



**Politecnico
di Torino**

Politecnico di Torino

Collegio di Pianificazione e Progettazione

Corso di Laurea in Pianificazione Territoriale, Urbanistica e Paesaggistico-ambientale

A.A. 2022/2023

Sessione di Laurea Febbraio 2023

100 Nuove abitazioni a Torino

Le trasformazioni residenziali emerse
dal progetto "Immagini del cambiamento"

Relatore
prof. Luca Davico

Correlatrice
arch. Chiara
Lucchini

Candidato
Ruben D'Aniello

Matricola
271120

INDICE

INTRODUZIONE	4
CAPITOLO 1: Le trasformazioni urbane negli ultimi decenni a Torino.	
- 1.1 Attuazione del Piano Regolatore Generale del 1995.	6
- 1.2 Gli interventi per le Olimpiadi del 2006.	8
- 1.3 Riqualificazione del centro storico.	16
- 1.4 Riqualificazione delle periferie.	23
- 1.5 Interventi sul sistema infrastrutturale.	33
CAPITOLO 2: Elementi per un bilancio delle trasformazioni.	
- 2.1 Andamenti del settore edilizio a Torino.	37
- 2.2 Andamenti del mercato immobiliare a Torino.	44
- 2.3 Le opinioni degli architetti sulle trasformazioni torinesi.	48
- 2.4 La ricerca Immagini del cambiamento.	53
CAPITOLO 3: Caso studio: le nuove abitazioni a Torino.	
- 3.1 Campionamento, criteri selettivi e classificazione per tipologie di trasformazione dei casi da esaminare.	56
- 3.2 Caratteristiche delle nuove abitazioni.	57
- 3.3 Considerazione emerse dalle interviste ad alcuni professionisti torinesi.	74

CONCLUSIONI.	83
BIBLIOGRAFIA.	85
SITOGRAFIA.	87
ALTRE FONTI.	87
ALLEGATI.	87

Introduzione

Negli ultimi tempi il concetto di città sta prendendo sempre più piede, in quanto entro il 2030 si prevede che il 70% della popolazione mondiale si trasferirà all'interno della città. L'espansione della città è un fenomeno in continua crescita, ma per comprendere a pieno questo fenomeno di cambiamento è necessario analizzare come siano mutati gli spazi all'interno della città in modo tale da poterne capire la loro evoluzione.

Da questa affermazione nasce il mio interesse nell'analizzare come siano mutati gli spazi presenti all'interno della città di Torino negli ultimi trent'anni dopo che è avvenuta l'approvazione del nuovo Piano Regolatore nel 1995.

Questo interesse, in primo luogo, è nato durante lo svolgimento del tirocinio "Immagini del cambiamento" che grazie a delle fotografie riesce a mettere in mostra l'evoluzione storica della città. In particolare, si è deciso di concentrarsi sugli edifici residenziali costruiti negli ultimi trent'anni per evidenziare com'è cambiato il concetto di "casa" per i cittadini della metropoli.

A livello metodologico nella prima parte della tesi verrà analizzato quali sono stati i piani attuativi del PRG, quali sono stati i maggiori interventi infrastrutturali, i maggiori interventi che sono stati realizzati in modo tale da poter ospitare le Olimpiadi invernale del 2006 e le varie riqualificazioni che sono avvenute nel centro storico e nelle periferie della città. Nella seconda parte

verrà analizzato il sistema edilizio e immobiliare di Torino in modo tale da definire l'andamento del cambiamento avvenuto. Infine, nell'ultima parte, viene descritto un caso studio, in cui dopo aver osservato negli ultimi mesi un database di "immagini del cambiamento" vengono raccolte, analizzate e confrontate le caratteristiche visive degli edifici residenziali campionati e successivamente vengono riportate le informazioni raccolte tramite un'indagine effettuata sul campo.

Capitolo 1 - Le trasformazioni urbane negli ultimi decenni a Torino.

- 1.1 L'attuazione del Piano Regolatore Generale del 1995.

La città di Torino ha avuto un profondo cambiamento nel corso degli ultimi venticinque anni, iniziato con l'approvazione del nuovo Piano Regolatore del 1995 che andò a sostituire il vecchio Piano regolatore del 1959.¹

Il Piano Regolatore Generale è uno strumento urbanistico che ha il compito di pianificare e organizzare lo sviluppo delle varie aree da cui è formato il territorio comunale su cui si andrà ad attuare tale piano.

Il piano Regolatore del 1995 dunque ha assunto un ruolo fondamentale per le trasformazioni urbane torinesi iniziate in quel periodo e ancora in corso.

Sinteticamente le principali opere previste dal PRG possono raggrupparsi in:

- riorganizzazione del sistema della mobilità
- trasformazione e rigenerazione urbana sull'asse della Spina centrale e opere olimpiche
- recupero e riqualificazione ambientale e socio-economica delle aree periferiche²

Negli anni successivi all'approvazione, il PRG comincia a produrre i propri risultati all'interno del tessuto urbano; vengono infatti avviati numerosi piani esecutivi, concessioni convenzionate, piani particolareggiati. Inoltre, vengono

¹ Guiati F., Vitale Brovarone E. (2019), *Trasformazioni, in Futuro rinviato*, Centro Einaudi, Torino.

² Ibid.

previsti diversi programmi di riqualificazione, alcuni coinvolgenti le aree delle spine, altri le aree dismesse e/o periferiche della città.³ Ad esempio, solo durante il periodo che va dal 1995 al 2001 vengono approvati a Torino 8 Piani particolareggiati (PP), 6 Programmi integrati (PRIN), 3 Programmi di recupero urbano (PRU), 11 Programmi di riqualificazione urbana (PRIU). A questi piani si aggiungono alcuni strumenti ordinari che vengono previsti inizialmente dal Piano Regolatore, ad esempio 16 Piani esecutivi convenzionati, 20 Concessioni convenzionate e 16 studi unitari d'ambito.⁴

³ Davico L. (2007), *Il nuovo volto della città*, in *Senza Rete*, Centro Einaudi, Torino.

⁴ Guiati F., Vitale Brovarone E. (2019), *Trasformazioni*, in *Futuro rinviato*, Centro Einaudi, Torino.

- 1.2 Gli interventi per le Olimpiadi del 2006.

I grandi eventi servono quasi sempre anche a modificare un'area, costruendo nuovi impianti, riqualificando aree, dando una spinta propulsiva ai progetti già avviati. Questo è stato particolarmente evidente per il caso di Torino: infatti diversi progetti già in corso hanno acquisito un nuovo impulso grazie alle Olimpiadi del 2006.⁵

Ad esempio, dal punto di vista della mobilità il piano dei trasporti ha predisposto una serie di percorsi riservati per le Olimpiadi (contrassegnate dai cinque cerchi), ha portato ad una notevole accelerazione dei cantieri per riuscire ad inaugurare il primo tratto di metropolitana (Fermi-Porta Susa), ha chiuso al traffico e al parcheggio alcune strade e un paio di sottopassi (Lingotto e corso Spezia), ha allestito parcheggi di interscambio periferici e potenziato linee e frequenze dei trasporti pubblici. GTT ha permesso di viaggiare su tutti i mezzi con un solo biglietto per giornata potenziando il servizio su oltre un terzo della propria rete. Il risultato è apparso un modello di notevole efficienza, evitando la congestione della città, anche grazie alla contemporanea chiusura di molti cantieri.⁶

Le Olimpiadi hanno permesso di investire grandi somme di denaro e risorse in opere pubbliche, non solo per costruire tutte le opere olimpiche ma anche per garantire migliaia di interventi per le infrastrutture viabilistiche e per l'edilizia

⁵ Crivello S. (2005), *Olimpiadi*, in *L'immagine del cambiamento*, Centro Einaudi, Torino.

⁶ Ibid.

residenziale.⁷ Oltre alla dimensione quantitativa della trasformazione si attesta anche un cambiamento dal punto di vista architettonico, con il superamento di una dimensione provinciale per affermare invece firme internazionali. Esempio di questa tendenza ad utilizzare i simboli architettonici come metafora di una città emanazione di flussi sia culturali sia finanziari sono, ad esempio, il Palazzo dell’Hockey di Isozaki e Maggiora, il Palavela di Gae Aulenti costato circa 55 milioni di euro, l’Oval di Hok, l’arco del Villaggio atleti di Hugh Dutton, la Medals Plaza di Italo Rota. (figura 1)⁸

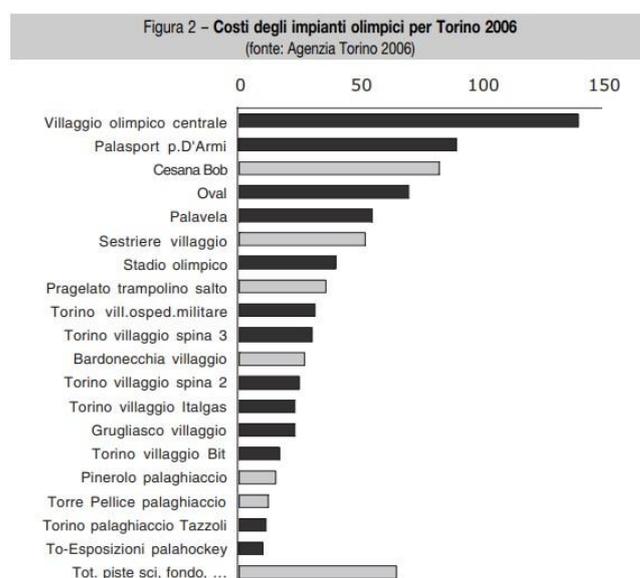


Figura 1 Costi degli impianti olimpici per Torino 2006 – Crivello S. (2007), *I grandi eventi. In Senza rete, Centro Einaudi, Torino*

⁷ De Rossi A., Durbiano G. (2006), *Torino. La sua trasformazione e le sue immagini*, Umberto Allemandi & Co, Torino.

⁸ Crivello S. (2006), *Olimpiadi, in Giochi aperti*, Centro Einaudi, Torino.

Il Palaolimpico (figura 2 storica) (figura 3 attuale) è un impianto polifunzionale realizzato nel quartiere Santa Rita in occasione dei giochi olimpici. Il progetto si è reso possibile grazie all'unione di più studi che hanno curato la sua costruzione: in particolare lo studio Arata Isozaki & Associates che si è occupato della realizzazione dell'edificio e allo studio ArchA Spacon la partecipazione dell'architetto Pier Paolo Maggiora che si è occupato prevalentemente degli esterni dello stesso. L'immobile raffigura un parallelepipedo rivestito di pannelli bugnati in acciaio inossidabile sospeso su un basamento vetrato. È l'opera olimpica maggiormente apprezzata grazie alla sua semplicità nelle forme e alla scelta del materiale esterno in grado di cambiare colore nelle diverse parti del giorno.⁹ Al giorno d'oggi il Palaolimpico è divenuto un luogo in grado di ospitare i maggiori eventi sportivi nazionali e internazionali in quanto è stato per due volte la sede delle finali ATP di tennis, oltre ad ospitare innumerevoli concerti e nel maggio 2022 ha ospitato il Song Contest.

⁹ Fassino G., Spinelli C. (2011) *Torino contemporanea – Guida alle architetture*, Urban Center Metropolitano, Torino.



Figura 2 Campo Atletica a fianco dello stadio comunale, via Filadelfia 82 - Santa Rita – Primi anni 80 - fonte: Museo Torino – Immagini del cambiamento



Figura 3 Palasport Olimpico noto come Pala Isozaki o Pala Alpitour, via Filadelfia 82 – Santa Rita – 2015 – fonte: Luca Davico – Immagini del cambiamento

Il Palavela (figura 4 storica) (figura 5 attuale) è un impianto polifunzionale che deve il suo nome alla particolare forma architettonica che raffigura appunto una vela. Esso, grazie anche alla ristrutturazione dell'architetto Gae Aulenti, è un esempio di riqualificazione e rifunzionalizzazione in quanto trasforma

l'originario Palazzo delle Mostre in un palazzetto in grado di ospitare le gare di pattinaggio artistico e short-track durante i giochi olimpici.¹⁰



Figura 4 Palavela, via Ventimiglia 145 - Millefonti Lingotto - Primi anni 80 - fonte: Museo Torino - Immagini del cambiamento

¹⁰ Fassino G., Spinelli C. (2011) *Torino contemporanea – Guida alle architetture*, Urban Center Metropolitano, Torino.



Figura 5 Palavela, via Ventimiglia 145 - Millefonti Lingotto - 2015 - fonte: Luca Davico - Immagini del cambiamento

Il villaggio olimpico (figura 6) costruito per i Giochi invernali del 2006 sorge nel quartiere Lingotto sull'area che era occupata dai Mercati Generali. Le arcate e la tettoia principale degli ex mercati vengono completamente conservate e ristrutturate in modo tale da essere destinate alle residenze e ai servizi per gli atleti olimpici. Questo intervento è fondamentale in quanto le nuove abitazioni create, una volta giunte al termine le Olimpiadi invernali e dunque cessato l'utilizzo da parte degli atleti, sono rimaste come edifici residenziali per la popolazione della città di Torino.



Figura 6- Villaggio Olimpico, via Giordano Bruno 181 (Lingotto)

Parte fondamentale di quest'opera è la passerella pedonale che permette di oltrepassare la linea ferroviaria adiacente ed è realizzata a partire dalla piazza generale degli ex mercati, compresa tra le arcate e sostenuta dal



Figura 7 - Arco Olimpico, via Giordano Bruno 181 (Lingotto)

cosiddetto Arco Olimpico (figura 7), emblema dei giochi. Gli edifici

residenziali hanno dei colori in facciata appariscenti che permettono di dare un forte impatto visivo e d'identità della zona sul territorio circostante. Durante il periodo post olimpico i tre lotti residenziali sono stati riqualificati e sono divenuti residenze universitarie per studenti, uffici dell'Agenzia regionale di protezione dell'ambiente e infine alcune parti sono state trasformate in abitazioni sociali.¹¹ In contrapposizione parti di questi lotti sono stati abbandonati e dunque rapidamente degradati, e infine occupati per anni da

¹¹ Fassino G., Spinelli C. (2011) *Torino contemporanea – Guida alle architetture*, Urban Center Metropolitan, Torino.

migliaia di migranti creando così la più grande occupazione abusiva definita dai media “La Calais Italiana”, riuscendo solo di recente a sgomberarla e riqualificarla.¹²

Dai piani infrastrutturali (metrò, passante...) alla riqualificazione di piazze e quartieri, dal potenziamento del sistema ricettivo al piano strategico, tutto è stato potenziato con la consapevolezza del valore fondamentale delle Olimpiadi per rilanciare la città, puntando anche sulla ripresa e reinvenzione di antiche identità.¹³

¹² https://www.corriere.it/sette/18_settembre_06/torino-villaggio-olimpico-fa67e53c-af96-11e8-8b32-ed1119b5e5f1.shtml?refresh_ce-cp.

¹³ De Rossi A., Durbiano G. (2006), *Torino. La sua trasformazione e le sue immagini*, Umberto Allemandi & Co, Torino.

- 1.3 Riqualficazione del centro storico.

L'approvazione del nuovo Piano Regolatore dello studio milanese Gregotti associati nel 1995 consolida un processo di riqualficazione iniziato un decennio prima e favorisce le opere di riqualficazione del tessuto urbano centrale di Torino con l'obiettivo di portare la città a competere sul territorio internazionale. La città viene considerata un attrattore per nuove aziende ma anche per nuovi mercati culturali e, in questo contesto, l'accoglienza dello spazio urbano e dei suoi servizi assumono un ruolo centrale per la promozione e l'attrazione di un nuovo capitale sociale.

Nella seconda metà degli anni Novanta i finanziamenti complessivi stanziati tra Stato, Regioni, enti locali, fondi comunitari e fondazioni ex bancarie raggiungono in una decina di anni quasi un miliardo di euro a dimostrazione della sempre maggior consapevolezza del valore dello spazio urbano e dei beni culturali.¹⁴ Il centro di Torino subisce, dunque, numerosi interventi di trasformazione urbana, soprattutto riguardanti la riqualficazione e pedonalizzazione di alcune piazze storiche, tra cui le piazze Castello (figura 8 storica) (figura 9 attuale), San Carlo (figura 10 storica) (figura 11 attuale), Carignano, Carlo Alberto (figura 12 storica) (figura 13 attuale), Bodoni, Valdo Fusi, San Giovanni, Vittorio Veneto, Repubblica, l'area di Borgo Dora e quella attorno alla Mole.¹⁵

¹⁴ Debernardi L., Mela S., Crivello S., Staricco L., (2011), *Economia*, in *I legami che aiutano a crescere*, Centro Einaudi, Torino.

