione residente passando da 106.265 abitanti nel 2017 a 104.351 abitanti nel 2021.

L'area verde più importante è la riserva naturale del Meisino che si estende nell'intorno del fiume Po a Sud della del quartiere Bertolla.

### **Trend indicatori demografici**<sup>5</sup> (anno dal 2017 al 2021)

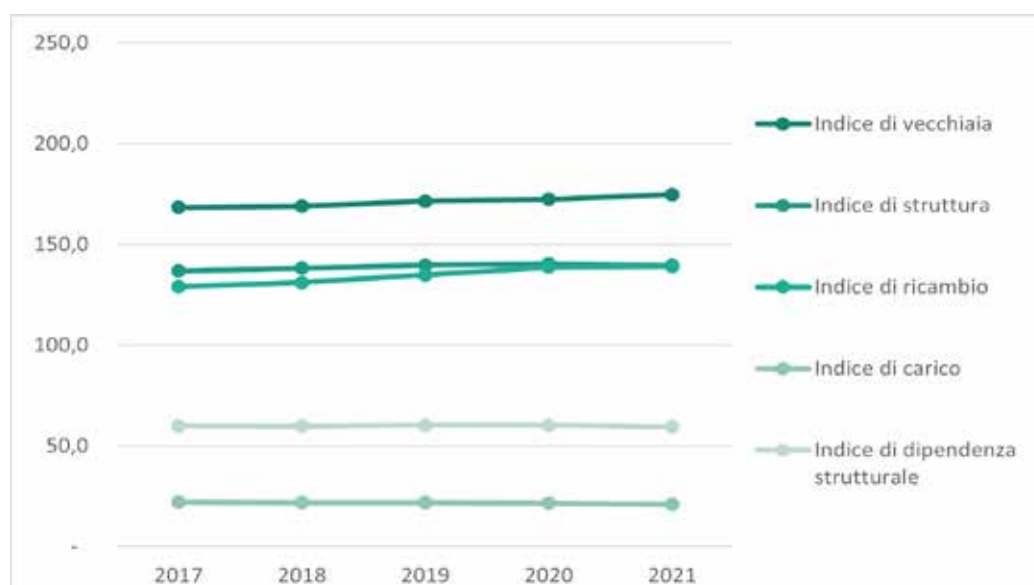


Grafico 1 - Trend ultimi cinque anni degli indicatori demografici nella Circoscrizione 6

Negli ultimi 5 anni gli indici di vecchiaia, di struttura e di ricambio sono sempre aumentati gradualmente. I restanti due (indice di carico e di dipendenza strutturale) invece sono rimasti più o meno allo stesso livello, rimanendo costanti negli ultimi cinque anni.

### **Popolazione registrata in anagrafe**<sup>6</sup> (anno 2021)

**Torino**  
861.636 abitanti

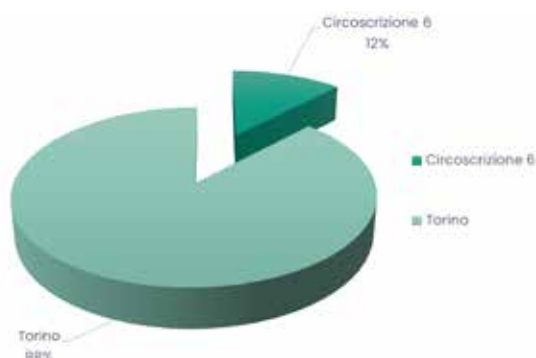


Grafico 2 - Percentuale popolazione Circoscrizione 6 rispetto alla città di Torino.

**Circoscrizione 6**  
121.190 abitanti

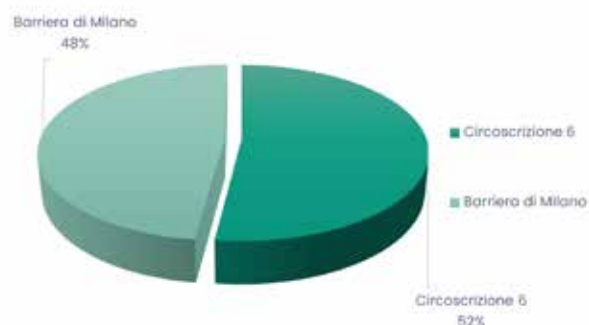
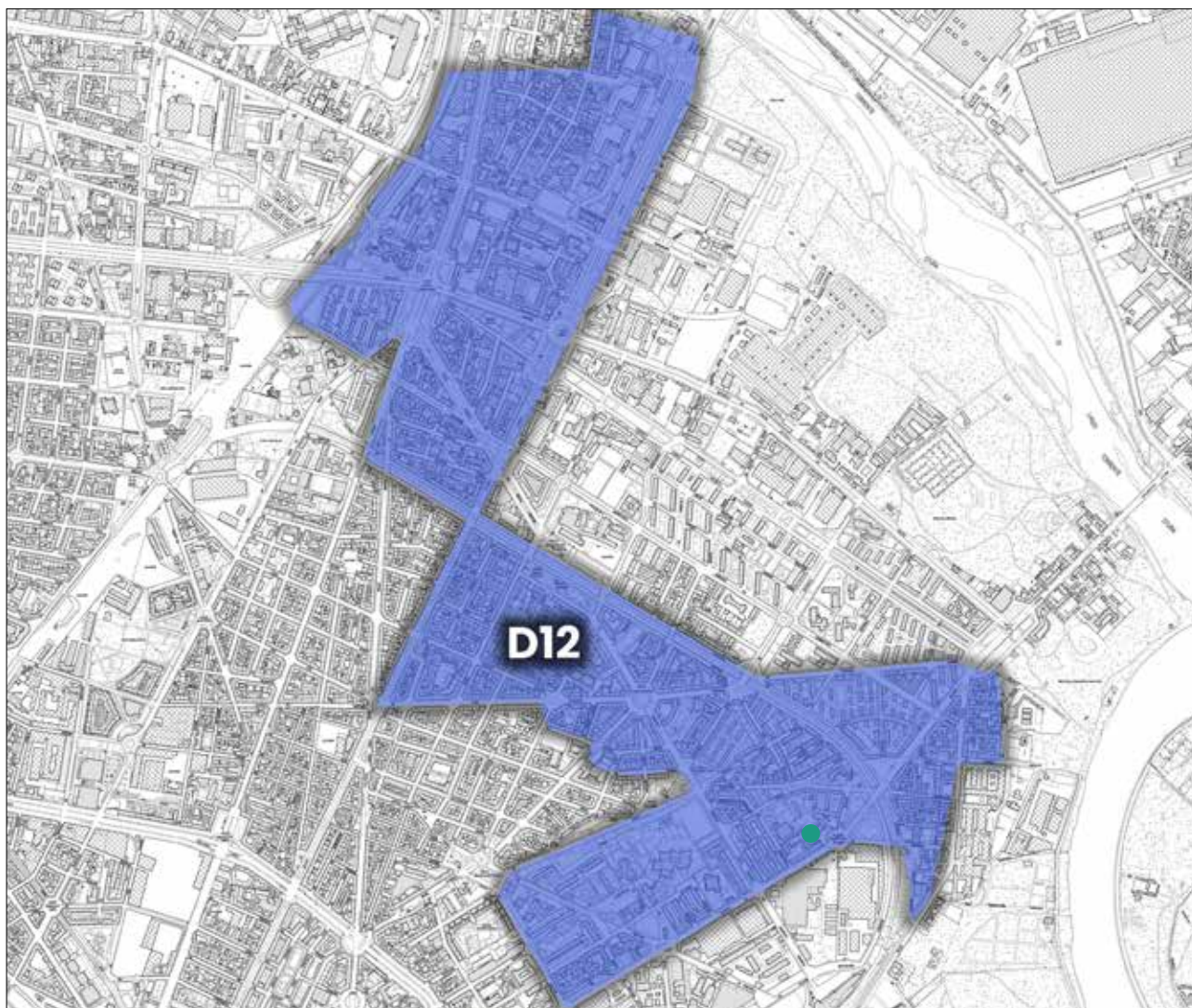


Grafico 3 - Percentuale popolazione Barriera di Milano rispetto alla Circoscrizione 6.

**ZONA OMI** <sup>7</sup> (localizzazione del bene)



Carta tecnica fuori scala, segnalazione zona OMI - rielaborazione propria - Fonte: [www.geoportale.comune.torino.it](http://www.geoportale.comune.torino.it)

**Fascia/zona:** Periferica/ REBAUDENGO

**Codice zona:** D12

**Microzona catastale n.:** 37

**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico

**Destinazione:** Residenziale

Di seguito riportati i dati tratti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per il comune di Torino nella zona D12 "Periferica/ REBAUDENGO" per il semestre 2021/2.



Residenze  
€/m<sup>2</sup>  
970-1.400



Parcheggi  
€/m<sup>2</sup>  
465-820



Negozi  
€/m<sup>2</sup>  
440-880



Uffici  
€/m<sup>2</sup>  
550-1.100





**LEGENDA**

- A6 - Via Bologna 175-177
- Giardini
- Liceo linguistico Albert Einstein
- Lanificio Torino
- Palazzetto Moncrivello
- Croce Rossa Italiana
- Ex Magazzino di Artiglieria e Difesa Chimica
- A.S.L. TO e Asilo Nido

Carta tecnica fuori scala - Rielaborazione propria - Fonte: [www.geoportale.comune.torino.it](http://www.geoportale.comune.torino.it)



## **Riferimenti caso studio A6 – Via Bologna 175/177**

1. [www.comune.torino.it/benicomuni/bm~doc/a6\\_via-bologna-175-177\\_agg-27-07.pdf](http://www.comune.torino.it/benicomuni/bm~doc/a6_via-bologna-175-177_agg-27-07.pdf)
2. [www.comune.torino.it/benicomuni/bm~doc/a6\\_via-bologna-175-177\\_agg-27-07.pdf](http://www.comune.torino.it/benicomuni/bm~doc/a6_via-bologna-175-177_agg-27-07.pdf)
3. Analisi sintetica del contesto socio-territoriale:  
[www.comune.torino.it/benicomuni/bm~doc/proposta-progettuale-a6-via-bologna-175-177---progetto-co-city.pdf](http://www.comune.torino.it/benicomuni/bm~doc/proposta-progettuale-a6-via-bologna-175-177---progetto-co-city.pdf)
4. Superficie, aree verdi, trend popolazione residente, indicatori demografici, popolazione straniera, sesso maschile e femminile e dati sul quartiere:  
[www.comune.torino.it/statistica/dati/](http://www.comune.torino.it/statistica/dati/)  
Numero scuole e ospedalizzazioni:  
[www.geoportale.piemonte.it](http://www.geoportale.piemonte.it)
5. Archivio Anagrafico della Città di Torino. Elaborazione a cura del Servizio Statistica della Città:  
[www.comune.torino.it/statistica/dati/indicat.htm](http://www.comune.torino.it/statistica/dati/indicat.htm)
6. Archivio Anagrafico della Città di Torino. Elaborazione a cura del Servizio Statistica della Città:  
[www.comune.torino.it/statistica/dati/territ.htm](http://www.comune.torino.it/statistica/dati/territ.htm)
7. [www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/banche-dati/quotazioni-immobiliari](http://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/banche-dati/quotazioni-immobiliari)

**Foto pagina 120, fonte propria.**



**A7**

**Via Cavagnolo 9**

## DESCRIZIONE

L'edificio si presenta come un fabbricato indipendente ad un piano fuori terra ed è circondato da un cortile recintato; il lotto è accessibile dalla via pubblica mediante cancello carraio e un ingresso pedonale. Al piano terra è localizzato un ampio locale e servizi igienici.

Al piano interrato sono ubicati due locali ad uso deposito accessibili da scala esterna. L'edificio è stato recentemente bonificato dall'amianto. La veranda adiacente l'edificio è autorizzata, la sistemazione esterna è difforme dal progetto e dovrà essere modificata. 1



**QUARTIERE:**

Falchera

**CIRCOSCRIZIONE 6**

Edificio e pertinenza esterna, prima - Fonte: [www.comune.torino.it](http://www.comune.torino.it)



Carta tecnica fuori scala - Fonte: [www.geoportale.comune.torino.it](http://www.geoportale.comune.torino.it)





Ortofoto 2018 foglio 20 - Elaborazione propria - Fonte: [www.geoportale.piemonte.it](http://www.geoportale.piemonte.it)



Accesso da via Cavagnolo 9, prima - Fonte: [www.comune.torino.it](http://www.comune.torino.it)



Accesso da via Cavagnolo 9, dopo - Fonte: propria



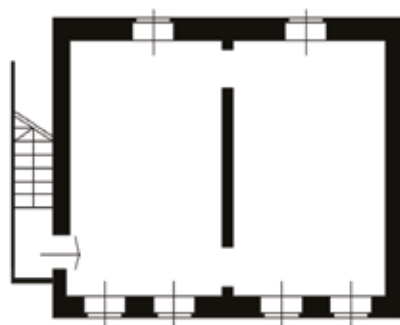
Interno via Cavagnolo 9, dopo - Fonte: propria



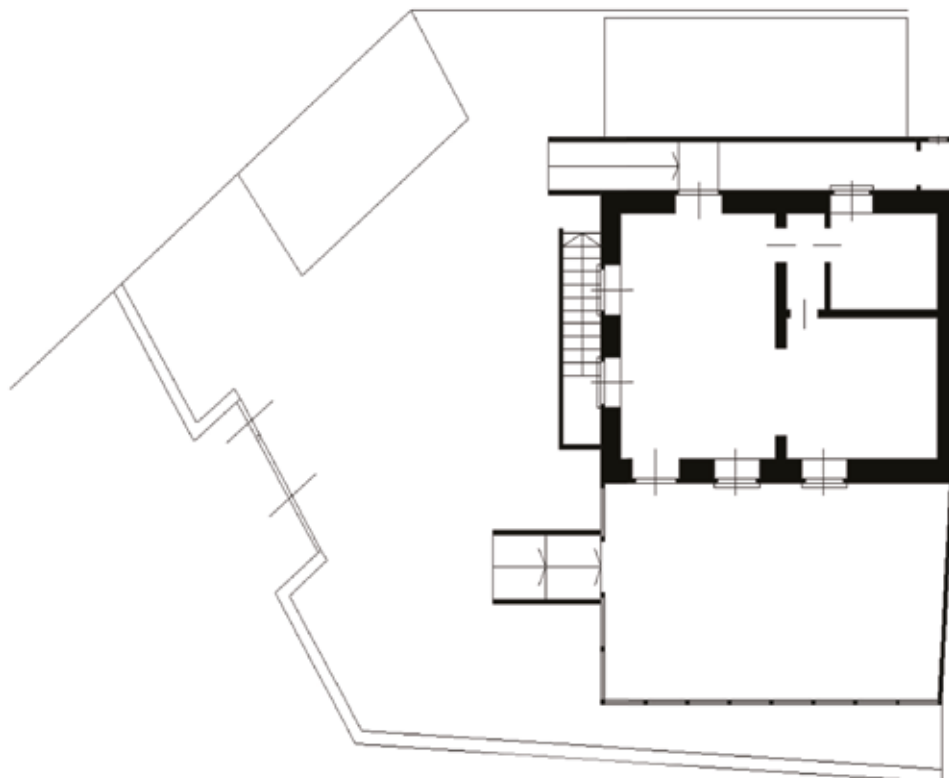
Interno via Cavagnolo 9, dopo - Fonte: propria



## PIANTE



Pianta piano interrato fuori scala - Fonte: [www.comune.torino.it](http://www.comune.torino.it)



Pianta piano terra fuori scala - Fonte: [www.comune.torino.it](http://www.comune.torino.it)



Ritaglio foglio PRG 2b - Fonte: [www.geoportale.comune.torino.it](http://www.geoportale.comune.torino.it)

### VINCOLI PRG <sup>2</sup>

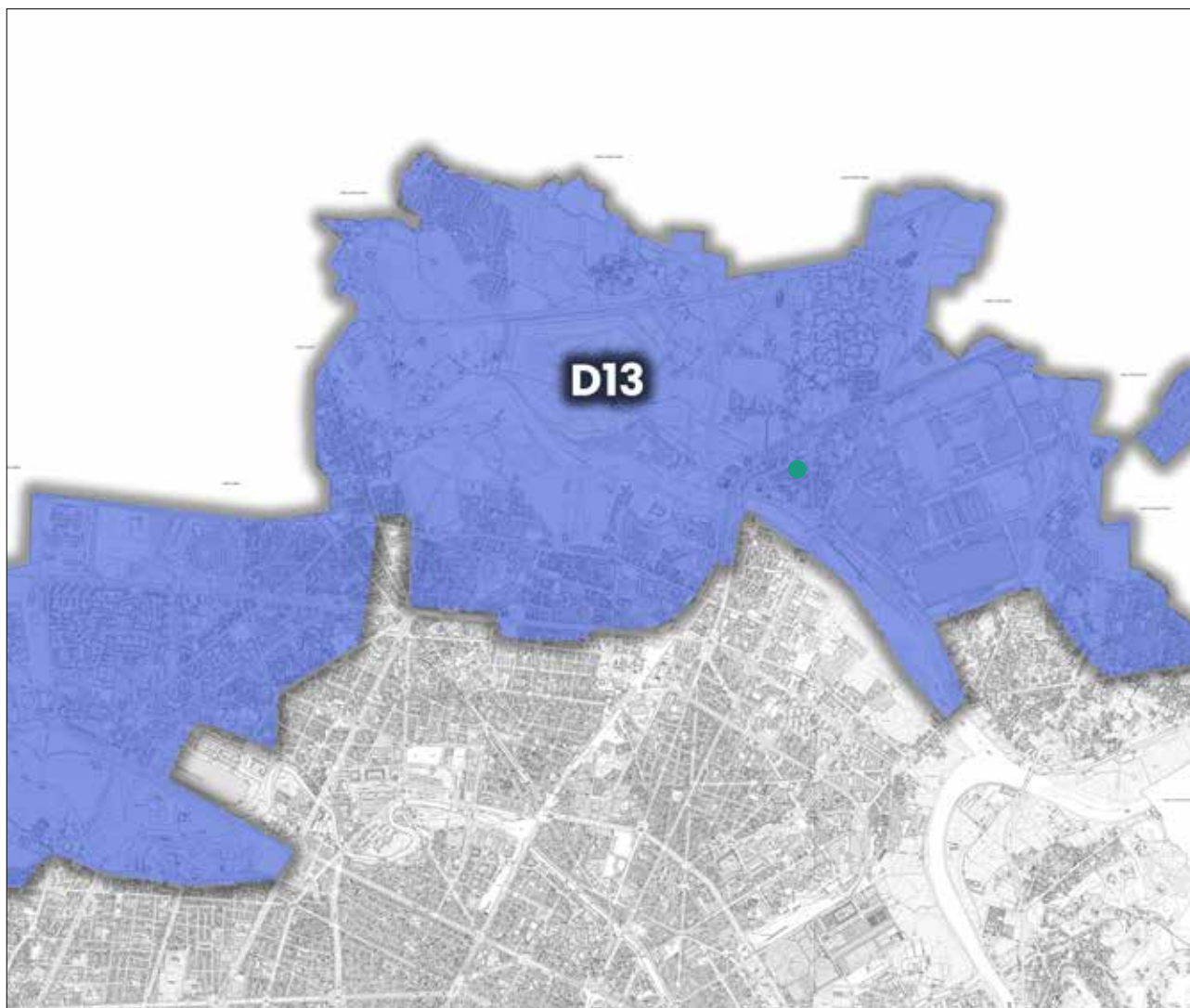
Classe 7/LAP: I.

***Bonifica amianto effettuata***

### AREA DI PIANO

0.60/S Aree a servizi pubblici ed a servizi assoggettati all'uso pubblico.

Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista

**ZONA OMI**<sup>3</sup> (*localizzazione del bene*)

Carta tecnica fuori scala, segnalazione zona OMI - rielaborazione propria - Fonte: [www.geoportale.comune.torino.it](http://www.geoportale.comune.torino.it)

**Fascia/zona:** Periferica/CORONA NORD - OVEST

**Codice zona:** D13

**Microzona catastale n.:** 38

**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico

**Destinazione:** Residenziale

Di seguito riportati i dati tratti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per il comune di Torino nella zona D13 "Periferica/CORONA NORD - OVEST" per il semestre 2021/2.



