

9. TRASFORMAZIONI URBANE / CAMBIA IL VOLTO DELLA CITTÀ



GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE

Nell'area torinese si sta realizzando oggi il più importante complesso di trasformazioni urbane mai avviato a partire dal dopoguerra: cantieri sono visibili ovunque, in centro, in periferia, in molti comuni della cintura metropolitana; gli interventi sono infrastrutturali, di riqualificazione urbana e ambientale, per nuovi insediamenti del sistema produttivo e commerciale, culturale, del tempo libero, dello sport, della ricettività. Una buona parte di tali interventi è già stata analizzata e documentata nelle passate edizioni di questo *Rapporto*, fornendo anche informazioni sullo stato di avanzamento delle singole opere.

Lo scopo di questo capitolo è, pertanto, quello di mettere in luce la visione di insieme, le caratteristiche e linee progettuali delle trasformazioni urbane nel loro complesso corredate dove possibile da informazioni quantitative di riepilogo, a proposito sia di Torino sia dell'area metropolitana. Nella prima parte del capitolo viene delineato lo «scenario», con una sommaria ricostruzione della storia degli strumenti di pianificazione vigenti, per poi passare ad aggiornare il quadro delle realizzazioni urbanistico-edilizie e i loro riflessi sul mercato immobiliare; nella seconda parte viene invece dedicato spazio al dibattito in corso attorno alle strategie urbanistiche, ma anche ad alcuni temi «caldi», quali il reale grado di sviluppo indotto dalle trasformazioni urbane in corso, la loro sostenibilità, la partecipazione dei cittadini, la qualità della nuova architettura.

Per comprendere il disegno sotteso ai numerosi interventi di trasformazione e fornire una visione di insieme è necessario partire da quello che è tuttora il principale strumento urbanistico, il Piano regolatore generale (PRG). Per quanto riguarda Torino città, la storia dell'attuale PRG si è aperta con la Delibera programmatica del 1989 e si è conclusa con l'approvazione del Piano nel 1995 (sostituendo così il vecchio PRG del 1959).

Per la verità, nel 1980 era già stato approvato un altro progetto preliminare di Piano regolatore, mai giunto al termine del suo iter. Promosso dall'amministrazione comunale quando era sindaco Diego Novelli, e rispecchiando la visione anticipatoria e sinottica di quegli anni (con un insieme di piani sovraordinati e coordinati), il progetto conteneva indirizzi generali di riorganizzazione della città e interventi di decongestionamento dell'area metropolitana, di riequilibrio centro-periferia, di sostegno all'espansione urbana verso ovest¹.

A seguito di tensioni interne alla maggioranza e per le resistenze di operatori economici e immobiliari, questo progetto preliminare non arriva a diventare definitivo; anzi, dopo il 1985 cresce in modo evidente il partito «anti-Piano», che mette

¹ Un ampio progetto denominato *Torino Ovest* prevedeva, ad esempio, il decentramento di funzioni strategiche nell'area del comune di Collegno, in una logica di sviluppo metropolitano, risanando il centro cittadino e diffondendo centralità nell'area metropolitana.

in discussione l'idea in sé di dotarsi di strumenti regolativi e pianificatori (ritenuti rigidi, burocratici, di appesantimento del mercato). Si apre quindi l'era dell'urbanistica cosiddetta «debole», «per progetti» piuttosto che «per piani»: i grandi interventi di trasformazione – come quelli sulle aree industriali dismesse – diventano la nuova frontiera su cui cercare di conciliare rigenerazione economica, riqualificazione urbana, richieste del mercato, flessibilità ed efficienza, esigenze di cambiamento.

Spesso, però, gli esiti di questi interventi si rivelano decisamente inferiori alle attese: proprio la mancanza di politiche generali e di un quadro strategico determina una complessiva incertezza (oltre a una pericolosa discrezionalità amministrativa)² che finisce per rallentare e complicare i processi decisionali, invece di snellirli (Mazza 1990; Falco 1990); le stesse trasformazioni realizzate con progetti «caso per caso» (come il Lingotto, il Palagiustizia, l'area ex Venchi Unica) risultano spesso poco coerenti con il sistema di relazioni urbane in cui vengono inserite.

Alla fine degli anni Ottanta riprendono le consultazioni per la formazione del PRG, che produrranno l'incarico per un nuovo progetto preliminare allo studio milanese Gregotti Associati. Obiettivo dei progettisti diventa quello di riportare la contrapposizione tra piano e progetto all'interno della politica, nella convinzione che una concertazione tra le molteplici componenti sociali sia la sola via corretta per definire indirizzi, prospettive e principi regolatori delle trasformazioni urbane. Nel caso di Torino in particolare, non si ritiene praticabile un modello rigido, ma piuttosto l'individuazione di politiche urbanistiche e linee guida che permettano poi il raccordo tra interessi privati e obiettivi pubblici³. L'idea alla base del nuovo PRG è, insomma, quella di evitare i percorsi obbligati (che limitano la progettualità), preferendo fissare quadri di riferimento coerenti e integrati all'interno dei quali produrre le azioni concrete dei diversi soggetti.

Il progetto preliminare dello studio Gregotti viene approvato nel 1991, in una stagione in cui – anche a livello nazionale – acquista nuovo respiro una visione della pianificazione come «processo dinamico e interattivo di un sistema complesso di piani e atti di governo», flessibili e interagenti, che consentano disegni strategici e lungimiranti, in grado di regolare ma anche di prevedere e disegnare lo sviluppo di un'area urbana e metropolitana (Gambino 1993). Il progetto preliminare torinese in particolare si fonda sulla presa d'atto dell'evoluzione in senso post-industriale del sistema economico locale, fra terziarizzazione crescente, ristrutturazione industriale, comparsa di nuovi settori produttivi. Il piano viene perciò concepito come schema

² Le trasformazioni urbanistiche e le scelte progettuali diventano spesso oggetto di scambio politico, strumento di organizzazione del consenso, risultato di negoziazioni puntuali tra gruppi di interesse, partiti, operatori privati.

³ I principi del Piano regolatore sono esplicitati nella Relazione tecnica allegata alla Delibera programmatica presentata al Consiglio comunale dal sindaco Magnani Noya il 18 dicembre 1989.

regolatore di un processo di mutamento socio-economico composito, puntando soprattutto a valorizzare i «vuoti urbani» (creati dalla dismissione degli impianti industriali)⁴ attraverso un mix di investimenti pubblici e privati, facendo anche i conti con alcune pesanti «eredità» del passato fordista quali la diffusa emarginazione sociale in alcune aree degradate del centro e della periferia.

Per quanto riguarda il rapporto fra capoluogo e cintura, la stagione del ritorno alla pianificazione non riesce a rispondere positivamente alle esigenze di integrazione delle aree metropolitane (espresse anche dalla legge 142 del 1990): lo stesso neonato PRG torinese viene da più parti criticato per la sua scarsa considerazione dell'area metropolitana, per il suo ragionare entro gli stretti limiti amministrativi del capoluogo (mentre il progetto preliminare del 1980 si poneva il problema del piano su scala metropolitana)⁵.

Inoltre, sebbene la legge urbanistica regionale 56 del 1977 avesse obbligato tutti i comuni a dotarsi di un Piano regolatore (per superare la frammentazione e le contraddizioni prodotte dalla semplice somma dei vari regolamenti edilizi comunali), il processo di formazione dei nuovi PRG risulta quanto mai lento: occorrono più di vent'anni perché tutti i comuni piemontesi producano un Piano regolatore, e proprio alcuni grandi centri dell'area metropolitana arrivano tra gli ultimi. In più, le differenti velocità di approvazione rendono più complicato integrare strumenti urbanistici pensati e varati in epoche tra loro a volte molto distanti: alcuni comuni, ad esempio, sono oggi dotati di Piani regolatori risalenti ai primi anni Ottanta, mentre altri hanno Piani decisamente recenti, nati secondo rinnovate metodologie (conoscitive, di rappresentazione del territorio, normative), oltre che, in genere, maggiormente basati sul principio di contenere la capacità insediativa⁶.

Nell'area metropolitana, l'adeguamento alla legge urbanistica regionale si realizza sostanzialmente a due velocità: la prima generazione di PRG è «a tutto campo», centrata sui servizi, sulle previsioni localizzative, sull'offerta di edilizia economico-popolare, sulla tutela delle aree non compromesse, ma priva di strategie territoriali

⁴ Introducendo, al contempo, norme di tutela dei quartieri industriali «storici», inserendoli tra quelli «qualificanti per la città» (Città di Torino, Assessorato all'urbanistica, 1992, p. 31).

⁵ È evidente sin dall'inizio la contraddizione interna al nuovo PRG, che – pur basandosi quasi solo su scelte effettuate dall'Amministrazione del capoluogo – deve poi inevitabilmente confrontarsi con una dimensione attuativa di scala metropolitana. In proposito, il PRG torinese si limita a ipotizzare accordi specifici tra il capoluogo e i comuni contermini, evidenziando i settori in cui sarebbero necessari interventi su scala sovracomunale.

⁶ D'altra parte, anche nei piani di nuova generazione, a fronte di importanti innovazioni, permangono alcune criticità (Regione Piemonte, 2002): sovente i risultati delle indagini non trovano riscontri effettivi nei documenti di piano e i piani stessi soffrono, soprattutto nel caso dei piccoli comuni, di una tendenza all'omologazione e alla riproposizione del medesimo progetto per comuni con caratteristiche eterogenee.

condivise di scala metropolitana (Istituto Nazionale di Urbanistica Regione Piemonte, 2003); i piani più recenti, soprattutto nei centri maggiori, presentano invece caratteri innovativi, incorporano nel processo di pianificazione le necessità operative, nella consapevolezza della difficoltà di gestire le trasformazioni urbane basandosi solo sul controllo dell'uso del suolo.

Questa nuova generazione di PRG, ad esempio, al posto degli espropri prevede meccanismi perequativi, con la cessione di diritti edificatori privati nelle aree di trasformazione in cambio di quote consistenti di aree destinate a verde e servizi. Prevale inoltre un orientamento concertativo (che ormai si amplia ad altri tipi di piani e programmi, specie complessi), finalizzato ad associare soggetti economici e sociali, a livello sia «orizzontale» sia «verticale», attorno alla definizione e realizzazione di percorsi di sviluppo comuni, anche superando i tradizionali limiti amministrativi comunali (per forme di coordinamento a una scala superiore).