¹⁵ Davico L. (2009), *Trasformazioni urbane*, in *10 anni per un'altra Torino*, Centro Einaudi, Torino.



Figura 8 Piazza Castello, traffico con auto, Centro - 1961 - fonte: Archivio Nazionale Cinematografico della Resistenza - Immagini del cambiamento



Figura 9 Piazza Castello, semi-pedonale, Centro - 2021 - fonte: William Mongioj - Immagini del cambiamento



Figura 10 Piazza San Carlo, parcheggi auto, Centro - 1970 - fonte: Archivio storico città di Torino - Immagini del cambiamento



Figura 11 Piazza San Carlo, pedonalizzata, Centro - 2015 - fonte: Angela Caterini - Immagini del cambiamento



Figura 12 Piazza Carlo Alberto, autoveicoli e linea 18 tram - Centro - 1984 - fonte: Paolo Arlandi - Immagini del cambiamento



Figura 13 Piazza Carlo Alberto, pedonalizzata - Centro - 2017 - fonte: Luca Davico - Immagini del cambiamento

In questo contesto il dibattito cittadino riguardo gli ultimi cambiamenti si accende. Nel caso, ad esempio, della predisposizione della futura sede del Museo Egizio nel 1999 o dei ritrovamenti archeologici negli anni 2000 in occasione dei lavori di restauro del Duomo viene prodotto un sempre crescente interesse sull'uso urbano dei resti antichi.

Bisogna ricordare poi, la discussa trasformazione di Piazza Castello nel 1999 con la sua pedonalizzazione e l'introduzione di una grande aiuola verde di fronte a Palazzo Madama (figura 14 storica) (figura 15 attuale) che vide divisi due schieramenti; da una parte i cittadini entusiasti del nuovo uso ludico della Piazza, dall'altra alcuni esperti che reclamano un decoro e una coerenza filologica.¹⁶ Nonostante ciò, anche se talvolta le pedonalizzazioni possono aver deluso alcune aspettative, il miglioramento complessivo del centro storico torinese è apparso indiscutibile.



Figura 14 Piazza Castello con Palazzo Madama - Centro - anni 60 - fonte: collezione Luca Davico - Immagini del cambiamento

¹⁶ De Rossi A., Durbiano G. (2006), *Torino. La sua trasformazione e le sue immagini*, Umberto Allemandi & Co, Torino.



Figura 15 Piazza Castello con Palazzo Madama - Centro - 2015 - fonte: Nicole Mulassano - Immagini del cambiamento

Nella maggior parte dei casi, infatti, le immagini delle piazze prima presentavano scenari con grandi parcheggi a cielo aperto, caotici snodi inquinati ed edifici degradati. Luoghi tutt'altro che attrattivi e interessanti per turisti o altri fruitori e difficilmente vivibili per gli stessi cittadini.¹⁷

Il dibattito cittadino così emerso appare molto proficuo all'epoca, al fine di definire una nuova immagine della città meno noiosa e sempre più stimolante, turistica e culturale. Esempio particolarmente evidente di questa nuova concezione della città e tendenza alla rigenerazione di porzioni del centro storico è il successo del cosiddetto "Quadrilatero". Nella seconda metà degli anni Novanta, l'area del Quadrilatero vede il fiorire di numerose attività

¹⁷ Davico L. (2009), *Trasformazioni urbane*, in *10 anni per un'altra Torino*, Centro Einaudi, Torino.

commerciali e ludico-ristorative animandosi di nuova vita e divenendo il fulcro della nuova socialità urbana.

Il caso del Quadrilatero e la ricchezza dell'offerta culturale hanno permesso di affermare un'immagine di Torino come città d'arte, culturalmente attiva e dinamica. Tuttavia, l'immagine simbolica così definita ha avuto difficoltà ad essere identificata anche fisicamente, per mancanza di un piano strategico preciso che mettesse in relazione fisica e funzionale il complesso di monumenti, musei, chiese, uffici, dimore, proprietà e storie che si snodano nel cuore torinese.¹⁸

¹⁸ De Rossi A., Durbiano G. (2006), *Torino. La sua trasformazione e le sue immagini*, Umberto Allemandi & Co, Torino.

- **1.4 Riqualificazione delle periferie.**

A Torino e in alcuni comuni della cintura sono stati approvati importanti processi di riqualificazione che hanno superato per quantità tutti quelli avvenuti nelle altre maggiori città italiane. Nella maggior parte dei casi attraverso progetti di sviluppo locale partecipato, il quale ha coinvolto i cittadini, sono stati completamente rinnovati i luoghi pubblici di aggregazione e le aree socialmente e fisicamente più deteriorate. Nelle aree periferiche ha assunto un ruolo centrale il “Progetto speciale periferie” approvato nel 1999 con lo scopo di concentrarsi in particolare nella rigenerazione urbana di alcuni quartieri ad esempio Falchera, Vallette e Mirafiori.

Il “Progetto speciale periferie” per iniziativa del comune di Torino con la collaborazione dell’Agenzia territoriale per la casa, con il privato sociale e con le circoscrizioni inizialmente ha l’obiettivo di eliminare il confine astratto che si crea tra il centro e le periferie. I punti cardine del progetto si possono sintetizzare in:

- riqualificazione urbanistica e ambientale in modo tale da riuscire a migliorare la qualità di vita dei cittadini;
- accrescere il valore delle risorse locali tramite la creazione di nuovi posti di lavoro e incentivi alle attività economiche locali;

- identificare un interesse comune cosicché, grazie al confronto sui problemi che riguardano tutti, si riesca a recuperare e migliorare il senso di appartenenza e l'identità dei vari quartieri interessati.¹⁹

Oltre ad agire attraverso l'intervento fisico sui luoghi da riqualificare, il "Progetto Speciale Periferie" è apparso innovativo e significativo per la capacità di far maturare nei cittadini la coscienza di abitare in un luogo con numerose potenzialità attraverso una comunicazione completamente condivisa e trasparente. Si è così passati alla celebrazione dei cantieri non più come elementi da nascondere perché possibili fattori di ulteriore disagio, ma come eventi da enfatizzare perché protagonisti nel processo di riqualificazione e miglioramento della qualità della vita.²⁰

Il Progetto periferie riguarda molteplici parti del territorio riqualificate con l'ausilio di diversi strumenti: tre Programmi di recupero urbano (Pru) per corso Grosseto, via Ivrea e via Artom; quattro Contratti di quartiere in via Arquata, via Dina, via Ghedini e via Parenzo; un importante Programma di iniziativa Urban 2 e infine il Progetto The Gate su Porta Palazzo. (figura 16)

¹⁹ De Rossi A., Durbiano G. (2006), *Torino. La sua trasformazione e le sue immagini*, Umberto Allemandi & Co, Torino.

²⁰ <http://www.comune.torino.it/rigenerazioneurbana/documentazione/periferie9705.pdf>.

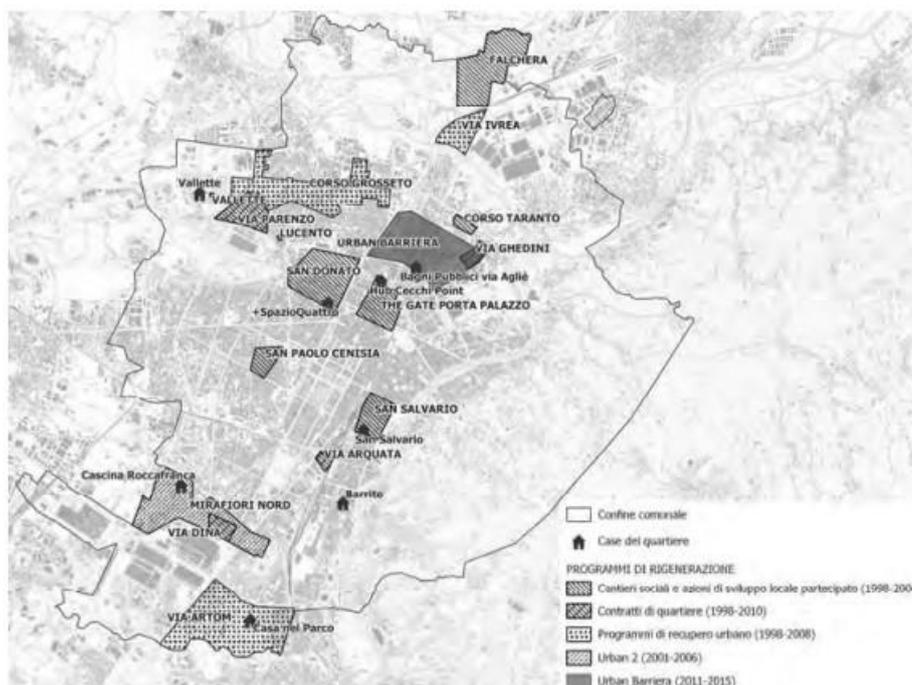


Figura 16 Programmi complessi di rigenerazione urbana e Case del quartiere - fonte: Guiati F., Vitale Brovarone E. (2019), *Trasformazioni in Futuro rinviato*, centro Einaudi, Torino

I Progetti di recupero urbano (Pru) sono programmi complessi di riqualificazione e trasformazione di alcuni dei più degradati ambiti urbani della città. Questi progetti, nella riqualificazione delle periferie, vengono affiancati dai Piani di accompagnamento sociale (Pas) che pongono alla base del recupero urbano alcuni concetti molto semplici per integrare i cittadini del quartiere come la comunicazione, la partecipazione per lo sviluppo locale di una comunità. Nel nord della città di Torino, all'interno della circoscrizione 5, più precisamente in corso Grosseto, sono stati ristrutturati mediante questo progetto complessi di case popolari e sono stati riqualificati tutti gli spazi pubblici adiacenti al corso, sono stati recuperati e ristrutturati alcuni centri di incontro e alcuni impianti sportivi. Durante questo intervento, seguendo i punti cardine del Piano di accompagnamento sociale (Pas), sono stati istituiti due nuovi punti informativi in

grado di aggiornare i cittadini della zona riguardo lo svolgimento dei lavori; allo stesso tempo sono nati i cosiddetti “cantieri evento” in modo tale da rendere più semplice la comunicazione tra le imprese edilizie che andavano ad effettuare il lavoro e gli inquilini delle aree residenziali interessate.²¹

A Mirafiori Sud, esattamente in via Artom, localizzata nei pressi di parco Colonnetti, il progetto prevedeva la demolizione di un quarto degli edifici (figura 17 storica) (figura 18 attuale) di edilizia residenziale pubblica e la manutenzione dei restanti tre quarti, la riqualificazione del polmone verde del quartiere Mirafiori ovvero il parco Colonnetti, la costruzione di piazza Monastir e la realizzazione di una piazza polifunzionale con al proprio interno abitazioni, servizi e attività commerciali. Le trasformazioni edilizie e urbanistiche di questo quartiere sono state integrate dal Piano di accompagnamento sociale con azioni che miravano alla ricostruzione dell'identità dei luoghi trasformati, al miglioramento della rete commerciale, così da tenere sempre informati gli abitanti del quartiere e definire con essi le azioni fondamentali per l'elaborazione di nuovi progetti di tipo sociale.²²

²¹ <http://www.comune.torino.it/rigenerazioneurbana/recuperourbano/corso-grosseto.htm>.

²² <http://www.comune.torino.it/rigenerazioneurbana/recuperourbano/via-artom.htm>.



Figura 17 Demolizione edificio a torre, via Fratelli Garrone 79 - Mirafiori Sud - 2003 - fonte: EUT10 - Immagini del cambiamento



Figura 18 Nuovo edificio ricostruito dopo il 2003, via Fratelli Garrone 79 - Mirafiori Sud - 2017 - fonte: Elena Piaia - Immagini del cambiamento

Nella circoscrizione 6, precisamente in via Ivrea, l'area maggiormente interessata dal Programma di recupero urbano risulta essere una zona triangolare del territorio a nord della città. Attraverso questo piano vengono investiti all'incirca 37 milioni di euro per effettuare la manutenzione straordinaria delle residenze pubbliche, la ristrutturazione di edifici da adibire a

centri culturali, la riqualificazione del Parco Stura e delle maggiori aree verdi, la creazione di nuovi impianti sportivi e la riorganizzazione dell'elevato traffico presente all'interno della circoscrizione. Anche durante questo programma, come nei Pru simili di corso Grosseto e via Artom, si fa affidamento su un piano ausiliario da mettere in azione durante i processi di rigenerazione. Il Piano di accompagnamento sociale in questo caso prevede la realizzazione di un punto di incontro per i cittadini del quartiere, in modo tale da essere informati costantemente sulle modifiche che vertevano all'interno del loro quartiere, tavoli di lavoro e consultazione pubblica e uno sportello informativo denominato "Infonord" situato in corso Giulio Cesare, all'ingresso della città, utile ad accogliere i visitatori.²³

I Contratti di quartiere sono programmi di recupero urbano che prevedono il risanamento e la ristrutturazione delle case popolari e dunque un impegno per cercare di superare il disagio sociale che si è creato all'interno di queste aree nelle periferie. Nel 2000 nella circoscrizione 1 è stato approvato il Contratto di quartiere di via Arquata che, insieme al Programma di integrazione alle azioni sociali (Pias), ha permesso la realizzazione di lavori presso le parti comuni degli edifici, la costruzione di una sala polifunzionale all'intero della sede dell'Atc, di un impianto sportivo e di alcuni centri di incontro. L'obiettivo iniziale di questi programmi oltre a quelli sopra citati, è migliorare l'immagine complessiva del

²³ <http://www.comune.torino.it/rigenerazioneurbana/recuperourbano/via-ivrea.htm>.

quartiere, in quanto nel corso degli anni è aumentata la marginalità e la separazione a causa di barriere fisiche, ad esempio i due rami della ferrovia e un cavalcavia, che lo separa dai quartieri circostanti.²⁴

Il Contratto di quartiere stipulato nella circoscrizione 6, cioè quello di via Ghedini, porterà ad iniziare un processo di recupero urbano da parte del Comune della città di Torino focalizzandosi non solo sulla riqualificazione delle aree residenziali ma anche cercando di aumentare il risparmio energetico utilizzando delle tecnologie innovative e sperimentali.²⁵ Il Laboratorio di quartiere in questo caso divide il proprio modo di operare in due macrocategorie: la prima è quella del front-office ovvero un centro di ascolto e accoglienza in cui ogni cittadino può esprimere un proprio parere o pensiero riguardo alle problematiche della zona; la seconda invece è l'adozione di una metodologia di progettazione partecipata per la riqualificazione dei quartieri interessati seguendo la logica dello sviluppo della comunità. Per quanto riguarda i livelli di intervento anch'essi a loro volta vengono suddivisi in due macrocategorie: la prima prende in considerazione lo sviluppo della comunità, garantendo supporto e sostegno alla popolazione attiva durante tutto il periodo di cambiamento; la seconda è la riqualificazione strutturale e ambientale che

²⁴ <http://www.comune.torino.it/rigenerazioneurbana/documentazione/periferie9705.pdf>.

²⁵ Ibid.

prevede la ristrutturazione e il recupero delle unità immobiliari in modo tale da favorire lo sviluppo di un mix sociale tra la popolazione.^{26 27}

L'area del Contratto di quartiere stipulato per la circoscrizione 2 si trova in un'area a ridosso della Fiat a Mirafiori. Gli edifici residenziali di questa zona nel corso degli anni sono stati costruiti dal Comune, da Iacp e da Ina Casa. Il contratto prevedeva alcuni punti fondamentali per la riqualificazione del territorio, che si possono sintetizzare in: riqualificazione degli spazi abitativi mediante interventi di restauro conservativo, interventi edili sperimentali, recupero funzionale degli appartamenti e rigenerazione dei cortili e aree di pertinenza; riqualificazione degli spazi pubblici destinati ai servizi mediante il recupero di aree verdi ad uso pubblico, costruzione di un asilo nido e ristrutturazione dell'incubatore civico. Infine, sono presenti gli interventi per la riqualificazione socio-economica al fine di migliorare la qualità di vita all'interno del quartiere, aumentare le opportunità di lavoro e attirare una maggior quantità di popolazione giovane ad interessarsi del proprio territorio.²⁸

L'ambito territoriale di via Parenzo, situato nella circoscrizione 5, prende in considerazione gli edifici di proprietà Atc. Al centro di questo Contratto di quartiere vi è l'idea di una nuova qualità nell'abitare in cui la progettazione del

²⁶ <http://www.comune.torino.it/rigenerazioneurbana/recuperourbano/via-ghedini.htm>.