Residenze  
€/m<sup>2</sup>  
1.050-2.100



Parcheggi  
€/m<sup>2</sup>  
500-860

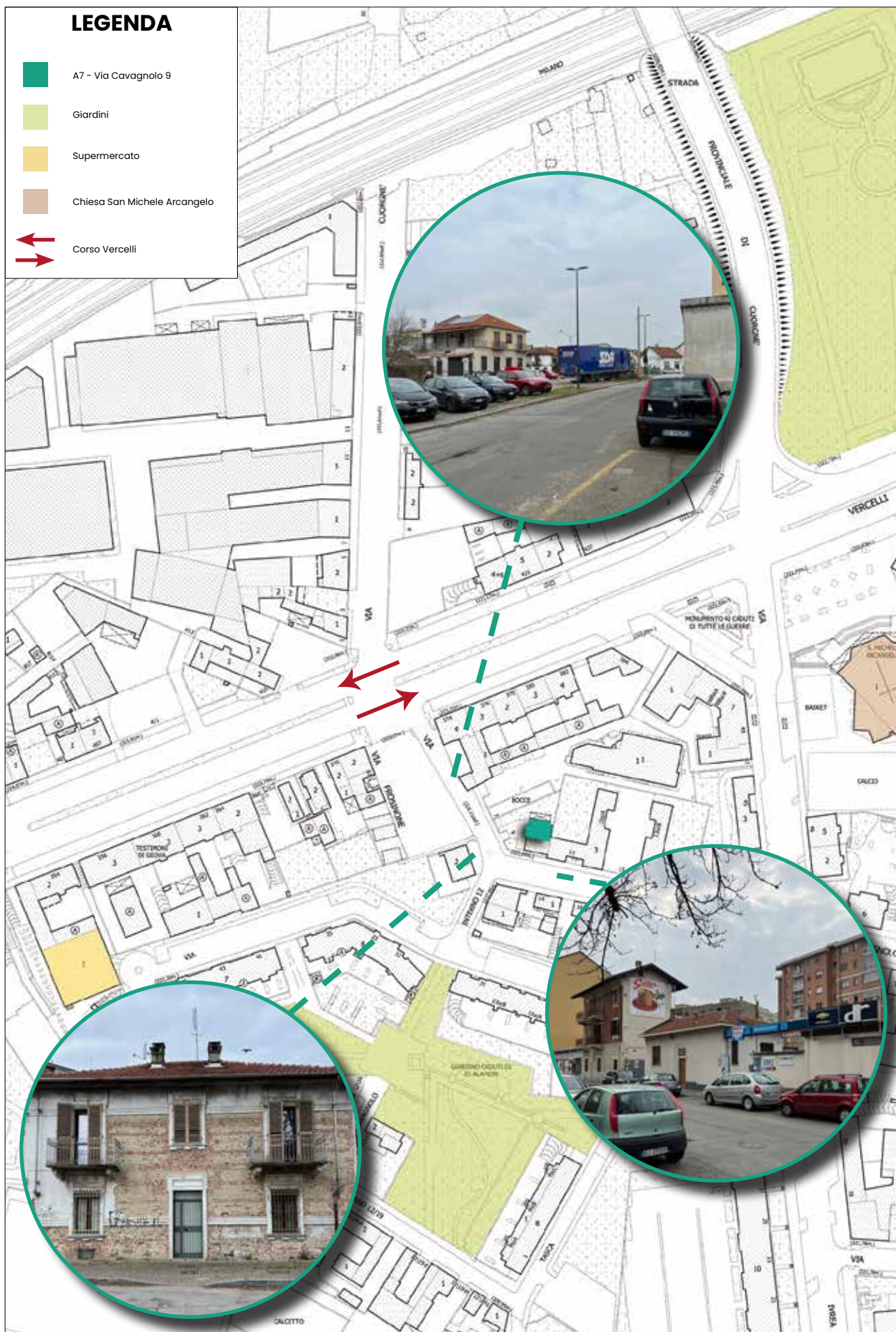


Negozi  
€/m<sup>2</sup>  
480-960



Uffici  
€/m<sup>2</sup>  
580-1.100





Carta tecnica fuori scala - Rielaborazione propria - Fonte: [www.geoportale.comune.torino.it](http://www.geoportale.comune.torino.it)

## **Riferimenti caso studio A7 - Via Cavagnolo 9**

1. [www.comune.torino.it/benicomuni/bm~doc/a7\\_via-cavagnolo-9\\_agg-24-08.pdf](http://www.comune.torino.it/benicomuni/bm~doc/a7_via-cavagnolo-9_agg-24-08.pdf)
2. [www.comune.torino.it/benicomuni/bm~doc/a7\\_via-cavagnolo-9\\_agg-24-08.pdf](http://www.comune.torino.it/benicomuni/bm~doc/a7_via-cavagnolo-9_agg-24-08.pdf)
3. [www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/banche-dati/quotazioni-immobiliari](http://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/banche-dati/quotazioni-immobiliari)

**Foto pagina 127, fonte propria.**



### 3.5 Proposte di collaborazione del progetto Co-City

Nell'ambito del progetto Co-City della Città di Torino, è stato pubblicato un avviso pubblico per la presentazione di proposte di collaborazione <sup>1</sup> (vedi *allegato 1*, avviso a cura dell'architetto G. Ferrero). Di seguito viene riportata la comunicazione dal momento che è fondamentale per comprendere il metodo utilizzato:

#### **Introduzione**

Il programma **UIA** – Urban Innovative Actions, promosso dall'Unione Europea, si pone l'obiettivo di sostenere l'iniziativa delle città europee per affrontare le complessità e le criticità urbane sperimentando strumenti innovativi.

Il progetto CO-CITY, finanziato dall'iniziativa UIA e realizzato in partenariato con Università degli Studi di Torino, ANCI e Fondazione Cascina Roccafranca, si basa sull'applicazione del Regolamento n. 375 della Città di Torino ("Regolamento sulla collaborazione tra cittadini e amministrazione per la cura, la gestione condivisa e la rigenerazione dei beni comuni urbani", approvato nel gennaio del 2016).

Tale progetto prevede la riqualificazione di beni immobili e spazi pubblici considerati beni comuni urbani, come strumento di inclusione sociale e contrasto al degrado nelle aree più fragili della città.

I cittadini attivi e l'Amministrazione riconoscono i beni comuni urbani come funzionali all'esercizio dei diritti fondamentali della persona, al benessere individuale e collettivo, all'interesse delle generazioni future, e collaborano ai sensi dell'articolo 118 ultimo comma della Costituzione, per garantirne e migliorarne la fruizione collettiva, condividendo la responsabilità della loro cura, gestione condivisa o rigenerazione.

Come specificato all'articolo 3 del Regolamento n. 375, la collaborazione tra cittadini e Amministrazione si ispira ai seguenti valori e principi generali:

- fiducia reciproca;
- pubblicità e trasparenza;
- responsabilità;
- inclusività e apertura;
- pari opportunità e contrasto delle discriminazioni;
- sostenibilità;

<sup>1</sup> [www.comune.torino.it/benicomuni/co-city/Avviso\\_pubblico/index.shtml](http://www.comune.torino.it/benicomuni/co-city/Avviso_pubblico/index.shtml)

- proporzionalità;
- adeguatezza e differenziazione;
- informalità;
- autonomia civica;
- prossimità e territorialità.

### **Proposte di collaborazione - Linee guida**

Le proposte di collaborazione valutabili ai fini del presente avviso devono riferirsi ad attività senza scopo di lucro e devono rispondere ai seguenti obiettivi:

- realizzare azioni di presidio territoriale e sviluppo di comunità;
- promuovere la produzione culturale urbana;
- generare opportunità di lavoro, innovazione sociale e impresa di comunità;
- attivare percorsi di inclusione sociale;
- favorire la multiculturalità, il dialogo, le pari opportunità e il contrasto alle discriminazioni;
- promuovere la sostenibilità ambientale, l'agricoltura urbana e l'economia circolare;
- estendere la disponibilità di spazi, servizi e iniziative pubblici.

### **Ambito di azione <sup>2</sup>**

La città di Torino per il progetto CoCity ha investito grazie al finanziamento europeo 1.700.000 euro in lavori e forniture per la riqualificazione del proprio patrimonio immobiliare e per l'incremento della propria dotazione strumentale, così suddiviso nei tre ambiti di azione:

**A. Periferie e culture urbane** 1.100.000 euro;

**B. Piattaforme di servizio pubblico sottoutilizzate** 500.000 euro;

**C. Cura dello spazio pubblico** 100.000 euro.

---

<sup>2</sup> Approfondimento vedi capitolo 3.2 "i tre ambiti di progetto".

## **Tempi e modalità di presentazione delle proposte**

Le proposte di collaborazione devono essere descritte in un elaborato di dimensione non superiore a 25 pagine in formato A4 (A3 per le pagine con elaborati grafici) contenente:

### **a - Proponente:**

- Dati identificativi e recapiti;
- Curriculum.

### **b - Idea progetto:**

- Idea-progetto preliminare (definizione di bisogni, destinatari, obiettivi, attività, metodologie);
- Analisi sintetica del contesto socio-territoriale;
- Interazioni con altre azioni/servizi della Città/Circoscrizione/attori del territorio;
- Descrizione del modello di governance;
- Descrizione delle modalità di coinvolgimento della comunità locale;
- Valore inclusivo e comunitario dell'intervento;
- Impatto territoriale.

### **c - Quadro economico:**

- Descrizione dei lavori di ristrutturazione necessari per la realizzazione dell'idea-progetto e stima dei relativi costi;
- Piano economico-finanziario.

### **d - Auto-valutazione preliminare:**

- Punti di forza dell'idea-progetto;
- Punti di debolezza e criticità;
- Opportunità di cambiamento che l'idea-progetto è in grado di innescare;
- Rischi di insuccesso della proposta.

### **e - Sintesi della proposta** (1 pagina A4);

### **f - Liberatoria privacy e copia documento d'identità.**



## **Valutazione delle proposte**

La valutazione, finalizzata all'individuazione delle proposte che possono accedere alla fase di coprogettazione, è effettuata da cinque componenti del Gruppo di Lavoro (vedi capitolo 4.5) di cui all'articolo 7, comma 2, del Regolamento n. 375, individuati con determinazione del Direttore della Direzione Decentramento, Giovani e Pari Opportunità.

Coerentemente con gli obiettivi di inclusione sociale e contrasto al degrado previsti dal progetto COCITY, le proposte sono valutate sulla base dei seguenti criteri con l'attribuzione **dei relativi punteggi**:

- ricadute positive sulle condizioni socio-territoriali del quartiere (**max 20 punti**);
- capacità di sinergia e integrazione con altre iniziative anche di carattere non esclusivamente locale (**max 10 punti**);
- capacità di generare opportunità lavorative o di inclusione attiva (**max 20 punti**);
- fattibilità e sostenibilità economico-finanziaria (**max 25 punti**);
- inclusività del modello di governance (**max 10 punti**);
- innovatività e capacità di sviluppare processi generativi sociali (**max 10 punti**);
- replicabilità del progetto (**max 5 punti**).

Possono essere richiesti specifici incontri con i proponenti per chiarire meglio i contenuti della proposta.

Nel caso in cui vi siano due o più proposte riferite allo stesso bene comune urbano, viene avviata una fase di confronto tra i diversi proponenti finalizzata alla formulazione di una proposta condivisa.

Possono accedere alla fase di co-progettazione le proposte che, sulla base dei criteri sopra elencati, ottengano **almeno 70 punti su 100**.

### 3.6 Valutazione del Gruppo di Lavoro

Viene riportata di seguito l'individuazione del gruppo di lavoro selezionato dal progetto Co-City<sup>1</sup> e la loro sintesi di valutazione delle proposte:

La valutazione delle proposte di collaborazione, finalizzata all'individuazione di quelle che possono accedere alla fase di co-progettazione, è stata effettuata da **cinque componenti** del **Gruppo di Lavoro** (vedi allegato 2) individuati con determinazione del Direttore della Direzione Decentramento, Giovani e Pari Opportunità.

Con l'obiettivo di garantire la presenza delle competenze nelle materie inerenti al progetto CoCity, necessarie per la valutazione delle proposte presentate, si è ritenuto opportuno individuare i seguenti cinque componenti del Gruppo di Lavoro:

- *Valter Cavallaro*, Direzione Decentramento, Giovani e Pari Opportunità;
- *Federica Giuliani*, Direzione Servizi Sociali;
- *Fabrizio Barbiero*, Direzione Servizi Culturali e Amministrativi;
- *Patrizia Rossini*, Direzione Ambiente, Verde e Protezione Civile;
- *Maria Grazia Pedrotti*, Direzione Patrimonio, Partecipate e Appalti.

Questi cinque componenti sono tutti funzionari della Città di Torino. Le funzioni di segreteria e verbalizzazione sono state svolte da *Laura Socci*, Direzione Decentramento, Giovani e Pari Opportunità.

#### **Valutazione Gruppo di Lavoro**

Relativamente all'ambito di intervento A (periferie e culture urbane) hanno ottenuto più di 70 punti le seguenti proposte:

- Via Cumiana 15, Proponente Gruppo di Associazioni, Progetto FuturBòita, **punti 88.6**;
- Via Bologna 175/177, Proponente Gruppo di Associazioni, Progetto BOLOGNA 175, **punti 85.25**;
- Via Cavagnolo 9, Proponente l'Associazione Antiloco - Agenzia per lo Sviluppo di Pietra Alta - Società di mutuo soccorso di Pietra Alta, **punti 71**.

<sup>1</sup> [www.comune.torino.it/benicomuni/bm-doc/2017\\_44058-determina-membri-valutazione-avvisi-scadenza-30-09.pdf](http://www.comune.torino.it/benicomuni/bm-doc/2017_44058-determina-membri-valutazione-avvisi-scadenza-30-09.pdf)

Come si evince dai resoconti del Gruppo di Lavoro, la valutazione ha evidenziato: *“due progettualità più complete e strutturate, coerenti con le finalità del progetto Co-City ulteriormente da affinare nella fase di co-progettazione, con particolare riferimento agli aspetti economici e ai modelli di governance. Nell’eventuale economia complessiva delle risorse potrebbe essere opportuno approfondire la proposta relativa a via Cavagnolo, attualmente poco definita negli aspetti economici e gestionali, ma radicata nel territorio e con un potenziale ottimo impatto territoriale, considerate anche le caratteristiche del manufatto edilizio non eccessivamente complesse”.*

Area / Edificio	Proponente	Ricadute positive sulle condizioni socio-territoriali del quartiere - 20 punti	Capacità di sinergia e integrazione con altre iniziative anche di carattere non esclusivamente locale - 10 punti	Capacità di generare opportunità lavorative o di inclusione attiva - 20 punti	Fattibilità e sostenibilità economico-finanziaria - 25 punti	Inclusività del modello di governance - 10 punti	Innovatività e capacità di sviluppare processi generativi sociali - 10 punti	Replicabilità del progetto - 5 punti	TOTALE
via Cavagnolo 9	Ass. Antiloco	17,4	8	13,4	12,2	8,4	8,2	3,4	71
via Conte di Roccavione 11	Gruppo Informale Cittadini	11	5,8	13,8	13	6,2	5,6	2,4	57,8
via Conte di Roccavione 11	Rete Ricuci.TO (Johar-Zonafranca-Shanti e Scianti) + arch. Perozzo	15	5,4	13,6	15,2	8,2	6,4	3,4	67,2
Via Cumiana 15	Gruppo associazioni (Acmos-UISP-Piemonte Cultura-Auser-Coop. Orso-Coop. Arcobaleno-Coop. Nanà-Homers-Eufemia-Arco- Luoghi Familiari-Bloomingteam-PlaTO)	18,8	9,2	17,8	21	8,4	9	4,4	88,6
via Bologna 175/177	Gruppo associazioni (Articolo 10-Engim-Mais-Re.Te-Senza Confini di pelle) e cittadini	18,25	8	16,8	21,5	8,3	8,5	4	85,25
corso Umbria 54 (ex casa direttore)	Gruppo associazioni (Jonathan-Accomazzi-Solea-San Donato)	10,6	5,2	11	17	4,8	4,4	3,8	56,8

Tabella 1 - Sintesi valutazione di dettaglio delle proposte di collaborazione da parte del Gruppo Di Lavoro  
 Fonte: [www.comune.torino.it/benicomuni/co-city/index.shtml](http://www.comune.torino.it/benicomuni/co-city/index.shtml)

In esito alle indicazioni del Gruppo di Lavoro per avviare le attività di **co-progettazione** è necessario tenere in considerazione i seguenti elementi:

- la concreta realizzabilità sotto il profilo tecnico ed economico, specie per gli interventi più complessi relativi agli ambiti A e B, che implicano la realizzazione di opere e interventi per i quali è necessario valutare preliminarmente modalità, tempi e costi preventivabili per gli aspetti ambientali (indagini ed le even-

tuali opere di bonifica necessarie) e strutturali (indagini ed eventuali opere di consolidamento statico);

- le risorse economiche disponibili nell'ambito del progetto Co-City per lavori, servizi e forniture, che ammontano a Euro 1.700.000,00;
- il cronoprogramma del progetto Co-City.

Per quanto riguarda l'ambito A si è ritenuto di partire con le attività progettuali dalle proposte che hanno ottenuto una valutazione migliore e che presentano le **minori condizioni di rischio di insuccesso**, avviando inizialmente la fase di co-progettazione per la proposta relativa a **Via Cumiana 15**.





# CAPITOLO 4

## ANALISI DEI BENEFICI DELLE PROPOSTE DI COLLABORAZIONE DEL PROGETTO CO-CITY

### 4.1 Principi generali dell'analisi Costi-Benefici

L'analisi Costi-Benefici (ACB) è una delle tecniche di valutazione utilizzate per valutare e testare la fattibilità di progetti di intervento su beni e risorse pubbliche (architettoniche, ambientali e culturali)<sup>1</sup>.

Il processo di valutazione consta di tre elementi di fondo: *il progetto, gli obiettivi e il modello di analisi*.<sup>2</sup>

La definizione di un progetto da realizzare deve essere seguito dalla chiara specificazione degli obiettivi, economici e sociali, che s'intendono raggiungere con la spesa prevista. Un progetto di investimento pubblico è quell'azione che comporta la rinuncia di una certa quota di consumo nel presente per poter porre in essere un intervento che si presume genererà flussi di benefici netti in futuro.

Categorie di interventi secondo Curry e Weiss (2000):

- i progetti ambientali, il cui obiettivo principale è quello di produrre benefici ambientali (per esempio la bonifica di un suolo inquinato);
- i progetti che non hanno dei chiari obiettivi ambientali, ma che producono significativi impatti ambientali (per esempio una strada);
- i progetti che non hanno obiettivi ambientali e che producono ridotti impatti sul capitale naturale (in genere progetti di dimensioni modeste).

<sup>1</sup> Fregonara E. (2020), A life cycle perspective for infrastructure management, in "Sustainable development and circular economy" (Centro studi di estimo e di economia territoriale - Ce.S.E.T.) Borgoricco(PD): Firenze University Press.

<sup>2</sup> Ferlaino F. (2010), Strumenti per la valutazione ambientale della città e del territorio (Scienze regionali 43). Milano: FrancoAngeli.

Il progetto in questione può essere considerato un miglioramento economico se la sua realizzazione produce un eccesso di benefici rispetto alle perdite per la collettività: uno, cioè per il quale una redistribuzione a costo zero dei benefici potrebbe far stare meglio tutti coloro che sono interessati dal progetto.<sup>3</sup>

“Secondo le teorie del Welfare Economics, costi e benefici di un progetto pubblico sono definiti in termini di “costi sociali” e “benefici sociali”. Rispettivamente, costi e benefici sociali sono definiti sommando due componenti.

I **costi sociali** sono la somma degli oneri finanziari (in altri termini, una componente relativa a costi direttamente quantificabili in termini monetari, ad esempio i costi di costruzione necessari per l'esecuzione dell'opera), e delle esternalità (una seconda eventuale componente, rappresentata dai costi non direttamente quantificabili in termini monetari, quali i danni ambientali dovuti all'esecuzione dell'opera, o i beni e servizi cui si deve rinunciare per la realizzazione del progetto). I **benefici sociali**, analogamente, sono calcolati sommando una prima componente finanziaria denominata proventi finanziari (direttamente quantificabili in termini monetari) ottenibili dal progetto, e una seconda componente denominata esternalità positive eventualmente presenti (non quantificabili direttamente in termini monetari, ad esempio, beni e servizi forniti dal progetto che aumentano il benessere della comunità).”<sup>4</sup>

In letteratura, l'attenzione è rivolta in primo luogo alla possibile classificazione degli elementi di input CBA<sup>5</sup> (costi e benefici). Ad esempio, una classificazione comune distingue le **voci di costo** tra:

- **costi primari** (costi di costruzione o ricostruzione, uso e manutenzione dell'intero progetto);
- **costi secondari** (costi per la trasformazione e commercializzazione del prodotto):
  1. **costi indiretti** (costi per altri investimenti fattibili o necessari a causa di realizzazione del progetto);
  2. **costi immateriali** (non quantificabili direttamente in termini monetari).

<sup>3</sup> Mishan E.J., Quah E. (2007), Cost-Benefit Analysis. 5th edition. Routledge.

<sup>4</sup> Fregonara E. (2020), A life cycle perspective for infrastructure management, in “Sustainable development and circular economy” (Centro studi di estimo e di economia territoriale - Ce.S.E.T.) Borgoriccio(PD): Firenze University Press.

<sup>5</sup> Catalano G. & Lombardo S. (1995), L'analisi costi- benefici nelle opere pubbliche ed elementi di analisi multicriteri. Palermo: Flaccovio.

Per quanto riguarda le **voci dei benefici**, si distingue tra i principali benefici (es. aumento del plusvalore, riduzione dei costi per l'attuazione del progetto):

- **Benefici di tipo diretto** (user benefits), che riguardano principalmente la P.A. che ha realizzato l'opera. "Se l'investimento da effettuare produrrà beni o servizi che hanno un prezzo di mercato, i benefici diretti prodotti da tale investimento saranno misurati dal valore scontato del flusso di beni e servizi che si prevede di ottenere"<sup>6</sup>.
- **Benefici di tipo indiretto** (social benefits), a vantaggio di opere complementari per effetto diretto dell'opera madre e/o incremento di valore degli immobili situati nell'area di influenza dell'opera da realizzare (benefici indotti dalla realizzazione di un progetto, sono difficili da quantificare);
- **Benefici di tipo ambientale**, che ne scaturiscono per effetto della riqualificazione di aree urbane e non degradate o da valorizzare.
- **Benefici tangibili**, sono benefici misurati in termini monetari, come ad esempio l'aumento delle entrate, l'aumento della produttività ecc...
- **Benefici intangibili**, sono benefici che non possono essere misurati direttamente in termini economici, come ad esempio l'aumento del benessere in una determinata zona.<sup>7</sup>

<sup>6</sup> [www.treccani.it/enciclopedia/costi-e-benefici\\_%28Enciclopedia-delle-scienze-sociali%29/](http://www.treccani.it/enciclopedia/costi-e-benefici_%28Enciclopedia-delle-scienze-sociali%29/)

<sup>7</sup> [www.twproject.com/blog/it/vantaggi-tangibili-e-intangibili-di-un-progetto/](http://www.twproject.com/blog/it/vantaggi-tangibili-e-intangibili-di-un-progetto/)



## 4.2 Benefici potenziali derivanti da progetti di riqualificazione urbana

All'interno di questa tesi non viene effettuata un'analisi Costi-Benefici (spiegata nel capitolo precedente) ma semplicemente un'analisi dei benefici derivanti dai progetti di riqualificazione urbana dell'ambito A del progetto Co-City (vedi nel capitolo 4.3 i progetti selezionati per l'analisi).

In questa analisi è utile quindi cercare di dare una definizione di questi benefici potenziali, gli effetti aggregati di efficienza della riqualificazione urbana sono rappresentati nel modello Rothenberg<sup>8</sup>.