La formazione dei PRG nei principali comuni dell'area torinese

Comune	Data di approvazione
Torino	aprile 1995
Moncalieri	giugno 2000
Rivoli	giugno 2001
Settimo	ottobre 1991
Collegno	maggio 2003
Nichelino	luglio 2003
Grugliasco	marzo 2002
Venaria	settembre 2002*
Chieri	maggio 1997

* Il Piano è attualmente all'esame della Regione.

Gli strumenti urbanistici e di pianificazione citati in questo capitolo

■ PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG)

Previsto dalla legge urbanistica 1150/1942, è esteso a tutto il territorio comunale, ha validità a tempo indeterminato, è lo strumento principale di pianificazione urbanistica.

■ PIANO PARTICOLAREGGIATO (PP)

Piano attuativo del PRG, previsto dalla legge 1150/1942; precisa l'assetto definitivo delle zone attraverso limiti e vincoli di trasformazione urbanistica.

■ PIANO DI ZONA PER L'EDILIZIA ECONOMICO-POPOLARE (PEEP)

Piano attuativo del PRG, previsto dalla legge 167/1962; regola gli insediamenti destinati ad alloggi popolari; è obbligatorio per i comuni capoluogo di provincia o con popolazione superiore a 50.000 abitanti.

■ PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (PIP)

Piano attuativo del PRG, previsto dalla legge 865/1971; regola l'ubicazione degli impianti industriali, artigianali, commerciali, turistici (e le connesse opere di urbanizzazione).

■ PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (PEC)

Il PRG, nelle porzioni di territorio non ancora completamente dotate di opere di urbanizzazione, può consentire ai proprietari (singoli o consorziati) la presentazione al Comune di PEC (comprensivi di schema di convenzione col Comune) che devono rispettare quanto fissato dai Programmi di attuazione.

■ PROGRAMMI INTEGRATI (ex art. 18)

Sono stati i primi programmi complessi entrati nella strumentazione urbanistica sulla base della legge 203/1991, finalizzata alla costruzione di nuove abitazioni per le forze dell'ordine. Il loro carattere episodico e settoriale li ha, in qualche modo, tenuti a *latere* del processo di innovazione degli strumenti urbanistici (sono stati una sorta di sperimentazione per successivi programmi).

■ PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (PRIN)

I PRIN sono stati introdotti dall'art. 16 della legge 179/1992 (per interventi di edilizia residenziale pubblica); il rinvio della loro attuazione a una nuova legislazione regionale (a seguito della sentenza n. 393/92 della Corte Costituzionale) – approvata solo da alcune Regioni e alla fine degli anni Novanta – ha caratterizzato a lungo questi programmi complessi per la loro condizione di straordinarietà.

■ PROGRAMMI DI RECUPERO URBANO (PRU)

Protagonisti della stagione di diffusione dei programmi complessi, i PRU sono centrati sul recupero dei tessuti residenziali in quartieri di edilizia pubblica; gli indirizzi localizzativi, per tipologie di intervento e procedure di formazione, derivano da un atto centrale (DM 1071 e 1072 del 1994), anche se integrati da leggi regionali.

■ PROGRAMMI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (PRIU)

Promossi con il decreto del 21 dicembre 1994, coprono una vasta casistica di tipologie insediative: ambiti di centro storico, aree industriali dismesse, periferie, quartieri di edilizia residenziale pubblica; i connotati più innovativi sono quelli del partenariato, della valutazione urbanistica ed economica, dei contenuti strategici.

■ PROGRAMMI URBAN

Nati nel 1994 su iniziativa dell'Unione Europea, sono rivolti direttamente ai Comuni (finanziati con contributi provenienti dai Fondi Strutturali); il loro fine è la riqualificazione economica e sociale della città e, soprattutto, dei «quartieri in crisi», attraverso processi di crescita endogena.

■ PATTI TERRITORIALI (PT)

Strumento di programmazione negoziata, introdotto dalla legge 662/1996 e quindi regolamentato dalla delibera CIPE dell'8 maggio 1997; si tratta di accordi tra soggetti pubblici e privati per interventi finalizzati allo sviluppo di aree depresse, in particolare tramite interventi produttivi e infrastrutturali integrati. I promotori possono essere enti locali o altri soggetti pubblici, categorie o altri soggetti privati; i sottoscrittori possono costituire società miste o partecipate, in funzione di coordinamento, cui segue l'apertura di un tavolo di concertazione.

■ CONTRATTI DI QUARTIERE (CDQ)

Promossi dal Ministero dei Lavori pubblici con il DM del 22 ottobre 1997, arricchiscono l'esperienza dei programmi complessi con nuovi temi, tra cui: partecipazione, coesione sociale, bioarchitettura; negli anni, hanno assunto una connotazione locale, ma anche meno agganciata (rispetto ad altri strumenti) ai contenuti strategici delle politiche urbane.

■ PROGRAMMI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E SVILUPPO SOSTENIBILE DEL TERRITORIO (PRUSST)

Introdotti dal DM 1169 dell'8 ottobre 1998, hanno per obiettivo la costruzione di un insieme di azioni – su scala vasta e locale – per l'infrastrutturazione del territorio, per la creazione di occasioni di sviluppo sostenibile (economico, ambientale e sociale), per insediamenti produttivi, per attività turistico-ricettive, per la riqualificazione di porzioni urbane degradate; tra gli ambiti di programma sono compresi anche quelli metropolitani, relativi ai distretti insediativi, alle attrezzature a rete e puntuali.

Il ruolo della Regione e della Provincia: i Piani territoriali di coordinamento

■ Dopo l'entrata in vigore della legge 142 del 1990, la Regione Piemonte ha ritenuto necessario adeguare la normativa urbanistica alle nuove disposizioni, emanando una legge regionale (la n. 45 del 1994) che istituisce i Piani territoriali: regionale, provinciale e metropolitano.

Nel 1997 la Regione si dota quindi di un Piano territoriale regionale (PTR) che individua e norma i caratteri socio-economici territoriali e paesistici del territorio e definisce gli indirizzi di governo per la trasformazione del sistema regionale.

Il PTR si attua attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e di programmazione previsti dalla normativa nazionale e regionale: i Piani territoriali di coordinamento delle Province, i Piani territoriali operativi, l'adeguamento dei Piani regolatori comunali o l'emanazione di specifiche direttive del Consiglio regionale. Il PTR prevede inoltre una serie di approfondimenti che interessano porzioni ridotte di territorio: finora sono stati predisposti quelli relativi alla Val Susa e all'asta del Po, mentre sono in corso studi per il piano paesistico della collina torinese. L'approfondimento per l'area metropolitana, sebbene previsto, non è invece stato ancora realizzato (fonte: www.regione.piemonte.it/sit), a testimonianza del fatto che, nonostante la sua centralità socio-economica, l'area metropolitana torinese ancora non risulta prioritaria nell'agenda della pianificazione regionale.

■ La Provincia, ferme restando le competenze dei Comuni e le linee dettate dai programmi regionali, deve determinare gli indirizzi generali di assetto del territorio, indicando le destinazioni in relazione alla vocazione delle sue parti, la localizzazione di massima delle maggiori infrastrutture e delle vie di comunicazione, le linee di intervento per la sistemazione idrica e idrogeologica, le aree da destinare a parco o riserva ambientale.

Il Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTC), previsto dalla legge urbanistica 1150/1942, ha lo scopo di coordinare l'attività urbanistica di determinati ambiti territoriali. I comuni compresi nel PTC sono tenuti a uniformare i propri strumenti urbanistici ai suoi contenuti, promuovendo la cooperazione con (e tra) comuni e comunità montane, mediante protocolli di intesa tra gli enti locali delle singole aree.

Il PTC torinese, adottato dalla Provincia nel 1999 e approvato dal Consiglio regionale il 1° agosto 2003, è stato costruito sulla base delle indicazioni dei Piani regolatori comunali (e attraverso la loro cosiddetta «mosaicatura»), della raccolta e analisi di dati e del confronto con le amministrazioni locali. Gli obiettivi del Piano* sono:

- ridurre il consumo di suolo;
- contenere la dispersione dell'urbanizzato, la diffusione urbana e la frammentazione del territorio;
- individuare un sistema continuo di aree verdi, anche nelle zone periurbane;
- tutelare il paesaggio e i suoi tratti distintivi;
- ridistribuire le funzioni strategiche, creando nuove centralità urbane/metropolitane;
- migliorare la qualità degli insediamenti;
- razionalizzare la distribuzione delle aree per attività produttive;
- promuovere la formazione di piani per lo sviluppo sostenibile nei diversi contesti locali.

Il PTC deve necessariamente fornire ai PRG comunali indicazioni di riferimento per coordinare le «interrelazioni territoriali» di area vasta. Per quanto riguarda le «interrelazioni urbanistiche» sovracomunali, il PTC della Provincia di Torino individua 22 aree di aggregazione sovracomunale (tra cui la conurbazione metropolitana, con 30 comuni). Di fatto, l'efficacia del PTC torinese è ridotta a causa sia della tardiva approvazione in Regione sia del difficoltoso coordinamento con il Comune di Torino (specie sul terreno della pianificazione urbanistica comunale); non a caso, la Provincia ha avviato alcuni approfondimenti**, per tenere conto delle modificazioni intervenute tra adozione e approvazione del PTC e per promuovere ipotesi di coordinamento urbanistico a livello sovracomunale.

* Dalla Relazione illustrativa al PTC della Provincia di Torino.

** Gli approfondimenti al Piano in corso di redazione o di validazione riguardano: Eporediese, Caselle-Ciriè-San Francesco al Campo, Chierese-Carmagnolese, Canavese occidentale, Area metropolitana (nord-ovest e sud), Collina morenica-Val Sangone, Chivassese, Pinerolese. Pur rappresentando un patrimonio importante di studio e conoscenza del territorio, viene da chiedersi quanti di questi approfondimenti siano davvero coordinati con l'attività pianificatoria dei singoli Comuni.