²⁷ <http://www.comune.torino.it/rigenerazioneurbana/documentazione/periferie9705.pdf>.

²⁸ <http://www.comune.torino.it/rigenerazioneurbana/recuperourbano/via-dina.htm>.

territorio è gestita dalle associazioni di cittadini che hanno lo scopo e il compito di migliorare il territorio sotto l'aspetto socio-ambientale.²⁹

Mirafiori Nord è una delle 10 aree che sono state scelte dall'Unione Europea poiché avente le caratteristiche per rientrare all'interno del progetto Urban 2, progetto promosso dall'Unione Europea per migliorare e rilanciare la qualità della vita all'interno dei quartieri più degradati delle metropoli europee. L'obiettivo del programma è quello di riqualificare il territorio promuovendo le aree verdi, le attrezzature sportive, migliorare gli spazi pubblici esistenti e crearne di nuovi. Inoltre, questo progetto vuole migliorare i legami sociali eliminando ogni forma di isolamento ed esclusione sociale, un chiaro esempio di ciò è avvenuto con la riqualificazione della cascina Roccafranca che è diventato un luogo di accoglienza, informazione, accompagnamento e aiuto per qualsiasi tipologia di problema della vita quotidiana.³⁰

Infine, un ultimo grande progetto realizzato per rinnovare le periferie della città di Torino è quello chiamato The Gate incentrato su Porta Palazzo, esso è un progetto particolare in quanto Porta Palazzo è un caso eccezionale di area degradata in centro e non geograficamente localizzata in periferia. The Gate è un programma presentato dalla Città di Torino all'Unione Europea nel 1996, realizzato e gestito dal Comitato Progetto Porta Palazzo, un ente no-profit

²⁹ <http://www.comune.torino.it/rigenerazioneurbana/documentazione/periferie9705.pdf>.

³⁰ Ibid.

formato da istituzioni pubbliche ed enti privati con lo scopo di migliorare le condizioni di vita e di lavoro all'interno del quartiere di Porta Palazzo.³¹

³¹ <http://www.comune.torino.it/rigenerazioneurbana/documentazione/periferie9705.pdf>.

- **1.5 Interventi sul sistema infrastrutturale.**

Il centro della città di Torino nel corso degli anni ha avuto molteplici cambiamenti mossi prevalentemente dal Prg del 1995. Tale piano per il centro prevedeva la creazione di tre grandi assi che potessero collegare completamente la città da Nord a Sud. Successivamente il quadro proposto dagli “Indirizzi 2008” prevede l’aggiunta di un quarto grande asse all’interno del sistema infrastrutturale torinese. A queste opere vengono attribuite funzioni diverse:

- Corso Marche è un grande asse di collegamento interno all’arco della tangenziale e dell’area metropolitana³²
- La Spina centrale viene estesa e, a nord, ingloba l’area attorno alla stazione Stura, mentre verso sud arriva fino a largo Orbassano tra i quartieri Crocetta, Santa Rita e San Paolo, in modo tale che il lungo passante ferroviario si riesca a legare le diverse aree industriali dismesse³³
- L’asse del Po, lungo le sponde fluviali, dove vengono concentrati i servizi dedicati all’ambiente e alla cultura³⁴
- La quarta direttrice viene identificata, grazie alla variante strutturale numero duecento del Piano Regolatore nel febbraio 2011, tra la stazione

³² Davico L. (2009), *Trasformazioni urbane*, in *10 anni per un’altra Torino*, Centro Einaudi, Torino.

³³ Ibid.; inoltre Staricco L. (2014), *Le trasformazioni urbane*, in *Semi di fiducia*, Centro Einaudi, Torino.

³⁴ Davico L. (2009), *Trasformazioni urbane*, in *10 anni per un’altra Torino*, Centro Einaudi, Torino.

Rebaudengo e lo scalo Vanchiglia nella porzione nord del futuro tracciato della linea 2 della metropolitana.³⁵

La linea 1 della metropolitana, inaugurata per i giochi olimpici del 2006, ad esempio, rappresenta una nuova essenziale infrastruttura del trasporto pubblico. L'infrastruttura collega il parcheggio di interscambio di via Enrico Fermi con piazza Bengasi nel quartiere di Millefonti Lingotto, e permette di raggiungere facilmente e rapidamente le stazioni di Porta Nuova e Porta Susa.

Il Servizio Ferroviario Metropolitano di Torino (SFM) rappresenta un altro intervento infrastrutturale di cruciale importanza. Grazie alla conclusione della realizzazione del Passante ferroviario nel 2010, questo sistema diventa fondamentale non solo per quanto riguarda la riorganizzazione del traffico in entrata e in uscita dalla città di Torino, ma anche per la percorrenza di tutta l'area metropolitana. Il Servizio ferroviario metropolitano diventa uno degli strumenti per cercare di gestire nel migliore dei modi i fenomeni di dispersione e diffusione urbana portando così alla creazione delle cosiddette nuove centralità locali che possono identificarsi in stazioni o nodi di interscambio. Esso entra in funzione nel 2012 e garantirà treni ogni 4-6 minuti lungo il passante ferroviario: Spina 1 verrà servita dalla linea 2 del metrò e dalla stazione Zappata, Spina 2 verrà servita dalla stazione di Porta Susa, Spina 3 dalla stazione Dora e Spina 4 dalla stazione Fossata Rebaudengo. La realizzazione e l'attivazione del SFM e della linea 2 della metropolitana avrà un ruolo cruciale in quanto dipende

³⁵ Davico L. (2009), *Trasformazioni urbane*, in *10 anni per un'altra Torino*, Centro Einaudi, Torino.

proprio da queste due infrastrutture la costruzione di nuovi edifici lungo la Spina.³⁶

Accanto al potenziamento del trasporto collettivo divenne sempre più fondamentale la necessità di diminuire il peso del trasporto motorizzato privato, così da favorire il primo. Vi era la consapevolezza, infatti, che solo il miglioramento del trasporto pubblico non avrebbe portato gli effetti desiderati, se non accompagnato da una riduzione o penalizzazione della mobilità motorizzata privata. È proprio in questo senso, quindi, che a metà del 2010 Torino vede l'ampliamento delle zone ZTL nel centro storico e l'applicazione di telecamere di controllo per poterne controllare l'utilizzo improprio. Le zone a traffico limitato di Torino per questi motivi concepite, presentano però delle limitazioni importanti: da una parte la durata esigua di tre sole ore (7.30-10.30), dall'altra la grande quantità di parcheggi presenti all'interno che permettono di accedervi senza ostacoli anche durante l'orario di limitazione del traffico. In questo modo viene di fatto diminuita la circolazione in superficie ma non disincentivata la scelta da parte dei cittadini di utilizzare il proprio mezzo per raggiungere le vie del centro.³⁷

Per quanto riguarda le zone semicentrali e periferiche della città, dove si trova la maggior parte degli edifici residenziali, vengono utilizzate forme diverse per ridurre l'uso dell'auto, ad esempio, attraverso l'introduzione di zone 30. Esse,

³⁶ Staricco L. (2011), *Trasformazioni urbane e mobilità – Flussi e forme nella città*, in *I legami che aiutano a crescere*, Centro Einaudi, Torino.

³⁷ Ibid.

come suggerito dal nome, impongono ai cittadini di transitare con le proprie auto ad una velocità massima di 30 km/h, migliorando da una parte la sicurezza e la qualità di vita (meno smog e rumore) per chi abita in quelle zone e dall'altro concentrando i flussi di attraversamento sui grandi corsi.³⁸

Infine, come riportato nei capitoli precedenti, anche l'ampliamento di zone pedonali ha permesso nel corso del tempo di trasformare scenari caotici e poco vivibili in aree attraenti, apprezzate e sfruttate come luoghi ludico-ricreativi sia per i cittadini che per i turisti (ad esempio, la pedonalizzazione di Piazza Castello nel 1999) [8] riducendo di fatto il carico complessivo della mobilità motorizzata privata in queste aree.

³⁸ Staricco L. (2011), *Trasformazioni urbane e mobilità – Flussi e forme nella città*, in *I legami che aiutano a crescere*, Centro Einaudi, Torino.

Capitolo 2 – Elementi per un bilancio delle trasformazioni.

- 2.1 Andamenti del settore edilizio a Torino.

Tra il 1995 e il 2007 il settore edilizio ha avuto in Italia una prolungata e ricca fase di espansione dopo quella del boom negli anni Cinquanta e Sessanta. Elementi fondamentali di questa crescita furono: l'aumento del numero di famiglie, i bassi tassi d'interesse e la redditività degli investimenti nel settore edilizio.³⁹

A Torino, l'obiettivo era quello di agire rispettando le nuove aree da riqualificare come previsto da Piano Regolatore e, allo stesso tempo, realizzare strutture che permettessero di ospitare le Olimpiadi invernali del 2006. In questo ambito quindi, il peso dell'edilizia nel contesto torinese ha avuto un particolare incremento, considerando come punto di partenza lo sviluppo del settore edilizio pari all'11,2% nel 1996 fino ad avere circa uno sviluppo del settore del 18,2% nel 2006.⁴⁰

L'edilizia residenziale è aumentata più o meno costantemente dal 1995, ovvero l'anno di approvazione del nuovo Piano Regolatore, fino ad ottenere un picco massimo registrato nel 2003, in cui si attestava la realizzazione di circa 12.000 stanze all'anno. Dopo il 2007 si è invece registrato un drastico ridimensionamento dovuto anche alla crisi immobiliare del 2008 in cui l'edilizia

³⁹ Staricco L. (2014), *Le trasformazioni urbane*, in *Semi di fiducia*, Centro Einaudi, Torino.

⁴⁰ Staricco L. (2009), *Economia*, in *Futuro rinviato*, Centro Einaudi, Torino.

residenziale è tornata ad avere valori inferiori a 2000-3000 stanze costruite all'anno.⁴¹

Infatti, la crisi economico-finanziaria scoppiata nel 2008, la contrazione di redditi, di liquidità e di accesso al credito da parte di famiglie e imprese, ha determinato un forte rallentamento di quell'espansione fino ad allora osservata (circa il 30% in meno) e, se si esclude la riqualificazione delle abitazioni esistenti (unico comparto che ha subito un aumento dei livelli di produzione), la perdita negli investimenti in costruzioni arriva fino al 43,6%.⁴² (figura 19)

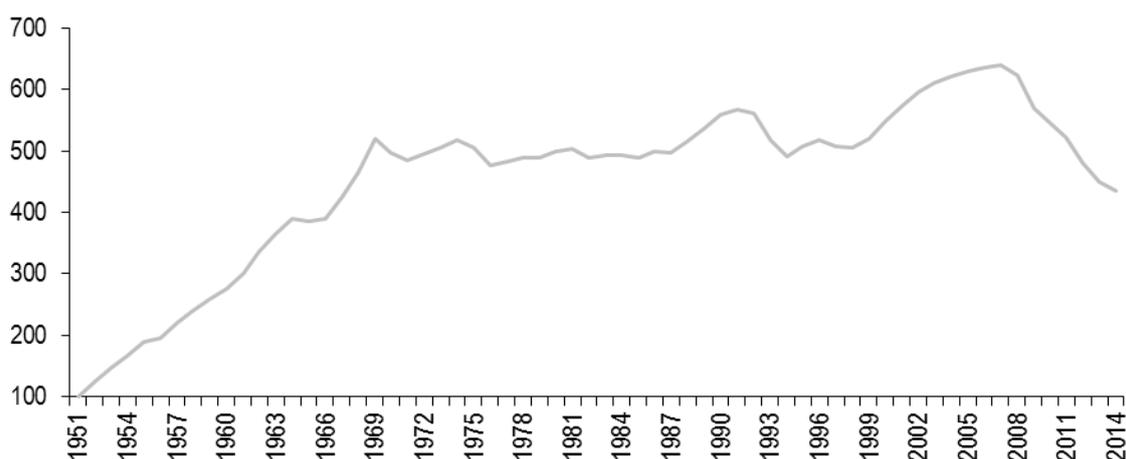


Figura 19 Investimenti in costruzioni a prezzi costanti. (fatti pari a 100 i valori del 1951) – Staricco L. (2014), *Le trasformazioni urbane*, in *Semi di fiducia*, Centro Einaudi, Torino

Accanto a questa significativa contrazione nel settore edilizio è stato possibile osservare tra il 2006 e il 2013 anche un vero e proprio rinnovamento. Se da una parte gli investimenti per nuove costruzioni sono passati dal 44% del valore di produzione al 29%, scendendo da 85 miliardi di euro a meno di 51; dall'altro,

⁴¹ Davico L. (2009), *Trasformazioni urbane*, in *10 anni per un'altra Torino*, Centro Einaudi, Torino.

⁴² Staricco L. (2014), *Le trasformazioni urbane*, in *Semi di fiducia*, Centro Einaudi, Torino.

risultano essere particolarmente cresciuti gli investimenti in recupero dell'esistente passando dal 55% al 66%, salendo da 107 miliardi a 115 miliardi di euro (79 per manutenzione straordinaria e 36 per manutenzione ordinaria). A fungere da motore di questa riqualificazione residenziale sono stati diversi fattori: dalla volontà di personalizzare un'abitazione appena comprata, alla necessità di adeguamento alle normative europee (per impianti elettrici, riscaldamento ecc.), dall'aumento dei prezzi delle case nuove (che hanno costretto molte famiglie a limitarsi alla ristrutturazione piuttosto che all'acquisto di una nuova casa), all'invecchiamento del patrimonio edilizio. In particolare, deve essere citato anche il ruolo delle detrazioni fiscali che nell'ambito della ristrutturazione edilizia e riqualificazione energetica hanno permesso di attivare in Italia, tra il 1998 e il 2001, circa 743 miliardi di euro per la manutenzione straordinaria di ciò che era esistente (507 di essi destinati alla sola edilizia residenziale). Considerando solo il Piemonte, nel 2012, gli importi fiscali detratti per ristrutturazione edilizia e riqualificazione energetica sono stati di 236 milioni di euro a fronte dei 145 milioni del 2011.⁴³

Analizzando nel dettaglio la provincia di Torino, lo studio delle statistiche sui permessi di costruire assume un ruolo determinante per poter ridare un'immagine reale delle dinamiche nel settore edilizio. Nel periodo 2003-2020 sono stati rilasciati permessi per 75.833 nuove abitazioni, meno della metà di quelle di Milano (177.290 permessi) e anche poco meno della metà di quelle di

⁴³ Staricco L. (2009), *Economia*, in *Futuro rinviato*, Centro Einaudi, Torino.