I **benefici collegati alla riqualificazione urbana** possono essere suddivisi in (come visto nel capitolo 4.1): *diretti o indiretti, tangibili o intangibili e ambientale*. Di seguito vengono riportati alcuni benefici specifici riguardanti l'ambito in questione e la relativa definizione:

1. **Nell'intorno aumento valore dei terreni o valore degli immobili** e di conseguenza *aumento dei consumatori* perché sono disposti a pagare di più per un sito migliorato (**valorizzazione della zona**). Nel capitolo 3.3 in ognuna delle schede di analisi è stato inserito appunto un focus sulla zona OMI di riferimento, approfondimento contesto socio-economico.
2. **Aumento della produttività del sito**, perché un sito riqualificato attrae attività economiche. Questo beneficio può essere quantificato attraverso il conteggio del numero delle imprese e dei negozi prima e dopo l'intervento nella determinata zona, in questo modo con l'aumento del numero si ha effettivamente un aumento della produttività, mentre al contrario una diminuzione. Un altro dato utile se disponibile per questa analisi è quello riferito alla *densità commerciale*.
3. **Aumento del benessere tra i residenti e benefici sociali**, ad esempio l'aumento dell'alfabetizzazione, della vita media all'interno del quartiere e il livello di soddisfazione da questionari somministrati (prima dell'intervento vengono somministrati dei questionari ai cittadini della zona della riqualificazione e successivamente vengono somministrati dopo la realizzazione in modo tale da comprendere se i cittadini presentano un minore o maggiore benessere).

<sup>8</sup> Schofield J. A. (1989). Cost benefit analysis in urban & regional planning. London: Hyman.

- 4. Benefici finanziari ed economici di carattere turistico e ricreativo**, come ad esempio l'incremento del numero di turisti grazie all'area riqualificata, l'apertura e l'aumento del numero di centri ricreativi nel quartiere e l'incremento del numero di strutture ricettive come ad esempio "Airbnb" dal momento che una zona riqualificata presenta una maggior richiesta di pernottamento visto che viene maggiormente apprezzata.
- 5. Aumento delle attività e dei servizi**, una zona riqualificata genera di conseguenza un incremento di servizi utili nell'area visto che vi è nella maggior parte delle volte un aumento di fruizione collettiva.
- 6. Estensione della disponibilità di spazi collettivi**, in particolar modo nel progetto Co-City i progetti proposti per l'ambito A (vedi capitolo 4.4) sono tutti destinati a diventare beni comuni urbani, ovvero *"spazi di proprietà e gestiti dalla comunità. L'obiettivo è favorire l'eterogeneità sociale, la coesione della comunità, lo sviluppo delle imprese e la creazione di posti di lavoro in modo da spezzare il ciclo di povertà ed esclusione dei quartieri svantaggiati"*<sup>9</sup>.

<sup>9</sup> [www.ec.europa.eu/regional\\_policy/it/projects/italy/turin-turns-abandoned-buildings-into-drivers-of-urban-regeneration](http://www.ec.europa.eu/regional_policy/it/projects/italy/turin-turns-abandoned-buildings-into-drivers-of-urban-regeneration)

### 4.3 Analisi delle proposte ed estrapolazione dei benefici potenziali

In questa tesi vengono analizzate solamente le proposte di collaborazione dell'**ambito A - Periferie e culture urbane**, per l'avvio di attività in edifici in disuso sono state ricevute 7 proposte, ma sono state valutate e analizzate solamente **6 proposte** perchè una di esse non era pertinente con quanto richiesto dall'avviso.

#### **Proposte ambito A** (6 proposte):

1. **A1 - Via Cumiana 15:** Proponente Gruppo di Associazioni - Progetto FuturBòita riqualificazione edificio, area polifunzionale, area ECO, area sport.
2. **A2 - Corso Umbria 54:** Proponente Gruppo di Associazioni - CAMBIO DI DIREZIONE. Dalla casa del direttore alla coabitazione.
3. **A5 - Via Roccavione 11:** Proponente Gruppo di Associazioni - Progetto RICUCI. TO Casa per lo sviluppo della comunità.
4. **A5 - Via Roccavione 11:** Proponente Gruppo informale di cittadini attivi - Spazio di via Roccavione.
5. **A6 - Via Bologna 175/177:** Proponente Gruppo di Associazioni - Progetto BOLOGNA 175.
6. **A7 - Via Cavagnolo 9:** Proponente l'Associazione Antiloco - Agenzia per lo Sviluppo di Pietra Alta - Società di mutuo soccorso di Pietra Alta.

Nelle pagine successive vengono riportate in sintesi le proposte di collaborazione e in ognuna è stata aggiunta una parte riguardante **i possibili benefici potenziali** che si possono ricavare da ogni singola proposta di progetto attraverso le **6 tipologie di benefici** visti nel capitolo precedente:

1. **NELL'INTORNO AUMENTO VALORE DEI TERRENI O VALORE DEGLI IMMOBILI;**
2. **AUMENTO DELLA PRODUTTIVITÀ DEL SITO;**
3. **AUMENTO DEL BENESSERE TRA I RESIDENTI E BENEFICI SOCIALI;**
4. **BENEFICI FINANZIARI ED ECONOMICI DI CARATTERE TURISTICO E RICREATIVO;**
5. **AUMENTO DELLE ATTIVITÀ E DEI SERVIZI;**
6. **ESTENSIONE DELLA DISPONIBILITÀ DI SPAZI COLLETTIVI.**



**A1**

**VIA CUMIANA 15**

**Progetto:**

**FuturBòita**

*Foto del particolare del fronte di via Cumiana 15 - Fonte: propria*

*Riferimento progetto: [www.comune.torino.it/benicomuni/bm-doc/futurbòita-proposta-di-collaborazione.pdf](http://www.comune.torino.it/benicomuni/bm-doc/futurbòita-proposta-di-collaborazione.pdf)*



**Proponente:**

Il progetto è presentato da un **gruppo di proponenti** costituito da:

- Associazione **ACMOS**;
- **UISP** Torino (Longboard Crew ItaliaParkour Torino, Rider's academy, Skateboarding Torino, Torino sul filo, WE got game e G.sk8);
- Associazione **PIEMONTE CULTURA**;
- **AUSER** volontariato di Torino;
- Cooperativa sociale **ORSO**;
- Cooperativa sociale **ARCOBALENO**;
- Cooperativa sociale **NANÀ**;
- **HOMERS** impresa sociale;
- Associazione **EUFEMIA**;
- Gruppo **ARCO**;
- Gruppo informale **LUOGHI FAMILIARI**;
- Associazione Culturale **BLOOMINGTEAM**;
- Associazione culturale **PlATO**.

**Bisogni:**

1. Necessità di **recuperare un bene comune** oggi inagibile e in stato d'abbandono.
2. Necessità di **creare opportunità** per tutti gli abitanti.
3. Necessità di creare e alimentare un **luogo d'inclusione** in cui la vecchia e la nuova cittadinanza s'incontrano, si confrontano e costruiscono insieme: la Circoscrizione Tre non ha una casa del quartiere, noi intendiamo crearne una che sia anche scuola, piazza, azienda, "macchina d'innovazione" culturale, sociale, economica.
4. Necessità di ritrovare e rinnovare **lo spirito identitario** che ha caratterizzato i quartieri che compongono la Circoscrizione Tre sin dalla loro nascita a metà '800 e inizio '900.
5. Necessità di creare un **polo di innovazione** fortemente focalizzato sul sociale ma anche volano di sviluppo in linea con la tradizione del territorio.

**Obiettivi:**

- Estendere la disponibilità di spazi, servizi e iniziative pubblici;
- Promuovere la sostenibilità ambientale, l'agricoltura urbana e l'economia circolare;
- Promuovere la produzione culturale urbana;
- Attivare percorsi di inclusione sociale;
- Realizzare azioni di presidio territoriale e sviluppo di comunità;
- Generare opportunità di lavoro e impresa di comunità;
- Favorire la multiculturalità, il dialogo, le pari opportunità e il contrasto alle discriminazioni.

**Progetto:**

*Piano interrato:* 680 m<sup>2</sup>

*Piano terra:* 680 m<sup>2</sup>

*Area esterna:* 200 m<sup>2</sup>

L'immobile, così allestito, ospiterà a regime diverse attività suddivise in tre grandi aree:

**1) Area Cubi:**

- *Sale polifunzionali a rotazione*, ovvero scatole funzionali attrezzate assemblabili tra loro;
- *Salone Consiglio Circoscrizione*;
- *Spazi comuni*;
- *Memory Wall*, è un monumento multimediale che trasmette in modo permanente video, immagini fisse e infografiche.

**2) Area Eco:**

- *Salad factory*, è un polo di agricoltura verticale acquaponica;
- *Salad bar*, sono i due spazi di consumo e distribuzione dei prodotti della "fabbrica verde";
- *Farmer's market*, Realizzazione di stalli mercatali su cui vendere prodotti.

**3) Area Sport:**

- *Sporthall*, spazio multifunzionale dedicato agli sport connessi all'urban culture;
- *Grandi eventi*.

**Destinatari:**

- **Fascia 14-25 anni**, utilizzo aule studio e delle strutture sportive situate al pian terreno;
- **Fascia 25-35 anni**, misurarsi con orti urbani e agricoltura di quartiere;
- **Fascia 35-50 anni**, un luogo familiare dove creare comunità di senso in grado di creare ponti e legami fra i differenti nuclei familiari.
- **Fascia 50-80 anni**, portano esperienza allo sviluppo degli orti urbani e organizzano attività di quartiere.

**Benefici potenziali:****Ricadute positive sulle condizioni socio-territoriali del quartiere:****1. NELL'INTORNO AUMENTO VALORE DEI TERRENI O VALORE DEGLI IMMOBILI:**

- il recupero di quest'area in stato di abbandono sicuramente porterebbe ad un impatto importante sull'intorno. Una zona riqualificata porta ad avere più richiesta e quindi un aumento del valore sia degli immobili che dei terreni circostanti.

**2. AUMENTO DELLA PRODUTTIVITÀ DEL SITO:**

- grazie all'inserimento di numerose attività all'interno di questo singolo progetto permette di trovare interesse più facilmente nei vari destinatari e quindi di conseguenza è normale che questo sito riqualificato porti con se l'inserimento di attività economiche nell'intorno.

**3. AUMENTO DEL BENESSERE TRA I RESIDENTI E BENEFICI SOCIALI:**

- grazie a questo progetto si avranno momenti di incontro e di ascolto con i cittadini. Questo permetterà di far emergere idee, bisogni e ricerca di soluzioni, in merito alle attività diurne e notturne il quartiere si anima creando una maggiore coesione e viene favorita la multiculturalità (visto che verranno svolte attività sportive e culturali delle varie associazioni coinvolte). Tutte queste attività porteranno ad avere un certo benessere e una certa coesione tra i residenti.

**4. BENEFICI FINANZIARI ED ECONOMICI DI CARATTERE TURISTICO E RICREATIVO:**

- una struttura indoor che sia in grado di ospitare egregiamente tutti gli sport urbani potrà diventare fulcro per l'esecuzione di gare a livello nazionale ed eu-

ropeo diventando punto di eccellenza dello sport. Tutto ciò porterebbe ad un aumento del numero di turisti e di conseguenza ad un aumento delle strutture ricettive della zona.

**5. AUMENTO DELLE ATTIVITÀ E DEI SERVIZI:**

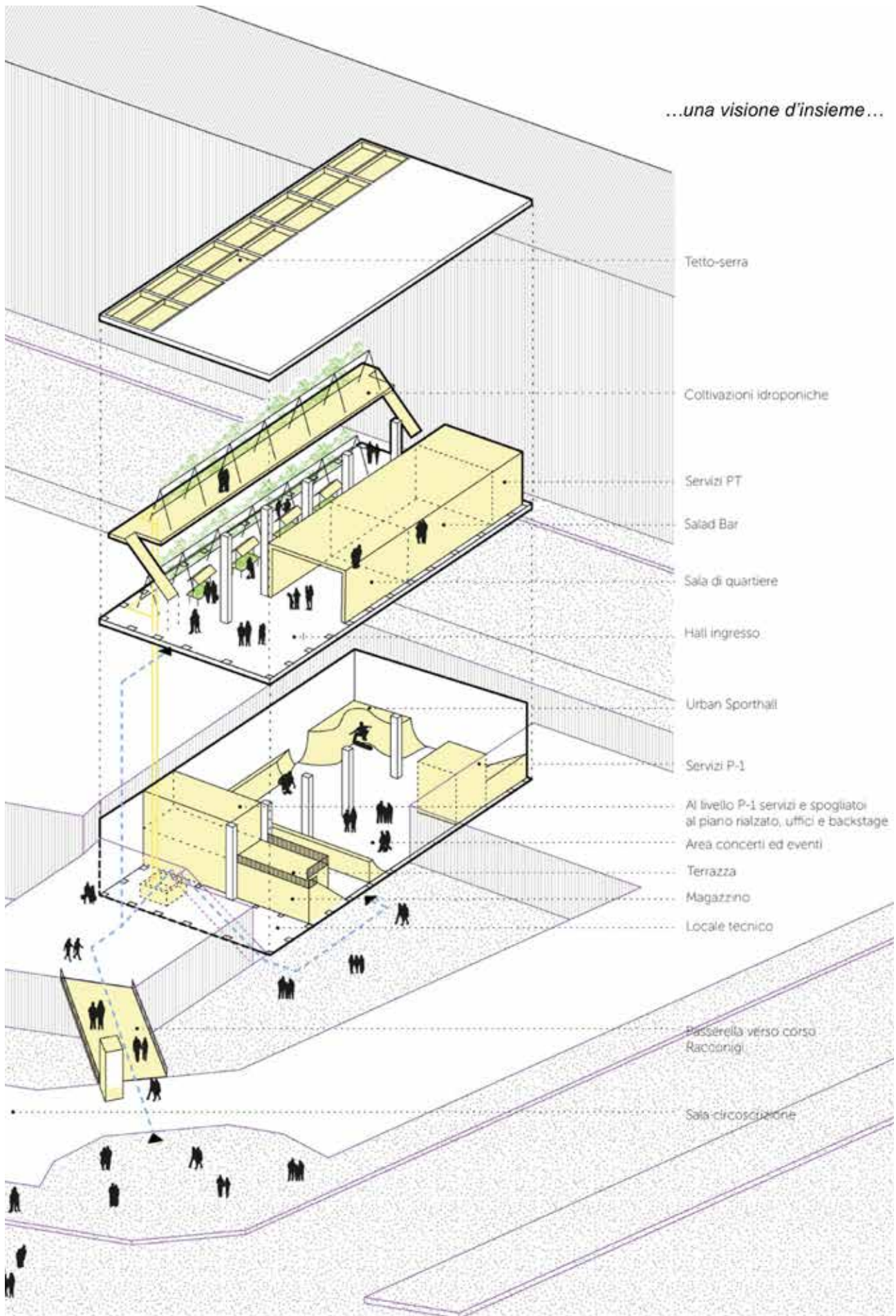
- all'interno del progetto sono presenti proposte di attività per ogni età, etnie, religioni e culture. Ciò genererà una sorta di "competizione" in senso positivo nell'intorno e di conseguenza un aumento dei servizi nella zona.

**6. ESTENSIONE DELLA DISPONIBILITÀ DI SPAZI COLLETTIVI:**

- lo spazio in questione è destinato a diventare un bene comune urbano con numerosi spazi collettivi per la zona.



...una visione d'insieme...



Esploso assometrico - Fonte: [www.comune.torino.it/benicomuni/bm-doc/futurboita-proposta-di-collaborazione.pdf](http://www.comune.torino.it/benicomuni/bm-doc/futurboita-proposta-di-collaborazione.pdf)





**A2**

**CORSO UMBRIA 54**  
**Progetto:**  
**Cambio di Direzione**

Foto del fronte di Corso Umbria 54 - Fonte: propria

Riferimento progetto: [www.comune.torino.it/benicomuni/bm-doc/proposta-di-progetto\\_jonathan\\_azionea\\_cocity.pdf](http://www.comune.torino.it/benicomuni/bm-doc/proposta-di-progetto_jonathan_azionea_cocity.pdf)

**Proponente:**

Le organizzazioni coinvolte sono:

- **Associazione Jonathan**, organizzazione di volontariato;
- **Associazione Accomazzi**, associazione che opera nel campo del disagio e dell'emarginazione;
- **Associazione Solea**, opera nell'ambito della formazione, della progettazione e della consulenza alle organizzazioni;
- **Cooperativa San Donato**, gruppo di volontari che gestiscono servizi e promuovono interventi a favore di minori in condizione di disagio.

**Bisogni:**

1. Necessità di dare **nuova vita** ad un edificio storico attualmente inutilizzato e alle aree verdi limitrofe.
2. Carezza di **opportunità abitative** a costi calmierati per giovani studenti/lavoratori.
3. La difficoltà per molte persone di sperimentarsi con **esperienze concrete** in ambiti di interesse personale, magari già oggetto del loro percorso di studio, e che potrebbero divenire occasioni di sviluppo di competenze professionali.
4. In un quartiere come Basso San Donato, che recentemente ha subito un forte cambiamento, trasformandosi da zona industriale e zona residenziale, emerge come prioritaria la necessità di **promuovere processi comunitari** e **opportunità di aggregazione**.

**Obiettivi:**

- **Valorizzazione di un edificio dismesso** e delle aree verdi limitrofe attraverso lo sviluppo di processi di presa in carico dal basso, nei quali i cittadini e le realtà territoriali sono attori attivi di azioni di riqualificazione territoriale.
- Favorire l'**autonomia giovanile** e l'**inclusione sociale** proponendo una soluzione abitativa accessibile a giovani studenti/ lavoratori e a giovani che si trovano a vivere una situazione di difficoltà economica e sociale.
- Creazione di **nuovi spazi di aggregazione** che consentano lo sviluppo di processi comunitari e di una cultura dell'inclusione.

**Progetto:***Piano interrato: 116 m<sup>2</sup>**Piano terra: 116 m<sup>2</sup>**Piano primo: 116 m<sup>2</sup>*

L'idea di questo progetto è di proporre l'attivazione di un **Cohousing sociale**, uno spazio fisico riconosciuto dalla città all'interno del quale i giovani sperimentino l'autonomia essendo protagonisti di un percorso di crescita singola e di gruppo e si sentano parte attiva del quartiere in cui vivono.

Ci si ispira a due modelli abitativi quali l'**housing sociale**, in quanto si intende offrire una soluzione abitativa economicamente sostenibile per una fascia di popolazione che ha difficoltà ad affacciarsi al mercato immobiliare tradizionale; e il **Cohousing**, come occasione per i giovani per sperimentare una coabitazione che permetta un'esperienza di apertura, non solo nei confronti del gruppo di cohousers ma verso il quartiere circostante.

Le diverse organizzazioni coinvolte intendono mettere a sistema le competenze acquisite negli anni per **rafforzare la potenzialità di lavorare trasversalmente** nella creazione di un luogo che possa diventare **simbolo di inclusione, collaborazione cittadina** e riflessione sulle tematiche della sostenibilità e della riqualificazione urbana dal basso.

**Destinatari:**

- Gli **abitanti del Cohousing Sociale**, ovvero un gruppo di giovani under 35 studenti e lavoratori, alcuni dei quali caratterizzati da situazioni di svantaggio sociale. I cohousers potranno beneficiare di una soluzione abitativa agevolata in condivisione tra pari, in cambio di un impegno attivo sul territorio.
- La **comunità locale**, che potrà usufruire di nuovi servizi (per es. laboratori, corsi, ...) e spazi (giardino, officina, orti in cassone, ...) che permettano di socializzare con nuove persone, di sperimentare le proprie passioni e di migliorare la qualità della vita.
- La **cittadinanza**, che potrà beneficiare di aree pubbliche riqualificate e una maggiore vivibilità del quartiere.
- L'**amministrazione cittadina** che, oltre a beneficiare del riutilizzo di un edificio abbandonato, offrirà una nuova esperienza ai giovani, sperimentando un modello di vita replicabile in altri contesti.



## **Benefici potenziali:**

### **Ricadute positive sulle condizioni socio-territoriali del quartiere:**

#### **1. NELL'INTORNO AUMENTO VALORE DEI TERRENI O VALORE DEGLI IMMOBILI:**

- il recupero di questo edificio dismesso e dell'area verde sicuramente genererà un miglioramento della zona e di conseguenza un aumento del valore degli immobili e dei terreni dell'intorno.

#### **2. AUMENTO DELLA PRODUTTIVITÀ DEL SITO:**

- in questo caso la produttività del sito è difficile da aumentare dal momento che si parla già di una zona riqualificata (Parco Dora) e di conseguenza sono già presenti centri commerciali ad esempio nelle vicinanze.

#### **3. AUMENTO DEL BENESSERE TRA I RESIDENTI E BENEFICI SOCIALI:**

- i giovani cohousers svolgono attività di volontariato nella zona generando benessere tra i cittadini, tutto ciò per l'affitto ridotto di cui beneficeranno.