L'ATTUAZIONE DEL PRG E I NUOVI PROGRAMMI COMPLESSI

Per quanto riguarda il capoluogo, l'approvazione del PRG nel 1995 ha assunto un peso determinante nell'innescare la fase di trasformazione urbana che la città sta oggi vivendo. In primo luogo – come noto – sono state avviate finalmente molte delle operazioni attese da tempo, principalmente quelle legate alle aree industriali dismesse e ad alcune grandi infrastrutture per la mobilità. Verso la fine degli anni Novanta, poi, si sono aggiunte nuove trasformazioni, progettate nell'ambito del Piano strategico e ai fini della scadenza olimpica del 2006.

In termini sintetici, il processo di trasformazione urbana che oggi interessa Torino si articola lungo le seguenti linee operative:

- 1) riorganizzazione del sistema della mobilità⁷;
- 2) trasformazione e rigenerazione urbana sull'asse della Spina centrale, opere olimpiche;
- 3) recupero e riqualificazione ambientale/socio-economica delle aree periferiche.

Sempre dagli anni Novanta, poi, cominciano a concretizzarsi i progetti di nuove modalità di intervento urbanistico, specialmente con la diffusione dei cosiddetti programmi complessi. L'obiettivo è di migliorare la capacità di intervento dei diversi soggetti, superando la concezione settoriale degli strumenti urbanistici tradizionali (rigidamente differenziati per funzioni regolate, tipi di intervento, soggetti promotori). Nei programmi complessi viene dedicata maggiore attenzione alla fase di attuazione dell'intervento (perciò si parla di *programmi* e non di piani), così come alla mobilitazione delle risorse (anche private).

Alcuni orientamenti ispirati alla logica dei nuovi programmi, peraltro, erano già contenuti nel PRG, ma solo nella seconda metà degli anni Novanta i programmi complessi diventano i principali strumenti di attuazione del Piano. Tra il 1995 e il 2001, a Torino vengono approvati 11 Programmi di riqualificazione urbana (PRIU), 6 Programmi integrati (PRIN), 3 Programmi di recupero urbano (PRU), 8 Piani particolareggiati (PP), oltre a un programma specifico per il Castello di Lucento⁸. A questi si aggiungono gli strumenti ordinari previsti dallo stesso PRG (16 Piani esecutivi

⁷ In questo caso si tratta di colmare un ritardo «storico», dovuto a una rete di trasporti configurata negli anni Trenta (e poi solo aggiornata), del tutto inadeguata alle prospettive di innovazione e rilancio della città e del territorio metropolitano. A partire dagli anni Ottanta-Novanta sono state avviate opere infrastrutturali di fondamentale importanza a questo riguardo, sul versante sia locale (potenziamento dei mezzi pubblici, metrò, sistema ferroviario metropolitano, nuovi parcheggi) sia sovralocale (passante, alta velocità; su questi temi, si veda in particolare il capitolo 5).

⁸ Il caso del Castello di Lucento è particolare in quanto il progetto è stato finanziato con fondi comunitari, non essendosi conclusa in tempi utili l'istruttoria come PRIU.

convenzionati, 20 Concessioni convenzionate) e 16 Studi unitari d'ambito, per consentire la realizzazione di interventi che interessano specifici ambiti del PRG⁹.

La formazione di Piani di riqualificazione urbana si avvia a Torino nel 1994, e il primo accordo di programma (per il PRIU Superga, area compresa tra le vie Verolengo e Orvieto) viene firmato nel luglio 1998; tutti gli altri seguono nell'arco di sei mesi, anche per l'approssimarsi della scadenza imposta dalla legge (31 dicembre 1998).

I programmi per le Spine 1, 3 e 4 interessano grandi aree industriali dismesse, dando quindi sostanzialmente attuazione alle indicazioni del PRG, benché in fase di definizione degli accordi ne venga progressivamente ridotta la consistenza dimensionale. Anche i PRIU per le aree Superga ed ex Elli Zerboni (in prossimità di via Chiesa della Salute) riguardano aree industriali dismesse e prevedono la realizzazione di residenze, attività complementari e servizi. I PRIU di piazza Madama Cristina (dove è stato costruito il parcheggio interrato), dell'Isolato S. Croce o del Mercato dell'abbigliamento di Porta Palazzo sono invece finalizzati alla riqualificazione di aree centrali degradate; gli interventi per Casino Barolo e Cascina La Grangia puntano a riqualificare aree della periferia torinese.

Come emerge dalle tabelle seguenti, in termini di superficie totale sono i PRU ad avere il maggiore rilievo quantitativo tra gli strumenti di trasformazione (con il 41,6 per cento della superficie complessiva), seguiti dalle trasformazioni convenzionate (12,4 per cento in ATS – Aree di trasformazione per servizi e 8,7 per cento in ZUT – Zone urbane di trasformazione). La maggior parte degli strumenti interessa prevalentemente il settore residenziale, tranne nel caso dei Piani particolareggiati, perlopiù orientati al settore produttivo. Dal punto di vista della densità territoriale, gli indici più elevati sono quelli relativi a Programmi integrati, PP e ZUT; i più bassi indici di densità interessano invece le ATS.

⁹ Rispetto ai 1.097 ettari complessivi di trasformazione individuati dal PRG, risultano oggetto di piani o programmi attuativi approvati (fino al settembre 2003) circa 380 ettari, pari al 35 per cento. Alcuni di questi, in particolare i PP di iniziativa pubblica, derivano da programmi elaborati prima del PRG, tra la fine degli anni Ottanta e i primi anni Novanta (come varianti al vecchio PRG o anticipazioni del nuovo): è il caso, ad esempio, dei Piani particolareggiati per il Lingotto e per l'area della ex Venchi Unica.

Gli strumenti urbanistici a Torino, per numerosità e tipologie di superfici*

(fonte: Città di Torino, Divisione Urbanistica ed edilizia privata, dicembre 2003)

	Numero	Superficie totale (%)	di cui: sup. residenziale (%)	di cui: sup. attività (%)	Numero di abitanti
PRIU (DM 21/12/94)	11	41,6	45,7	36,6	15.917
PP	8	17,2	11,5	36,5	3.991
PRIN (ex legge 179/92)	4	11,8	12,3	9,1	4.298
PRIN (ex art.18, legge 203/91)	2	1,8	3,3	0,8	1.159
Altri programmi	1	5,0	–	9,1	–
Trasformazioni convenzionate					
– in ZUT	22	8,7	15,8	3,1	5.506
– in ATS	27	12,4	9,0	0,8	2.973
– con Concessioni convenzionate	8	1,5	2,3	3,9	803
Totali (valori assoluti)	83	3.478.163 mq	1.184.125 mq	791.261 mq	34.647

* La superficie totale comprende l'area edificabile più le aree destinate a urbanizzazione primaria (rete viaria, fognaria, distribuzione elettrica, illuminazione pubblica, gas, acqua, verde pubblico attrezzato, parcheggi pubblici) e secondaria (verde attrezzato di quartiere, asili e scuole, servizi vari). Le superfici residenziale e per attività sono date dalla somma di tutte le superfici lorde dei solai orizzontali destinati, rispettivamente, a residenza e ad attività produttive.

Gli strumenti urbanistici a Torino, per densità territoriale e incidenza di servizi e attività*

(fonte: Città di Torino, Divisione Urbanistica ed edilizia privata, dicembre 2003)

	Indice di densità territoriale	Indice di incidenza dei servizi	Incidenza di attività (%)
PP	0,71	0,89	68,0
PRIN (ex art.18, legge 203/91)	0,72	1,02	13,3
PRIN (ex legge 179/92)	0,53	1,00	33,1
PRIU (DM 21/12/94)	0,57	1,08	44,8
Altri programmi	0,42	0,80	100,0
Trasformazioni convenzionate			
– in ZUT	0,70	0,91	11,7
– in ATS	0,27	3,27	5,4
– con Concessioni convenzionate	1,12	0,20	53,3
Totale	0,57	1,10	40,0

* Per quanto riguarda gli indici riportati in tabella, quello relativo alla densità territoriale è dato dal rapporto tra superficie lorda di pavimento (ovvero la superficie del costruito) e superficie totale; l'indice di incidenza dei servizi misura il rapporto tra superficie a servizi e superficie lorda di pavimento; l'incidenza di attività (espressa in percentuale) è data dal rapporto tra superficie a servizi e superficie lorda di pavimento.

A un livello di maggiore dettaglio, si osserva che, tra gli 8 Piani particolareggiati torinesi, il più rilevante dal punto di vista dimensionale (347.434 mq di superficie totale) è quello relativo al Lingotto, risalente al 1988; tra i Programmi integrati, il più esteso interessa l'area di Spina 2 (147.228 mq), seguito da quello del Villaretto (112.465 mq). Nel caso poi dei Programmi di riqualificazione, riveste un'assoluta centralità Spina 3, con un'area pari a 1.002.956 mq e un peso complessivo, dunque, pari a quasi il 70 per cento della superficie interessata da tutti i Programmi di riqualificazione torinesi.