Roma (158.460 permessi), facendo così collocare Torino al terzo posto tra le province metropolitane con maggior attività edilizia di tipo residenziale. La provincia torinese ha raggiunto il picco dell'attività nel 2005, con circa 10.000 abitazioni autorizzate, per poi diminuire progressivamente nel periodo di crisi dal 2008, con una diminuzione costante fino al 2021, mettendo in evidenza che la costruzione di nuove abitazioni si è ridotta del 35% rispetto ai precedenti anni.⁴⁴(Grafico 1)

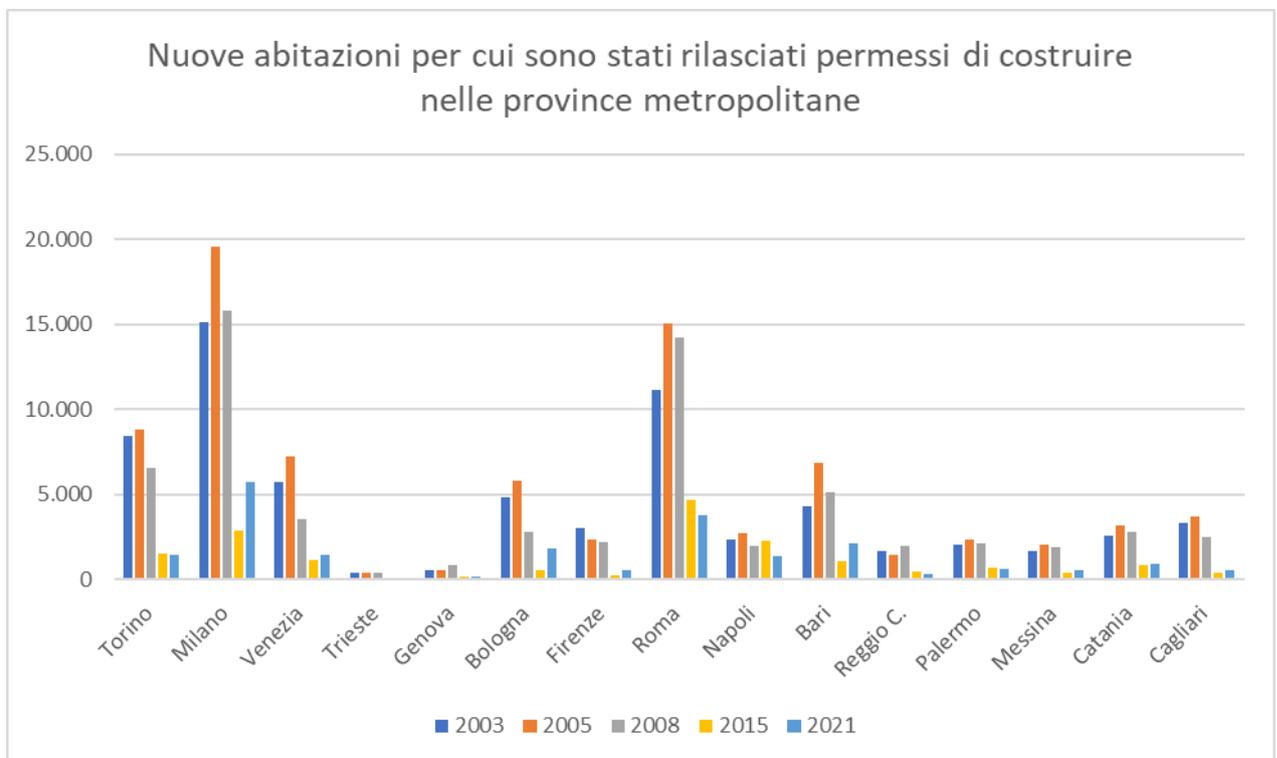


Grafico 1 Nuove abitazioni per cui sono stati rilasciati permessi di costruire nelle province metropolitane. <https://www.rapporto-rota.it/trasformazioni-urbane/attivita%20edilizia.html>

Nel periodo tra il 2003 e il 2011 le nuove abitazioni autorizzate a Torino hanno portato ad un aumento del 6.3% del patrimonio residenziale della provincia rispetto al Censimento del 2001. Un incremento che appare inferiore rispetto ad

⁴⁴Staricco L. (2014), *Le trasformazioni urbane*, in *Semi di fiducia*, Centro Einaudi, Torino.

altre province metropolitane del Centro-Nord ma anche del Mezzogiorno.⁴⁵(figura 20)

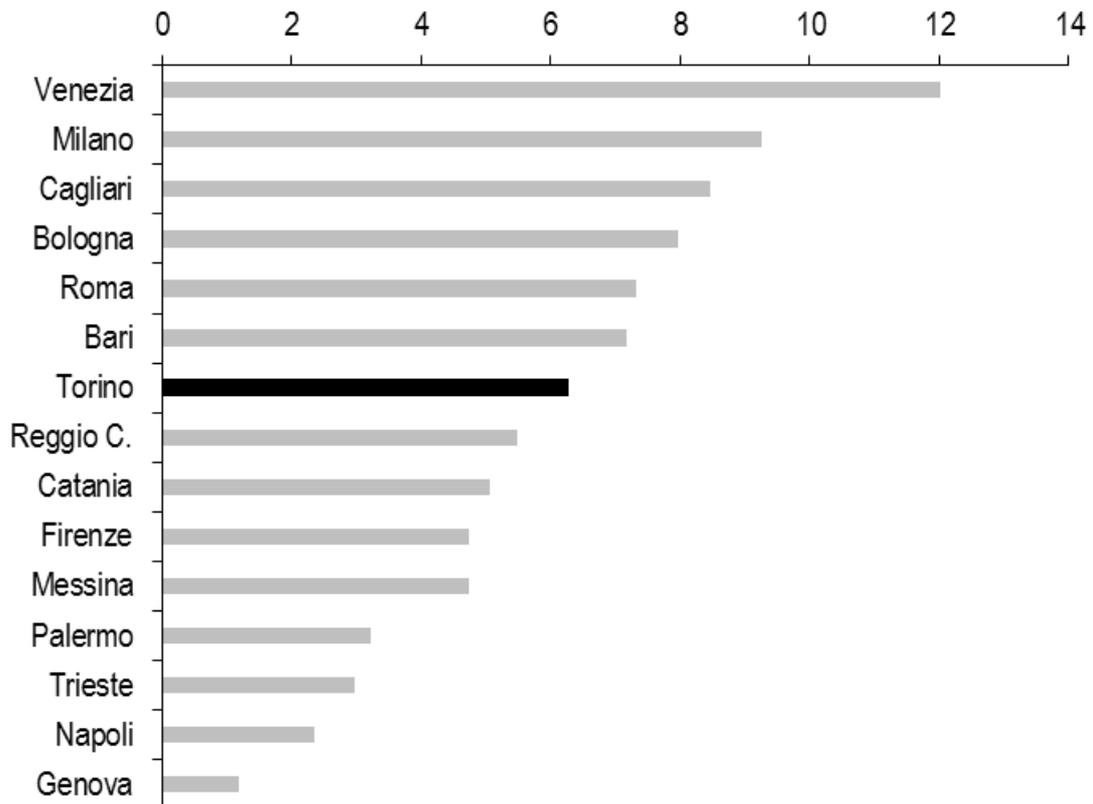


Figura 20 Incidenza percentuale di nuove abitazioni autorizzate nel periodo 2003-2011 rispetto a quelle censite nel 2001, per provincia metropolitana. – Staricco L. (2014), *Le trasformazioni urbane*, in *Semi di fiducia*, Centro Einaudi, Torino

Dal punto di vista spaziale, la maggioranza dell'edilizia residenziale si colloca nei quartieri che incorporano le zone delle Spine del Piano regolatore. In circoscrizione 5 si colloca quasi il 25% delle nuove abitazioni, in circoscrizione 4 il 17%, in circoscrizione 6 il 17%, in circoscrizione 3 il 13%. Il più basso numero di abitazione si trova, invece, nella circoscrizione 1. Per quanto riguarda il resto della provincia, essa appare protagonista di una più consistente attività edilizia: tra il 2003 e il 2011, infatti, l'aumento del patrimonio abitativo rispetto al

⁴⁵ Staricco L. (2014), *Le trasformazioni urbane*, in *Semi di fiducia*, Centro Einaudi, Torino.

censimento del 2001 raggiunse una percentuale di circa 5 punti maggiore rispetto a quanto accaduto a Torino città, (8,3% provincia e 3,1% Torino città). Nelle zone della provincia l'apice nelle costruzioni del settore edilizio venne raggiunto nel 2005, due anni dopo il capoluogo, mentre il rallentamento apparve molto più lento, nel 2011, infatti, se nel capoluogo le nuove abitazioni autorizzate erano calate del 65%, nel resto della provincia questo calo aveva raggiunto solo il 46%. Per questo motivo, si può dedurre che l'impatto della crisi ha coinvolto in maniera molto più elevata il capoluogo rispetto ai comuni limitrofi.⁴⁶ (figura 21)

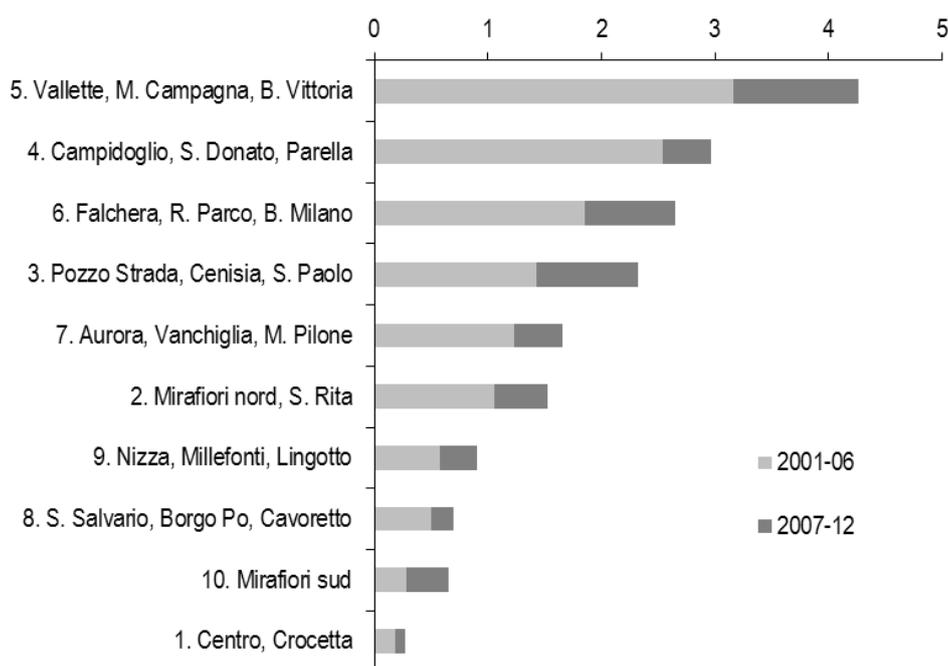


Figura 21 Nuove abitazioni per cui sono stati rilasciati permessi di costruire, per circoscrizione espressi in migliaia. – Staricco L. (2014), *Le trasformazioni urbane*, in *Semi di fiducia*, Centro Einaudi, Torino

Un altro aspetto fondamentale nel ripercorre la storia del settore edilizio di Torino risulta essere l'incidenza percentuale degli occupati in ciascuna provincia.

⁴⁶ Staricco L. (2014), *Le trasformazioni urbane*, in *Semi di fiducia*, Centro Einaudi, Torino.

A Torino questo valore ammonta all'incirca al 7,9 per cento ed è un valore che rispetto alle altre città italiane è inferiore, ma allo stesso tempo è inferiore anche al valore medio italiano. Questo perché nelle seguenti città ovvero Milano, Trieste, Bologna, Roma il valore di occupati nel settore delle costruzioni oscilla tra il 5,7 per cento e il 6,9 per cento dimostrando di avere valore inferiori a Torino, mentre per quanto riguarda le città di Genova, Verona, Firenze, Napoli, Reggio Calabria, Messina, Catania e Cagliari hanno valori di incidenza percentuale di occupati superiore a quella di Torino in quanto il loro valore oscilla tra l'8,5 per cento e il 14,2 per cento. Dal 2016 il settore edilizio e delle costruzioni è in forte calo, perché dopo alcuni anni positivi hanno registrato saldi negativi, presumibilmente perché questo settore è stato colpito più di altri dalla crisi globale.⁴⁷

In conclusione, ciò che si può comprendere dalla storia del settore edilizio residenziale a Torino è che dopo una prolungata epoca florida dovuta alla crescita nella domanda di abitazioni e nel numero di famiglie alla fine degli anni Novanta e prima anni Duemila, la città ha vissuto una decelerazione molto forte con pesanti conseguenze per il settore delle costruzioni dovuta sia a fattori locali che globali.⁴⁸

⁴⁷ Davico L. (2009), *Trasformazioni urbane*, in *10 anni per un'altra Torino*, Centro Einaudi, Torino.

⁴⁸ Staricco L. (2014), *Le trasformazioni urbane*, in *Semi di fiducia*, Centro Einaudi, Torino.

- 2.2 Andamenti del mercato immobiliare a Torino.

Prendendo in considerazione il mercato immobiliare, Torino dopo Milano, nel 2002, è stata la metropoli italiana che ha registrato il maggior numero di compravendite considerando il rapporto della popolazione coinvolgente prevalentemente cittadini stranieri alla ricerca di una stabilità nella metropoli. Negli anni successivi invece, si è riscontrato un'inversione di rotta in modo particolare all'interno delle periferie, il tutto dovuto alla crisi del 2008. Nonostante questo cambiamento di trend, Torino insieme a Genova, resta la metropoli del centro-nord Italia con i prezzi delle abitazioni meno cari sia nei quartieri delle periferie sia nei quartieri centrali. Le trasformazioni urbane dell'ultimo decennio hanno permesso ad alcune zone come Borgo Nuovo, Cit Turin o la zona intorno a piazza Statuto e via Garibaldi di ottenere una posizione migliore all'interno delle gerarchie immobiliari della città; al contrario per altri quartieri come Borgo Po e Crocetta si è riscontrata una perdita parziale di valore. È diminuita anche la differenza di prezzi tra capoluogo e area metropolitana in quanto in alcuni comuni della cintura i prezzi medi delle case risultano essere maggiori dei prezzi medi delle case situate in alcuni quartieri periferici di Torino. Negli anni Novanta i prezzi minori degli alloggi avevano portato i cittadini ad insediarsi all'interno della città; negli ultimi anni la creazione di nuovi quartieri, la dotazione aumentata dei servizi, la migliore accessibilità grazie ad un incremento del sistema del trasporto pubblico e i

prezzi medi delle abitazioni della cintura ha portato i cittadini ad invertire la tendenza e trasferirsi all'interno dei comuni della prima cintura.⁴⁹ (figura 22)

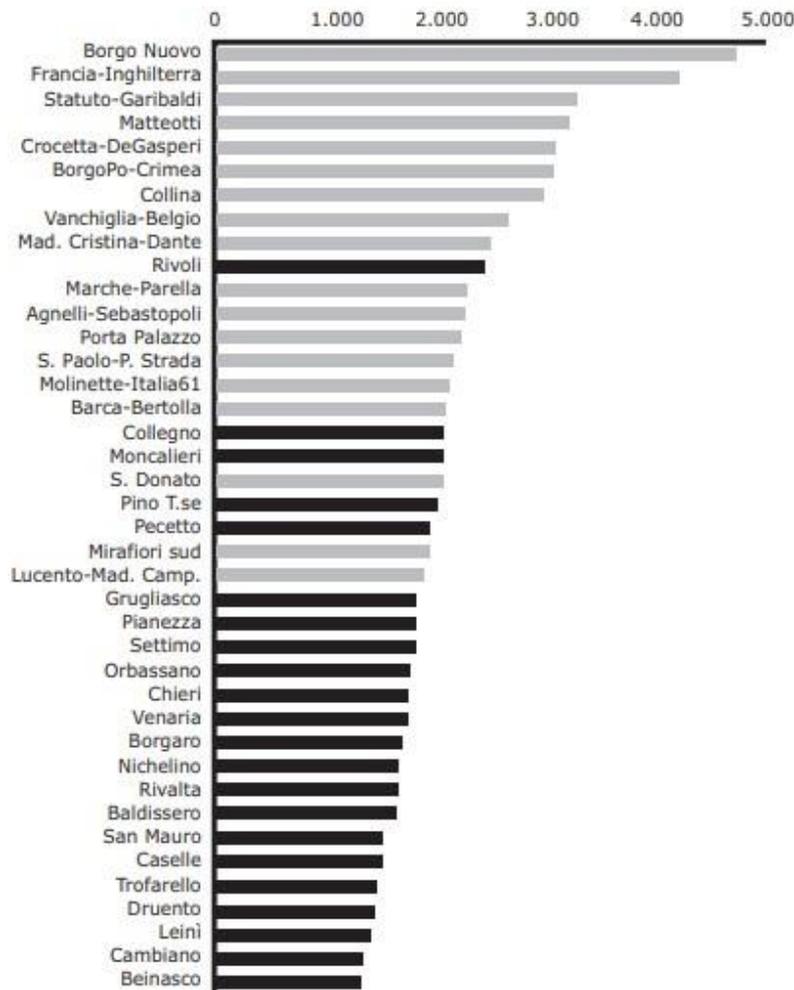


Figura 22 Prezzi medi delle abitazioni a Torino e prima cintura.
(euro al metro quadro) – Davico L. (2009), *Trasformazioni urbane, in 10 anni per un'altra Torino*, Centro Einaudi, Torino

A livello nazionale, il mercato immobiliare che aveva avuto un periodo di crescita tra il 1996-2006 ha iniziato a diminuire nel 2007, prima della crisi, riscontrando un calo pari al 7 per cento. Nei due anni successivi il decremento registrato si aggira intorno al 25 per cento.