#### **4. BENEFICI FINANZIARI ED ECONOMICI DI CARATTERE TURISTICO E RICREATIVO:**

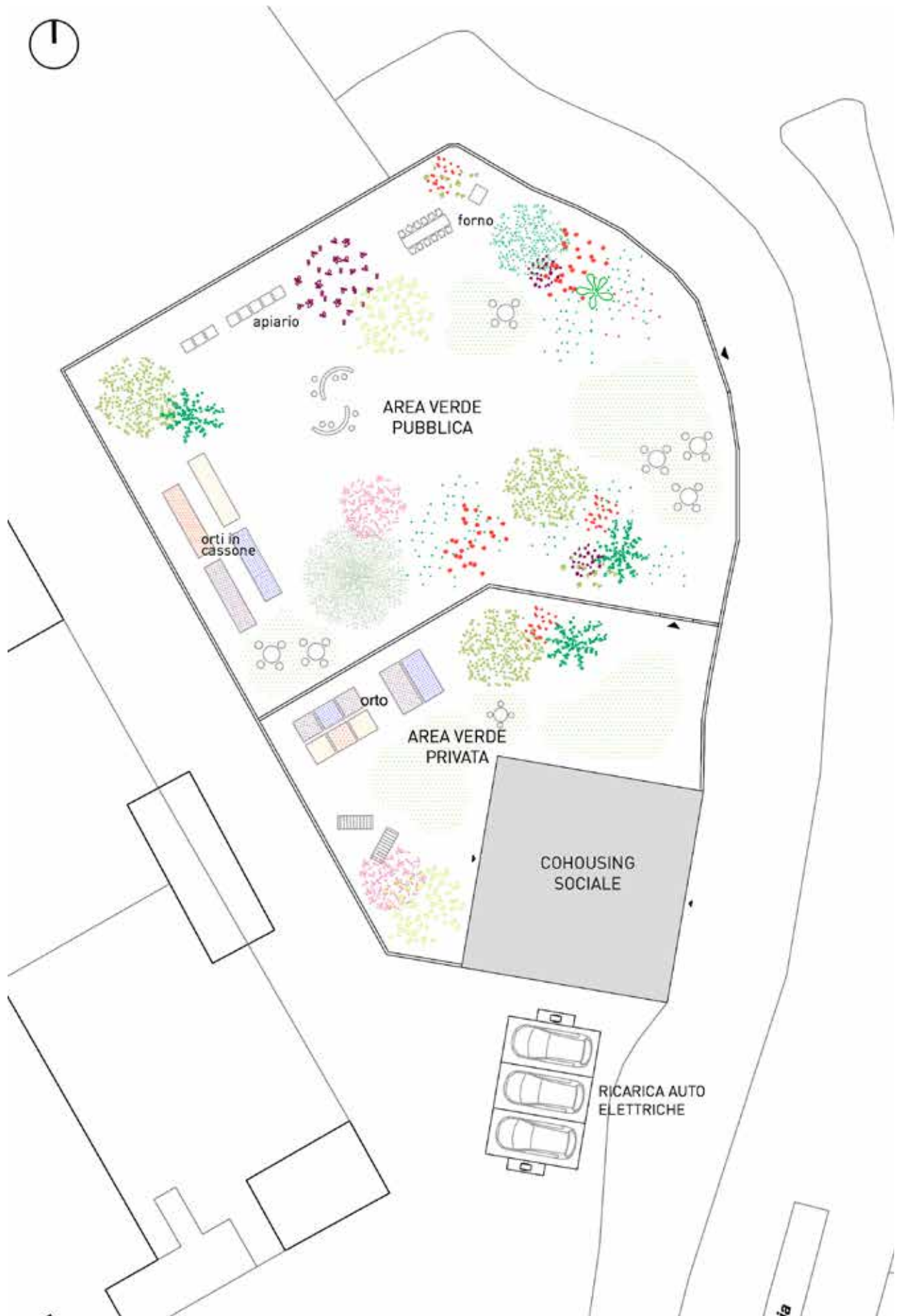
- Il Cohousing Sociale permette di creare uno spazio all'interno del quale sperimentare modalità di convivenza comunitaria e di apertura alla comunità locale. Ciò però non comporterà un aumento dei benefici finanziari ed economici.

#### **5. AUMENTO DELLE ATTIVITÀ E DEI SERVIZI:**

- aumento grazie alle diverse collaborazioni con il museo A come ambiente, con le raffinerie sociali (attività rivolte ai disabili intellettivi lievi) e la Cartiera (progetti rivolti ai giovani come il servizio civile ecc...).

#### **6. ESTENSIONE DELLA DISPONIBILITÀ DI SPAZI COLLETTIVI:**

- nuovi spazi di aggregazione e spazi collettivi come laboratori, ciclofficina, biblioteca/sala informatica, una sala proiezione ecc... Tutto ciò permette una maggiore inclusione sociale, anche grazie allo spazio esterno dove verranno inoltre organizzati degli eventi di aggregazione e di promozione culturale (per es. cineforum, bookcrossing, corsi di formazione, workshop, cena dei vicini).





# A5

**Via Conte di Roccavione 11**

**Progetto:  
Lo Spazio**

Foto del fronte di Conte di Roccavione 11 - Fonte: propria

Riferimento progetto: [www.comune.torino.it/benicomuni/bm-doc/lo-spazio-di-via-roccavione\\_idea-progetto-odt.pdf](http://www.comune.torino.it/benicomuni/bm-doc/lo-spazio-di-via-roccavione_idea-progetto-odt.pdf)

**Proponente:**

Gruppo informale di cittadini attivi non ancora costituiti in associazione o comitato di scopo:

- arch. Mauro Penna.
- Fabio Picolato.
- arch. Enrica Pagliano.
- arch. Cristiana Sansone.
- I manager operativo Ernesto Catalano.

**Bisogni:**

1. Necessità di uno spazio aggregativo.
2. Recupero del bene comune urbano per offrire nuove opportunità e migliorare il contesto.

**Obiettivi:**

- creazione di uno spazio che coniughi innovazione artistica e sociale e concorra allo sviluppo delle periferie. Un luogo di aggregazione e di scambio di esigenze, che coinvolga le persone che lo utilizzano e li metta in contatto con nuove esperienze.
- diventare un punto di riferimento artistico per la città di Torino, per avere un impatto diretto sulla vita di quartiere.
- arte e creatività come ruolo fondamentale nel processo evolutivo dei bambini e degli adolescenti.
- lo scopo di sviluppare produzione/esposizione di arte, inclusione sociale, lavoro retribuito per i collaboratori.
- tutte le attività, ricettive, culturali, didattiche, terranno sempre come ulteriore finalità il minore impatto ambientale possibile, adottando tutte le misure necessarie a questo scopo.



**Progetto:**

Piano interrato: 580 m<sup>2</sup>    Piano terra: 565 m<sup>2</sup>  
 Piano primo: 170 m<sup>2</sup>    Area esterna: 700 m<sup>2</sup>

Il progetto si articola in diverse aree di intervento sulla struttura, con la creazione di:

- una **foresteria/ostello** dedicata agli artisti e/o ai turisti della città (corpo principale);
- una **area flessibile multi-arte** dove ospitare le iniziative progettate internamente o ospitate perché provenienti dal Quartiere o dalla Città (ex area docce);
- una **area caffetteria-cucina** che diventi punto di aggregazione e laboratorio (ex area docce);
- il piano interrato dedicato al **laboratorio di bricolage** a disposizione di tutti e alla **sala prove musicale** insonorizzata;
- una **area verde** all'interno del perimetro utilizzata dalla cittadinanza e per le iniziative.

**Destinatari:**

- Residenti della Circoscrizione 5 e della città di Torino.
- Persone fragili che necessitano di un'inclusione sociale.
- Giovani che grazie a questo spazio possono praticare nuove passioni con il laboratorio e la sala prove.
- Artisti della città.

**Benefici potenziali:****Ricadute positive sulle condizioni socio-territoriali del quartiere:****1. NELL'INTORNO AUMENTO VALORE DEI TERRENI O VALORE DEGLI IMMOBILI:**

- il recupero di questo edificio dismesso sicuramente genererà un aumento del valore dei terreni e degli immobili nelle vicinanze. Soprattutto perchè è una zona abbastanza vissuta e questo spazio può migliorare il contesto.

**2. AUMENTO DELLA PRODUTTIVITÀ DEL SITO:**

- la produttività del sito non potrà crescere di molto dal momento che è una zona già ben servita.

**3. AUMENTO DEL BENESSERE TRA I RESIDENTI E BENEFICI SOCIALI:**

- aumento del benessere grazie al coinvolgimento dei cittadini per le varie attività. Diventerebbe il fulcro della comunità, un punto di ritrovo e luogo aperto di incontro.

**4. BENEFICI FINANZIARI ED ECONOMICI DI CARATTERE TURISTICO E RICREATIVO:**

- grazie alle attività artistiche organizzate al suo interno, produrrà un certo movimento in base al successo dell'evento. Il corpo centrale dell'edificio inoltre fornisce 6 stanze adibite alla funzione ricettiva.

**5. AUMENTO DELLE ATTIVITÀ E DEI SERVIZI:**

- anche in questo caso grazie a tutte le attività offerte al suo interno viene creata una varietà abbastanza alta e diversificata di fruitori. Ciò comporterà ad un aumento di servizi anche nella zona circostante.

**6. ESTENSIONE DELLA DISPONIBILITÀ DI SPAZI COLLETTIVI:**

- lo spazio di via Roccavione è un concentrazione di servizi e spazi collettivi come ad esempio l'area multiarte, l'area esterna ottima per le attività comuni, la cucina didattica e i laboratori.



# A5

Via Conte di Roccavione 11

Progetto:  
RICUCI.TO

Foto del fronte di Conte di Roccavione 11 - Fonte: propria

Riferimento progetto: [www.comune.torino.it/benicomuni/bm-doc/proposta-casa-sviluppo-comunita\\_-co-city.pdf](http://www.comune.torino.it/benicomuni/bm-doc/proposta-casa-sviluppo-comunita_-co-city.pdf)

**Proponente:**

I soggetti proponenti (cordata di soggetti operanti sul territorio che si sono uniti per presentare la proposta) sono i seguenti:

- **JOHAR** Società Cooperativa Sociale;
- **ZONA FRANCA** Spazi Interculturali onlus;
- Associazione di Promozione Sociale **SHANTI E SCIANTI**;
- Arch. Stefania Perozzo, quale elemento di coordinamento delle diverse realtà territoriali;

**Bisogni:**

1. Necessità di poter disporre di un edificio pubblico.
2. Un luogo nel quale recuperare e valorizzare capacità e conoscenze, nel quale si abbiano spazi e servizi capaci di generare nuove opportunità espressive formative e professionali per i cittadini, riportando produzione e sinergie in uno spazio sinora precluso.
3. Inserimento categorie svantaggiate o deboli.

**Obiettivi:**

- Mettere in comunicazione le competenze maturate da associazioni, gruppi informali e singoli con i bisogni della cittadinanza dando corso a **processi di welfare comunitario**.
- Favorire l'incrementarsi delle espressioni solidali, artistiche, ricreative, economiche e professionali.
- Mettere in comunicazione/collaborazione "vecchi" e "nuovi" cittadini, nel comune obiettivo di superare conflittualità intergenerazionali e/o culturali.
- Coordinare le realtà associative, i gruppi informali e i singoli cittadini verso una strategia partecipata di sviluppo di comunità capace di generare sviluppo culturale ed economico.
- Contribuire a gestire l'impatto delle presenze migratorie attraverso strategie interculturali di coinvolgimento/formazione/orientamento delle comunità straniere del territorio.



- Creare spazi e servizi per lo sviluppo di attività culturali ed economiche che consentano l'inserimento nella vita sociale di particolari categorie svantaggiate o deboli.
- Offrire, specie alle categorie svantaggiate, uno strumento per formare o approfondire una coscienza critica sulle proprie attitudini e sulle possibilità formative e professionali, in modo da avviare attività economiche stabili.
- Sviluppare un'**economia circolare** di sistema del complesso, aperta alla città, che possa ampliare sempre più il proprio ambito d'azione, basata sullo scambio reciproco di risorse.

### **Progetto:**

Piano interrato: 580 m<sup>2</sup>    Piano terra: 565 m<sup>2</sup>  
 Piano primo: 170 m<sup>2</sup>    Area esterna: 700 m<sup>2</sup>

Le attività della Casa per lo sviluppo di comunità del territorio potranno essere suddivise in **attività sperimentali di avvio e attività strutturali di gestione permanente della struttura**.

Attività di avvio:

1. Costituzione di un ufficio di gestione per lo sviluppo di comunità.
2. Community mobilization allo scopo di attrarre la cittadinanza verso la struttura.
3. Organizzazione degli spazi in aree per la realizzazione delle seguenti attività su cui si svilupperà la successiva gestione permanente:
  - Area ristoro.
  - Area associazioni.
  - Area identità/memoria.
  - Area Economie alternative.
  - Area Arte interculturale.
  - Area Artigianato e Formazione.
  - Area Centro Civico e Centro Servizi.
  - Area benessere sociale: servizio di hammam e centro di benessere interculturale e solidale.

**Destinatari:**

Associazioni, gruppi informali, “vecchi” e “nuovi” cittadini residenti nel territorio della Circoscrizione 5 e nel resto della città di Torino, e in particolare le componenti più fragili della struttura societaria, anziani, giovani, immigrati, persone in difficoltà economica, disoccupati, specie in età matura, con talenti che non riescono o possono esprimere appieno, data la relativa limitatezza di locali realmente appetibili e i prezzi di locazioni e vendite, soprattutto in ragione della profonda crisi economica.

**Benefici potenziali:****Ricadute positive sulle condizioni socio-territoriali del quartiere:****1. NELL'INTORNO AUMENTO VALORE DEI TERRENI O VALORE DEGLI IMMOBILI:**

- il recupero di questo edificio dismesso per creare un complesso nel quale recuperare e valorizzare capacità e conoscenze, genererà un aumento di valore degli immobili e dei terreni nella zona.

**2. AUMENTO DELLA PRODUTTIVITÀ DEL SITO:**

- pur valorizzando il potenziale economico e culturale la zona è già bene servita quindi risulta difficile aumentare la produttività del sito.

**3. AUMENTO DEL BENESSERE TRA I RESIDENTI E BENEFICI SOCIALI:**

- maggiore collaborazione tra vecchi e nuovi cittadini essendo una struttura partecipata della cittadinanza. Maggiore attenzione ai soggetti a rischio di esclusione sociale.

**4. BENEFICI FINANZIARI ED ECONOMICI DI CARATTERE TURISTICO E RICREATIVO:**

- ricavi dalle attività di economia solidale, ricavi derivanti da affitto dei diversi locali e delle attrezzature e la ricerca di contributi specifici che possano sostenere singole iniziative o l'intero complesso.

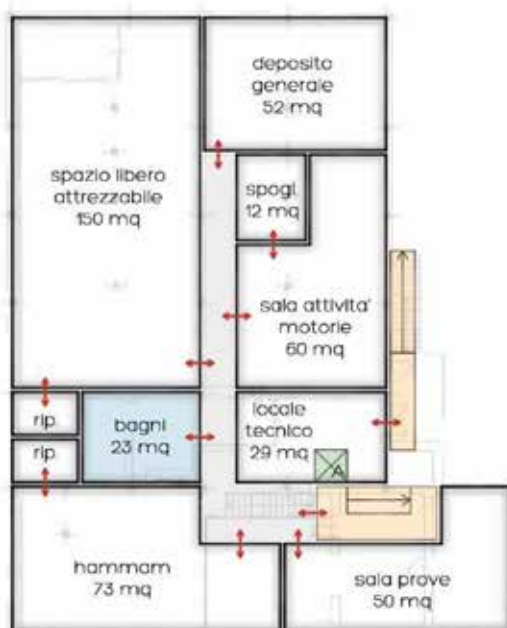
**5. AUMENTO DELLE ATTIVITÀ E DEI SERVIZI:**

- grazie alle attività offerte al suo interno viene creata una varietà abbastanza alta e diversificata di fruitori. Ciò comporterà ad un aumento di servizi anche nella zona circostante.

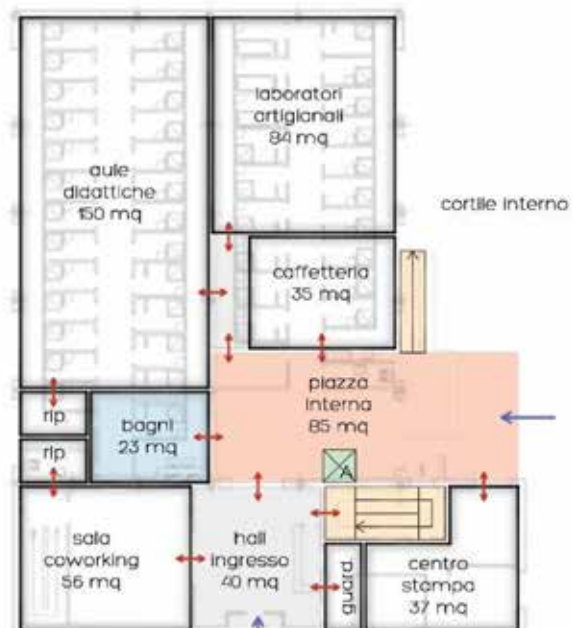
**6. ESTENSIONE DELLA DISPONIBILITÀ DI SPAZI COLLETTIVI:**

- creazione di servizi che consentano l'inserimento nella vita sociale di parti-

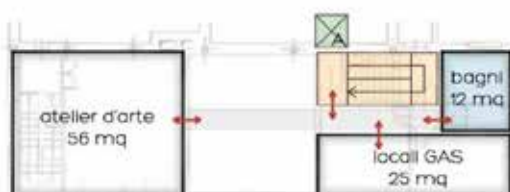
colari categorie svantaggiate o deboli (disoccupati, giovani, richiedenti asilo, ecc.). Spazi collettivi utili per il maggior inserimento all'interno del quartiere come ad esempio l'area artigianato, l'area di benessere sociale ecc...



PIANO INTERRATO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

Planimetria fuori scala - Fonte: [www.comune.torino.it/benicomuni/bm-doc/proposta-casa-sviluppo-comunita\\_-co-city.pdf](http://www.comune.torino.it/benicomuni/bm-doc/proposta-casa-sviluppo-comunita_-co-city.pdf)

**AUTOLAVAGGIO A MANO**  
auto/fuoristrada/furgoni  
INTERNO ACCURATO  
SANIFICAZIONE

**A6**

**VIA BOLOGNA 175/177**

**Progetto:**

**BOLOGNA 175**

Max 335 - 83 34 062

SI È TRASFERITO  
In via BORGARO 88  
a 3,5 km  
da qua

335 83 34 062  
19 5 97 941  
84 36 77

10 GIUGNO  
APERTURA

MAX  
OLAVAC



## **Proponente:**

Associazioni/Onlus/Enti:

- **Articolo 10** – onlus.
- **Engim Piemonte**.
- **Mais** – ong.
- **Re.te.** – ong.
- **Senza Confini Di Pelle** – associazione culturale.
- Arch. Maria Di Marco.
- Arch. Marcella Iannuzzi.
- Debora Isoni, artista e operatrice sociale.

## **Bisogni:**

1. La necessità di una connessione più forte e concreta tra il cittadino e quanto possa permettergli di partecipare più attivamente alla vita della città e al generare benessere per se stesso e per gli altri.
2. Necessità di occuparsi di inclusione sociale di donne e nuclei familiari rifugiati e migranti.
3. Partecipare alla costruzione di un nuovo Welfare.
4. La necessità delle persone, delle famiglie straniere e non che vivono in condizioni di fragilità sociale, di avere un luogo ove rivolgersi per chiedere informazioni e per ricevere supporto rispetto alle loro difficoltà.
5. La necessità di creare uno spazio in cui esprimersi creativamente, che possa accogliere tutti i target di persone.

## **Obiettivi:**

- Essere promotore di connessioni tra cittadini e i decisori politici, attraverso azioni di empowerment, migliorando la **partecipazione** dei residenti e rendendoli attori del cambiamento urbano promuovendo il coinvolgimento sociale e la coesione delle comunità locali.
- Migliorare il coinvolgimento dei cittadini.
- Favorire un processo di inclusione sociale.

- Attraverso azioni di **inclusione sociale** (partecipazione a laboratori formativi, condivisione di venti in spazi comuni, proposte di attività culturali, artistiche e sociali, etc.), contrastare le **discriminazioni** e sviluppare un'identità di comunità nella quale la diversità diventi una risorsa.
- Realizzare azioni di presidio territoriale e sviluppo di comunità attraverso progetti di **innovazione sociale**.
- Sviluppare progetti di ricerca-azione connessi all'inclusione sociale di donne rifugiate e nuclei familiari rifugiati (formazione professionale per soggetti particolarmente vulnerabili, processi di avvio all'autonomia personale attraverso inserimenti lavorativi e ricerca lavoro, etc.) che possano produrre prassi efficaci e replicabili e rispondere alle esigenze di un Welfare che necessita di un rinnovamento.
- Sperimentare possibili risposte alla crisi economica attraverso la gestione condivisa dei beni comuni urbani generando **opportunità di lavoro** in un ambiente multiculturale.
- Rendere la gestione delle attività proposte **sostenibili e autonome**.
- Offrire **supporto** alle famiglie e ai soggetti più vulnerabili attraverso uno sportello informativo.

### **Progetto:**

Superficie: 1250 m<sup>2</sup>    Area esterna: 560 m<sup>2</sup>

Recupero e trasformazione della struttura di Via Bologna in un **centro polifunzionale** orientato a favorire l'occupazione e promuovere la socializzazione e il dialogo interculturale.

Qui di seguito le attività promosse:

- **laboratorio di sartoria**, ovvero dove donne rifugiate e giovane italiane si professionalizzano cominciando da piccoli e semplici lavori guidate da sarte e stiliste professioniste;
- **formazione arti performative**, saranno attivati una serie di corsi, workshop, incontri, seminari;
- **intrattenimento per bambini**, luogo accogliente per tutti;
- ristorazione/bar e produzione di alimenti trasformati;

- sportello informativo;
- realizzazione di **eventi** di diverso genere.

### **Destinatari:**

Le attività sono pensate per tutti senza limiti di età, genere, formazione personale e nazionalità, ma con un'attenzione particolare a:

- donne rifugiate e nuclei familiari rifugiati;
- minori;
- artigiani;
- pensionati attivi, anziani (per attività di volontariato);
- giovani in cerca di opportunità e giovani adulti a rischio di emarginazione sociale.

### **Benefici potenziali:**

#### **Ricadute positive sulle condizioni socio-territoriali del quartiere:**

##### **1. NELL'INTORNO AUMENTO VALORE DEI TERRENI O VALORE DEGLI IMMOBILI:**

- il riutilizzo di questo edificio dismesso favorisce l'occupazione e la disponibilità di servizi. Tutto ciò genera un aumento del valore degli immobili e dei terreni nelle zone limitrofe.

##### **2. AUMENTO DELLA PRODUTTIVITÀ DEL SITO:**

- la produttività del sito può crescere dal momento che nelle vicinanze sono presenti altri servizi utili per il quartiere come ad esempio la Croce Rossa Italiana, gli istituti scolastici, il Lanificio che ha già iniziato un processo di riqualificazione.