I Piani particolareggiati nel comune di Torino: dettaglio

(fonte: Città di Torino, Divisione Urbanistica ed edilizia privata, dicembre 2003)

	Anno di approvazione	Superficie totale (mq)	di cui: sup. residenziale (mq)	di cui: sup. attività (mq)	Numero di abitanti
Lingotto	1988	347.434	-	246.000	-
Ex Venchi Unica	1989	87.000	43.700	18.850	1.285
Ex Ceat	1992	41.000	25.570	(1.800)	751
Ex Incet	1993	53.272	12.916	8.000	380
Ex Veglio	1997	28.370	27.000	-	794
Ex Nebiolo	1997	27.840	13.500	8.354	397
Paoli	1997	10.400	9.800	-	280
S. Stefano	2002	4.430	3.560	8.000	104
Totale		599.746	136.046	289.904	3.991

I Programmi integrati nel comune di Torino: dettaglio

(fonte: Città di Torino, Divisione Urbanistica ed edilizia privata, dicembre 2003)

	Anno di approvazione	Superficie totale (mq)	di cui: sup. residenziale (mq)	di cui: sup. attività (mq)	Numero di abitanti
Programmi integrati ex art. 18 legge 203/91					
Deiro	1994	21.245	16.892	4.373	497
Acacia	1995	42.000	22.500	1.670	662
PRIN ex legge 179/92 e legge regionale 18/96					
Spina 2	1998	147.228	39.392	52.267	848
Ex Lancia	1998	95.356	28.843	13.359	1.570
Ex Framtek	1998	54.878	53.399	6.450	759
Villaretto	2003	112.465	25.796	-	1.121
Totale		473.172	186.822	78.119	5.457

I Programmi di riqualificazione urbana nel comune di Torino: dettaglio*

(fonte: Città di Torino, Divisione Urbanistica ed edilizia privata, dicembre 2003)

	Data di approvazione	Superficie totale (mq)	di cui: sup. residenziale (mq)	di cui: sup. attività (mq)	Numero di abitanti
Superga	luglio 1998	31.088	18.266	2.799	537
Ex Elli Zerboni	febbraio 1999	7.000	3.418	731	101
Piazza Madama Cristina	aprile 1999	n.d.			n.d.
Isolato S. Croce	aprile 1999		8.100	3.350	238
Spina 1	maggio 1999	163.336	51.321	24.514	1.509
Spina 3	maggio 1999	1.002.956	348.375	237.167	10.246
Spina 4	maggio 1999	149.953	77.492	9.778	2.279
Cascina La Grangia	maggio 1999	35.484	7.592	4.167	223
Casino Barolo	maggio 1999	57.046	26.645	6.874	784
E27-E29	maggio 1999	n.d.			n.d.
Mercato di Porta Palazzo	maggio 1999	n.d.			n.d.
Totale		1.446.863	541.209	289.380	15.917
Altri programmi:					
Castello di Lucento	1999	173.000	-	72.300	-

* I Programmi che riguardano piazza Madama Cristina, mercato di Porta Palazzo e aree E27-E29 sono relativi a completamento e riqualificazione di servizi.

L'attuazione di tutti questi programmi e interventi di riqualificazione e sviluppo urbano produce evidentemente effetti anche in termini di risorse stanziare dall'amministrazione comunale. Se si analizza il Programma triennale delle opere pubbliche 2004-2006, comunque, la principale voce di spesa rimane quella relativa alla manutenzione del suolo pubblico, seguita dagli stanziamenti per viabilità e parcheggi e ancora dagli edifici per la cultura e scolastici. Le spese per l'edilizia residenziale pubblica, oggetto dei PRU, e per la riqualificazione urbana si collocano al 5° e al 6° posto, pur sempre con un ragguardevole investimento complessivo (superiore a 108 milioni di euro). Tra gli stanziamenti per la riqualificazione urbana, hanno un peso rilevante – nel triennio 2004-2006 – gli interventi su Spina 3 (in particolare, il completamento della rinnovata via Livorno e di corso Mortara), lungo l'asse di corso Francia (comprese le piazze Rivoli, Bernini e Massaua) e in via Artom.

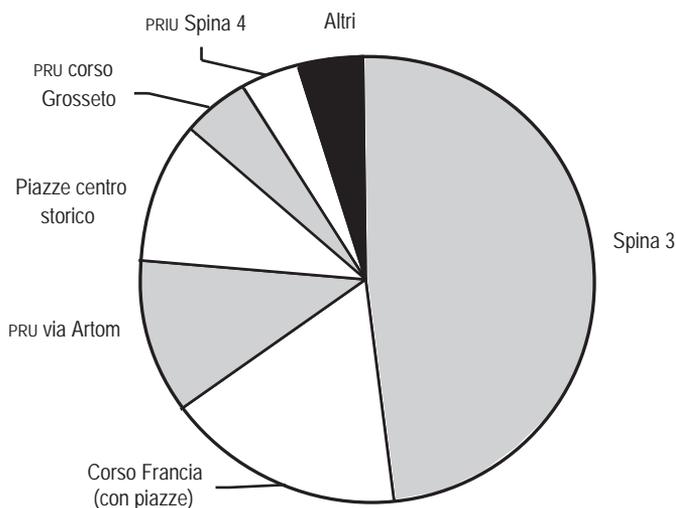
Programma delle opere pubbliche del comune di Torino: previsioni di spesa nel triennio 2004-2006, per settori

(dati in migliaia di euro; fonte: Comune di Torino, dicembre 2003)

Suolo pubblico, viabilità, parcheggi	599.718
Edifici per la cultura	358.500
Edifici scolastici	169.999
Immobili comunali: manutenzione e nuovi edifici	162.250
Edilizia residenziale pubblica	111.764
Riqualificazione urbana (PRU, Urban, ...)	108.253
Infrastrutture per il commercio	108.100
Ambiente e verde: manutenzione e nuove aree	101.673
Impianti (elettrici, illuminazione, ...)	93.277
Impianti sportivi	91.224
Grandi opere (Carcere, Palagiustizia, ...)	72.217
Cimiteri	47.600
Impianti olimpici	46.820
Trasporti pubblici	40.446
Edifici per servizi sociali	34.844
Manutenzioni straordinarie generiche	24.837

Programma delle opere pubbliche del comune di Torino: previsioni di spesa nel triennio 2004-2006, dettaglio del settore riqualificazione urbana per progetti e aree di intervento

(fonte: Comune di Torino, dicembre 2003)



TRASFORMAZIONE E RIQUALIFICAZIONE IN CENTRO, IN PERIFERIA...

Al centro del nuovo PRG vi è l'asse della Spina centrale, che nasce dall'interramento di 7 dei 12 km del passante. Al progetto ferroviario si accompagna la costruzione in superficie di un grande asse di scorrimento del traffico in direzione nord-sud (il cosiddetto «boulevard»), oltre alla riqualificazione di diverse porzioni del tessuto urbano, in corrispondenza di questo asse¹⁰.

Il progetto della Spina centrale permette di ricomporre la frattura del tessuto urbano causata dalla secolare presenza dei binari ferroviari e, contemporaneamente, di creare un nuovo forte asse di centralità urbana: i programmi – approvati nel dicembre 1998 – prevedono l'impegno congiunto di risorse pubbliche e private, specie sulle aree industriali dismesse nei pressi della ferrovia, per circa due milioni di metri quadri (destinati per il 53 per cento a nuove residenze, per il 43 per cento a terziario, produttivo avanzato, attività commerciali e di servizio, e per il 4 per cento a interventi di interesse generale). Per dare una regia unica all'insieme delle varie trasformazioni previste, l'amministrazione comunale ha incaricato nel dicembre 2000 l'architetto Jean-Pierre Buffi di definire, per l'appunto, linee guida e criteri di progettazione.

Viene abitualmente identificato come Spina 1 l'ambito sud della Spina, tra i corsi Lione, Mediterraneo, Rosselli e Tirreno (dove un tempo c'erano le Officine Materiale Ferroviario – Materferro della Fiat), che verrà servito dalla stazione ferroviaria Zappata: nel complesso, si tratta di un'area pari a 142.000 mq, per un investimento complessivo (pubblico e privato) di oltre 80 milioni di euro.

La trasformazione della zona – in cui è già insediata (area ex Fergat) la nuova Fondazione Sandretto Re Rebaudengo per l'arte contemporanea – si articola, secondo le linee guida redatte da Jean Nouvel, intorno a una nuova piazza pedonale prospiciente quello che diventerà il Palazzo della Regione, principale edificio dell'area e, con i suoi 110 metri, secondo per altezza in città dopo la Mole: una torre di vetro di 30 piani, per 38.000 mq, in cui verranno concentrati i vari uffici regionali, oltre a un auditorium per congressi (con una sala principale da 150 posti), parcheggi e ristoranti. Nell'ottobre 2003 è stato incaricato della stesura dei progetti preliminare e definitivo l'architetto Massimiliano Fuksas, mentre Comune e Regione hanno sottoscritto il protocollo di intesa che dà il via libera all'intera operazione.

L'ambito denominato Spina 2 è, invece, quello delle aree dismesse (già occupate dalle Officine Grandi Riparazioni, dalla Nebiolo e dalla Westinghouse), tra i corsi Castelfidardo e Ferrucci e via Boggio: nel complesso, si tratta di un'area di 340.000

¹⁰ Per quanto riguarda la riqualificazione urbana della Spina centrale, va ricordato tra l'altro che saranno installate 9 opere di artisti contemporanei, oltre alle 2 già presenti (l'«igloo» di Mario Merz e il giardino di Giuseppe Penone).

mq su cui vengono investiti circa 400 milioni di euro. Verrà servita dalla stazione di Porta Susa, di interscambio tra passante e metropolitana.

Il progetto della nuova Porta Susa, in particolare, si caratterizza per la sua vocazione a ripensare tutto lo spazio circostante: la stazione sarà un lungo corridoio porticato (e passante), con un ingresso da corso Vittorio Emanuele e uno da corso San Martino; il suo intorno urbano si comporrà di spazi pubblici e nuovi uffici e alberghi (collocati, perlopiù, verso corso Vittorio) progettati per essere utilizzati in diverse fasce della giornata e della notte, riducendo i rischi di degrado tipici delle zone prossime alle stazioni.

In quest'area sono pure previsti (e in parte già avviati) diversi altri grandi interventi: il raddoppio del Politecnico, il nuovo Centro culturale (con Biblioteca civica centrale e sala teatrale), un polo espositivo, lo Urban Center della Città di Torino, uno dei villaggi media per il 2006 (da 1.400 posti, diverrà poi residenza universitaria)¹¹; anche l'area delle carceri Nuove (da cui sono stati trasferiti di recente gli ultimi detenuti) verrà riqualificata per ospitare uffici giudiziari. Di fronte, dovrebbero poi sorgere altri due grattacieli, voluti dalla Banca San Paolo IMI e dalle Ferrovie, oltre al palazzo per uffici della Provincia (nell'edificio a 13 piani, già della Telecom, su corso Inghilterra, ristrutturato radicalmente secondo criteri di maggiore sostenibilità ambientale, risparmio e auto-produzione energetica: i cantieri dovrebbero partire nel 2004 e chiudersi due anni dopo).

Quello della cosiddetta Spina 3 è, come detto, l'ambito di maggiore trasformazione del PRG, pari a oltre un milione di metri quadri, per un investimento complessivo di circa 800 milioni di euro. L'area è suddivisa in sette comprensori, sulla base di altrettanti fabbricati industriali dismessi: i tre degli ex impianti siderurgici CimiMontubi (Valdocco, Vitali, Valdellatorre), gli ex stabilimenti Michelin, Paracchi, Fiat Nole, Savigliano.