⁴⁹ Davico L. (2009), *Trasformazioni urbane, in 10 anni per un'altra Torino*, Centro Einaudi, Torino.

Nel primo trimestre del 2013 le compravendite sono diminuite di un ulteriore 7,3 per cento rispetto allo stesso periodo del 2012, ottenendo una tendenza simile a quella riscontrata nelle altre metropoli italiane. Quindi Torino resta alla terza posizione riguardo il numero di transazioni effettuate, posizionandosi alle spalle solo di Roma e Milano, mentre i valori registrati in merito all'incidenza di compravendite del mercato immobiliare sono pressoché simili: 1,87 per cento a Torino, 1,85 per cento a Milano e 1,84 per cento a Roma. Negli altri capoluoghi il valore dell'incidenza è più basso in quanto si riscontra: 1,71 per cento a Firenze, 1,61 per cento a Bologna, 1,59 per cento a Genova, 1,52 per cento a Napoli e il valore minimo è stato registrato a Catania che è pari a 1,18 per cento.

La crisi del 2008 non ha modificato sostanzialmente la posizione della città di Torino rispetto alle altre grandi metropoli italiane, ma le differenze sono state in parte ridimensionate. Prendendo in considerazione Torino si può riscontrare che la crisi però ha aumentato la crescita di alcune zone nei confronti di altre in quanto, ad esempio, i prezzi medi immobiliari sono cresciuti nelle zone in cui era già presente un valore elevato, in alcuni casi raddoppiandolo anche come in via Roma e piazza Castello. Nelle zone meno prestigiose della città invece, sono calati ulteriormente registrando una diminuzione del 22 per cento nei pressi di corso Palermo, un decremento del 20 per cento a Barca Bertolla, un calo del 19 per cento nell'area Docks-Spina 4 e nelle vicinanze di Porta Palazzo e nella periferia nord in corrispondenza di Vallette e Falchera si ha avuto un decremento pari al 17 per cento. All'interno della città, però, si sono registrati

alcuni casi sporadici in cui i tassi del valore medio immobiliare sono aumentati come ad esempio nel quartiere di San Salvario e Vanchiglia con un incremento rispettivo di 22,3 e 21,9 per cento.⁵⁰

In conclusione, a seguito della crisi di mercato, emerge il bisogno di trovare sempre diverse e innovative modalità di utilizzo dei luoghi abbandonati e degli elementi di degrado urbano siccome gli edifici urbani sono costantemente soggetti a oscillazione nel loro utilizzo.⁵¹

⁵⁰ Staricco L. (2014), *Le trasformazioni urbane*, in *Semi di fiducia*, Centro Einaudi, Torino.

⁵¹ Ibid.

- 2.3 Le opinioni degli architetti sulle trasformazioni torinesi.

Torino nei primi anni del nuovo secolo diventa un cosiddetto cantiere a cielo aperto, l'inizio di questo periodo coincide con l'approvazione del nuovo Piano Regolatore del 1995.

Nel 2007 è stata svolta un'indagine all'Ordine degli Architetti con l'obiettivo di definire le opinioni di coloro che sono chiamati a progettare e disegnare il nuovo volto della città che prenderà forma durante i processi di trasformazione e riqualificazione e con un secondo obiettivo che è quello di valutare il risultato urbano di un percorso complesso. I professionisti intervistati hanno risposto a domande chiuse tramite un questionario auto-compilato riguardo a tre grandi aree tematiche: la prima riguarda le opinioni in merito alla qualità architettonica, la seconda riguarda le valutazioni in merito ad aspetti critici (ad esempio il concorso per i progetti pubblici) e la terza riguarda le opinioni in merito a specifici interventi di trasformazione.⁵²

Le risposte date hanno evidenziato come al primo posto per importanza è presente la capacità del nuovo progetto di inserirsi all'interno del contesto architettonico circostante, mentre il secondo aspetto fondamentale evidenziato dagli architetti è il livello di gradimento che viene fornito dagli utenti che andranno ad utilizzare ciò che verrà realizzato. Tra gli aspetti negativi riscontrati quello che viene citato con maggior frequenza è quello che definisce la volontà

⁵² Davico L., Crivello S. (2007), *Qualità dell'architettura torinese, la parola ai protagonisti*, Celid, Torino.

di voler lasciare un proprio “segno” all’interno del tessuto urbano, mentre un secondo aspetto negativo definito dagli architetti è di tipo economico ovvero il budget definito dal committente. Successivamente sono state raccolte le opinioni degli architetti che, dopo aver visto una serie di fotografie riguardo a interventi di trasformazione a Torino, definivano mediante un giudizio gli aspetti positivi e gli aspetti negativi di quello specifico intervento di trasformazione.

Tra gli esempi citati dagli architetti risultano di particolare interesse: l’edificio residenziale in via Cibrario nella circoscrizione 4 dove prima era situato il Cinema Statuto, il Palavela nella circoscrizione 9 in via Ventimiglia e il complesso residenziale Le Terrazze di Parco Dora situato in Spina3.⁵³

Prendendo in considerazione l’intervento dell’ex Cinema Statuto (figura 23 storica) (figura 24 attuale) sono stati riscontrati dei giudizi positivi che comprendevano per il nuovo complesso residenziale una buona scelta di materiali, un buon tentativo di edificare con volumetrie differenti da quelle preesistenti; in contrapposizione a questi giudizi positivi ci sono i giudizi negativi riscontrati dai professionisti che riguardano prevalentemente il fatto che il nuovo complesso non interagisce in modo consono con il contesto attorno preesistente e al piano terra troppo denso di particolari decorativi.

⁵³ Davico L., Crivello S. (2007), *Qualità dell’architettura torinese, la parola ai protagonisti*, Celid, Torino.



Figura 23 Cinema Statuto incendiato, via Cibrario (San Donato) fonte: Museo Torino - Immagini del cambiamento



Figura 24 Edificio residenziale, via Cibrario (ex Cinema Statuto) (San Donato) fonte: Luca Davico – Immagini del cambiamento

Considerando l'intervento del Palavela avvenuto nella circoscrizione 9 in via Ventimiglia (figura 25) sono stati riscontrati da parte degli architetti giudizi positivi in merito all'utilizzo dei colori per la ristrutturazione, le forme e l'uso di spazi pieni e spazi vuoti, la cura avuta per definire i dettagli e per qualche

professionista il Palavela è la migliore opera costruita per le olimpiadi di Torino 2006; allo stesso tempo però sono stati riscontrati giudizi negativi in merito al fatto che ne è stato rovinato il suo valore storico, non si relaziona nel migliore dei modi con il contesto circostante e il progetto costruito sotto la vela è troppo poco minimalista.⁵⁴



Figura 25 Palavela, via Ventimiglia fonte: Luca Davico – Immagini del cambiamento

Prendendo in considerazione il complesso residenziale Le Isole nel Parco all'interno (figura 26) di Spina 3, sono stati riscontrati da parte dei professionisti giudizi positivi in merito alla composizione e all'edilizia che riprende i caratteri tipici torinesi, riprende in particolar modo l'interpretazione dell'isolato torinese

⁵⁴ Davico L., Crivello S. (2007), *Qualità dell'architettura torinese, la parola ai protagonisti*, Celid, Torino.

con un'originale disposizione dei balconi; per quanto riguarda i giudizi negativi è stato fortemente criticato per la scarsa qualità architettonica e per essere un pessimo esempio edilizio.⁵⁵



Figura 26 Complesso residenziale Le Isole nel Parco, Spina 3 – fonte: Archilovers.com

⁵⁵ Davico L., Crivello S. (2007), *Qualità dell'architettura torinese, la parola ai protagonisti*, Celid, Torino.

- 2.4 La ricerca Immagini del cambiamento.

Una fotografia è direttamente collegata al concetto di tempo, perché essa è un metodo in cui si può osservare, attraverso la rappresentazione di un luogo, una persona o un oggetto, i cambiamenti avvenuti nel corso del tempo.⁵⁶

Il progetto “Immagini del cambiamento” nasce nel 2015 ed è stato promosso e realizzato dal dipartimento DIST del Politecnico e dall’Università degli studi di Torino. Esso nasce dalla volontà di scoprire e analizzare i cambiamenti del territorio della città di Torino dando così la possibilità alle giovani generazioni di conoscere al meglio il territorio in cui vivono e ai meno giovani di provare a ricordare com’era un tempo. La ricerca ricostruisce il territorio attraverso foto storiche a partire dagli anni Cinquanta del XX secolo. I ricercatori che operano sul campo sono riusciti ad accedere a documenti e fondi privati che hanno permesso di utilizzare una grande quantità di immagini per analizzare la città. L’obiettivo generale dell’analisi è quello di mettere in evidenza le trasformazioni urbane partendo dalle foto storiche d’archivio, per recarsi successivamente nello stesso luogo per documentare il risultato finale della trasformazione, fotografandola con la stessa angolazione di quella storica. Successivamente ogni fotografia viene catalogata all’interno di un database generale che evidenzia l’indirizzo di ubicazione, la data, il quartiere, la tipologia di soggetto di ogni fotografia che mette in risalto una trasformazione. Nella fase successiva grazie a

⁵⁶ Davico L., Guerreschi P., Montobbio L. (2020), *Torino immagini del cambiamento*, Edizioni del Capricorno, Torino

software cartografici GIS (Geographic Information System) ogni fotografia viene inserita sulla mappa in base al luogo d'indirizzo e alla tipologia che prende in considerazione sei classi di appartenenza: edifici di civile abitazione, edifici rurali, servizi del terziario pubblico e privato, fabbricati industriali, spazi pubblici e vuoti urbani. I risultati di questi passaggi vengono inseriti all'interno di un sito web (www.immaginidelcambiamento.it) in cui sono realizzate delle schede per ogni singolo luogo in cui è avvenuta una trasformazione. A ogni luogo di trasformazione corrisponde un codice che è composto da due lettere che fanno riferimento al quartiere di appartenenza e un numero progressivo per i quartieri della città di Torino, mentre per i comuni che appartengono alla prima cintura vengono definiti con tre lettere in riferimento al comune e un numero progressivo. Le singole pagine web, che corrispondono alle schede, riportano il codice di riferimento, il quartiere o il comune di appartenenza, l'indirizzo del luogo. All'interno della scheda vengono riportate anche una o più foto storiche, accompagnate da fonte e breve descrizione, e una o più foto recenti che corrispondono alle foto storiche, anch'esse accompagnate da una breve descrizione e dal ricercatore che ha scattato l'immagine. Infine, nella parte più esterna della scheda viene riportato un eventuale link di approfondimento.

Un esempio che mette in evidenza l'utilità di questo progetto come esercizio di memoria e di riconoscimento dei luoghi per la generazione precedente e come occasione di scoperta del territorio per i più giovani, si può riscontrare mediante

un'indagine effettuata nella città di Torino e riportata dal libro "Torino.⁵⁷ Immagini del cambiamento". Essa mette in luce il confronto generazionale mettendo in evidenza come la maggior parte degli anziani intervistati hanno riconosciuto il luogo urbano prima della trasformazione mentre per quanto riguarda i più giovani non sono stati in grado di identificare l'area di trasformazione mostrata.⁵⁸

Questo progetto fa emergere anche che grazie alla possibilità di avere un confronto con le foto storiche e le foto attuali è possibile dare un giudizio, per la maggior parte dei casi soggettivo, che mette in evidenza se c'è stato un miglioramento o se c'è stato un peggioramento della qualità della città. In merito a ciò l'archivio di Immagini del cambiamento mette in evidenza come alcuni luoghi sono rimasti spazi vuoti o in degrado in quanto sono l'esito di alcuni processi di trasformazione falliti, sospesi o che sono rimasti incompleti. Sul fronte opposto vi sono numerosi esempi che hanno migliorato la qualità della città di Torino, ad esempio nelle periferie che nonostante tutti i problemi socio-ambientali risultano essere più accoglienti del passato. In merito a ciò, si può far riferimento alle alte aspettative che si erano create dopo l'approvazione del Piano Regolatore del 1995 o di molti piani di riqualificazione urbana che sono riusciti a migliorare in particolar modo l'assetto delle periferie.

⁵⁷ Davico L., Guerreschi P., Montobbio L. (2020), *Torino immagini del cambiamento*, Edizioni del Capricorno, Torino.

⁵⁸Talamini F. (2015/2016), *Storia di una metamorfosi attraverso l'obiettivo fotografico. Memoria dei luoghi e percezione dei mutamenti a Torino*.

Capitolo 3 Caso studio: le nuove abitazioni costruite a Torino

- **3.1 Campionamento, criteri selettivi e classificazione per tipologie di trasformazione dei casi da esaminare.**

Per quanto riguarda il caso studio sono stati presi in considerazione gli edifici residenziali mediante dei criteri selettivi che prevedevano l'analisi di solamente gli edifici residenziali costruiti dopo il 1990; allo stesso tempo sono stati eliminati i casi in cui il restauro eseguito era un restauro soft, ovvero sono stati modificati solamente le caratteristiche di edifici già esistenti; sono stati esclusi gli edifici residenziali non totalmente visibili nella foto in quanto risultava impossibile analizzarne le caratteristiche; infine, sono stati esclusi i casi di trasformazione che hanno portato alla realizzazione di supermercati o altri edifici non residenziali. I casi di partenza erano circa trecento ma alla fine di questa prima selezione ne sono rimasti da analizzare nei seguenti passaggi all'incirca centoventi.

Successivamente è stata realizzata una seconda analisi che prevedeva la distinzione dei casi studio per tipologie di partenza, in particolare è stato definito cosa era presente inizialmente nel luogo in cui è avvenuta in un periodo successivo la trasformazione. Dunque, la situazione preesistente prevedeva la presenza di abitazioni, cascine o aree rurali, fabbriche, servizi, spazi pubblici e vuoti urbani. (Grafico 2)

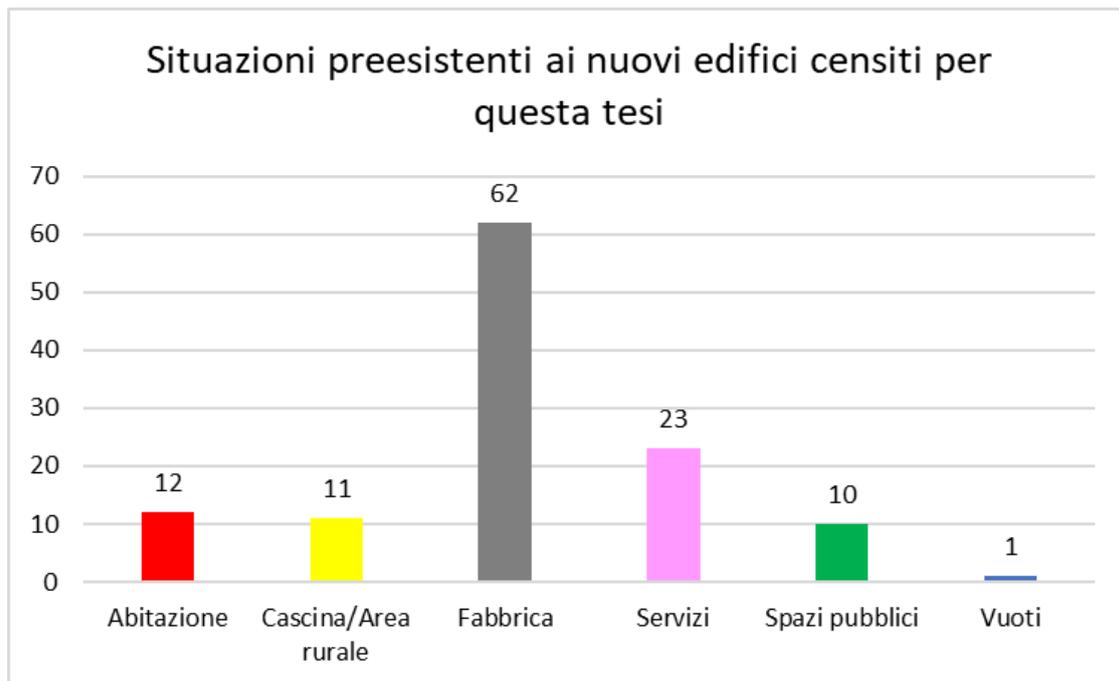


Grafico 2 Tipologie di trasformazione IERI

- **3.2 Caratteristiche delle nuove abitazioni.**

Le nuove abitazioni di Torino realizzate dopo il 1990 sono state inserite all'interno di un database in cui sono state analizzate le caratteristiche degli edifici residenziali. Questi edifici inizialmente sono stati divisi in base al quartiere di appartenenza, in seconda fase ne sono stati analizzate le varie componenti, ovvero, il numero medio di piani fuori terra sia degli edifici storici sia degli edifici di nuova costruzione, la presenza e la tipologia di balcone, la tipologia di copertura, il colore prevalente e secondario in facciata, il materiale prevalente e secondario utilizzato in facciata, e grazie al software Spss, un software statistico, sono state ottenute delle tabelle che analizzavano le caratteristiche elencate in precedenza.