##### **3. AUMENTO DEL BENESSERE TRA I RESIDENTI E BENEFICI SOCIALI:**

- le forti competenze sui diversi ambiti di indirizzo del sito creano le condizioni per facilitare i processi di partecipazione da parte della comunità locale e mirano quindi a trasformare la struttura in uno spazio aperto alla cittadinanza. Tutto questo genera un aumento del benessere nei cittadini.

##### **4. BENEFICI FINANZIARI ED ECONOMICI DI CARATTERE TURISTICO E RICREATIVO:**

- dal punto di vista economico grazie alla presenza di laboratori professionalizzanti, di corsi di formazione e di uno sportello di orientamento alla ricerca del

lavoro e di opportunità di formazione in Italia e all'Estero.

#### **5. AUMENTO DELLE ATTIVITÀ E DEI SERVIZI:**

- presenza di molte delle organizzazioni con progetti di empowerment di comunità, di inclusione nel mondo del lavoro, tutela di soggetti fragili, di educazione alla cittadinanza attiva e formazione. L'investimento nella ristorazione può avere successo e diventare un elemento di forza nel sito.
- **ESTENSIONE DELLA DISPONIBILITÀ DI SPAZI COLLETTIVI:**
- la creazione di questi numerosi spazi permette una maggiore inclusione sociale dei cittadini residenti in questa Circoscrizione. Il laboratorio di sartoria dove le donne rifugiate possono iniziare piano piano ad imparare un mestiere. Corsi utili per diffondere le pratiche delle arti performative. L'idea di creare uno spazio in cui le diverse utenze si mescolano è alla base dell'idea progettuale.





**A7**

**Via Cavagnolo 9**

**Progetto:**

**Società di mutuo**

**soccorso di Pietra Alta**

*Foto dell'interno di via Cavagnolo - Fonte: propria*

*Riferimento progetto: [www.comune.torino.it/benicomuni/bm-doe/progetto-societ-di-mutuo-soccorso-di-pietra-alta.pdf](http://www.comune.torino.it/benicomuni/bm-doe/progetto-societ-di-mutuo-soccorso-di-pietra-alta.pdf)*

**Proponente:**

La presente proposta è presentata dall'Associazione Antiloco, in quanto individuata dall'Agenzia per lo Sviluppo di Pietra Alta come associazione culturale in grado di attirare risorse non solo a scala di quartiere.

**Bisogni:**

1. Il bisogno di ricostruire una comunità.
2. Necessità di una sorta di spazio catalizzatore e diffusore di iniziative, laboratorio permanente, bacheca di quartiere in grado di accogliere e mettere in relazione persone, comunità, idee, culture.
3. Sostegno agli abitanti del territorio, accompagnamento sociale.

**Obbiettivi:**

- **Informare**, l'edificio nel suo complesso potrebbe essere organizzato come una sorta di bacheca ideale che faccia da tramite tra bisogno e risorse del territorio, punto informazioni sulle attività del quartiere, dell'associazionismo, delle iniziative di gruppi informali nati nel territorio.
- **Accogliere**, Via Cavagnolo 9 dovrebbe essere una sorta di "sala d'attesa", del Centro di Aggregazione culturale, uno spazio di incontro e chiacchiere.

**Progetto:**

Piano interrato: 60 m<sup>2</sup>      Piano terra: 60 m<sup>2</sup>  
Locale + veranda: 60 m<sup>2</sup>      Area esterna: 350 m<sup>2</sup>

La ristrutturazione prevede la creazione di:

- un angolo conviviale, un salotto con postazioni di consultazione, un angolo cottura con frigo, una piccola libreria per lo scambio di libri e dvd e una zona per i bimbi;
- progettare, mantenere e curare un giardino/orto di quartiere; promuovere attività formative e di animazione legate alla botanica;

- utilizzo dello spazio esterno, ideazione di iniziative nel periodo primaverile ed estivo, implementazione dello stesso spazio. Recupero del campo da bocce;
- progettazione di momenti culturali, piccole mostre di fotografia, illustrazione e grafica;
- allestimento di una bacheca/Vetrina di quartiere, una sorta di banca del tempo che incrocia richieste e risorse, un punto di raccolta di idee per Pietra Alta: trasformare, decorare e rivivere il quartiere.

### **Destinatari:**

I destinatari della “Società di mutuo soccorso di Pietra Alta” sono i cittadini:

- di Pietra Alta, innanzitutto, che si chiedono da tempo cosa si possa fare di questo luogo abbandonato.
- Le associazioni che utilizzano il Centro di Aggregazione, per la maggior parte rappresentate dall’ Agenzia di Pietra Alta, gli spettatori del Piccolo Cinema e i partecipanti dei suoi laboratori, che ogni settimana affollano le sale dell’Agenzia di Pietra Alta e il cortile antistante.

### **Benefici potenziali:**

#### **Ricadute positive sulle condizioni socio-territoriali del quartiere:**

##### **1. NELL’INTORNO AUMENTO VALORE DEI TERRENI O VALORE DEGLI IMMOBILI:**

- il recupero di quest’area dismessa sicuramente porterà ad un aumento del valore degli immobili e dei terreni limitrofi. A mio parere in maniera lieve dal momento che si tratta solamente dell’inserimento di un luogo collettivo culturale che però non prenderà mai l’attenzione di tutti.

##### **2. AUMENTO DELLA PRODUTTIVITÀ DEL SITO:**

- in questo caso la produttività del sito può aumentare grazie al piccolo cinema che se funzionasse potrebbe generare un flusso non indifferente.

##### **3. AUMENTO DEL BENESSERE TRA I RESIDENTI E BENEFICI SOCIALI:**

- la ricostruzione di una Comunità, condivisione di sforzi, competenze, tempo e spazi da parte dei cittadini. Anche il piccolo orto di quartiere può generare benessere se ben utilizzato e strutturato.

#### 4. BENEFICI FINANZIARI ED ECONOMICI DI CARATTERE TURISTICO E RICREATIVO:

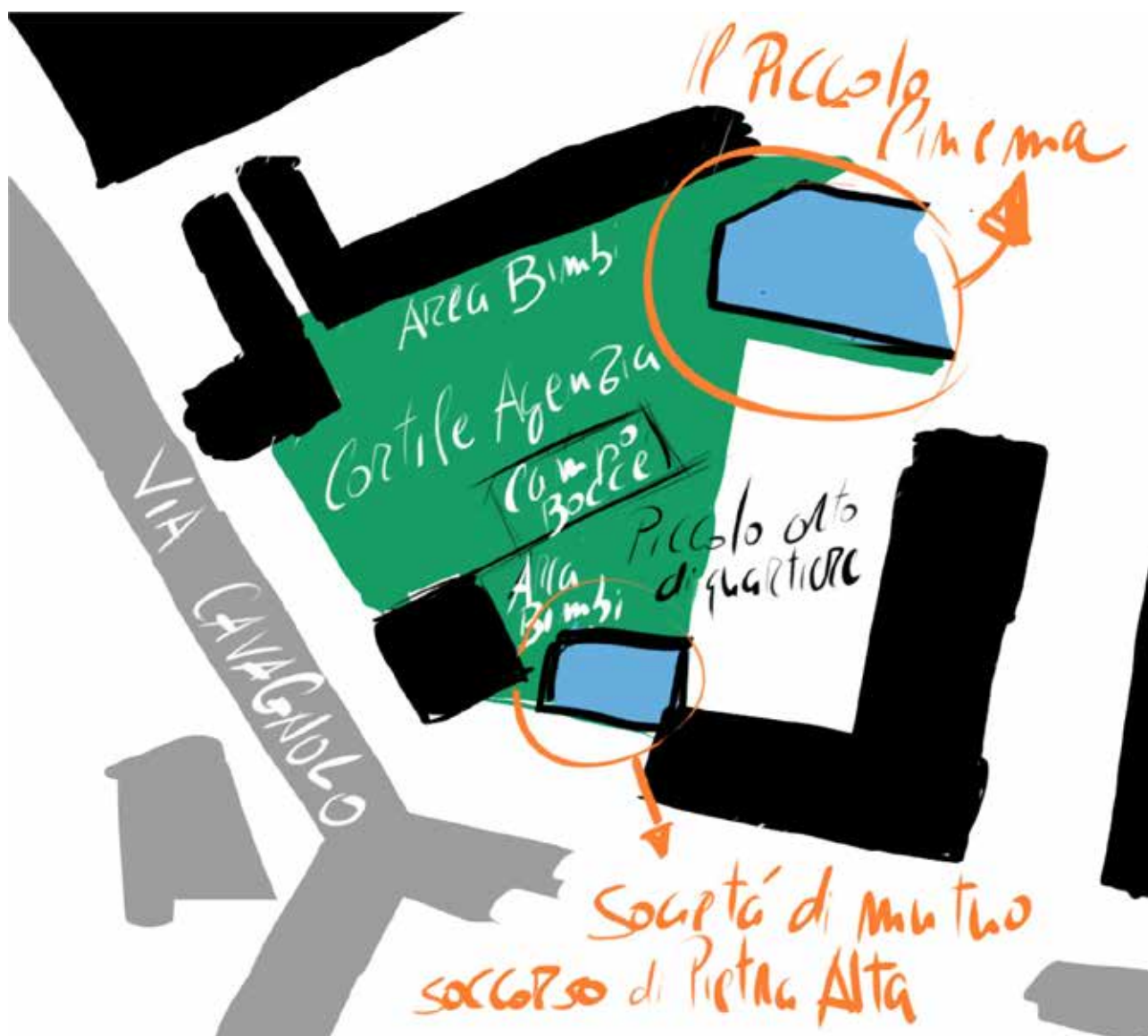
- in questo caso non vengono creati benefici finanziari ed economici dal momento che è più un intervento di quartiere che non vuole estendersi.

#### 5. AUMENTO DELLE ATTIVITÀ E DEI SERVIZI:

- anche in questo caso pur riqualificando la zona non vi è molta correlazione con l'aumento dei servizi nell'intorno.

#### 6. ESTENSIONE DELLA DISPONIBILITÀ DI SPAZI COLLETTIVI:

- via Cavagnolo 9 diventa una sorta di sala d'attesa, uno spazio di incontro e chiacchiere con annessi Workshop utili per imparare il piccolo cinema.



Planimetria fuori scala - Fonte: [www.comune.torino.it/benicomuni/bm-doc/progetto-societ-di-mutuo-soccorso-di-pietra-alta.pdf](http://www.comune.torino.it/benicomuni/bm-doc/progetto-societ-di-mutuo-soccorso-di-pietra-alta.pdf)



## 4.4 Confronto con i criteri di valutazione delle proposte

L'obiettivo di questa tesi non è effettuare un'analisi multicriteri, ma **analizzare i benefici potenziali** derivanti da progetti di riqualificazione urbana come possibili fattori per approfondire la valutazione effettuata da Co-City.

Nel capitolo 3.6 grazie alla valutazione del *Gruppo di Lavoro* relativamente all'ambito di intervento A (periferie e culture urbane) abbiamo potuto osservare i tre progetti che hanno superato la soglia dei 70 punti:

1. Via Cumiana 15 - **88,6 punti**
2. Via Bologna 175/177 - **85,25 punti**
3. Via Cavagnolo 9 - **71 punti**

Sulla base dei benefici potenziali (esplicitati nel paragrafo 4.3) è stata effettuata un'analisi qualitativa, che potrebbe supportare una futura possibile valutazione basata su nuovi criteri, integrativi o sostitutivi rispetto a quelli utilizzati da Co-City. Nelle pagine successive per ogni progetto verrà riportata la valutazione svolta dal Gruppo di Lavoro Co-City (tabella 1, pag. 134) e verrà commentato ciascun progetto, evidenziando i maggiori benefici che esso potrebbe generare.



Figura 1 - Collage dei sette casi studio presi in considerazione - Fonte: propria

A1

**VIA CUMIANA 15 – PROGETTO: FUTURBÒITA****Valutazione Co-City**

<b><i>Ricadute positive sulle condizioni socio-territoriali del quartiere</i></b>	<b>18,8 / 20</b>
<b><i>Capacità di sinergia e integrazione con altre iniziative anche di carattere non esclusivamente locale</i></b>	<b>9,2 / 10</b>
<b><i>Capacità di generare opportunità lavorative o di inclusione attiva</i></b>	<b>17,8 / 20</b>
<b><i>Fattibilità e sostenibilità economico finanziaria</i></b>	<b>21 / 25</b>
<b><i>Inclusività del modello di governance</i></b>	<b>8,4 / 10</b>
<b><i>Innovatività e capacità di sviluppare processi generativi sociali</i></b>	<b>9,0 / 10</b>
<b><i>Replicabilità del progetto</i></b>	<b>4,4 / 5</b>
<b>TOT.</b>	<b>88,6 / 100</b>

Il progetto “FuturBòita” di via Cumiana 15 rimane tra i più completi delle sei proposte di progetto. Esso risulta essere un progetto in grado generare benefici facilmente grazie alla sua varietà, alla sua estensione degli spazi/servizi, ma soprattutto grazie alle diverse iniziative che si possono effettuare.

Inoltre si trova in una delle zone migliori dal momento che subito vicino vi è il secondo mercato all’aperto più grande di Torino (mercato di Corso Racconigi).

L’unione di molteplici proponenti (UISP Torino, Piemonte Cultura ecc...) genererà per forza di cose un aumento di attività e servizi all’interno del quartiere San Paolo, riuscendo così ad avere uno spazio per l’inclusione sociale grazie alle attività fisiche e soprattutto formative con la promozione della cultura urbana.

Nella valutazione effettuata dal gruppo di lavoro di Co-City in ognuno dei sette punteggi si è quasi raggiunto il massimo, condivido questi risultati perchè oltre a tutti gli altri benefici citati in precedenza è l’unico progetto in grado di includere tutt le fasce d’età dai più piccoli, grazie all’utilizzo degli spazi comuni e lo sport, agli anziani che portano esperienza all’interno delle attività proposte.

**A2****CORSO UMBRIA 54 – PROGETTO: CAMBIO DI DIREZIONE****Valutazione Co-City**

<b><i>Ricadute positive sulle condizioni socio-territoriali del quartiere</i></b>	<b>10,6 / 20</b>
<b><i>Capacità di sinergia e integrazione con altre iniziative anche di carattere non esclusivamente locale</i></b>	<b>5,2 / 10</b>
<b><i>Capacità di generare opportunità lavorative o di inclusione attiva</i></b>	<b>11 / 20</b>
<b><i>Fattibilità e sostenibilità economico finanziaria</i></b>	<b>17 / 25</b>
<b><i>Inclusività del modello di governance</i></b>	<b>4,8 / 10</b>
<b><i>Innovatività e capacità di sviluppare processi generativi sociali</i></b>	<b>4,4 / 10</b>
<b><i>Replicabilità del progetto</i></b>	<b>3,8 / 5</b>
<b>TOT.</b>	<b>56,8 / 100</b>

Il progetto “Cambio di direzione” in Corso Umbria 54 va a valorizzare un edificio dismesso e le aree verdi limitrofe, favorisce l’autonomia giovanile e l’inclusione sociale attraverso l’utilizzo di questa soluzione abitativa accessibile sia a giovani studenti che a lavoratori. Anche questo risulta essere un buon progetto, ma purtroppo non è molto efficiente dal punto di vista dei benefici. A mio parere è dovuto soprattutto alla zona in cui si trova, ovvero un’area in via di sviluppo e che ha già subito numerose trasformazioni.

Sicuramente è utile dare vita nuovamente alla zona dell’ex casa del direttore dal momento che il giardino è una zona chiusa, limitata e transennata. Il progetto però non risulta essere molto coinvolgente, il Cohousing sociale è stimolante ma rischia solamente di andare a creare un gruppo/comitato/associazione limitato a livello di numeri. Mi trovo d’accordo con la valutazione del gruppo di lavoro in quasi tutti i punteggi, la criticità più grande però a mio parere è la condivisione degli spazi abitativi perchè questo potrebbe generare conflitti e problemi di convivenza tra i residenti.

**A5****VIA CONTE DI ROCCAIONE 11 – PROGETTO: LO SPAZIO****Valutazione Co-City**

<b><i>Ricadute positive sulle condizioni socio-territoriali del quartiere</i></b>	<b>11 / 20</b>
<b><i>Capacità di sinergia e integrazione con altre iniziative anche di carattere non esclusivamente locale</i></b>	<b>5,8 / 10</b>
<b><i>Capacità di generare opportunità lavorative o di inclusione attiva</i></b>	<b>13,8 / 20</b>
<b><i>Fattibilità e sostenibilità economico finanziaria</i></b>	<b>13 / 25</b>
<b><i>Inclusività del modello di governance</i></b>	<b>6,2 / 10</b>
<b><i>Innovatività e capacità di sviluppare processi generativi sociali</i></b>	<b>5,6 / 10</b>
<b><i>Replicabilità del progetto</i></b>	<b>2,4 / 5</b>
<b>TOT.</b>	<b>57,8 / 100</b>

Il primo progetto “Lo Spazio” di via Conte di Roccavione 11 ha sicuramente più punti forti, ovvero l’utilizzo complessivo dell’immobile, le numerose attività svolte e la connessione con il quartiere.

Vengono proposte numerose attività e servizi interessanti, l’inclusione di artisti all’interno del progetto genera per forza di cose un aumento delle visite e dell’affluenza diventando un punto di riferimento artistico. Un possibile problema potrebbe essere il fatto che non vi è un soggetto unico già operante e quindi il reperimento delle risorse finanziarie risulterà sicuramente più difficile.

Nella valutazione da parte del gruppo di lavoro del progetto Co-City quasi la totalità dei punteggi è sopra la media tranne per quanto riguarda la “replicabilità del progetto” a cui è stato dato solamente 2,4 su 5, questo perchè essendo un ampio immobile abbandonato è di conseguenza difficilmente replicabile.

La valutazione totale è superiore rispetto alla proposta di corso Umbria 54, ma solamente di un punto, a mio parere questa proposta ha un margine superiore anche solamente grazie ai profitti che potrebbe generare (ricavi affitto locali).



**A5****VIA CONTE DI ROCCAIONE 11 – PROGETTO: RICUCI.TO****Valutazione Co-City**

<b><i>Ricadute positive sulle condizioni socio-territoriali del quartiere</i></b>	<b>15 / 20</b>
<b><i>Capacità di sinergia e integrazione con altre iniziative anche di carattere non esclusivamente locale</i></b>	<b>5,4 / 10</b>
<b><i>Capacità di generare opportunità lavorative o di inclusione attiva</i></b>	<b>13,6 / 20</b>
<b><i>Fattibilità e sostenibilità economico finanziaria</i></b>	<b>15,2 / 25</b>
<b><i>Inclusività del modello di governance</i></b>	<b>8,2 / 10</b>
<b><i>Innovatività e capacità di sviluppare processi generativi sociali</i></b>	<b>6,4 / 10</b>
<b><i>Replicabilità del progetto</i></b>	<b>3,4 / 5</b>
	<b>TOT. 67,2 / 100</b>

Il secondo progetto “Ricuci.To” in via Conte di Roccaione risulta essere fra i più completi perchè riesce in primo luogo a mettere in comunicazione le competenze ed aiuta l’inserimento nella vita sociale delle persone di categorie svantaggiate grazie alla creazione di spazi e servizi.

Tra le attività proposte risulta essere il progetto più vario grazie alle numerose attività di avvio pensate. Tutto ciò però dipende dal grado di coinvolgimento e dalla capacità di mettere in comunicazione i diversi soggetti.

Questa proposta di progetto risulta essere secondo la valutazione del gruppo di lavoro al quarto posto rispetto alle sei proposte, a mio parere dovrebbe stare in terza posizione subito dopo i progetti di via Cumiana e via Bologna.

La varietà dei servizi offerti sono molto utili per la comunità e favoriscono la sostenibilità economica del progetto nel tempo, un punto forte che mi ha colpito è l’uso della didattica e dell’esercizio professionale come strumento di dialogo intergenerazionale e interculturale. Mentre una criticità riguarda appunto uno dei punti di forza, ovvero la riuscita convivenza e la gestione delle numerose attività.

A6

**VIA BOLOGNA 175/177 – PROGETTO: BOLOGNA175****Valutazione Co-City**

<b><i>Ricadute positive sulle condizioni socio-territoriali del quartiere</i></b>	<b>18,2 / 20</b>
<b><i>Capacità di sinergia e integrazione con altre iniziative anche di carattere non esclusivamente locale</i></b>	<b>8 / 10</b>
<b><i>Capacità di generare opportunità lavorative o di inclusione attiva</i></b>	<b>16,8 / 20</b>
<b><i>Fattibilità e sostenibilità economico finanziaria</i></b>	<b>21,5 / 25</b>
<b><i>Inclusività del modello di governance</i></b>	<b>8,3 / 10</b>
<b><i>Innovatività e capacità di sviluppare processi generativi sociali</i></b>	<b>8,5 / 10</b>
<b><i>Replicabilità del progetto</i></b>	<b>4,0 / 5</b>
<b>TOT.</b>	<b>85,2 / 100</b>

Il progetto “Bologna175” in via Bologna 175/177 è quello a mio parere più completo da tutti i punti di vista. Attraverso le attività proposte si effettuano azioni di inclusione sociale che fanno diminuire le discriminazioni. Sono numerose e utili le attività proposte per quella zona dal momento che nelle vicinanze vi è una scuola e un giardino pubblico. Gli spazi di aggregazione inoltre sono spazi che aiutano la socializzazione e quindi il rapporto tra i cittadini, le associazioni e le istituzioni. La valutazione del gruppo di lavoro è quasi al massimo per ognuno dei punteggi presi in considerazione, condivido queste valutazioni dal momento che è il progetto con i servizi che favoriscono maggiormente il lavoro e l’occupazione. In questo modo si hanno maggiori possibilità di rendere il sito autonomo e sostenibile.