Molte delle trasformazioni nell'area di Spina 3 sono già state realizzate: in primo luogo l'Environment Park, uno dei due parchi tecnologici torinesi nati da operazioni di restyling urbano (l'altro è il Virtual Reality & Multimedia di corso Lombardia); sorge sulle aree ex Teksid (circa 25.000 mq) ed è stato realizzato tra il 1997 e il 2000 su progetto di Emilio Ambasz, Benedetto Camerana e Giovanni Durbiano, con finanziamenti dell'Unione Europea. Di fronte all'Envipark è ormai attivo dal 2003 anche il Centro commerciale Dora (con multisala, centro commerciale, parcheggio), costruito sull'area ex Michelin (circa 100.000 mq) compresa tra le vie Livorno e Treviso e corso Umbria. L'insediamento – finanziato dalla società Sviluppo Dora-Novacoop e da un gruppo di imprenditori milanesi – comprende pure nuove residenze in corso Umbria, per complessivi 350 alloggi.

¹¹ Per maggiori dettagli su questi vari progetti e sul loro stato di avanzamento, si vedano i capitoli 3, 7, 8.

Nell'area ex Vitali è invece prevista, insieme ad altri interventi, la realizzazione del principale villaggio media per le Olimpiadi, i cui spazi dopo il 2006 verranno destinati a residenza, terziario, commerciale, alberghiero. Nelle ex Officine Savigliano si insedierà un polo terziario innovativo e commerciale di circa 40.000 mq, per aziende informatiche, realizzato dalla neonata società SNOS (Spazi per nuove opportunità di sviluppo). L'area tra piazza Piero della Francesca, via Valdellatorre e via Nole è destinata a ospitare il nuovo Centro pastorale diocesano, che comprende al suo interno anche la nuova Chiesa del Santo Volto, progettata da Mario Botta.

Il Programma di riqualificazione urbana di Spina 3 prevede infine un grande parco lungo la Dora (450.000 mq) le cui linee guida sono state definite dall'architetto Andrea Kipar, oltre alla scopertura del fiume, che tornerà quindi a scorrere in superficie lungo tutto il suo corso.

Il Programma di riqualificazione urbana di Spina 4, invece, interessa alcune aree industriali dismesse alla periferia nord della città. Sono previsti insediamenti commerciali nella zona di corso Vigevano e residenziali nell'area compresa tra via Cigna e i Docks Dora (integrati da attività commerciali); quest'area della Spina 4 sarà servita dalla nuova stazione ferroviaria Rebaudengo.

Al capo opposto della città si trova un'altra delle principali aree di intervento, quella del Lingotto. L'ex fabbrica storica della Fiat è stata da tempo trasformata da Renzo Piano in un centro polifunzionale, che ha il suo cuore nel Lingotto Fiere e che ha visto nascere, negli anni, centro congressi, auditorium, hotel Le Méridien, 8 Gallery, multisala Pathé, supermercato e, da ultima, la Pinacoteca «Giovanni e Marcella Agnelli».

La concentrazione degli insediamenti olimpici in questa zona (si veda il capitolo 8) ne rafforza la vocazione a diventare uno dei poli «forti» della città, tanto più se avrà un seguito (come pare) anche il progetto di «Parco della salute» sull'area Fiat Avio (si veda il capitolo 6).

In quest'area rimangono gravi, tuttavia, i problemi di accessibilità e di congestione da traffico, tanto che questo sta diventando uno dei temi «caldi» del dibattito politico, specie dopo il dimezzamento del previsto sottopasso da corso Spezia allo Stadio Comunale.

Nelle aree periferiche, inoltre, sta giocando un ruolo fondamentale anche il Progetto speciale periferie, per promuovere rigenerazione urbana e progettazione partecipata, coinvolgendo gli abitanti. Finora sono stati complessivamente investiti 450 milioni di euro (di cui il 77 per cento per Programmi di recupero urbano e piani di accompagnamento sociale, l'8 per cento per Programmi Urban 2, il 4 per cento per Contratti di quartiere).

In dettaglio, tra le principali trasformazioni realizzate (e in corso di realizzazione) nelle periferie torinesi si possono ricordare la riqualificazione della piazza centrale della Falchera, la piazza Montale alle Vallette, le piazze Livio Bianco e Giovanni XXIII a Mirafiori. La riqualificazione fisica di piazza della Falchera è stata af-

fiancata da un percorso di progettazione partecipata, che ha coinvolto gli abitanti. Grazie a un concorso di progettazione nazionale (concluso nel 1997) è stata creata la piazza centrale delle Vallette, da sempre indicata tra le priorità dai residenti, ristrutturando anche un teatro¹². Pure due piazze di Mirafiori sono state trasformate (in aree verdi) attraverso il coinvolgimento di associazioni, scuole, residenti (riuniti in un Forum per lo sviluppo di Mirafiori). Nello stesso quartiere, a dicembre 2003 è stata poi demolita la prima «torre» simbolo dell'edilizia periferica di bassa qualità, nell'ambito del locale Programma di recupero urbano.

Il centro di Torino è stato oggetto negli ultimi anni di numerosi interventi di trasformazione urbana, soprattutto per la riqualificazione e pedonalizzazione di alcune piazze storiche (Castello, Bodoni, Valdo Fusi, parte di Vittorio Veneto); nell'area centrale sta anche completandosi il processo di decongestionamento delle sedi universitarie (si veda il capitolo 3), previsto dallo stesso Piano regolatore¹³.

Un caso particolarmente significativo di rigenerazione urbana ha poi interessato, di recente, il cosiddetto «quadrilatero romano», trasformatosi in luogo di residenze qualificate e di locali serali e notturni, una delle zone più «vive» della città; in quest'area è dunque proseguita, amplificandosi, la tendenza alla rigenerazione di porzioni di centro storico (già degradato) innescata nel decennio precedente negli isolati a sud di via Garibaldi. A qualche isolato di distanza, in piazza San Giovanni, un recente progetto (firmato da Aimaro Isola) ridisegna complessivamente l'area, da trasformare in parco archeologico a cielo aperto. Invece, la riqualificazione dell'isolato San Liborio (tra le vie Santa Chiara, Bellezia, San Domenico, Sant'Agostino) prevede la costruzione di residenze universitarie (52 posti letto), parcheggi interrati e giardino pubblico¹⁴.

Anche nell'area di Porta Palazzo in questi anni si sono prodotti interventi tesi a una riqualificazione del tessuto urbanistico edilizio e socio-economico. Sono coordinati sotto il titolo di *The Gate* – progetto pilota finanziato dall'Unione Europea¹⁵ –

¹² Inoltre, in corso Grosseto, corso Cincinnato, via Sospello, via Artom e via Ivrea sono attivi dei Programmi di recupero urbano, in via Arquata un Contratto di quartiere, a Mirafiori nord Urban 2, a Porta Palazzo un Programma pilota urbano, mentre in via Luserna di Rorà, alla Falchera, in Barriera di Milano, a San Salvario, alle Vallette e a Lucento sono state avviate azioni di sviluppo locale partecipate.

¹³ Il PRG prevede uno sviluppo policentrico di insediamenti universitari interdipendenti e complementari, escludendo invece il modello tipo *campus*, ritenuto non funzionale alle esigenze del sistema torinese.

¹⁴ Nell'area centrale, nonostante questi interventi, si porrà presumibilmente con crescente urgenza nei prossimi anni il tema del riutilizzo degli edifici già ospitanti funzioni rare e di pregio (poi trasferite altrove, prevalentemente lungo la Spina 2: uffici regionali, provinciali, tribunale, biblioteca civica), nonché delle relative ricadute negative in termini di «indotto» commerciale, vivacità e attrattività (sia locale sia turistica).

¹⁵ A differenza degli interventi nel cosiddetto «quadrilatero romano», avviati per iniziativa privata e quindi seguiti da azioni pubbliche, il progetto *The Gate* è stato caratterizzato fin dall'inizio da una forte regia pubblica.

gli interventi del nuovo Mercato dell'abbigliamento (3.000 metri quadri di negozi, 2.000 di spazio libero interno, 5.000 di parcheggio; progetto di Massimiliano Fuk-sas), le nuove residenze per anziani in via Cottolengo. A valle di corso Regina Margherita, nel quartiere Borgo Dora, si concentrano altri interventi di riqualificazione: recupero del canale Molassi, ricostruzione del ponte Principessa Clotilde (distrutto dall'alluvione del 2000), ripavimentazione di via e piazza Borgo Dora e, soprattutto, recupero del Cortile del Maglio e dell'ex Arsenale militare (destinato ad attività produttive artigianali e servizi).

...E NELL'AREA METROPOLITANA

Anche fuori dei confini del capoluogo si assiste in questi anni a una notevole capacità di pianificazione, che, tra l'altro, permette a molti Comuni di acquisire più autorevolezza e autonomia nei confronti di Torino¹⁶. In particolare, diversi Comuni hanno sviluppato programmi complessi per la trasformazione del territorio, accedendo a finanziamenti nazionali e regionali¹⁷.

Nel 1996 sono stati approvati i PRU di Moncalieri, Leinì e Caselle; nel 1998 si sono aggiunti quelli di Carmagnola, Collegno, Grugliasco, Venaria e Volvera; nel 1999 Beinasco e Chieri. Settimo, Moncalieri e Carmagnola sono anche stati ammessi al finanziamento dei PRUSST. Nella parte settentrionale dell'area metropolitana, Settimo e Venaria hanno assunto in questi anni un ruolo di particolare rilievo: nel 2001 sono entrambi stati finanziati (dal Ministero delle Infrastrutture, nell'ambito del Programma Urban Italia) per interventi di sistemazione di vaste aree vicino al fiume (parte del progetto Tangenziale verde), di rilocalizzazione di imprese industriali e per il restauro del Castello di Santa Cristina. Nel caso di Venaria, sono previsti anche interventi di valorizzazione del centro storico collegati al recupero della Reggia (vedi capitolo 7) e di Borgo Altessano (già oggetto di precedente PRU)¹⁸.

¹⁶ La rilevanza strategica e l'abbondanza di progettualità nei comuni di area metropolitana emergono anche dalla mappa dei progetti creata da Torino Internazionale nel 2001.