Inizialmente la prima analisi prevedeva la definizione dei quartieri o comuni (tabella 1) in cui sono avvenute le trasformazioni e la distinzione per zona in base all'edificio trasformato se è situato in centro, nella prima corona, nella seconda corona o nella cintura torinese (tabella 2).

QUARTIERE / COMUNE	NUMERO DI TRASFORMAZIONI	QUARTIERE / COMUNE	NUMERO DI TRASFORMAZIONI
Aurora Valdocco	10	Mirafiori Nord	1
Barca Bertolla	1	Mirafiori Sud	2
Barriera di Milano	5	Nichelino	1
Borgo Po	1	Parco Dora	9
Borgo Vittoria	5	Parella	11
Cenisia Cit Turin	12	Pozzo Strada	8
Centro	2	Rivoli	4
Collegno	3	San Donato	5
Filadelfia	1	San Paolo	11
Grugliasco	1	San Salvario	4
Lucento Vallette	2	Santa Rita	6
Madonna di Campagna	2	Settimo Torinese	4
Millefonti Lingotto	3	Vanchiglia Vanchiglietta	5

Tabella 1 Campionamento delle trasformazioni per quartiere/comune

ZONA	NUMERO DI TRASFORMAZIONI
Centro	6
Prima corona	54
Seconda corona	46
Cintura	13

Tabella 2 Campionamento delle trasformazioni per zona

Per quanto riguarda il numero medio dei piani fuori terra (Grafico 3) si è riscontrato che le strutture preesistenti avevano in media tra uno e due piani, mentre nella maggior parte dei casi questo dato non si è potuto definirlo in quanto nella situazione iniziale erano presenti in prevalenza fabbriche e cascine.

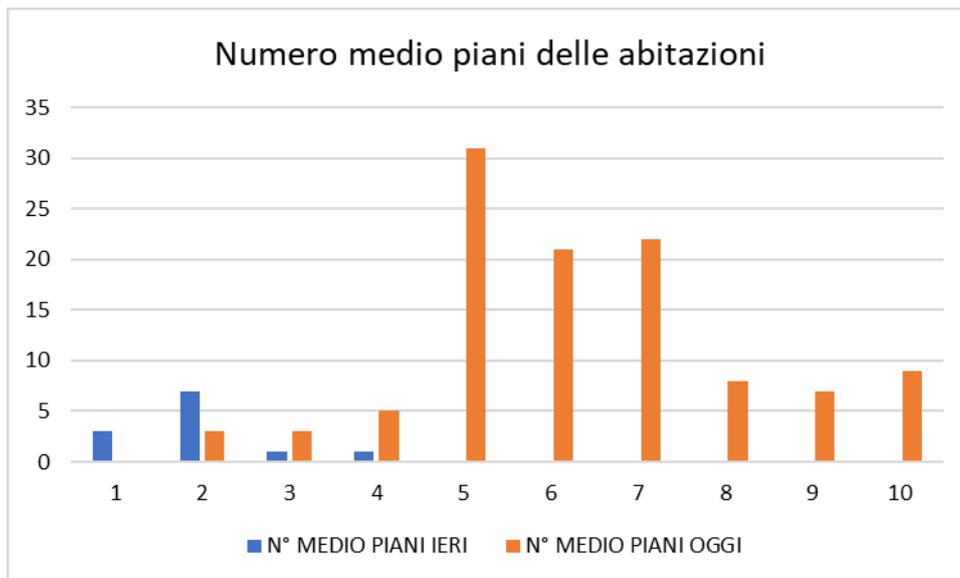


Grafico 3 Numero medio piani delle abitazioni IERI – OGGI

Esempio Figura27-Figura28
Numero PA39
Quartiere Parella
Indirizzo via Buffa di Perrero 16

L'esempio di via Buffa di Perrero è uno dei 12 casi in cui le abitazioni basse con un numero limitato di piani vengono sostituite con edifici residenziali con un maggior numero di piani e di conseguenza dunque più alti. (Grafico 4)

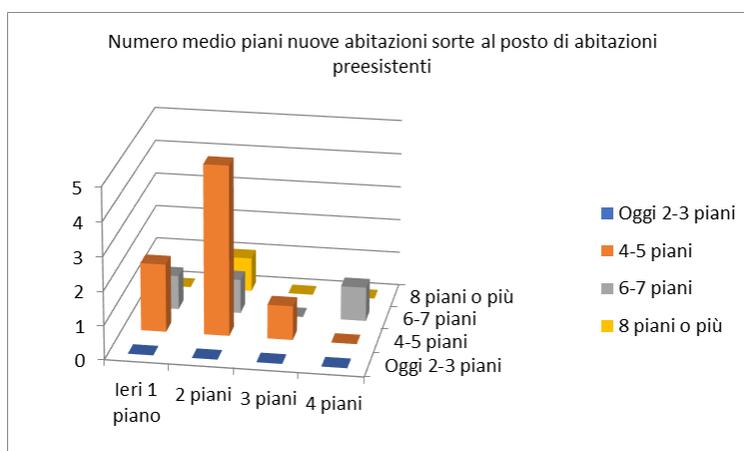


Grafico 4 Numero medio piani nuove abitazioni sorte al posto di abitazioni preesistenti



Figura 27 Foto storica – 2015 - abitazione a due piani (esempio di abitazione bassa sostituita con abitazione alta) - fonte: Google street view – Immagini del cambiamento



Figura 28 Foto attuale - 2018 - nuovo condominio a 6 piani (esempio di abitazione alta che sostituisce abitazione bassa) - fonte: Arianna Genco – Immagini del cambiamento

Per quanto riguarda la tipologia di balconi (Grafico 5) sono state analizzate diverse caratteristiche e vengono suddivisi in base alla grandezza e alla forma. Essi possono essere corti e sporgenti, corti e incassati, lunghi e sporgenti, lunghi e incassati oppure ne è stata riscontrata l'assenza.

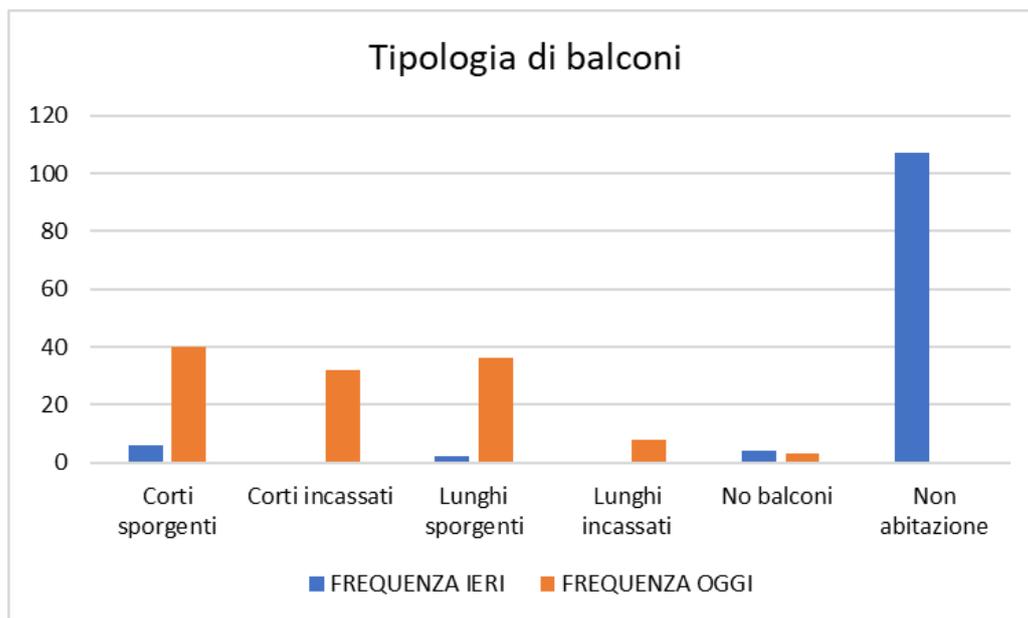


Grafico 5 Tipologia di balconi IERI – OGGI

Esempio Figura29-Figura30

Numero MC38

Quartiere Madonna di Campagna

Indirizzo via Stampini 16



Figura 29 Foto storica – 2008 - parcheggio e abitazione bassa con balconi corti sporgenti- fonte: Google street view - Immagini del cambiamento



Figura 30 Foto attuale – 2021 - edificio residenziale con balconi lunghi incassati - fonte: Daniele Viarengo - Immagini del cambiamento

Per quanto riguarda le coperture (Grafico 6) sono state analizzate le diverse caratteristiche ed esse vengono divise per tipologie. Esse possono essere a falde, piane e a volta.

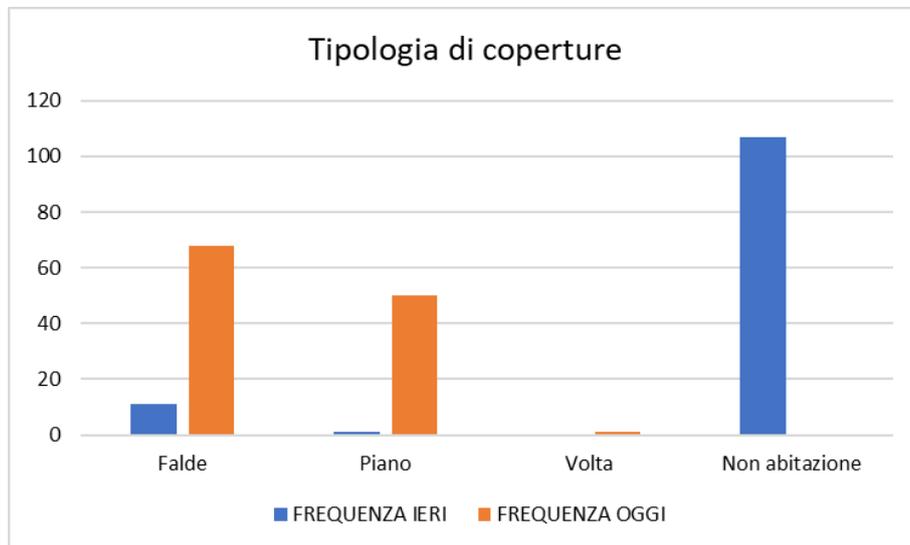


Grafico 6 Tipologia di coperture IERI – OGGI

Esempio Figura31-Figura32
Numero AU101
Quartiere Aurora
Indirizzo largo Palermo 74



Figura 31 Foto storica – 2008 - fabbricato a uso produttivo e bassa abitazione con copertura a falde - fonte: Google street view - Immagini del cambiamento



Figura 32 Foto attuale 2022 edificio residenziale e basso fabbricato sede della scuola "Fare danza" con copertura piana - fonte: Vittoria D'Ausilio - Immagini del cambiamento

Successivamente sono stati analizzati i colori prevalenti e secondari (Grafico 7) presenti nelle facciate degli edifici residenziali torinesi.

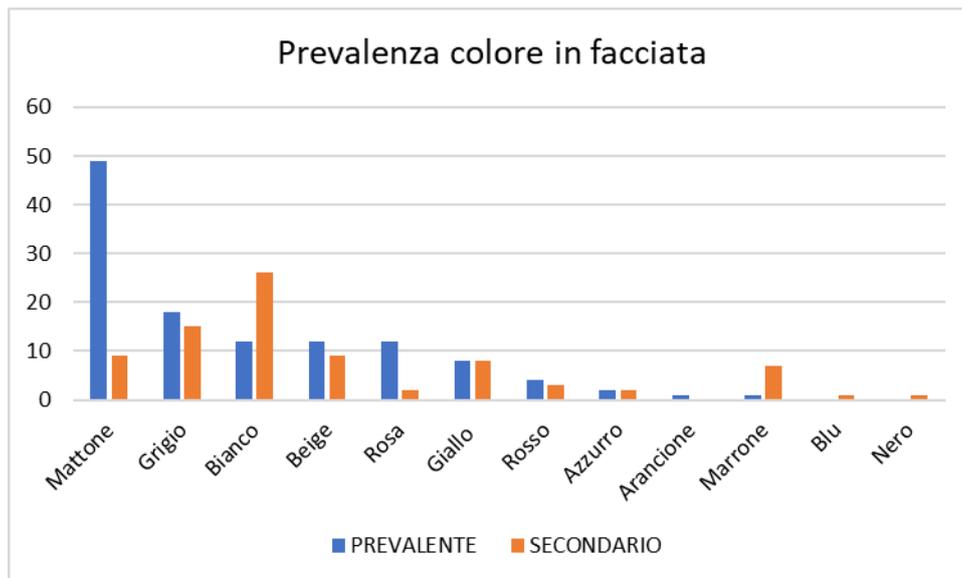


Grafico 7 Prevalenza colore in facciata OGGI

Esempio

Figura33

Numero

AU30

Quartiere

Aurora

Valdocco

Indirizzo

via Modena 20/6



Figura 33 Foto attuale 2015 – edificio residenziale con colore prevalente mattone e colore secondario bianco – fonte: Luca Davico – Immagini del cambiamento

Esempio Figura34

Numero BM39

Quartiere Barriera di Milano

Indirizzo via Desana 4



Figura 34 Foto attuale – 2021 - condominio con colore prevalente grigio e colore secondario bianco -fonte: Marta Portigliati – Immagini del cambiamento

Successivamente sono stati analizzati i materiali prevalenti e secondari (Grafico 8) presenti in facciata negli edifici residenziali presi in esame nell'area metropolitana torinese.