La ristorazione è il punto forte grazie alla vicinanza con la Croce Rossa Italiana, delle piccole imprese all’interno del Lanificio e della scuola, la possibilità di autofinanziarsi è elevata. Mentre un punto debole è sicuramente lo stato di conservazione dell’immobile, costi elevati per la ristrutturazione.

A7

## VIA CAVAGNOLO 9 – PROGETTO: SOCIETÀ DI MUTUO SOCCORSO DI PIETRA ALTA

### Valutazione Co-City

<b><i>Ricadute positive sulle condizioni socio-territoriali del quartiere</i></b>	<b>17,4 / 20</b>
<b><i>Capacità di sinergia e integrazione con altre iniziative anche di carattere non esclusivamente locale</i></b>	<b>8 / 10</b>
<b><i>Capacità di generare opportunità lavorative o di inclusione attiva</i></b>	<b>13,4 / 20</b>
<b><i>Fattibilità e sostenibilità economico finanziaria</i></b>	<b>12,2 / 25</b>
<b><i>Inclusività del modello di governance</i></b>	<b>8,4 / 10</b>
<b><i>Innovatività e capacità di sviluppare processi generativi sociali</i></b>	<b>8,2 / 10</b>
<b><i>Replicabilità del progetto</i></b>	<b>3,4 / 5</b>
<b>TOT.</b>	<b>71 / 100</b>

Il progetto “Società di mutuo soccorso Pietra Alta” in via Cavagnolo 9 nasce per ricostruire una comunità nel quartiere Falchera.

Il problema è avvicinare a questo luogo chi di solito non frequenta e non è interessato a proposte di carattere culturale e di aggregazione.

Le attività proposte sono comunque utili ed efficaci, il problema è che a mio parere rappresenta solamente una piccola cerchia di persone possibilmente interessate.

La valutazione da parte del gruppo di lavoro è relativamente sopra la media, infatti si posiziona in terza posizione rispetto alle sei proposte. Non condivido questa valutazione dal momento che a mio parere il progetto “RICUCI.TO” visto in precedenza è molto più funzionale. Sicuramente uno spazio aggregativo serve ed è utile in quella zona di quartiere, ma serve anche trovare delle figure che se ne facciano carico e siano presenti costantemente. Il Piccolo Cinema è il punto di forza del progetto, con la possibilità di coinvolgimento di ospiti nazionali e internazionali generando interesse e inserimento nelle varie attività.

Come si è visto in precedenza i progetti che hanno ricevuto una valutazione migliore da parte del gruppo di lavoro di Co-City sono in ordine il progetto “FuturBòita” in via Cumiana 15, e il progetto “BOLOGNA175” in via Bologna 175/177 e “Società di Mutuo Soccorso di Pietra Alta”.

Secondo la mia analisi qualitativa confermo il progetto “FuturBòita” e “BOLOGNA175” come progetti migliori mettendo però al primo posto il secondo perchè a mio parere risulta essere il più attrattivo e con più possibilità di successo e di auto-finanziamento grazie soprattutto all’inserimento della ristorazione in una zona che ne sente l’esigenza.

Analizzando i benefici potenziali di ogni singola proposta di progetto al terzo posto non posiziono il progetto “Società di Mutuo Soccorso di Pietra Alta” di via Cavagnolo 9 ma il progetto “RICUCI.TO” di via Conte di Roccavione 11, perchè a mio parere confrontandoli il secondo risulta essere un progetto più completo e funzionale.

Una differenza che mi ha colpito e che secondo me doveva essere valorizzata maggiormente è sicuramente la differenza di coinvolgimento e inclusione attiva tra le due proposte; la prima proposta come già detto in precedenza riguarda solamente un piccolo numero di persone interessate, mentre la seconda proposta di progetto ha un impatto sociale totalmente diverso perchè riesce a interagire con diverse tipologie di fruitori.





# CONCLUSIONI

A conclusione di questo lavoro di analisi, credo sia opportuno sintetizzare le principali evidenze emerse nei capitoli precedenti, fornendo infine alcune considerazioni personali.

La ricerca sulle aree abbandonate o trasformate da ieri ad oggi nella Città di Torino mi ha permesso di comprendere che ogni sua Circoscrizione presenta una trasformazione non indifferente rispetto al passato, la riqualificazione di queste aree comporta nuove opportunità e soprattutto la riduzione dei problemi sociali ed economici del territorio interessato. Il confronto tra ieri ed oggi è servito per evidenziare e comprendere il cambiamento che è avvenuto negli ultimi anni su questo tema.

Per quanto riguarda il progetto Co-City è stata una sperimentazione innovativa sui beni comuni urbani e ha cercato di affrontare il tema della povertà urbana attraverso la collaborazione tra cittadini attivi e l'amministrazione.

Ci sono state alcune carenze a mio parere nel progetto, ovvero la lentezza delle procedure e delle tempistiche dal momento che tutti questi processi hanno bisogno di molto tempo e non è stato possibile posticiparne il termine. Allo stesso tempo però la sperimentazione di questo progetto può essere considerata come il suo punto forte visto che ha permesso di mettere le basi per una nuova procedura e la sua successiva possibile standardizzazione.

Prendendo poi in considerazione i sette casi studio dell'ambito A è stato utile andare ad approfondire il contesto socio-economico di ognuno (attraverso il focus sul mercato immobiliare, i trend sui dati quantitativi ecc...) per analizzare i benefici potenziali derivanti dai progetti di riqualificazione urbana analizzati.

Lo studio effettuato precedentemente mi ha permesso di valutare in modo più immediato, attraverso un'analisi qualitativa, i benefici derivanti dai progetti analizzati.

Infine è stato fatto un confronto con la valutazione del Gruppo di Lavoro del progetto, il commento critico mi ha portato ad una valutazione simile ma con alcune differenze utile per una valutazione futura maggiormente dettagliata.

L'obiettivo finale di questa tesi è quello di fornire le basi utili per ottenere una valutazione sui benefici potenziali riguardanti le ricadute positive sulle condizioni socio-territoriali di ogni singolo progetto considerato con il contesto, ovvero il quartiere e la Circoscrizione di appartenenza.



# RINGRAZIAMENTI

*Finalmente sta per concludersi un percorso lungo e faticoso ma pieno di soddisfazioni e di traguardi che mai mi sarei aspettato. La laurea magistrale è stata un'esperienza fantastica che solo la pandemia purtroppo ha peggiorato, porterò con me i ricordi dei primi sei mesi in presenza per tutta la vita.*

*Posso solo che ringraziare per prima la mia famiglia, mia mamma e mio papà che nonostante il mio carattere a volte insopportabile mi hanno sempre sostenuto e permesso di continuare a inseguire le mie idee e le mie scelte. Grazie per non avermi mai fatto mancare niente.*

*Ringrazio mia sorella, Federica, che è la mia linea guida in tutto e si preoccupa sempre per me nonostante io non sia più un bambino.*

*Ringrazio mia nonna, Teresa, che si è sempre interessata ai miei risultati e ha fatto di tutto per farmi vivere questo percorso al meglio. Ringrazio i miei nonni che purtroppo non ci sono più, in particolare nonno Beppe, che mi ha passato questa passione e interesse per l'arte e l'architettura. Non mi scorderò mai il profumo del gesso in garage e il tuo fare del bene nei confronti del prossimo sempre.*

*Ringrazio i miei amici di sempre, Marco, Nice, Mario, Riky, Zappa, Omar e Care che mi hanno fatto divertire in questi anni e ci sono sempre stati.*

*Ringrazio i compagni di calcio, uno sfogo costante, e gli amici che ho incontrato in questo percorso universitario.*

*Ringrazio Theo, che è entrato per ultimo nella nostra vita e l'ha migliorata tantissimo donandoci affetto incondizionato e gioia.*

*Infine, l'ultimo ringraziamento, ma per questo non meno importante, va ai miei relatori, Luca Davico e Diana Rolando, che mi hanno accompagnato ed aiutato in questo percorso durato tanti mesi.*

*Grazie a tutti*

*Luca*



# BIBLIOGRAFIA

## ***LIBRI CONSULTATI***

- Armano E., Dondona C. A., Ferlino, F. (2016), *Postfordismo e trasformazione urbana. Casi di recupero dei vuoti industriali e indicazioni per le politiche nel territorio torinese*. Torino: IRES - Regione Piemonte.
- Catalano G., Lombardo S. (1995), *L'analisi costi- benefici nelle opere pubbliche ed elementi di analisi multicriteri*. Palermo: Flaccovio.
- Ciaffi D., Mela A. (2006), *La partecipazione dimensioni, spazi, strumenti* (Università 708 Sociologia). Roma: Carocci.
- Ciaffi D., Mela A. (2011), *Urbanistica partecipata modelli ed esperienze* (Biblioteca di architettura, urbanistica e design 34). Roma: Carocci.
- Curry S., Weiss J. (2000), *Project Analysis in Developing Countries*, Macmillan, London.
- Dansero E. (1993), *Dentro ai vuoti dismissione industriale e trasformazioni urbane a Torino* (Dipartimento Interateneo Territorio 7). Torino: Libreria Cortina.
- Dansero E., Barbieri C. (1996), *Le aree urbane dismesse un problema, una risorsa* (Working papers 7). Torino: Politecnico.
- Dansero E., Giaino C., Spaziantè A. (2001), *Se i vuoti si riempiono aree industriali dismesse: Temi e ricerche* (Problematiche di urbanistica e architettura. Politiche urbane e territoriali). Firenze: Alinea.
- Dansero E., Spaziantè A. (2016), *Scoprire i vuoti industriali: analisi e riflessioni a partire da censimenti e mappature di aree industriali dismesse a Torino*, IRES - Regione Piemonte, Torino.
- Davico L.(2017). *Immagini del cambiamento, Torino prima e dopo*. (Torino che

cambia, attraverso il progetto immagini del cambiamento). Torino: DIST, Politecnico e Università di Torino.

- Davico L., Rosso E. (2004), *Trasformazioni Urbane in Le radici del nuovo futuro*. Quinto Rapporto annuale su Torino, L'Eau Vive, Comitato Giorgio Rota, Torino.

- Derossi P., Massa M. (1988), *Progettare nella città a Torino sul fiume Dora dove le fabbriche sono vuote* (Archivi di architettura). Torino: Allemandi.

- Dragotto M., Gargiulo C. (2003). *Aree dismesse e città esperienze di metodo, effetti di qualità*. Milano: FrancoAngeli.

- Ferlaino F. (2010), *Strumenti per la valutazione ambientale della città e del territorio* (Scienze regionali 43). Milano: FrancoAngeli.

- Fregonara E. (2015), *Valutazione sostenibilità progetto. Life Cycle Thinking e indirizzi internazionali*. Milano: FrancoAngeli.

- Gargiulo C., Audis. (2001), *Processi di trasformazione urbana e aree industriali dismesse: Esperienze in atto in Italia atti dei convegni AUDIS 1999/2000*. Venezia: AUDIS.

- Ires. (1989), *Progettare la città e il territorio una rassegna critica di 100 progetti per Torino e il Piemonte* (Piemonte-studi dell'IRES 10). Torino: Rosenberg e Sellier.

- Mishan E.J., Quah E. (2007), *Cost-Benefit Analysis*. 5th edition. Routledge.

- Ray A. (1990), *Cost-Benefit Analysis. Issues and methodologies*. A World Bank Publication.

- Rothenberg J. (1975), *Valutazione economica del rinnovo urbano fondamenti concettuali dell'analisi costi-benefici* (Collana di studi urbani e regionali 5). Milano: Franco Angeli.

- Schofield J. A. (1989). *Cost benefit analysis in urban & regional planning*. London: Hyman.

- Spaziante A., Ciocchetti A. (2006), La riconversione delle aree dismesse la valutazione, i risultati. Milano: FrancoAngeli.
- Sposito, C. (2012). Sul recupero delle aree industriali dismesse tecnologie, materiali, impianti ecosostenibili e innovativi. Santarcangelo di Romagna: Maggioli.
- Valitutti A., Dierna S. (2009), Tecnologie di riconversione dell'ambiente costruito processi, metodi e strumenti di riqualificazione per le aree dismesse (Procedimenti e strumentazioni tecniche 9). Firenze: Alinea.
- Zimmerman, M.A. (2000). Empowerment Theory. In: Rappaport, J., Seidman, E. Handbook of Community Psychology. Springer, Boston, MA.

### **TESI CONSULTATE**

- Barraco M. V. (2021), Mappatura delle aree industriali dismesse a Torino. Politecnico di Torino.
- Brezzo A. (2015), Aree industriali dismesse della città di Torino riconvertite in parchi e giardini. Politecnico di Torino.
- Cussa C. (2020), Recupero aree industriali dismesse in Europa e nel mondo. Il caso della fabbrica Agnesi di Imperia. Politecnico di Torino.
- D'Alberti D. I. L. (2019), I patti di collaborazione: il progetto Co-City. Politecnico di Torino.
- Garlina C. (2019), CRISI, ABBANDONO, RICONVERSIONE. L'edificio industriale come sede della manifestazione artistica. Proposta di riqualificazione dell'ex Sotto Stazione elettrica di Collegno (TO). Politecnico di Torino.
- Macciò F. (2020), Vuoti urbani ieri e oggi, tra riutilizzo e abbandono: la fotografia per riflettere sulle metamorfosi di Torino. Politecnico di Torino.
- Mulassano N. (2016), Le trasformazioni dei vuoti urbani industriali torinesi dagli anni '50 ad oggi. Politecnico di Torino.

- Perrucci A. (2021), La valutazione dell'impatto sociale del terzo settore: analisi del Ritorno Sociale sull'Investimento di Masseria Canali a Mesagne (BR). Politecnico di Torino.
- Randazzo R. (2021), Comunità resilienti e scenari di partecipazione ed empowerment nell'implementazione delle nature based solutions. Il caso Copiapò in Cile. Politecnico di Torino.
- Rossi B. (2022), La dismissione di beni militari e la creazione di "vuoti urbani". Indagine sul territorio alessandrino. Politecnico di Torino.
- Talamini F. (2016), Storia di una metamorfosi attraverso l'obiettivo fotografico. Politecnico di Torino.
- Vigni A. (2021), Partecipazione nelle diverse forme di democrazia. Sinergie tra strumenti di coinvolgimento della cittadinanza nella trasformazione del territorio. Politecnico di Torino.

### **RIVISTE E ARTICOLI CONSULTATI**

- De Giovanni G., Scalisi F. & Sposito C. (2016), Trasformazione e riuso dei vuoti urbani: quattro casi studio/Transformation and re-use of urban wasteland: four case-studies. *Techne*, 12, 74-81. <http://dx.doi.org/10.13128/Techne-19337>
- Ferrante D. (2012). Degrado urbano. La variabile ecologica della in/sicurezza urbana, in "Sicurezza 2.0. Cittadini più sicuri in una città più intelligente". Ideait.
- Fregonara E. (2020), A life cycle perspective for infrastructure management, in "Sustainable development and circular economy" (Centro studi di estimo e di economia territoriale - Ce.S.E.T.) Borgoricco(PD): Firenze University Press.

### **SITOGRAFIA**

[www.uia-initiative.eu/en/uia-cities/turin](http://www.uia-initiative.eu/en/uia-cities/turin)

[www.comune.torino.it/benicomuni/co-city/index.shtml](http://www.comune.torino.it/benicomuni/co-city/index.shtml)



[www.geoportale.piemonte.it/cms/](http://www.geoportale.piemonte.it/cms/)

[www.comune.torino.it/statistica/osservatorio/annuario/2020/](http://www.comune.torino.it/statistica/osservatorio/annuario/2020/)

[www.retecasesedelquartiere.org/cocity/](http://www.retecasesedelquartiere.org/cocity/)

[www.immaginidelcambiamento.it](http://www.immaginidelcambiamento.it)

[www.urbanlavorino.it/](http://www.urbanlavorino.it/)

[www.museotorino.it](http://www.museotorino.it)

[www.oict.polito.it/](http://www.oict.polito.it/)

[www.cumiana15.com/lo-spazio/](http://www.cumiana15.com/lo-spazio/)

[www.lartu.polito.it/cartografia/digitale](http://www.lartu.polito.it/cartografia/digitale)

[www.secondowelfare.it/governi-locali/rigenerazione-urbana/costruire-nel-costruito-il-welfare-di-comunita-cerca-spazi/](http://www.secondowelfare.it/governi-locali/rigenerazione-urbana/costruire-nel-costruito-il-welfare-di-comunita-cerca-spazi/)

[www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/banche-dati/quotazioni-immobiliari](http://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/banche-dati/quotazioni-immobiliari)

[www.urbact.eu/turin-0](http://www.urbact.eu/turin-0)

[www.unioneculturale.org/2022/01/torino-la-trasformazione-delle-aree-industriali/](http://www.unioneculturale.org/2022/01/torino-la-trasformazione-delle-aree-industriali/)

[www.aperto.comune.torino.it/dataset?tags=circoscrizioni](http://www.aperto.comune.torino.it/dataset?tags=circoscrizioni)

[www.comune.torino.it/statistica](http://www.comune.torino.it/statistica)

[www.cattaneo.org/pubblicazioni/misure/](http://www.cattaneo.org/pubblicazioni/misure/)

Avviso pubblico per la presentazione di proposte di collaborazione (allegato 1):  
[www.comune.torino.it/benicomuni/co-city/Avviso\\_publico/index.shtml](http://www.comune.torino.it/benicomuni/co-city/Avviso_publico/index.shtml)

Beni Comuni urbani a Torino:  
[www.comune.torino.it/benicomuni/index.shtml](http://www.comune.torino.it/benicomuni/index.shtml)

Deliberazione della Giunta comunale (allegato 2):  
[www.comune.torino.it/benicomuni/bm~doc/2017\\_01148.pdf](http://www.comune.torino.it/benicomuni/bm~doc/2017_01148.pdf)

Schede informative Ambito di azione A:  
[www.comune.torino.it/benicomuni/co-city/Avviso\\_publico/a\\_periferie/index.shtml](http://www.comune.torino.it/benicomuni/co-city/Avviso_publico/a_periferie/index.shtml)

Regolamento Beni Comuni Torino (n. 375):  
[www.comune.torino.it/benicomuni/bm~doc/regolamento-beni-comuniurbain\\_375.pdf](http://www.comune.torino.it/benicomuni/bm~doc/regolamento-beni-comuniurbain_375.pdf)

Valutazione proposte ambito A:  
[www.comune.torino.it/benicomuni/co-city/proposte\\_30\\_9\\_17/ambito\\_a/index.shtml](http://www.comune.torino.it/benicomuni/co-city/proposte_30_9_17/ambito_a/index.shtml)

Report finale di valutazione del progetto Co-City:  
[www.comune.torino.it/benicomuni/bm~doc/final-evaluation-report\\_ita.pdf](http://www.comune.torino.it/benicomuni/bm~doc/final-evaluation-report_ita.pdf)



# ALLEGATI



# CO-CITY

## AVVISO PER LA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE DI COLLABORAZIONE

Consultazione pubblica (art. 9, Regolamento n. 375 della Città di Torino)

Il programma **UIA – Urban Innovative Actions**, promosso dall'Unione Europea, si pone l'obiettivo di sostenere l'iniziativa delle città europee per affrontare le complessità e le criticità urbane sperimentando strumenti innovativi.

Il progetto **CO-CITY**, finanziato dall'iniziativa UIA e realizzato in partenariato con Università degli Studi di Torino, ANCI e Fondazione Cascina Roccafranca, si basa sull'applicazione del Regolamento n. 375 della Città di Torino ("Regolamento sulla collaborazione tra cittadini e amministrazione per la cura, la gestione condivisa e la rigenerazione dei beni comuni urbani", approvato nel gennaio del 2016). Tale progetto prevede la riqualificazione di beni immobili e spazi pubblici considerati beni comuni urbani, come strumento di inclusione sociale e contrasto al degrado nelle aree più fragili della città.

Il Regolamento n. 375 disciplina le forme di collaborazione tra i cittadini e l'Amministrazione per la cura, la gestione condivisa e la rigenerazione dei beni comuni urbani, avviate per iniziativa dei cittadini o su sollecitazione dell'Amministrazione comunale, dando attuazione agli articoli 114 co. 2, 117 co. 6 e 118 della Costituzione.

La collaborazione tra cittadini e Amministrazione si sostanzia nell'adozione di atti amministrativi di natura non autoritativa, basati su un processo di co-progettazione.

I cittadini attivi e l'Amministrazione riconoscono i beni comuni urbani come funzionali all'esercizio dei diritti fondamentali della persona, al benessere individuale e collettivo, all'interesse delle generazioni future, e collaborano ai sensi dell'articolo 118 ultimo comma della Costituzione, per garantirne e migliorarne la fruizione collettiva, condividendo la responsabilità della loro cura, gestione condivisa o rigenerazione.

Come specificato all'articolo 3 del Regolamento n. 375, la collaborazione tra cittadini e Amministrazione si ispira ai seguenti valori e principi generali:

- fiducia reciproca;
- pubblicità e trasparenza;
- responsabilità;
- inclusività e apertura;
- pari opportunità e contrasto delle discriminazioni;
- sostenibilità;
- proporzionalità;
- adeguatezza e differenziazione;
- informalità;
- autonomia civica;
- prossimità e territorialità.

Il coordinamento del progetto CO-CITY e delle azioni previste dal presente avviso è di competenza della Città di Torino, Direzione Decentramento, Giovani e Pari Opportunità.

Per quanto non specificato nel presente avviso, si rinvia al Regolamento n. 375 della Città di Torino.

## 1. OGGETTO DELL'AVVISO: PROPOSTE DI COLLABORAZIONE

Oggetto del presente avviso, ai sensi dell'art. 9, del Regolamento n. 375 della Città di Torino e in attuazione della deliberazione della Giunta Comunale del 28 marzo 2017 (mecc. 2017 01148/070), è la presentazione di proposte finalizzate alla co-progettazione per la definizione di patti di collaborazione da parte di cittadini attivi così come definiti all'articolo 2 del predetto Regolamento.