¹⁷ Tutte le informazioni qui riportate sui progetti di trasformazione urbana nei comuni dell'area metropolitana provengono da una nostra specifica indagine sulla documentazione disponibile on line sui siti dei diversi Comuni, oltre che da contatti diretti con le amministrazioni della cintura. Le informazioni riportate, dunque, risentono inevitabilmente di alcune difformità, dovute alla differente «capacità di risposta» dei vari Comuni.

¹⁸ A conferma della sua crescente leadership tra i comuni dell'area nord, Settimo ha realizzato in questi anni anche un Polo integrato di sviluppo (700.000 metri quadri, di cui quasi 300.000 per attività produttive, che verrà potenziato da uno scalo ferroviario), il recupero delle ex Acciaierie Ferrero-Cravetto (80.000 metri quadri, per 700 unità abitative, attività artigianali, commerciali, terziarie e servizi scolastici), il PRIU di via Schiapparelli (stabilimento

Al confine tra Torino, Borgaro e Settimo, poi, si sta sviluppando un intenso sforzo pianificatorio (nonché di mediazione politica) attorno all'area cosiddetta Bor.Set.To. (dalle sigle dei tre comuni coinvolti). Si tratta di circa 2.250.000 mq, di proprietà della società Bor.Set.To., dove è previsto lo sviluppo di un vasto parco (oltre 2 milioni di mq, prevalentemente nel comune di Borgaro e limitrofo all'area verde dei «Laghetti» della Falchera), oltre a insediamenti produttivi (per circa un sesto dell'area, in gran parte nel comune di Borgaro) e a una certa quota di residenze ai bordi dell'area. Questa soluzione, formalizzata nell'autunno-inverno 2003-2004 da un protocollo di intesa fra i comuni di Torino, Settimo e Borgaro, la Provincia e la Regione, ha permesso l'accordo con la società Bor.Set.To. per la cessione delle aree destinate a parco (scambiate con il riconoscimento della capacità edificatoria nelle aree esterne), ma ha suscitato qualche opposizione nella popolazione interessata.

Sempre nella parte settentrionale dell'area metropolitana (comuni di Settimo, Borgaro, Volpiano, Leini e Brandizzo) operano i due Programmi complessi 2010 Plan e S+3 Urban Italia, che hanno convogliato risorse nazionali ed europee: gli assi portanti sono riqualificazione urbana e potenzialità ambientali (Tangenziale verde e Parco del Po) e rafforzamento delle attività produttive (specie logistica, ICT, distribuzione specializzata).

I comuni di Venaria, Caselle e Druento sono coinvolti dalle nuove realizzazioni per Reggia e Parco della Mandria, ma anche circostanti l'aeroporto (dove si sono insediate nuove imprese, servizi e attività commerciali che potrebbero crescere ulteriormente una volta che – tra qualche anno – l'aeroporto sia meglio collegato col sistema ferroviario del passante e dell'alta velocità). Con il nuovo PRG del 2002 Venaria ha stabilito come prioritarie la riorganizzazione del sistema degli accessi (due circonvallazioni, svincolo della tangenziale, parcheggio di interscambio, percorso ciclo-pedonale della Spina) e la valorizzazione dei beni culturali e ambientali: Reggia, centro storico, Mandria, sponde fluviali. Anche Caselle e Druento hanno riqualificato parte dei rispettivi centri storici: palazzo Mosca e la zona «Prato della Fiera» a Caselle; via Roma, via Torino, largo Europa e la chiesa di San Sebastiano a Druento.

Nell'area ovest, l'elevata capacità progettuale – specie nei comuni di Collegno, Grugliasco, Rivoli – si esplicita a più livelli: in particolare, sul versante della mobilità avrà un ruolo fondamentale la nuova linea di metropolitana (in grado di decongestionare l'asse di corso Franca e parte del sistema stradale e tangenziale ovest).

Per quanto riguarda Collegno, poi, la riqualificazione dell'area centrale, avviata nel 1997, ha promosso la trasformazione di vaste aree industriali dismesse (a ridosso di corso Francia e del centro), il ridisegno dell'area del municipio, la creazione di

Antibioticos, da riqualificare a fini polifunzionali), la risistemazione dell'isola pedonale intorno al municipio, mentre ha progettato la «Città del divertimento», con multisala, bowling, piscina, centro fitness ecc.

edifici per residenza e commercio e di un viale pedonale per collegare il centro con parco della Dora e quartiere Oltredora (interessato anche da un PRU, del 1998, per riqualificarne spazi pubblici ed edifici). Il PIP Città dell'industria riguarda invece un'area di circa 475.000 mq dove si prevede la rilocalizzazione di aziende esistenti, l'insediamento di nuove imprese, la presenza di funzioni commerciali e di servizio.

Non è ancora completata la valorizzazione delle aree della Certosa e del parco Dalla Chiesa (in uso al Comune dal 1996). Vista la contiguità con la Certosa, ha assunto particolare rilievo anche l'area delle ex Acciaierie Mandelli, per la quale è stata presentata una proposta di Museo multimediale del lavoro affiancato da centro commerciale, teatri, ristorazione e residenze private (o forse, come propone la Giunta, da uno show-room e un centro fieristico). Sembra invece per ora accantonata, almeno stando al nuovo PRG, l'ipotesi di edificare nell'area del Campo Volo, ai confini con Torino.

Il principale intervento del Comune di Grugliasco è certamente quello dell'insediamento delle facoltà scientifiche dell'Università (Scienze e Farmacia vanno ad aggiungersi ad Agraria e Veterinaria). La concentrazione in un'area limitata, tra l'altro, costituisce un modello alternativo rispetto alla frammentaria dispersione multipolare delle sedi universitarie a Torino città. In più, a Villa Claretta sorgerà uno dei villaggi media per le Olimpiadi 2006 (unico caso di insediamento olimpico nell'area metropolitana), che dopo i Giochi diventerà residenza universitaria¹⁹.

A Grugliasco è stato pure attivato un PRU (a Borgata Paradiso, coinvolgendo anche Torino e Collegno) per creare servizi pubblici, di formazione professionale e aggregazione sociale, esercizi commerciali, e per razionalizzare la rete viaria: apertura di via Vandalino, sistemazione delle vie Radich e Napoli, realizzazione di una piazza tra corso Adriatico e via Napoli.

I principali progetti del Comune di Rivoli si concentrano nell'area collinare (Parco della collina morenica, risalita al Castello) e del centro storico, oltre al ridisegno di corso Francia (ai confini con Torino e Collegno) e alla ristrutturazione di Villa Melano (dove è previsto un nuovo albergo, con centro conferenze). Nell'area industriale a ridosso di corso Francia è stato inaugurato nel 2003 il «Leonardo da Vinci» Building Center, un insediamento di circa 20.000 mq per aziende ad alta tecnologia comprendente palazzine uffici, capannoni industriali e un eliporto.

Nell'area sud-ovest, le trasformazioni in atto evidenziano una marcata caratterizzazione produttiva e di servizio per la presenza del Centro intermodale merci di

¹⁹ Il versante debole dell'intervento universitario grugliaschese rimane quello dell'accessibilità, a causa di un sistema di mezzi pubblici del tutto insufficiente rispetto alle esigenze (a regime, ci saranno circa 7.000 studenti) e, soprattutto, della notevole distanza dalla nuova linea del metrò. Grazie a un accordo tra Comune, Università e Ferrovie, è già stata finanziata la costruzione di una nuova stazione ferroviaria.

Orbassano²⁰ (il più grande del Piemonte, con i suoi 2.800.000 mq) e del Centro agro-alimentare di Torino (che ha sostituito i Mercati generali di via Giordano Bruno), di 450.000 mq. L'interporto è situato lungo la tangenziale sud, direttamente in comunicazione con la rete autostradale, mentre il collegamento ferroviario avviene invece attraverso lo scalo di Orbassano. In quest'area sono stati avviati diversi progetti infrastrutturali, tra cui il completamento dell'autostrada Torino-Pinerolo (vedi capitolo 5). La caratterizzazione produttiva viene rinforzata dagli interventi per le nuove aree produttive a Pinerolo e dalla riorganizzazione di quelle di Orbassano e Beinasco (prevista da un PIP)²¹.