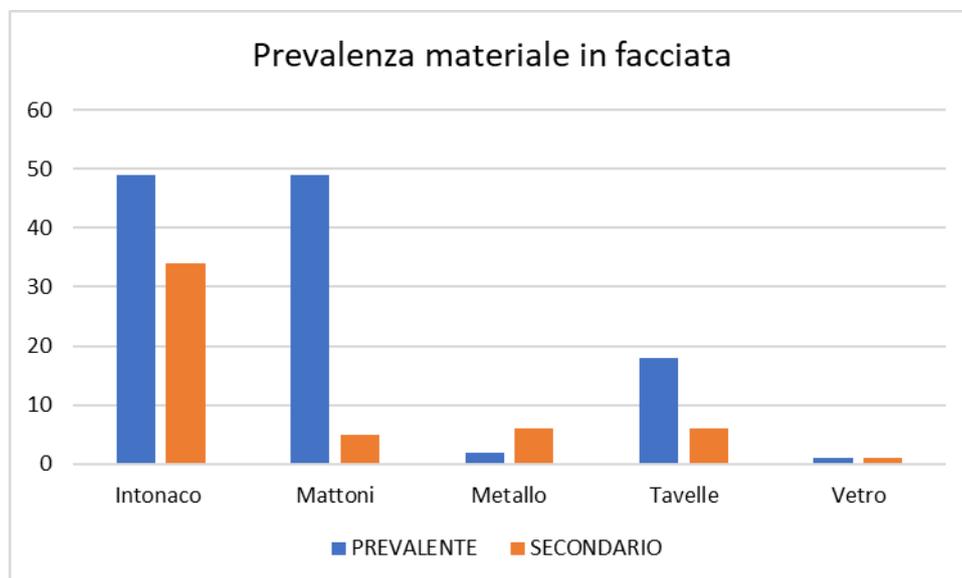


Grafico 8 Prevalenza materiale in facciata OGGI

Esempio

Figura35

Numero

PA62

Quartiere

Parella

Indirizzo

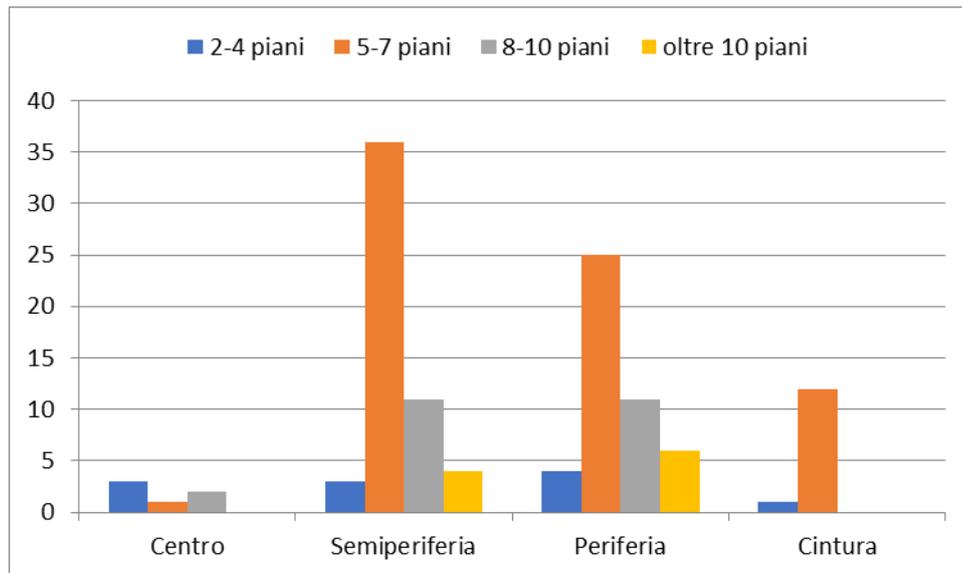
via Romagnano angolo via Borgomanero



*Figura 35 foto attuale - 2021 - condominio residenziale con materiale prevalente mattoni e secondario intonaco -
fonte: Claudia Messina - Immagini del cambiamento*

Infine, l'ultima analisi sviluppata è stata incrociare ogni caratteristica analizzata con le zone territoriali, in modo tale da elaborare una tabella per evidenziare come sono avvenute le trasformazioni nella città di Torino e prima cintura.

- Numero medio piani fuori terra oggi * corone (Grafico 9)



*Grafico 9 numero medio piani fuori terra * corone*

Da questa analisi emerge come in semiperiferia, in periferia e nella prima cintura ci sia la prevalenza di edifici residenziali che hanno in media tra 5 e 7 piani. Scendendo nel dettaglio si può notare come gli edifici più alti, cioè con in media 8-10 piani vengano tutti costruiti in semiperiferia e in periferia. Invece, per quanto riguarda il centro storico, oltre ad analizzare che il numero di trasformazioni sia di gran lunga inferiore rispetto a quello delle altre zone, si può notare che il maggior numero di nuove abitazioni costruite negli ultimi trent'anni abbiano in media tra i 2 e i 4 piani.

- Tipologia di balconi oggi * corone (Grafico 10)

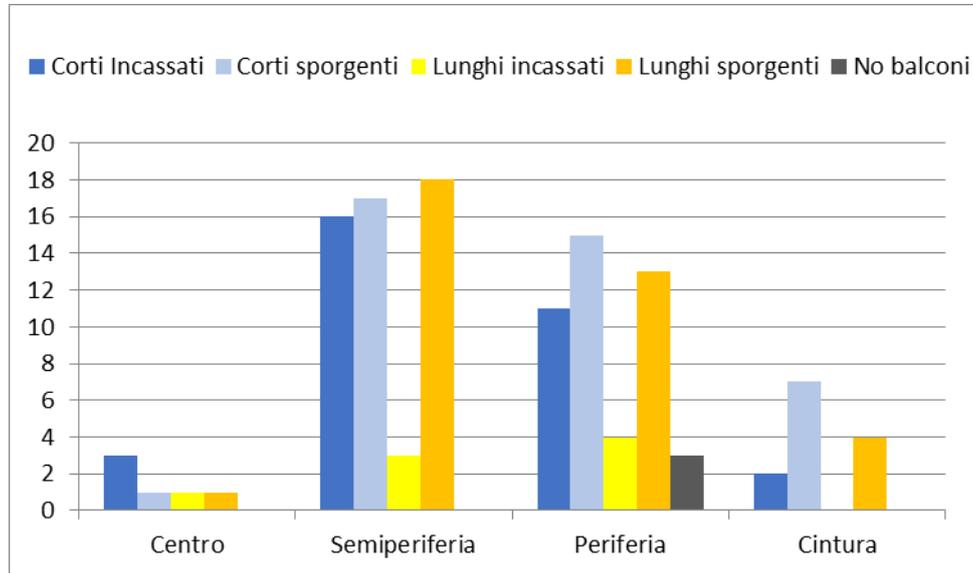
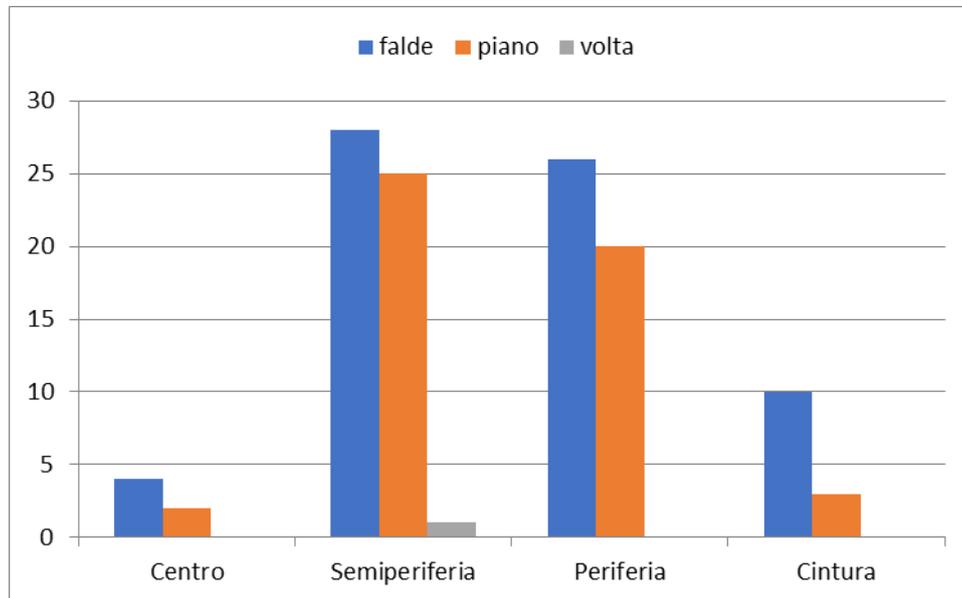


Grafico 10 tipologia di balconi * corone

Considerando la tipologia di balcone, emerge come negli edifici di nuova costruzione, ci sia una prevalenza in semiperiferia e periferia, di balconi corti incassati, corti sporgenti e lunghi sporgenti. Per quanto riguarda invece la cintura torinese, la presenza di balconi sporgenti è stata riscontrata il maggior numero di volte. Un dettaglio particolare emerso da questa analisi è la presenza in periferia di alcuni edifici residenziali di recente trasformazioni senza i balconi.

- Tipologia di coperture oggi * corone (Grafico 11)



*Grafico 11 tipologia di copertura * corone*

Dall'analisi delle tipologie di coperture dei nuovi edifici residenziali è emerso come in tutte le zone prese in considerazione, cioè centro, semiperiferia, periferia e cintura, il dato che definisce le coperture a falde sia maggiore rispetto al dato che definisce le coperture a piano. Unico caso eccezionale è stato riscontrato analizzando la semiperiferia in cui è presente un edificio residenziale con una copertura a volta.

- Colori prevalenti in facciata oggi * corone (Grafico 12)

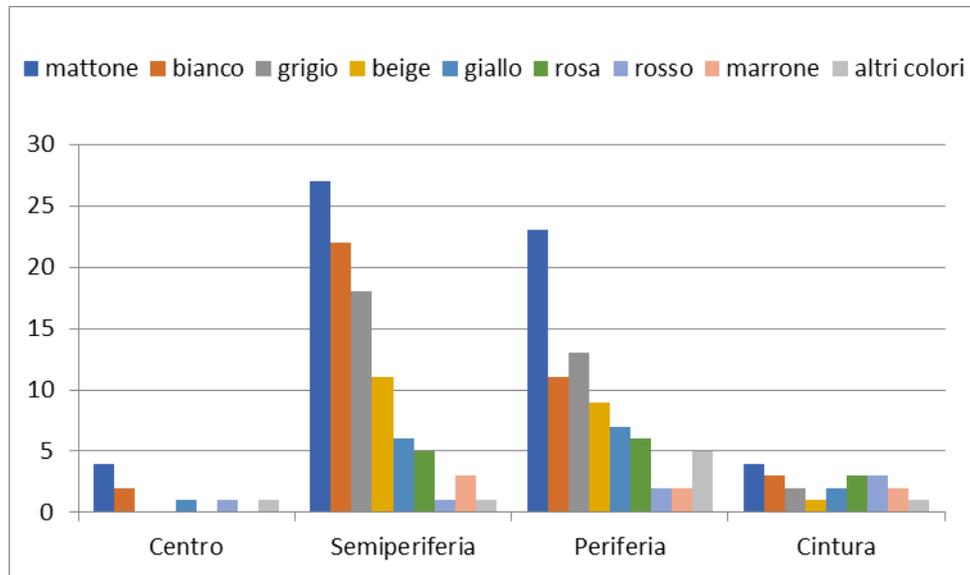
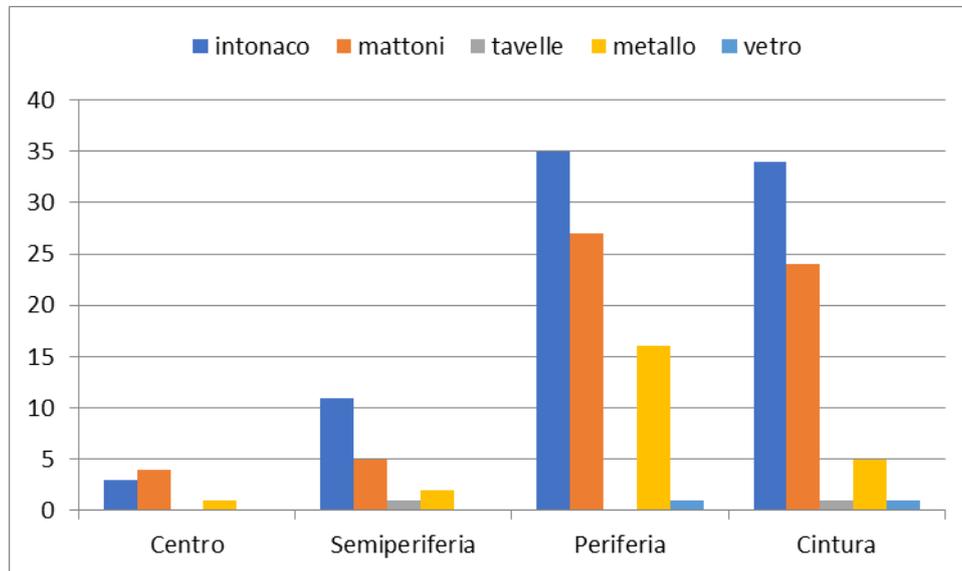


Grafico 12 colore prevalente in facciata * corone

Considerando invece il colore prevalente in facciata in tutte le zone territoriali analizzate è il color mattone, mentre quello secondario è il bianco. In semiperiferia e in periferia, rispetto al centro, si riscontra comunque un'elevata presenza degli altri colori; mentre, analizzando la cintura, è stata riscontrata una quantità abbastanza lineare di tutti i colori in facciata.

- Materiali prevalenti in facciata oggi * corone (Grafico 13)



*Grafico 13 materiale prevalente in facciata * corone*

Infine, l'ultima analisi effettuata ha preso in considerazione la tipologia di materiale prevalente e secondario presente in facciata nei nuovi edifici residenziali e sia per la semiperiferia, per la periferia e per la cintura il materiale più utilizzato è l'intonaco, mentre il materiale secondario sono i mattoni. In contrapposizione in centro si è riscontrato il fenomeno contrario in cui il materiale prevalente sono il mattone, mentre quello secondario è l'intonaco. Un dato particolare riscontrato da questa analisi finale è la presenza di edifici residenziali in semiperiferia e in cintura torinese che hanno come materiale utilizzato in facciata le tavelle.

- **3.3 Considerazione emerse dalle interviste ad alcuni professionisti torinesi**

Alla fine delle analisi effettuate riguardo alle nuove trasformazioni residenziali nella città di Torino, sono state condotte delle interviste in modo tale da ottenere un riscontro e parere in merito alle trasformazioni e nuove residenze torinesi. I professionisti sono stati scelti, d'accordo con il relatore e la correlatrice, all'interno panorama torinese in modo tale da poter ricevere un parere delle varie trasformazioni avvenute nella città; essi sono stati scelti perché in alcuni casi direttamente coinvolti nei processi di trasformazione, ma anche per la loro qualificazione come docenti universitari per cui hanno potuto dare un parere con una duplice visione, quella da architetti e quella da docenti. Infine, è stato intervistato un architetto che ha operato al di fuori della città di Torino, in modo tale da ricevere un duplice confronto per analizzare se le opinioni fossero concordanti o discordanti.

Dunque, durante quest'indagine svolta tra il 09 e 10 febbraio 2023, sono stati intervistati i seguenti professionisti: Rosella Gilardi, già direttrice del settore Urbanistica della città di Torino; Massimo Crotti, architetto e già docente di progettazione architettonica e urbana al Politecnico di Torino; Santiago Gomes, architetto; Manfredo Di Robilant, architetto; Filippo De Pieri, già docente di storia dell'architettura al politecnico di Torino; Isabella Lami, già docente al

politecnico di Torino; Guido Montanari, architetto e già docente di storia dell'architettura contemporanea al politecnico di Torino.⁵⁹

Dopo aver esaminato il book fotografico, che metteva in mostra le foto storiche e le foto attuali di tutte le trasformazioni residenziali esaminate, hanno provato a rispondere ai seguenti quesiti: “Le nuove architetture torinesi hanno almeno in parte cambiato ruolo e valore della periferia e della prima cintura?”; “Come le pare che le nuove architetture torinesi si inseriscano nei contesti preesistenti?”; “Le pare che le nuove architetture torinesi riprendano i caratteri tipici dell'edilizia torinese o che li reinterpretino in modo contemporaneo?”.

“Le nuove architetture torinesi hanno almeno in parte cambiato ruolo e valore della periferia e della prima cintura?”

Gli architetti intervistati inizialmente hanno espresso che bisogna definire che cosa si vuole intendere con il concetto di ruolo e valore della periferia. In alcuni casi le nuove architetture torinesi hanno cambiato solamente l'immagine sociale in quanto è stato affermato “le aree periferiche post-industria non possono essere cambiate solamente dall'architettura e dunque è avvenuto solamente un cambiamento di immagine”. In un altro caso il professionista ha inteso la trasformazione della periferia come “la sostituzione di uno stock non residenziale con uno stock puramente residenziale iniziando così un processo di deindustrializzazione sulle Spine che ha portato alla realizzazione di nuovi spazi

⁵⁹ Si è potuto selezionare un numero limitato di intervistati, per cui gli esiti di queste interviste sono provvisori e meritevoli di futuri approfondimenti, attraverso una campagna di interviste di maggiori dimensioni

abitativi che hanno contribuito ad affermare e rafforzare il carattere di Torino come città di case". Le strategie di rigenerazione urbana tramite l'ausilio di piani precisi sono avvenute in precise aree; gli interventi sono avvenuti prevalentemente nelle aree nord della città di Torino in cui viene affermato che "era presente una zona tipicamente operaia in cui si registrava un misto tra fabbriche e edifici residenziali per operai che dal punto di vista sociale non era un brutto contesto". La trasformazione è stata un'operazione massiva e molto veloce in cui si è riscontrato un tema diverso tra le aree nord e sud della città; dunque, il cambiamento è avvenuto in maniera diversa nelle zone torinesi. Alcuni professionisti hanno affermato che "è stato modificato l'assetto della periferia in cui vengono attratti nuovi abitanti, qualche attività commerciale e dunque cambia il modo di vivere". Un altro aspetto fondamentale rilevato da parte degli architetti è stato il fatto che "in molte aree della città si è prevista la bonifica delle aree industriali diminuendo così il consumo di suolo". Un caso particolare citato da molti professionisti è stato quello di Spina 3 in cui "il rapporto tra il Piano Regolatore e le nuove architetture che si innestano nel territorio è molto forte, in quanto la forma architettonica segue le indicazioni definite dal PRG, ma alla fine nella composizione architettonica viene fuori il monumentalismo".