Le proposte di collaborazione valutabili ai fini del presente avviso devono riferirsi ad attività senza scopo di lucro e devono rispondere ai seguenti obiettivi:

- realizzare azioni di presidio territoriale e sviluppo di comunità;
- promuovere la produzione culturale urbana;
- generare opportunità di lavoro, innovazione sociale e impresa di comunità;
- attivare percorsi di inclusione sociale;
- favorire la multiculturalità, il dialogo, le pari opportunità e il contrasto alle discriminazioni;
- promuovere la sostenibilità ambientale, l'agricoltura urbana e l'economia circolare;
- estendere la disponibilità di spazi, servizi e iniziative pubblici.

## 2. AMBITI DI AZIONE

Le proposte di collaborazione devono essere presentate con riferimento a uno dei tre diversi ambiti di azione individuati dal progetto CO-CITY:

### A. Periferie e culture urbane

Patti di collaborazione attraverso i quali la Città intende promuovere l'avvio di attività nei seguenti edifici in disuso, che richiedono interventi di riqualificazione anche ingenti e le cui caratteristiche sono specificate nelle schede pubblicate nella sezione dedicata al progetto CO-CITY del sito internet della Città di Torino (<http://www.comune.torino.it/benicomuni/co-city/index.shtml>) e sulla piattaforma online <http://cocity.firstlife.org>:

Via Cumiana 15  
Corso Umbria 54 (ex casa del direttore)  
Corso Umbria 53/55 (ex deposito biciclette)  
Corso Brin 21  
Via Conte di Roccavione 11  
Via Bologna 175/177  
Via Cavagnolo 9

### B. Piattaforme di servizio pubblico sottoutilizzate

Patti di collaborazione che riguardano beni destinati a servizi pubblici (scuole, biblioteche, servizi socio-assistenziali, culturali, uffici pubblici, etc.) che presentano una capacità di utilizzo superiore a quella ordinaria. Per la realizzazione di tali patti di collaborazione la Città mette a disposizione aree e locali ubicati nei seguenti immobili, le cui caratteristiche sono specificate nelle schede pubblicate nella sezione dedicata al progetto CO-CITY del sito internet della Città di Torino (<http://www.comune.torino.it/benicomuni/co-city/index.shtml>) e sulla piattaforma online <http://cocity.firstlife.org>:

Via Vigliani 102  
Via Monte Ortigara 95  
Via Le Chiuse 66 (3° piano ft)  
Via Foligno 14  
Corso Taranto 160 (Centro Interculturale)  
Via degli Abeti 13 (ex mensa)

### C. Cura dello spazio pubblico

Patti di collaborazione il cui scopo è la cura di luoghi e aree verdi, aree pubbliche, aree residuali, a rischio di abbandono o degrado, per promuoverne un uso condiviso attraverso azioni di riqualificazione, presidio e fruizione pubblica, agricoltura urbana, etc. Le proposte relative a tali patti possono riguardare tutto il territorio cittadino. La Città ha individuato le seguenti aree prioritarie di intervento, le cui caratteristiche sono specificate nelle schede pubblicate nella sezione dedicata al progetto CO-CITY del sito internet della Città di Torino (<http://www.comune.torino.it/benicomuni/co-city/index.shtml>) e sulla piattaforma online <http://cocity.firstlife.org>:

Area del Contratto di Quartiere di Via Arquata  
Giardini di Via Giulio 14  
Giardini Sambuy, piazza Carlo Felice  
Giardini Morvillo  
Giardini Alimonda (piazza Alimonda)  
Giardini Madre Teresa di Calcutta (C. Vercelli)  
Parco Di Vittorio Via Passo Buole

Per la realizzazione del progetto CO-CITY la Città di Torino intende utilizzare il finanziamento europeo investendo un importo pari a 1.700.000,00 euro in lavori e forniture per la riqualificazione del proprio patrimonio immobiliare e per l'incremento della propria dotazione strumentale, così suddiviso nei tre ambiti di azione:

A. Periferie e culture urbane: 1.100.000,00 euro  
B. Piattaforme di servizio pubblico sottoutilizzate: 500.000,00 euro  
C. Cura dello spazio pubblico: 100.000,00 euro

Per garantire la diffusione sul territorio cittadino delle azioni di riqualificazione, si individuano i seguenti valori indicativi massimi per bene comune urbano:

A. Periferie e culture urbane: 600.000,00 euro  
B. Piattaforme di servizio pubblico sottoutilizzate: 200.000,00 euro  
C. Cura dello spazio pubblico: 15.000,00 euro

La Città determinerà lo specifico ammontare del proprio investimento in considerazione dell'interesse pubblico che la proposta di patto riveste.

Tali interventi sono realizzati a cura della Città, con le procedure previste dalla normativa vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture.

### 3. INFORMAZIONI E ACCOMPAGNAMENTO

Le attività di informazione e accompagnamento allo sviluppo delle proposte di collaborazione sono svolte dalla Rete delle Case del Quartiere e sono finalizzate a orientare e supportare lo sviluppo di idee progettuali coerenti con gli obiettivi del progetto CO-CITY.

Per effettuare sopralluoghi è necessario inviare una richiesta all'indirizzo di posta elettronica [benicomuni@comune.torino.it](mailto:benicomuni@comune.torino.it) e concordare un appuntamento.

Tutte le informazioni e i riferimenti relativi al presente avviso, comprese le modalità di accesso alle attività di informazione e accompagnamento, sono disponibili nella sezione dedicata al progetto CO-CITY del sito internet della Città di Torino (<http://www.comune.torino.it/benicomuni/co-city/index.shtml>).

#### 4. TEMPI E MODALITÀ' DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

Le proposte di collaborazione devono essere descritte in un elaborato di dimensione non superiore a 25 pagine in formato A4 (A3 per le pagine con elaborati grafici) contenente:

a. Proponente

1. Dati identificativi e recapiti
2. Curriculum

b. Idea-progetto

1. Idea-progetto preliminare (definizione di bisogni, destinatari, obiettivi, attività, metodologie)
2. Analisi sintetica del contesto socio-territoriale
3. Interazioni con altre azioni/servizi della Città/Circoscrizione/attori del territorio
4. Descrizione del modello di governance
5. Descrizione delle modalità di coinvolgimento della comunità locale
6. Valore inclusivo e comunitario dell'intervento
7. Impatto territoriale

c. Quadro economico

1. Descrizione dei lavori di ristrutturazione necessari per la realizzazione dell'idea-progetto e stima dei relativi costi
2. Piano economico-finanziario

d. Auto-valutazione preliminare

1. Punti di forza dell'idea-progetto
2. Punti di debolezza e criticità
3. Opportunità di cambiamento che l'idea-progetto è in grado di innescare
4. Rischi di insuccesso della proposta

e. Sintesi della proposta (1 pagina A4)

f. Liberatoria privacy e copia documento d'identità

Per i patti relativi all'ambito d'azione C "cura dello spazio pubblico", le proposte di collaborazione devono contenere almeno le informazioni di cui ai punti a.1, b.1, b.5, b.6, b.7, f.

Le proposte relative agli ambiti di azione A e B devono pervenire entro il 30 settembre 2017.

Le proposte relative all'ambito di azione C devono essere presentate secondo il seguente calendario:

- dalla pubblicazione del presente avviso al 30 settembre 2017;
- dal 15 al 30 novembre 2017;
- dal 15 al 31 gennaio 2018;
- dal 15 al 31 marzo 2018;
- dal 15 al 31 maggio 2018;
- dal 15 al 31 luglio 2018;
- dal 15 al 30 settembre 2018;
- dal 15 al 30 novembre 2018;
- dal 15 al 31 gennaio 2019;
- dal 15 al 31 marzo 2019.

Le proposte possono essere trasmesse alla Città di Torino in formato .pdf all'indirizzo di posta elettronica [benicomuni@comune.torino.it](mailto:benicomuni@comune.torino.it) e saranno pubblicate come descritto al successivo punto 9.

E' ammessa inoltre la consegna a mano o la trasmissione via posta al seguente indirizzo:

Città di Torino - Direzione Decentramento, Giovani e Pari Opportunità



Progetto CO-CITY - Ufficio protocollo  
Via Corte d'Appello 16, 3° piano.  
In caso di trasmissione via posta fa fede la data di ricezione.  
Per informazioni:  
Tiziana Eliantonio 011 01130268  
Laura Socci 011 01130283

## 5. VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

La valutazione, finalizzata all'individuazione delle proposte che possono accedere alla fase di co-progettazione, è effettuata da cinque componenti del Gruppo di Lavoro di cui all'articolo 7, comma 2, del Regolamento n. 375, individuati con determinazione del Direttore della Direzione Decentramento, Giovani e Pari Opportunità.

Coerentemente con gli obiettivi di inclusione sociale e contrasto al degrado previsti dal progetto CO-CITY e descritti al punto 1, le proposte sono valutate sulla base dei seguenti criteri con l'attribuzione dei relativi punteggi:

- ricadute positive sulle condizioni socio-territoriali del quartiere (max 20 punti);
- capacità di sinergia e integrazione con altre iniziative anche di carattere non esclusivamente locale (max 10 punti);
- capacità di generare opportunità lavorative o di inclusione attiva (max 20 punti);
- fattibilità e sostenibilità economico-finanziaria (max 25 punti);
- inclusività del modello di governance (max 10 punti);
- innovatività e capacità di sviluppare processi generativi sociali (max 10 punti);
- replicabilità del progetto (max 5 punti).

Possono essere richiesti specifici incontri con i proponenti per chiarire meglio i contenuti della proposta.

Nel caso in cui vi siano due o più proposte riferite allo stesso bene comune urbano, viene avviata una fase di confronto tra i diversi proponenti finalizzata alla formulazione di una proposta condivisa. Nel caso non si addivenga ad una proposta condivisa le proposte sono valutate separatamente.

Possono accedere alla fase di co-progettazione le proposte che, sulla base dei criteri sopra elencati, ottengano almeno 70 punti su 100.

## 6. CO-PROGETTAZIONE

La Giunta Comunale prende atto degli esiti della valutazione e individua le proposte che accedono alla fase di co-progettazione, gli uffici competenti e i Dirigenti delegati alla stipula dei patti.

La co-progettazione dei patti di collaborazione è realizzata dai proponenti in collaborazione con gli uffici competenti della Città e con il Gruppo di lavoro di cui all'articolo 7, comma 2, del Regolamento n. 375.

Qualora la proposta sia presentata da un gruppo informale di cittadini, ove ritenuto opportuno per garantire una migliore gestione del bene comune urbano oggetto del patto di collaborazione, il gruppo può essere supportato nella costituzione di una formazione associativa (associazione, comitato di scopo, ecc.).

La proposta presentata può subire variazioni per rispondere più adeguatamente agli obiettivi di inclusione sociale e contrasto al degrado previsti dal progetto CO-CITY e descritti al punto 1 e per

raccogliere eventuali osservazioni, contributi o richieste di adesione che siano presentate secondo le modalità di cui al punto 9 e siano ritenute condivisibili al fine di elaborare un progetto di carattere inclusivo.

L'ammissione dei proponenti alla fase di co-progettazione non costituisce, di per sé, garanzia di realizzabilità delle proposte presentate in quanto la conclusione del patto di collaborazione tra l'amministrazione e i cittadini attivi proponenti è in ogni caso subordinata al positivo esito della predetta co-progettazione e all'elaborazione di una proposta finale coerente con gli obiettivi del progetto CO-CITY.

## 7. CRONOPROGRAMMA

La valutazione delle proposte relative agli ambiti di azione A e B si conclude entro il 15 novembre 2017. La fase di co-progettazione si conclude entro il 28 febbraio 2018, salve ulteriori esigenze istruttorie. In ogni caso, il termine ultimo di conclusione della fase di co-progettazione è il 30 giugno 2018.

La valutazione delle proposte presentate nell'ambito di azione C si conclude entro 45 giorni dalle scadenze indicate per la presentazione.

## 8. PATTI DI COLLABORAZIONE

Il patto di collaborazione, i cui contenuti sono definiti dall'articolo 5 del Regolamento n. 375, è l'accordo con cui la città di Torino e i cittadini attivi definiscono le modalità di realizzazione degli interventi di cura, gestione condivisa e rigenerazione dei beni comuni urbani concordati durante la fase di co-progettazione.

La durata del patto di collaborazione è stabilita nell'ambito della fase di co-progettazione e, come previsto dall'articolo 12, comma 9, del Regolamento n. 375, non supera normalmente i nove anni.

Per i patti di collaborazione che prevedono la realizzazione di lavori pubblici, una volta conclusa la fase di co-progettazione è possibile stipulare patti preliminari, attraverso i quali i cittadini attivi si impegnano a sottoscrivere il patto definitivo alla conclusione dei lavori pubblici previsti.

Le azioni e gli interventi previsti dai patti di collaborazione sono disciplinate dagli articoli 6 e 12 del Regolamento n. 375 della Città di Torino.

La Città di Torino per la realizzazione dei patti può mettere a disposizione:

- beni strumentali e materiali di consumo necessari alla realizzazione delle attività previste;
- l'attività di accompagnamento e supporto tecnico realizzata dal proprio personale nelle attività di progettazione e gestione;
- la realizzazione da parte della Città di progetti di Servizio Civile;
- azioni di sostegno al reddito, percorsi di formazione/lavoro, accompagnamento allo sviluppo di progetti con carattere di impresa sociale. Tali azioni sono previste dal progetto CO-CITY per un importo totale pari a 510.000,00 euro.

Per la realizzazione del programma di azioni previste dal patto di collaborazione, la Città non può destinare contributi in denaro a favore dei soggetti che lo sottoscrivono.

Se necessario, la Città può integrare le spese e gli investimenti previsti nell'ambito del progetto CO-CITY con risorse provenienti da altri programmi di investimento e spesa.

## 9. PUBBLICITA' E TRASPARENZA

Tutte le proposte di collaborazione sono pubblicate nella sezione dedicata al progetto CO-CITY del sito internet della Città di Torino (<http://www.comune.torino.it/benicomuni/co-city/index.shtml>) e sulla piattaforma online <http://cocity.firstlife.org>.

Nei 30 giorni successivi al termine fissato per la presentazione delle proposte, chiunque può presentare osservazioni, contributi, richieste di adesione alla proposta, che saranno pubblicate e prese in esame nella fase di co-progettazione. Per la presentazione di tali osservazioni, contributi, richieste di adesione è possibile utilizzare la piattaforma online <http://cocity.firstlife.org> o l'indirizzo di posta elettronica [benicomuni@comune.torino.it](mailto:benicomuni@comune.torino.it), anche recandosi presso gli sportelli predisposti dalle Case del Quartiere.

I resoconti delle attività di valutazione delle proposte sono pubblicati sul sito [www.comune.torino.it/benicomuni](http://www.comune.torino.it/benicomuni) e sulla piattaforma online <http://cocity.firstlife.org>.

La documentazione conclusiva dell'attività di co-progettazione e la successiva documentazione relativa alla gestione, al monitoraggio e alla valutazione sarà pubblicata sul sito [www.comune.torino.it/benicomuni](http://www.comune.torino.it/benicomuni) e sulla piattaforma online <http://cocity.firstlife.org>, con le modalità previste dall'articolo 20 del Regolamento n. 375.

Responsabile del procedimento:  
Arch. Giovanni Ferrero

Divisione Decentramento, Giovani e Servizi  
Servizio Progetto AxTO, Beni comuni e Periferie  
GP  
0

2018 00525/070

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

13 febbraio 2018

Convocata la Giunta presieduta dalla Sindaca Chiara APPENDINO sono presenti, oltre al Vicesindaco Guido MONTANARI, gli Assessori:

Marco GIUSTA  
Maria LAPIETRA  
Francesca Paola LEON  
Paola PISANO

Sergio ROLANDO  
Alberto SACCO  
Sonia SCHELLINO

Assenti per giustificati motivi gli Assessori: Roberto FINARDI - Federica PATTI - Alberto UNIA.

Con l'assistenza del Segretario Generale Mauro PENASSO.

OGGETTO: PROGETTO CO-CITY. CONSULTAZIONE PUBBLICA AI SENSI DELL'ARTICOLO 9 DEL REGOLAMENTO N. 375 DELLA CITTA' DI TORINO. INDIVIDUAZIONE DELLE PROPOSTE CHE ACCEDONO ALLA FASE DI CO-PROGETTAZIONE.



2018 00525/070

2

Proposta dell'Assessore Giusta, del Vicesindaco Montanari e degli Assessori Pisano, Unia e Leon.

La Città di Torino, attraverso il progetto CO-CITY finanziato dall'iniziativa UIA – Urban Innovative Actions e realizzato in partenariato con Università degli Studi di Torino, ANCI e Fondazione Cascina Roccafranca, propone una sperimentazione del Regolamento n. 375 della Città di Torino “Regolamento sulla collaborazione tra cittadini e amministrazione per la cura, la gestione condivisa e la rigenerazione dei beni comuni urbani” e prevede la riqualificazione di beni immobili e spazi pubblici in condizioni di degrado come strumento di lotta alla povertà e al degrado nelle aree più fragili della città.

In attuazione delle deliberazioni della Giunta Comunale del 7 febbraio 2017 (mecc. 2017 00433/070) e del 28 marzo 2017 (mecc. 2017 01148/070), con determinazione dirigenziale del 23 maggio 2017 (mecc. 2017 01937/070) è stato approvato, ai sensi dell'articolo 9 del Regolamento n. 375, l'avviso pubblico relativi ai tre diversi ambiti di azione (A, B, C) del progetto CO-CITY.

L'avviso è stato pubblicato sul sito internet della Città e pubblicizzato attraverso numerosi canali di comunicazione ed eventi pubblici, da parte della Città e della rete delle Case del Quartiere, che hanno inoltre svolto un ruolo di supporto e accompagnamento alla predisposizione delle proposte, come previsto dal progetto Co-City.

Al 30 settembre 2017, sono pervenute n. 47 proposte così suddivise:

- patti A (Periferie e culture urbane, per l'avvio di attività in edifici in disuso): 7 proposte;
- patti B (Piattaforme di servizio pubblico sottoutilizzate): 11 proposte;
- patti C (Cura dello spazio pubblico): 29 proposte.

Tutte le proposte pervenute sono conservate agli atti del Servizio Progetto AxTO, Beni Comuni e Periferie, sono pubblicate nella sezione dedicata al progetto Co-City del sito internet della Città e sono state sottoposte ad una valutazione con le modalità e i criteri previsti dall'avviso pubblico. Allo scopo, con determinazione dirigenziale del 9 ottobre 2017 (mecc. 2017 44058/070) sono stati individuati i cinque componenti del Gruppo di Lavoro di cui all'articolo 7, comma 2, del Regolamento n. 375, per la valutazione delle proposte di collaborazione pervenute.

Relativamente all'ambito di intervento A (periferie e culture urbane) hanno ottenuto più di 70 punti le seguenti proposte:

- Via Cumiana 15, Proponente Gruppo di Associazioni, Progetto FuturBòita, punti 88.6;
- Via Bologna 175/177, Proponente Gruppo di Associazioni, Progetto BOLOGNA 175, punti 85.25;
- Via Cavagnolo 9, Proponente l'Associazione Antiloco - Agenzia per lo Sviluppo di Pietra Alta - Società di mutuo soccorso di Pietra Alta, punti 71.

Come si evince dai resoconti del Gruppo di Lavoro, la valutazione ha evidenziato: *“due progettualità più complete e strutturate, coerenti con le finalità del progetto Co-City*

*ulteriormente da affinare nella fase di co-progettazione, con particolare riferimento agli aspetti economici e ai modelli di governance. Nell'eventuale economia complessiva delle risorse potrebbe essere opportuno approfondire la proposta relativa a via Cavagnolo, attualmente poco definita negli aspetti economici e gestionali, ma radicata nel territorio e con un potenziale ottimo impatto territoriale, considerate anche le caratteristiche del manufatto edilizio non eccessivamente complesse”.*

Relativamente all'ambito di intervento B (Piattaforme di servizio pubblico sottoutilizzate), hanno ottenuto più di 70 punti le seguenti proposte:

- via degli Abeti 13, Proponente Gruppo di Associazioni e cittadini attivi, FALKLAB<sup>2</sup> (FALKLAB ALLA SECONDA), punti 83.4;
- via Le Chiuse 66, Proponente Gruppo di Associazioni - HABITAT, punti 78.5;
- via Foligno 14, Proponente Associazione di promozione sociale OrtiAlti - gruppo di Associazioni, CASA OZANAM COMMUNITY HUB, punti 78;
- corso Taranto 160, Proponente Gruppo di Associazioni, Progetto di riqualificazione ed espansione delle attività del Centro Interculturale, punti 73.6;
- via Onorato Vigliani 102, Proponente Associazione di Promozione Sociale Bene Comune e Cittadini attivi, Spazio per incontri e aggregazione, punti 73.2.