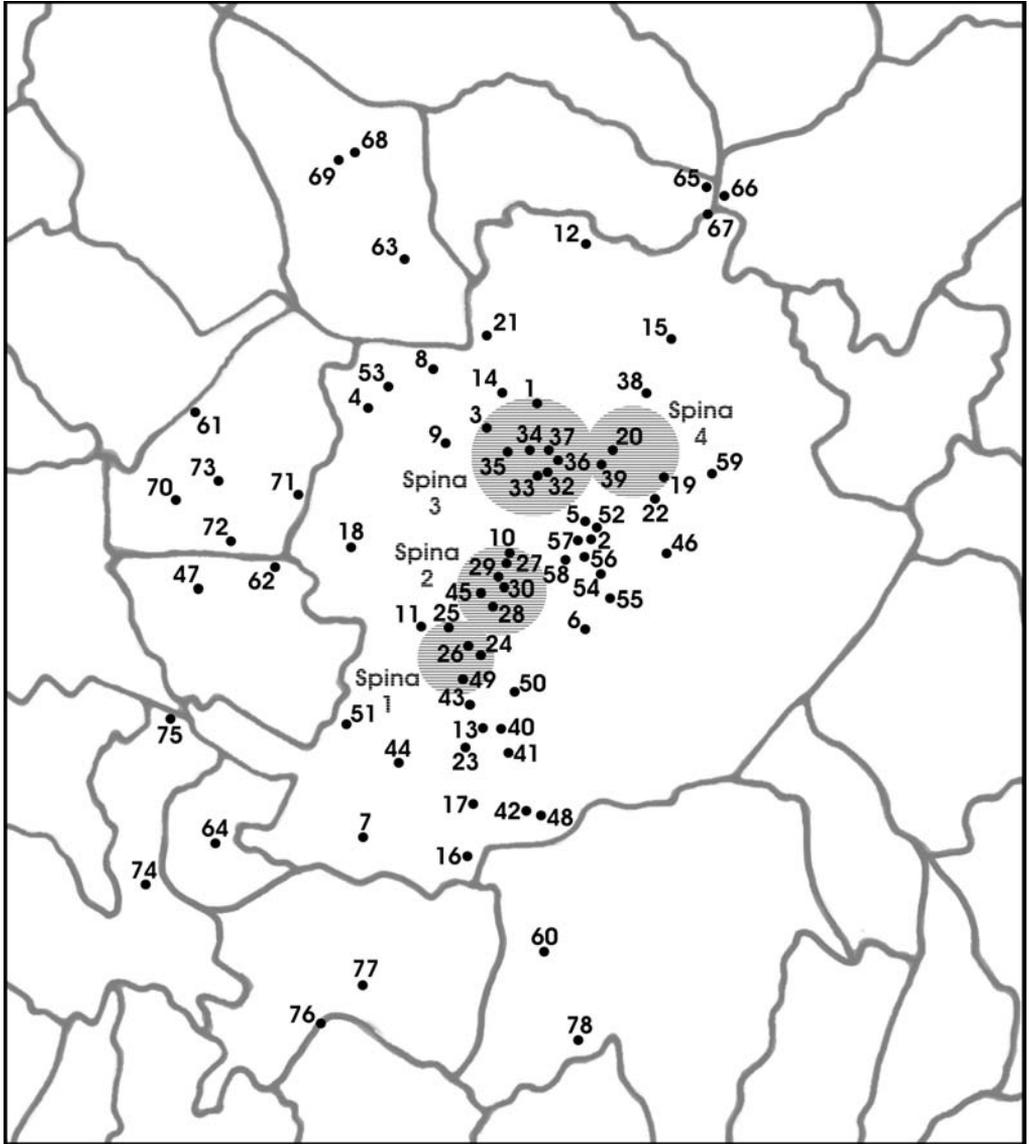
Questa parte dell'area metropolitana è pure interessata dai due più importanti nuovi insediamenti nel settore distributivo, quello del complesso sportivo, ricreativo e commerciale di Mondo Juve (tra Vinovo e Nichelino) e quello che riguarda i nuovi interventi (grande distribuzione e spettacolo) nell'area Sanda-Vadò di Moncalieri. Il primo dei due progetti prevede la realizzazione, in un'area di 489.544 mq, per due terzi a Vinovo e un terzo a Nichelino, di un centro di allenamento per la Juventus e di un parco commerciale nell'area dell'ippodromo, con campo da golf e strutture commerciali, ricettive, per tempo libero e sport. Il secondo, sempre nel comune di Nichelino, è stato di recente deliberato: si tratta di un nuovo insediamento produttivo (con negozi, banche, uffici e un albergo) nella zona industriale di via Verna, in un'area di 560.000 mq presso la tangenziale.

Ma è il comune di Moncalieri, motore del Patto territoriale Torino sud, a emergere per la sua crescente rilevanza in quest'area. Qui sono arrivati finanziamenti per quasi 30 milioni di euro, oltre a 15 milioni per opere pubbliche (viabilità, restauro del centro storico, urbanizzazione di nuovi insediamenti industriali, riassetto idraulico). Di recente, Fondazione CRT e Finpiemonte hanno finanziato la costruzione del Centro servizi di Moncalieri, un edificio di 4.000 mq per l'insediamento di imprese e l'ampliamento del Polo integrato di sviluppo Montepo (sempre nell'area Sanda-Vadò, verso Trofarello), mentre sono partiti gli interventi per la cosiddetta «Città del divertimento» (palestre, piscine, multisala, pubblici esercizi).

L'area dei comuni collinari (Chieri, Pecetto, Pino) risulta la meno vivace dal punto di vista della progettualità, benché sia interessata comunque da alcuni inter-

²⁰ I veri nodi cruciali per lo sviluppo dell'area, però, sembrano oggi la collocazione del nuovo inceneritore dei rifiuti (si veda il capitolo 4) e la connessione con la linea dell'alta velocità.

²¹ A Orbassano va ricordato anche il crescente ruolo strategico dell'Ospedale San Luigi, per il quale è previsto un rilevante progetto di sviluppo, con l'avvio di attività di ricerca di punta e l'ampliamento della facoltà di medicina (vedi capitolo 6). A Beinasco, oltre ai già realizzati interventi di tipo commerciale, con il centro Le Fornaci e una multisala, sono previsti progetti di ristrutturazione del centro storico e della viabilità nonché la sistemazione di spazi e impianti sportivi (a Borgaretto e nel Parco del Sangone).



Legenda

1. PRIU ex Elli Zerboni
2. PRIU isolato S. Croce
3. PRIU Superga
4. PRIU E27-E29
5. PRIU Porta Palazzo
6. PRIU piazza Madama Cristina
7. PRIU Cascina La Grangia
8. PRIU Casino Barolo
9. Urban Castello di Lucento
10. PRIN Spina 2
11. PRIN ex Lancia
12. PRIN Villaretto
13. PRIN ex Framtek
14. PRU CORSO Grosseto
15. PRU via Ivrea
16. PRU via Artom
17. PP Lingotto
18. PP ex Venchi Unica
19. PP ex Ceat
20. PP ex Incet
21. PP Veglio
22. PP Nebiolo
23. PP Paoli
24. Stazione Zappata
25. Fondazione Sandretto
26. Palazzo Regione
27. Nuova Porta Susa
28. Raddoppio Politecnico
29. Nuova Biblioteca Civica
30. Ex OGR
32. Envi Park
33. Centro commerciale Dora
34. SNOS
35. Chiesa Santo Volto
36. Ex Vitali
37. Parco Dora Spina 3
38. Stazione Rebaudengo
39. Residenze via Cigna
40. Villaggio olimpico ex MOI
41. Oval Lingotto
42. Palavela
43. Palahockey 1 e piazza d'Armi
44. Palaghiaccio Tazzoli
45. Villaggio media Spina
46. Villaggio media ex Italgas
47. Villaggio media Villa Claretta
48. Villaggio media BIT
49. Villaggio media ex Ospedale militare
50. Contratto quartiere via Arquata
51. Urban 2 Mirafiori nord
52. The Gate
53. Riqualficazione piazza Montale
54. Pedonalizzazione piazza Castello
55. Piazza Valdo Fusi
56. Via XX Settembre
57. Quadrilatero romano
58. Isolato San Liborio
59. Ex Manifattura Tabacchi
60. PRU Santa Maria
61. PRU Oltredora
62. PRU Borgata Paradiso
63. PRU Fiordaliso
64. PRU Beinasco
65. PRUSST Borgaro-Settimo
66. Tangenziale verde
67. Area Bor.Set.To.
68. Riqualficazione centro di Venaria
69. Recupero Reggia di Venaria
70. Riqualficazione centro di Collegno
71. PIP Città dell'industria
72. Ex Mandelli
73. Certosa e parco
74. Centro intermodale merci
75. CAAT
76. Mondo Juve
77. Area prod. via Vernea
78. Area prod. Sanda-Vadò

venti, specie sul versante culturale, turistico e naturalistico. Chieri, in particolare, conferma la sua leadership, con diversi interventi di rigenerazione urbana (area ex Tessitura Tabasso, destinata alla realizzazione dei musei civico e del tessile, riqualificazione del centro storico, dei Bastioni della Mina, del Forte Barbarossa). Il Comune di Pino ha avviato azioni per il potenziamento dell'offerta ricettiva, delle risorse ambientali (Parco di Superga) e turistico-culturali (valorizzazione dell'Osservatorio astronomico). Ancora, la zona è interessata da un rilevante intervento infrastrutturale per la viabilità, la cosiddetta «Gronda est», che dovrebbe migliorare i collegamenti intercomunali in questo quadrante dell'area metropolitana (si veda il capitolo 5).

GLI EFFETTI SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA

In che misura le grandi trasformazioni urbane in corso (analizzate nei precedenti paragrafi) stanno già producendo concreti effetti sull'attività edilizia e sul mercato immobiliare? E quali sono gli effetti attesi per i prossimi anni?

I dati dell'osservatorio sull'attività edilizia (Cresme, 2003) permettono di valutare la situazione torinese a confronto con quella delle altre metropoli. Nel 2003 la provincia di Torino si colloca al terzo posto della graduatoria per consistenza dello stock immobiliare. Se si «pesano» questi valori in base alla popolazione residente, la provincia torinese, con 800 immobili ogni 1.000 abitanti, si colloca al quarto posto, preceduta solo da Bologna (867), Firenze (842) e Venezia (841).

Il confronto con le altre metropoli evidenzia però una notevole differenza quanto a tipologie di manufatti edilizi: in provincia di Torino quasi due terzi degli immobili esistenti al 2003 (il 63 per cento, per la precisione) è costituito da abitazioni; nel Nord, solo in provincia di Genova si registra una prevalenza maggiore del comparto abitativo²².

In particolare, in provincia di Torino risulta decisamente ridotto il peso degli immobili destinati al terziario: infatti, sempre pesando il numero di edifici sulla popolazione residente, la provincia torinese (con 65 edifici terziari ogni 1.000 abitanti) risulta nettamente sotto la media delle province metropolitane, a notevole distanza da Milano e da Bologna, ma ancor più da Firenze, Genova e Venezia, precedendo le sole province di Cagliari e Catania.

²² Per quanto riguarda Torino città, negli ultimi anni, sul complesso dei fabbricati ultimati, l'incidenza delle abitazioni oscilla all'incirca fra due terzi e tre quarti.

Immobili esistenti al 2003 nelle province metropolitane

(dati 2002, in migliaia di immobili; fonte: Cresme, 2003)

	Abita- zioni	Ter- ziario	Produt- tivo	Auto- rimesse	Altro	Totale	% abitaz. su totale	Abitaz. x 1.000 ab.	Terziario x 1.000 ab.	Totale immobili x 1.000 ab.
Torino	1.109	144	27	461	31	1.772	63	501	65	800
Milano	1.755	264	67	814	13	2.913	60	465	70	772
Venezia	394	83	9	197	3	686	57	483	102	841
Genova	501	103	7	88	1	700	72	555	114	775
Bologna	461	73	18	240	7	799	58	500	79	867
Firenze	501	111	23	167	3	805	62	524	116	842
Roma	1.738	405	18	424	9	2.594	67	451	105	674
Napoli	1.024	213	11	120	6	1.374	75	330	69	443
Bari	641	157	13	126	1	938	68	406	99	593
Palermo	575	124	6	57	1	763	75	466	101	618
Catania	497	60	6	155	1	719	69	480	58	694
Cagliari	321	48	7	30	1	407	79	420	63	533
Totale	9.517	1.785	212	2.879	77	14.470	66	450	84	684

Per quanto riguarda il comune di Torino, nel 2002 sono state ultimate 1.607 abitazioni, con un aumento del 74 per cento rispetto a cinque anni prima; nello stesso anno sono state rilasciate 1.858 nuove concessioni edilizie, il 34 per cento in più rispetto a cinque anni prima.