Un altro punto in cui i professionisti erano d'accordo riguarda la qualità delle trasformazioni che essendo effettuate nello stesso periodo provocano "un processo di banale omologazione in cui tutti i nuovi edifici risulteranno con le

stesse caratteristiche come, ad esempio, le case popolari ATC". Dunque, l'architettura contemporanea torinese "è un'architettura senza capacità interpretativa con un basso livello di qualità e senza identità", tranne in alcuni casi specifici che hanno citato tutti gli intervistati "ad eccezione degli interventi di Gabetti-Isola e di Luciano Pia". In aggiunta gli intervistati hanno definito che c'è stato un leggero e complessivo miglioramento delle zone periferiche e della prima cintura, ma in contrapposizione a ciò "è stata registrata una grave perdita di landmark storici del quartiere che hanno fatto perdere le caratteristiche principale e l'anima delle zone".

Dal punto di vista immobiliare, un professionista del settore ha analizzato le trasformazioni contemporanee della periferia, commentando come sia aumentata l'offerta in quanto "prima erano presenti bassi edifici e adesso alti edifici con un aumento dei piani che permettono di soddisfare una domanda di alloggi maggiore rispetto alla precedente"; per la periferia e la prima cintura non è presente un'unica tendenza che ha portato ad un maggiore popolamento delle zone periferiche, ma "ad esempio hanno influito molto la crisi immobiliare del 2008 oppure l'epidemia di Covid-19 del 2020 che hanno spinto la popolazione a spostarsi appunto nelle aree periferiche e della prima cintura per avere più spazio e delle aree verdi disponibili".

“Come le pare che le nuove architetture torinesi si inseriscano nei contesti preesistenti?”

I professionisti intervistati all’inizio hanno definito che bisogna tenere conto “dell’altezza, della misura e delle dimensioni dell’edificio adiacente”. Un parere concordante è stato che queste nuove architetture si sono inserite “tendenzialmente male con una qualità media della produzione edilizia e architettonica molto bassa” e attraverso di esse l’edilizia torinese ha cercato solamente di ripristinare “l’idea di isolato che sia aderente al contesto”. Successivamente un’altra distinzione che è stata affermata è quella in cui bisogna differenziare tra gli edifici in cui è avvenuta una trasformazione in un tessuto già consolidato e quelli in cui questo processo è avvenuto in contemporanea alla realizzazione dei nuovi quartieri in cui sono inseriti: questi ultimi infatti “fanno maggiore fatica ad inserirsi nei contesti preesistenti”. In altri casi definiti dagli intervistati “i caratteri architettonici sono mixati e andranno così a guastare l’eventuale realizzazione di tettoie o balconi modificando così i principi volumetrici”. Secondo proprio questi principi la qualità dell’architettura torinese viene definita “scarsa” e l’esempio più eclatante è quello previsto “dalle nuove norme sull’efficientamento energetico con il superbonus 110 che al posto di migliorare e dare un nuovo volto alla città ne ha peggiorato la qualità eliminando i caratteri architettonici tipici”.

Per quanto riguarda Spina 3 l’intervento architettonico in cui le opinioni degli intervistati erano di comune accordo è la tettoia in lamiera inserita nella

costruzione dei nuovi edifici che probabilmente arrugginirà in pochi anni. Alcuni esempi di qualità architettonica scarsa definiti dagli architetti sono quelli che “hanno i balconi costruiti con materiali simili allo specchio, quindi hanno i parapetti di vetro in cui sembra possa passare la luce, ma in realtà questi materiali sono riflettenti e quindi ne bloccano il passaggio, un altro esempio può essere i balconi costruiti svuotando un angolo dell’edificio residenziale, oppure un ascensore costruito a vista e infine, i balconi costruiti sull’angolo con orientamenti opposti”. In aggiunta è emerso che “i nuovi interventi architettonici non sono riusciti ad inserirsi completamente e bene all’interno del tessuto preesistente in quanto il loro rapporto con la città non viene considerato”. (figura 36)

In contrapposizione a questo però vengono definiti anche interventi in cui “è emersa la qualità architettonica torinese e in cui il rapporto con il tessuto preesistente è stato preso in considerazione come, ad esempio, edifici in cui è presente un gioco di colori in facciata” (ad esempio Via Bisalta, 12, Millefonti Lingotto) (figura 37), mentre l’edificio che ha costituito un’eccezione positiva per tutti gli intervistati è il 25 Verde di Luciano Pia, un esperimento di bioarchitettura sostenibile. (figura 38)



Figura 36 Parella, via Romagnano angolo via Borgomanero - foto del 2021 – fonte: Claudia Messina - Immagini del cambiamento



Figura 37 Millefonti Lingotto, via Bisalta 12 - foto del 2015 - fonte: Luca Davico - Immagini del cambiamento



Figura 38 San Salvario, via Chiabrera 25 - foto del 2015 – fonte: Angela Caterini - Immagini del cambiamento

“Le pare che le nuove architetture torinesi riprendano i caratteri tipici dell’edilizia torinese o che li reinterpretino in modo contemporaneo?”

Anche a questa domanda gli intervistati hanno dapprima risposto in modo analogo ai primi due quesiti: “inizialmente bisogna definire così si intende e quali siano i caratteri tipici dell’edilizia torinese”. Alla luce delle riflessioni fatte e dopo aver definito il concetto di edilizia torinese che si riconosce, ad esempio, negli edifici con i mattoni a vista, viene definito che “in alcuni casi le nuove architetture cercano di riprendere i caratteri tipici dell’edilizia torinese ma in

maniera maldestra, con scarsi risultati e in modo non sempre funzionale”. In altri casi invece dipende “dal progettista che deve fare attenzione a considerare il contesto e fare interventi di convivenza tra la situazione urbana e architettonica aggiornata ai giorni nostri”. In molti casi invece la qualità architettonica è stata definita dai professionisti, in modo concorde, banale e dunque spesso nei nuovi edifici costruiti “nel corso del tempo non ci si accorge più che c’è stato un intervento perché è troppo simile al contesto urbano preesistente senza apportare migliorie tecnologiche e sostenibili”. Sostanzialmente gli unici interventi in cui sono stati ripresi i caratteri tipici dell’edilizia torinese “sono quelli effettuati all’interno del centro storico”. In generale negli altri quartieri la maggior parte degli intervistati ha definito “la qualità architettonica torinese recente come un’edilizia generica con mancanza di ricerca tecnologica e sostenibilità”. A questo diffuso parere, che vede nell’edilizia torinese contemporanea una ripresa superficiale dei caratteri architettonici tipici della città, si contrappone qualche parere più estremo che vede le nuove architetture torinesi come opere che “non hanno né ripreso i caratteri tipici dell’edilizia torinese né li hanno reinterpretati in modo contemporaneo, ma hanno solo qualità banale e scarsa”. Fa eccezione anche alla scala del singolo intervento, in modo concorde per gli intervistati, il 25 Verde di Luciano Pia, l’unico intervento che ha reinterpretato i caratteri in maniera contemporanea, in modo funzionale e innovativo.

- 4 Conclusioni

Come è emerso nei capitoli precedenti, il processo di trasformazione e riqualificazione è un procedimento lungo e complesso che ha interessato anche la città di Torino. Con l'approvazione del nuovo Piano Regolatore del 1995 si è consolidato un periodo che ha visto la riqualificazione del centro storico attraverso la pedonalizzazione delle principali piazze torinesi; la riqualificazione delle periferie con la bonifica degli ex stabilimenti industriali e gli interventi riguardo il sistema infrastrutturale che hanno migliorato la mobilità all'interno della città. Questo rinnovamento urbano è stato motivo di particolare interesse per comprendere meglio come sia cambiata la città nel corso del tempo e i suoi possibili sviluppi futuri.

Le considerazioni riguardo il settore edilizio e il mercato immobiliare riportate all'interno di questa tesi hanno costituito un passaggio fondamentale per analizzare l'attuale assetto delle abitazioni torinesi. Da una parte è stato infatti possibile osservare come il boom economico abbia portato ad un incremento del settore edilizio, prolungatosi nel periodo pre e post Olimpiadi, poi rallentato dalla crisi globale a partire dal 2016. Direttamente collegato a ciò, lo studio del mercato immobiliare ha offerto un quadro delle motivazioni alla base dell'aumento o decremento del settore edilizio durante gli ultimi trent'anni. In particolare, si è riscontrato un aumento della domanda dovuto ad un elevato fenomeno di spostamento dei cittadini all'interno della città e di conseguenza un incremento dell'offerta degli alloggi all'interno degli edifici residenziali.

Una volta definito il quadro generale della città si è potuto effettivamente analizzare come si sono evoluti gli edifici residenziali nel corso del tempo attraverso le “Immagini del cambiamento” prendendo in considerazione i materiali d’archivio e paragonandoli alle foto attuali per mettere in evidenza l’evoluzione della città.

In conclusione, analizzando il caso studio e considerando le principali caratteristiche visive degli edifici residenziali costruiti negli ultimi trent’anni, è emerso come la qualità dell’architettura torinese della periferia nel corso degli anni sia stata genericamente trascurata, tranne in alcuni casi eccezionali, e abbia subito un peggioramento, andando ad omologare le aree trasformate e riqualificate senza apportare dei miglioramenti tecnologici e dal punto di vista della sostenibilità, ma limitandosi solamente a cercare di migliorare dal punto di vista sociale le aree degradate. Questo quadro attuale può essere uno spunto di riflessione perché le trasformazioni urbane future vadano sempre più nella direzione di una progettazione completa dei luoghi e conscia del loro carattere e della loro memoria storica.

BIBLIOGRAFIA

- Caruso N., Prat A., Saraco R., Mascia P. (2013), *Mappatura delle trasformazioni metropolitane – fenomeni e temi per una strategia territoriale metropolitana*, Torino
- Ciaffi D., Crivello S., Davico L., Mela A. (2019) *Torino – Economia, Governo e Spazi urbani in una città in trasformazione*, Rubettino
- Crivello S., Davico L. (2016), *Piani e progetti*, in *Check-up*, Centro Einaudi, Torino
- Crivello S. (2005), *Olimpiadi*, in *L'immagine del cambiamento*, Centro Einaudi, Torino
- Crivello S. (2006), *Olimpiadi*, in *Giochi aperti*, Centro Einaudi, Torino
- Crivello S. (2007), *I grandi eventi*, in *Senza rete*, Centro Einaudi, Torino
- Davico L. (2007), *Il nuovo volto della città*, in *Senza rete*, Centro Einaudi, Torino
- Davico L. (2009), *Trasformazioni urbane*, in *10 anni per un'altra Torino*, Centro Einaudi, Torino
- Davico L., Crivello S. (2007), *Qualità dell'architettura torinese, la parola ai protagonisti*, Celid, Torino
- Davico L., Guerreschi P., Montobbio L. (2020), *Torino immagini del cambiamento*, Edizioni del Capricorno, Torino
- Davico L., Lucchini C., Staricco L., Vitale Brovarone E. (2018), *Torino Atlas*, Urban Center, Torino
- De Rossi A., Durbiano G. (2006), *Torino. La sua trasformazione e le sue immagini*, Umberto Allemandi & Co, Torino
- Debernardi L., Mela S., Crivello S., Staricco L. (2011), *Economia – I legami che aiutano a crescere*, Centro Einaudi, Torino
- Fassino G., Spinelli C. (a cura di, 2011) *Torino contemporanea – Guida alle architetture*, Urban Center Metropolitan, Torino

- Foietta P., Ballocca A., Scalise F., Abate Daga I. (2009), *Trasformazioni territoriali della Provincia di Torino*, Società Meteorologica Subalpina, Torino
- Gonella A.M. (2004), *Economia*, in *Le radici del nuovo futuro*, Centro Einaudi, Torino
- Guiati F., Vitale Brovarone E. (2019), *Trasformazioni*, in *Futuro rinviato*, Centro Einaudi, Torino
- Gullino V. (2019), *Economia*, in *Futuro rinviato*, Centro Einaudi, Torino
- Rosso E., Davico L. (2004), *Trasformazioni urbane*, in *Le radici del nuovo futuro*, Centro Einaudi, Torino
- Santangelo M., Vanolo A. (2010), *Di capitale importanza – Immagini e trasformazioni urbane a Torino*, Carocci, Roma
- Staricco L. (2009), *Economia*, in *10 anni per un'altra Torino*, Centro Einaudi, Torino
- Staricco L. (2010), *Le trasformazioni urbane*, in *Attraverso la crisi*, Centro Einaudi, Torino
- Staricco L. (2011), *Trasformazioni urbane e mobilità - Flussi e forme nella città*, in *I legami che aiutano a crescere*, Centro Einaudi, Torino
- Staricco L. (2014), *Le trasformazioni urbane*, in *Semi di fiducia*, Centro Einaudi, Torino
- Urban Center Metropolitan, SWG (2015), *Le trasformazioni urbanistiche a Torino. La percezione del cambiamento della città negli ultimi vent'anni*, Urban Center, Torino

SITOGRAFIA

- <http://www.comune.torino.it/rigenerazioneurbana/recuperourbano/corso-grosseto.htm>
- <http://www.comune.torino.it/rigenerazioneurbana/recuperourbano/via-artom.htm>
- <http://www.comune.torino.it/rigenerazioneurbana/recuperourbano/via-ivrea.htm>
- <http://www.comune.torino.it/rigenerazioneurbana/recuperourbano/via-arquata.htm>
- <http://www.comune.torino.it/rigenerazioneurbana/recuperourbano/via-ghedini.htm>
- <http://www.comune.torino.it/rigenerazioneurbana/recuperourbano/via-dina.htm>
- <http://www.comune.torino.it/rigenerazioneurbana/recuperourbano/mirafiorinord.htm>
- <http://www.comune.torino.it/rigenerazioneurbana/documentazione/periferie9705.pdf>
- <https://awn.it/news/notizie/6786-ambiente-nel-2030-il-70-della-popolazione-mondiale-vivra-nelle-citta#:~:text=Attualmente%2C%20il%2054%25%20della%20popolazione,quanto%20riguarda%20l'approvvigionamento%20idrico.>
- https://www.corriere.it/sette/18_settembre_06/torino-villaggio-olimpico-fa67e53c-af96-11e8-8b32-ed1119b5e5f1.shtml?refresh_ce-cp
- <https://www.rapporto-rotta.it/trasformazioni-urbane/attivita-edilizia.html>

ALTRE FONTI

- Database completo del progetto *Immagini del cambiamento* (2023)

ALLEGATI

- Book fotografico con tutti i casi campionati per la tesi

RINGRAZIAMENTI

Vorrei innanzitutto ringraziare il Professor Luca Davico per la sua enorme disponibilità e pazienza avuta durante tutto il periodo di tirocinio e preparazione della tesi.

Vorrei ringraziare mia mamma senza la quale probabilmente non avrei mai raggiunto questo traguardo.

Vorrei ringraziare mio padre per il supporto dimostrato durante tutto il percorso.

Vorrei ringraziare Martina per avermi sempre appoggiato ed esserci sempre, sia durante i momenti brutti e sia durante i momenti belli di questo percorso.

Vorrei ringraziare Giuse, Mirco e soprattutto Stefania, i miei compagni di aula studio per avermi sopportato e supportato durante tutte le sessioni.

Vorrei ringraziare mio fratello Aron, e tutti i miei amici per esserci sempre stati.

Vorrei ringraziare Alice, compagna di mille avventure.

E infine, vorrei ringraziare me stesso, per non aver mollato e aver raggiunto la fine di questo immenso traguardo.