Come si evince dai resoconti del Gruppo di Lavoro, la valutazione tecnica ha evidenziato: *“tre progettualità più complete e definite nei diversi aspetti che permettono di perseguire le finalità del progetto Co-City. In fase di co-progettazione sono da approfondire le questioni riguardanti gli sviluppi progettuali, la governance e il coordinamento con le attività della Città, valutando anche con maggiore attenzione la sostenibilità economica. Le ulteriori due proposte che raggiungono la soglia di ammissibilità risultano carenti, in questa fase, del raccordo con i servizi della città e/o con altre attività in loco presenti. Nell'eventuale fase di co-progettazione, valutato l'interesse prevalente della Città, andranno approfonditi tali aspetti”.*

Relativamente all'ambito di intervento C (Cura dello spazio pubblico), hanno ottenuto più di 70 punti le seguenti proposte:

- Giardino Riccardo Valla - Proponente Associazione culturale Immagina Progetto Parco del Fantastico, punti 83.8;
- Pista ciclabile Colonnati-Vallere, Proponente Associazione 1+nelmondo - Circolo da Giau - Progetto Restituiamo la pista, punti 82.8;
- Via Mottalciata, Proponente Gruppo di cittadini attivi, Progetto Open(the closed)Street, punti 82.8;
- I love Toret, Proponente Associazione di promozione sociale I love toret Cura e valorizzazione delle fontane Toret, punti 82.6;
- Via Sospello 131/a, Proponente Associazione di promozione sociale SanTourin, Progetto di gestione area verde, punti 81;
- Piazza Zara, Proponente Gruppo Giovani Piazza Zara - UISP Torino

Progetto di riqualificazione area Skate-Park, punti 80.2;

- Via Bologna/Via Candelo, Proponente Associazione Comodo64, Progetto di riqualificazione ambientale, punti 80.2;
- Aiuola di piazza Don Albera, Proponente Associazione Fuori di Palazzo, Progetto di cura dell'aiuola, punti 79;
- Via Mascagni/Corso Taranto, Proponente Associazione Sportiva Dilettantistica (A.S.D.) F.Marino, F.C.A., Unicorno Style, Progetto Un quartiere per amico, punti 78.2;
- Via Pertengo, Proponente Associazione sportiva dilettantistica Marchesa Progetto di gestione area verde, punti 77;
- Via Ponderano, Proponente Associazione Sportiva Dilettantistica Il Campetto Progetto di riqualificazione area sportiva e giardini, punti 76.6;
- Area Parri, Proponente Cooperativa Terra Mia Onlus - Progetto di gestione area e orti urbani, punti 76.6;
- Giardini di via Giulio 14, Proponente Associazioni di Promozione Sociale Soluzioni Artistiche e Cleanup Zona Quadrilatero, Proposta per la cura del giardino di via Giulio, punti 76.4;
- Area verde Tonolli, Proponente Tavolo Associazioni Officina Verde Tonolli Progetto di gestione area verde, apiario e attività, punti 75.4;
- Via Benevento, Proponente Condominio "I Gemelli" via Benevento 12, Progetto di gestione area verde, punti 75.2;
- Piazza Arbarello, Proponente Associazione Cleanup Arbarello, Progetto di riqualificazione ambientale, punti 73.6;
- Giardini Madre Teresa di Calcutta, Proponente Gruppo Calistenico dilettantistico Urban Beast, Progetto costruzione di un'area sportiva, punti 73.4;
- Piazza Montale/Piazza Don Pollarolo, Proponente Tavolo culturale delle Vallette, Progetto di riqualificazione ambientale, punti 72.2.

Come si evince dai resoconti del Gruppo di Lavoro, la valutazione ha evidenziato il fatto che per alcune proposte con punteggi inferiori a 70 *“possa essere valutata l'ipotesi di definizione di patti di collaborazione anche se non all'interno del progetto di Co-City o comunque utilizzando attrezzature e materiali condivisi con altri patti inseriti nel progetto”*.

In esito alle indicazioni del Gruppo di Lavoro, anche a seguito delle valutazioni di ordine politico condivise con i Presidenti delle Circoscrizioni, per avviare le attività di co-progettazione è necessario tenere in considerazione i seguenti elementi:

- la concreta realizzabilità sotto il profilo tecnico ed economico, specie per gli interventi più complessi relativi agli ambiti A e B, che implicano la realizzazione di opere e interventi per i quali è necessario valutare preliminarmente modalità, tempi e costi preventivabili per gli aspetti ambientali (indagini ed le eventuali opere di bonifica necessarie) e strutturali (indagini ed eventuali opere di consolidamento statico);
- le risorse economiche disponibili nell'ambito del progetto Co-City per lavori, servizi e

2018 00525/070

5

forniture, che ammontano a Euro 1.700.000,00;  
- il cronoprogramma del progetto Co-City.

Relativamente agli ambiti A e B, sulla base delle prime verifiche tecniche effettuate a partire dai tre predetti elementi, considerato che potrebbe essere necessario concentrare le risorse economiche per gli interventi strutturali e di bonifica atti a rendere fruibili i luoghi, si ritiene di partire con le attività progettuali dalle proposte che hanno ottenuto una valutazione migliore e che presentano, comparativamente, le minori condizioni di rischio di insuccesso, avviando inizialmente la fase di co-progettazione per le proposte relative a Via Cumiana 15 (ambito A), Via degli Abeti 13 (ambito B), via Le Chiuse 66 (ambito B), via Foligno 14 (ambito B), corso Taranto 160 (ambito B).

Relativamente all'ambito C si ritiene opportuno avviare la co-progettazione per tutte le proposte relative all'ambito C che hanno ottenuto più di 70 punti.

Le risorse economiche disponibili ammontano a Euro 1.700.000,00 che, per le quali la deliberazione della Giunta Comunale del 28 marzo 2017 (mecc. 2017 01148/070) individuava una suddivisione nei tre diversi ambiti di azione del progetto (Euro 1.100.000,00 per l'ambito A; Euro 500.000,00 per l'ambito B; Euro 100.000,00 per l'ambito C).

In considerazione della grande quantità di proposte pervenute, che garantisce comunque un'adeguata diffusione sul territorio cittadino degli interventi di riqualificazione, le soglie indicative massime di investimento per ciascun bene comune (600.000,00 Euro per l'ambito A, 200.000,00 Euro per l'ambito B e 15.000,00 Euro per l'ambito C), individuate nella predetta deliberazione, si ritiene possano essere superate e le risorse economiche complessive possano eventualmente essere redistribuite tra i tre diversi ambiti, nel caso in cui ciò sia ritenuto necessario da parte degli uffici tecnici competenti, a seguito della definizione del quadro economico delle opere e interventi che si ritiene necessario realizzare. L'avvio della fase di co-progettazione non costituisce, di per sé, garanzia di realizzabilità delle proposte presentate e nel corso dell'attività di co-progettazione le proposte potranno non avere seguito o subire variazioni, specie in relazione alla loro fattibilità tecnico-economica.

Nel caso in cui si dovessero rendere disponibili risorse economiche (a seguito di una più precisa definizione del quadro economico in fase di co-progettazione, ad economie di gara o alla individuazione di altre risorse), si potranno avviare ulteriori percorsi di co-progettazione per le altre proposte degli ambito A e B che hanno ottenuto più di 70 punti, tenendo in considerazione tutti gli elementi di realizzabilità degli interventi in termini di risorse economiche disponibili, modalità e tempi di attuazione compatibili, nonché delle esigenze e delle priorità dei Servizi della Città.

Nel caso la Città reperisca ulteriori risorse provenienti da altri programmi di investimento e spesa potrà, con ulteriore provvedimento deliberativo, integrare le spese e gli investimenti previsti nell'ambito del progetto Co-City.

Per i patti di collaborazione più complessi, così come previsto dall'avviso pubblico, una volta conclusa la fase di co-progettazione si dovrà procedere alla stipula di patti di



2018 00525/070

6

collaborazione preliminari, attraverso i quali i cittadini attivi si impegnano a sottoscrivere il patto di collaborazione definitivo alla conclusione dei lavori pubblici previsti.

Nella fase di co-progettazione relativa all'ambito di intervento C (Cura dello spazio pubblico), alle proposte presentate entro il 30 settembre 2017 si affiancheranno le numerose proposte già pervenute entro il 30 novembre 2017 e quelle che potranno essere presentate entro le successive scadenze e si dovrà tenere in considerazione che:

- l'avviso pubblico individua sette aree prioritarie di intervento (Area del Contratto di Quartiere di via Arquata; Giardini di Via Giulio 14; Giardini Sambuy, piazza Carlo Felice; Giardini Morvillo; Giardini Alimonda, piazza Alimonda; Giardini Madre Teresa di Calcutta, corso Vercelli; Parco Di Vittorio, via Passo Buole) ma, al tempo stesso, il grande successo di partecipazione e cittadinanza attiva suscitato dal progetto Co-City sollecita l'amministrazione ad aderire a molte proposte di collaborazione diffuse su tutto il territorio cittadino;
- per gran parte delle proposte sembra possibile definire modalità di utilizzo condiviso di attrezzature e si ritiene pertanto opportuno avviare, attraverso il progetto Co-City e la rete delle Case del Quartiere, un'iniziativa sul modello della "tool library" o "biblioteca delle cose", un esempio di economia condivisa già sperimentato in altre città europee e statunitensi. Per dare avvio all'iniziativa, la Fondazione Cascina Roccafranca in qualità di capofila della rete delle Case del Quartiere dispone, nell'ambito del progetto Co-City di un importo di 250.000,00 Euro per l'acquisto di attrezzature e materiali che potranno essere messi a disposizione della cittadinanza attiva con modalità come il prestito d'uso, che ne garantiscano un utilizzo condiviso;
- è necessario integrare alcune delle proposte emerse nell'ambito del progetto Co-City con i lavori avviati dal tavolo di progettazione civica istituito con deliberazione della Giunta comunale del 10 ottobre 2017 (mecc. 2017 04112/001).

La co-progettazione dei patti di collaborazione sarà realizzata dai proponenti in collaborazione con gli uffici competenti della Città, che ne valuteranno la fattibilità concreta sul piano tecnico e l'effettiva compatibilità circa le risorse assegnate. A tal fine si individuano, su proposta del Gruppo di Lavoro, gli uffici della Città responsabili della fase di co-progettazione, i cui dirigenti saranno delegati alla sottoscrizione dei patti di collaborazione:

Ambito A:

- Via Cumiana 15, Servizio Progetto AxTO, Beni Comuni e Periferie;

Ambito B:

- via degli Abeti 13, Servizio Politiche Giovanili;
- via Le Chiuse 66, Circoscrizione 4;
- via Foligno 14, Circoscrizione 5;
- corso Taranto 160 Area Cultura;

Ambito C:

- Giardino Riccardo Valla - Circoscrizione 5;

2018 00525/070

7

- Pista ciclabile Colonnetti-Vallere, Circoscrizione 2;
- Via Mottalciata, Circoscrizione 6;
- I love toret, Servizio Progetto AxTO, Beni Comuni e Periferie;
- Via Sospello 131/a, Circoscrizione 5;
- Piazza Zara, Circoscrizione 8;
- Via Bologna/Via Candelo, Circoscrizione 6;
- Aiuola di piazza Don Albera, Circoscrizione 7;
- Via Mascagni/Corso Taranto, Circoscrizione 6;
- Via Pertengo, Circoscrizione 6;
- Via Ponderano, Circoscrizione 5;
- Area Parri, Circoscrizione 8;
- Giardini di via Giulio 14, Circoscrizione 1;
- Area verde Tonolli, Circoscrizione 4;
- Via Benevento, Circoscrizione 7;
- Piazza Arbarello, Circoscrizione 1;
- Giardini Madre Teresa di Calcutta, Circoscrizione 7;
- Piazza Montale/Piazza Don Pollarolo, Circoscrizione 5.

La co-progettazione relativa all'Area Parri e ai Giardini Madre Teresa di Calcutta sarà realizzata nell'ambito del Tavolo di progettazione civica.

La co-progettazione sarà comunque coadiuvata dalla Circoscrizione interessata, anche quando non è individuata come ufficio responsabile, dagli uffici competenti della Divisione Decentramento, Giovani e Servizi e, ove ciò si renda necessario, da eventuali altre Divisioni Aree e Servizi competenti.

In particolare, nelle attività di co-progettazione relative all'ambito C, le Circoscrizioni saranno coadiuvate dai Servizi afferenti alla Divisione Ambiente, Verde e Protezione Civile, Area Verde.

La progettazione e realizzazione delle opere e degli interventi saranno realizzate dalla Divisione Servizi Tecnici - Coordinamento, Area Edilizia Pubblica, Servizio Edifici Municipali Gestione Tecnica (per gli ambiti A e B) e dalla Divisione Ambiente, Verde e Protezione Civile, Area Verde (per l'ambito C), laddove sia confermata la fattibilità tecnico-economica anche alla luce delle disposizioni legislative di cui al D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.

Sono inoltre previste azioni di supporto e accompagnamento alla co-progettazione da parte delle Case del Quartiere e da parte della Divisione Servizi Culturali e Amministrativi, Progetto Speciale Innovazione, Fondi Europei, Smart City, attraverso uno specifico servizio attivato nell'ambito del progetto Co-City.

La complessità e l'innovatività del progetto Co-City, nonché il grande successo in termini di proposte da parte della cittadinanza attiva, rendono necessaria un'estensione dei tempi originariamente previsti per la progettazione con la deliberazione della Giunta Comunale del 28 marzo 2017 (mecc. 2017 01148/070). Si ritiene pertanto che le procedure relative ai lavori

2018 00525/070

8

pubblici si debbano avviare nel corso del 2018, con la stipula di patti preliminari che consentano di proseguire le ulteriori attività di co-progettazione fino alla stipula dei patti di collaborazione definitivi nel 2019.

Con successivi provvedimenti della Giunta Comunale, a seguito delle attività di co-progettazione, saranno approvati i patti di collaborazione e individuate, sulla base delle risorse disponibili:

- le eventuali esenzioni ed agevolazioni in materia di canoni e tributi locali di cui all'articolo 13 del Regolamento n. 375;

- le attribuzioni di vantaggi economici e altre forme di sostegno di cui all'articolo 16 del Regolamento n. 375.

Si attesta che il presente provvedimento non rientra nei presupposti per la valutazione dell'impatto economico, come risulta dalla dichiarazione allegata, rimandando, se necessario, tale valutazione ai successivi atti, che approveranno i patti e definiranno gli impegni reciproci.

Tutto ciò premesso,

#### LA GIUNTA COMUNALE

Visto che ai sensi dell'art. 48 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, la Giunta compie tutti gli atti rientranti, ai sensi dell'art. 107, commi 1 e 2 del medesimo Testo Unico, nelle funzioni degli organi di governo che non siano riservati dalla Legge al Consiglio Comunale e che non ricadano nelle competenze, previste dalle leggi o dallo Statuto, del Sindaco o degli organi di decentramento;

Dato atto che i pareri di cui all'art. 49 del suddetto Testo Unico sono:

favorevole sulla regolarità tecnica;

favorevole sulla regolarità contabile;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

#### D E L I B E R A

1) di dare avvio, per le motivazioni espresse in narrativa che qui integralmente si richiamano, nell'ambito del progetto Co-City, alla fase di co-progettazione per le seguenti proposte, individuando i relativi uffici responsabili, i cui dirigenti saranno delegati alla sottoscrizione dei patti di collaborazione:

Ambito A

- Via Cumiana 15, Proponente Gruppo di Associazioni, Progetto FuturBòita. Servizio Progetto AxTO, Beni Comuni e Periferie.

Ambito B

- via degli Abeti 13, Proponente Gruppo di Associazioni e cittadini attivi, Falklab<sup>2</sup>

(Falklab alla seconda), Servizio Politiche giovanili;

- via Le Chiuse 66, Proponente Gruppo di Associazioni - Habitat, Circoscrizione 4;
- via Foligno 14, Proponente Associazione di promozione sociale OrtiAlti - gruppo di Associazioni, Casa Ozanam Community Hub, Circoscrizione 5;
- corso Taranto 160, Proponente Gruppo di Associazioni, Progetto di riqualificazione ed espansione delle attività del Centro Interculturale, Area Cultura.

Ambito C

- Giardino Riccardo Valla - Proponente Associazione culturale Immagina Progetto Parco del Fantastico, Circoscrizione 5;
- Pista ciclabile Colonnati-Vallere, Proponente Associazione 1+nelmondo - Circolo da Giau - Progetto Restituiamo la pista, Circoscrizione 2;
- Via Mottalciata, Proponente Gruppo di cittadini attivi, Progetto Open(the closed)Street, Circoscrizione 6;
- I love toret, Proponente Associazione di promozione sociale i love toret Cura e valorizzazione delle fontane Toret, Servizio Progetto AxTO, Beni Comuni e Periferie;
- Via Sospello 131/a, Proponente Associazione di promozione sociale SanTourin, Progetto di gestione area verde, Circoscrizione 5;
- Piazza Zara, Proponente Gruppo Giovani Piazza Zara - UISP Torino Progetto di riqualificazione area Skate-Park, Circoscrizione 8;
- Via Bologna/Via Candelo, Proponente Associazione Comodo64, Progetto di riqualificazione ambientale, Circoscrizione 6;
- Aiuola di piazza Don Albera, Proponente Associazione Fuori di Palazzo, Progetto di cura dell'aiuola, Circoscrizione 7;
- Via Mascagni/Corso Taranto, Proponente Associazione Sportiva Dilettantistica (A.S.D.) F. Marino, F.C.A., Unicorn Style, Progetto Un quartiere per amico, Circoscrizione 6;
- Via Pertengo, Proponente Associazione sportiva dilettantistica Marchesa, Progetto di gestione area verde, Circoscrizione 6;
- Via Ponderano, Proponente Associazione Sportiva Dilettantistica Il Campetto, Progetto di riqualificazione area sportiva e giardini, Circoscrizione 5;
- Area Parri, Proponente Cooperativa Terra Mia Onlus - Progetto di gestione area e orti urbani, Circoscrizione 8;
- Giardini di via Giulio 14, Proponente Associazioni di Promozione Sociale Soluzioni Artistiche e Cleanup Zona Quadrilatero, Proposta per la cura del giardino di via Giulio, Circoscrizione 1;
- Area verde Tonolli, Proponente Tavolo Associazioni Officina Verde Tonolli Progetto di gestione area verde, apiario e attività, Circoscrizione 4;
- Via Benevento, Proponente Condominio "I Gemelli" via Benevento 12, Progetto di



gestione area verde, Circoscrizione 7;

- Piazza Arbarello, Proponente Associazione Cleanup Arbarello, Progetto di riqualificazione ambientale, Circoscrizione 1;
- Giardini Madre Teresa di Calcutta, Proponente Gruppo Calistenico dilettantistico Urban Beast, Progetto costruzione di un'area sportiva, Circoscrizione 7;
- Piazza Montale/Piazza Don Pollarolo, Proponente Tavolo culturale delle Vallette, Progetto di riqualificazione ambientale, Circoscrizione 5.

La co-progettazione relativa all'Area Parri e ai Giardini Madre Teresa di Calcutta sarà realizzata nell'ambito del Tavolo di progettazione civica.

Le predette proposte sono conservate agli atti del Servizio Progetto AxTO Beni Comuni e Periferie e pubblicate nella sezione dedicata al progetto Co-City del sito internet della Città;

- 2) di dare atto che la co-progettazione sarà comunque coadiuvata dalla Circoscrizione interessata - anche quando non è individuata come ufficio responsabile -, dagli uffici competenti della Divisione Decentramento, Giovani e Servizi e, ove ciò si renda necessario, da eventuali altre Divisioni Aree e Servizi competenti.

In particolare, nelle attività di co-progettazione relative all'ambito C, le Circoscrizioni saranno coadiuvate dai Servizi afferenti alla Divisione Ambiente, Verde e Protezione Civile, Area Verde.

La progettazione e realizzazione delle opere e degli interventi edilizi saranno realizzate dalla Divisione Servizi Tecnici - Coordinamento, Area Edilizia Pubblica, Servizio Edifici Municipali Gestione Tecnica (per gli ambiti A e B) e dalla Divisione Ambiente, Verde e Protezione Civile, Area Verde (per l'ambito C), laddove sia confermata la fattibilità tecnico-economica anche alla luce delle disposizioni legislative di cui al D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.

Sono inoltre previste azioni di supporto e accompagnamento alla co-progettazione da parte delle Case del Quartiere e da parte della Divisione Servizi Culturali e Amministrativi, Progetto Speciale Innovazione, Fondi Europei, Smart City, attraverso uno specifico servizio attivato nell'ambito del progetto Co-City;

- 3) di dare atto che le risorse economiche disponibili ammontano a Euro 1.700.000,00. In considerazione della grande quantità di proposte pervenute, che garantisce comunque un'adeguata diffusione sul territorio cittadino degli interventi di riqualificazione, le soglie indicative massime di investimento per ciascun bene comune individuate con deliberazione dalla Giunta Comunale del 28 marzo 2017 (mecc. 2017 01148/070) possono essere superate, e le risorse economiche complessive possono eventualmente essere redistribuite tra i diversi ambiti (A,B,C), nel caso in cui ciò sia ritenuto necessario da parte degli uffici tecnici competenti, a seguito della definizione del quadro economico delle opere e degli interventi necessari;
- 4) di demandare ai soggetti competenti tutti i provvedimenti e le azioni necessarie ad

attivare, come previsto dal progetto Co-City, la fase di co-progettazione (attraverso la convocazione di riunioni e tavoli di lavoro con i proponenti, la predisposizione di documenti progettuali, l'avvio di procedure necessarie alla realizzazione di lavori pubblici e all'acquisizione di servizi o forniture), verificando, a seguito degli approfondimenti tecnici necessari, tutte le condizioni di realizzabilità delle opere previste e introducendo tutte le modifiche e integrazioni alle proposte presentate, volte a garantire le migliori condizioni di sostenibilità e la coerenza con il progetto Co-City e con altri progetti e azioni attivate dall'Amministrazione;

- 5) di dare atto che il presente provvedimento non rientra nei presupposti per la valutazione dell'impatto economico, come risulta dalla dichiarazione allegata (**all. 1**), rimandando, se necessario, tale valutazione ai successivi atti, che approveranno i patti e definiranno gli impegni reciproci;
- 6) di dare atto che, ai sensi della Circolare prot. n. 9649 del 26 novembre 2012, il presente provvedimento non comporta oneri di utenza;
- 7) di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

L'Assessore  
al Decentramento e alle Periferie  
Marco Giusta

Il Vicesindaco  
Guido Montanari

L'Assessora alla Partecipazione  
Paola Pisano

L'Assessore  
al Verde Pubblico e  
Fondi Europei  
Alberto Unia

L'Assessora

2018 00525/070

12

alla Cultura  
Francesca Paola Leon

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

La Direttrice Divisione Decentramento,  
Giovani e Servizi  
Anna Tornoni

Il Dirigente  
Servizio Progetto AxTO,  
Beni Comuni e Periferie  
Valter Cavallaro

La Dirigente  
Servizio Politiche Giovanili  
Mariangela De Piano

Il Dirigente  
Progetto Speciale Innovazione,  
Fondi Europei, Smart City  
Gianfranco Presutti

Il Dirigente Area Cultura  
Stefano Benedetto

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

p. Il Direttore Finanziario  
La Dirigente Delegata  
Alessandra Gaidano

2018 00525/070

13

Verbale n. 7 firmato in originale:

LA SINDACA  
Chiara Appendino

IL SEGRETARIO GENERALE  
Mauro Penasso

---

La presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio del Comune, ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 (Testo Unico Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL.), dal 19 febbraio 2018.