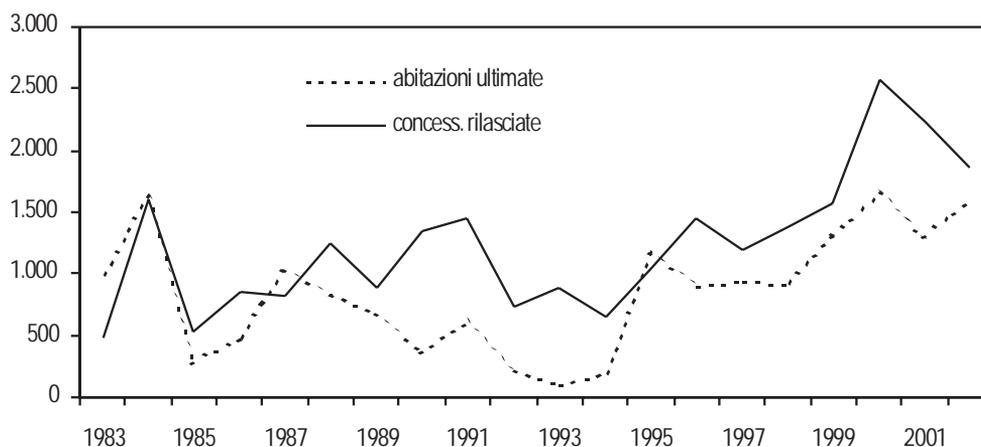
Osservando gli andamenti di lungo periodo, emerge con chiarezza come vi sia stata una decisa svolta verso la metà degli anni Novanta, con una crescita piuttosto consistente sia del numero di abitazioni ultimate sia delle concessioni edilizie rilasciate: a partire dal 1995, in particolare, pur con qualche oscillazione, i valori annui relativi ad abitazioni ultimate e concessioni edilizie si sono comunque mantenuti superiori a quelli degli anni Ottanta e dei primi anni Novanta, con significativi tassi di crescita del mercato²³. I fattori che possono aver inciso su questo aumento di dinamicità dell'edilizia torinese sono senza dubbio molteplici; tra questi, ha certamente

²³ Il numero di concessioni edilizie è cresciuto in modo molto sostenuto negli anni dal 1990 al 1994 (superando spesso abbondantemente il numero di abitazioni ultimate nello stesso anno); dal 1995 a oggi, invece, il rapporto tra concessioni edilizie e abitazioni ultimate è tornato a equilibrarsi. Anche per quanto riguarda la dimensione delle nuove abitazioni (metri quadri complessivi di solaio utile) si registra un incremento, tra il 1997 e il 2002, quasi del 60 per cento; nello stesso periodo, sono ancora più consistenti gli incrementi dimensionali nel comparto degli edifici per industria e artigianato e, soprattutto, per attività commerciali (fonte: Cresme, 2003).

forte rilevanza quello che gli esperti definiscono l'«effetto Piano regolatore», percepibile proprio a partire dalla seconda metà degli anni Novanta, a PRG approvato.

Attività edilizia nel comune di Torino

(fonte: Città di Torino, Divisione Edilizia e urbanistica, dicembre 2003)



Fabbricati ultimati nel comune di Torino, per tipologie

(mq. di solaio utile; fonte: Città di Torino, Divisione Edilizia e urbanistica, dicembre 2003)

	Abitazioni	Industria, artigianato	Commercio	Altro terziario	Altro	Totale	% abitazioni su totale
1997	154.265	43.144	1.692	2.360	4.435	205.896	75
1998	163.095	16.424	3.502	31.484	4.022	218.527	75
1999	206.157	28.608	-	25.537	11.691	271.993	76
2000	262.739	26.804	2.205	9.120	97.907	398.775	66
2001	251.682	38.063	42.234	6.504	-	338.483	74
2002	245.140	85.787	39.393	710	8.768	379.798	65

Patrimonio abitativo nell'area torinese, per tipologie

(valori percentuali, salvo diversa indicazione; fonte: Scenari immobiliari, ottobre 2003)

	Recenti e nuove	Ristrutturate	Usate		Totale abitazioni
			fino a 30 anni	oltre 30 anni	
Torino città	2,6	13,1	31,8	52,5	421.094
Cintura	12,6	9,3	56,1	22,0	222.296
Resto della provincia	2,4	13,7	15,2	68,7	414.025
Totale provincia	4,6	12,6	30,4	52,4	1.057.415

Nonostante il recente incremento di nuova edilizia, tuttavia, la quota di abitazioni nuove e ristrutturate rimane nel capoluogo (15,7 per cento) inferiore a quella della cintura (21,9), ma anche al resto del territorio provinciale (16,1); a Torino città la maggior parte delle abitazioni (52,5 per cento) ricade nella categoria degli edifici «usati» (cioè non ristrutturati) e superiori ai trenta anni d'età.

Quanto agli edifici per il terziario, sebbene vi sia qualche segnale di crescita, il settore non sembra ancora in fase di effettivo decollo: secondo diversi osservatori del mercato edilizio, a causa di una tradizionale cautela degli investitori locali, che, in attesa di vedere realizzate le promettenti prospettive legate alle grandi infrastrutture che cambieranno il volto del capoluogo piemontese, preferiscono continuare a puntare sull'unico mercato «sicuro», quello residenziale²⁴.

Nelle stesse zone interessate dai nuovi insediamenti olimpici, d'altronde, l'effetto sul mercato edilizio si dimostra ancora piuttosto debole, tant'è vero che c'è chi osserva come *poche imprese del settore edile abbiano finora risposto ai bandi olimpici, [a causa] di gelosie tra piccoli gruppi, con imprese di costruzione fortemente frammentate, piccole, quasi tutte a conduzione familiare, mentre avrebbero potuto creare dei consorzi, diventando più competitive nel panorama nazionale e internazionale*²⁵.

IL MERCATO IMMOBILIARE E I PREZZI

Tra la fine degli anni Novanta e i primi anni del nuovo secolo, il mercato immobiliare italiano ha attraversato, complessivamente, una fase ascendente particolarmente significativa, che ha fatto seguito alla crisi di inizio anni Novanta. Questa tendenza positiva dipende soprattutto dalla perdita di attrattività dei tradizionali strumenti di investimento, con il ridimensionamento degli indici borsistici e la discesa dei tassi di titoli di Stato e strumenti di remunerazione del risparmio (Cresme, 2003). Inoltre, ha giocato un peso importante la crescente finanziarizzazione del mercato immobiliare, facendo emergere nuovi soggetti e imprese nel panorama dell'intermediazione, oltre a nuovi settori di business immobiliare.

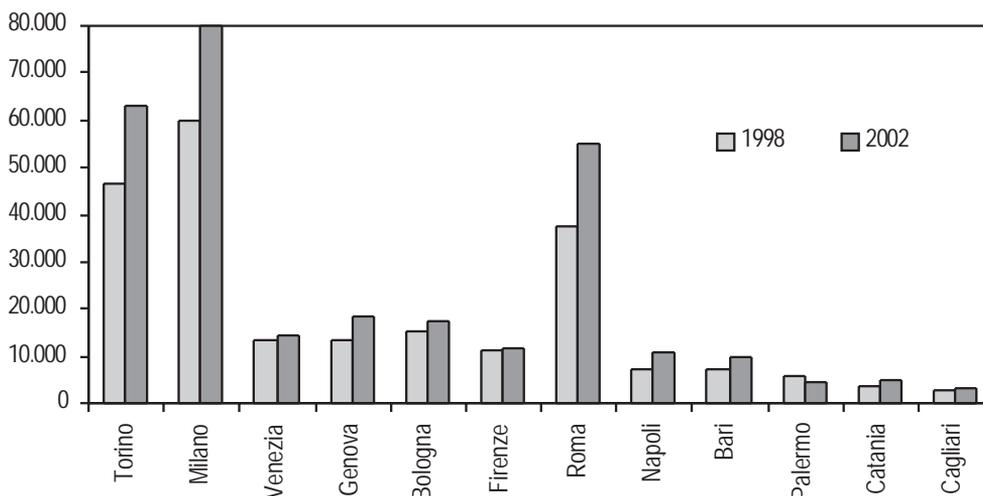
²⁴ Osservava di recente l'assessore all'Urbanistica come il Comune di Torino sia di frequente sottoposto alle pressioni dei costruttori affinché vengano ulteriormente ampliate le quote previste per abitazioni rispetto a quelle per il terziario; e ciò anche in aree, come appunto quelle delle grandi trasformazioni, vicino alle stazioni ecc., che invece dovrebbero caratterizzarsi proprio per la loro vocazione terziaria, ospitando servizi (pubblici e privati) di rango metropolitano e regionale (Dansero, Mela e Segre 2003).

²⁵ Questa è una delle opinioni (riconoscibili nel testo in quanto riportate sempre in corsivo) da noi raccolte nel corso dell'indagine sul campo fra una trentina di esperti torinesi di trasformazioni territoriali e questioni urbanistiche. Nel corso di questo capitolo faremo spesso ricorso alla citazione diretta delle più significative opinioni da noi raccolte, naturalmente in forma anonima (com'è, peraltro, nella tradizione di questo *Rapporto*). Maggiori dettagli circa la nostra indagine sul campo sono contenuti nell'appendice metodologica.

Dopo il boom della prima metà degli anni Novanta, nelle province metropolitane italiane, tra il 1998 e il 2002, il numero di compravendite immobiliari è cresciuto complessivamente di oltre il 30 per cento. La vivacità del mercato immobiliare in provincia di Torino (+35 per cento di compravendite) è stata, nell'ultimo quinquennio, del tutto allineata ai valori medi delle province metropolitane, con livelli di crescita simili a quelli di Milano (+33) e di Genova (+37), mentre solo a Roma (+47) e a Napoli (+49) si registrano variazioni decisamente superiori.

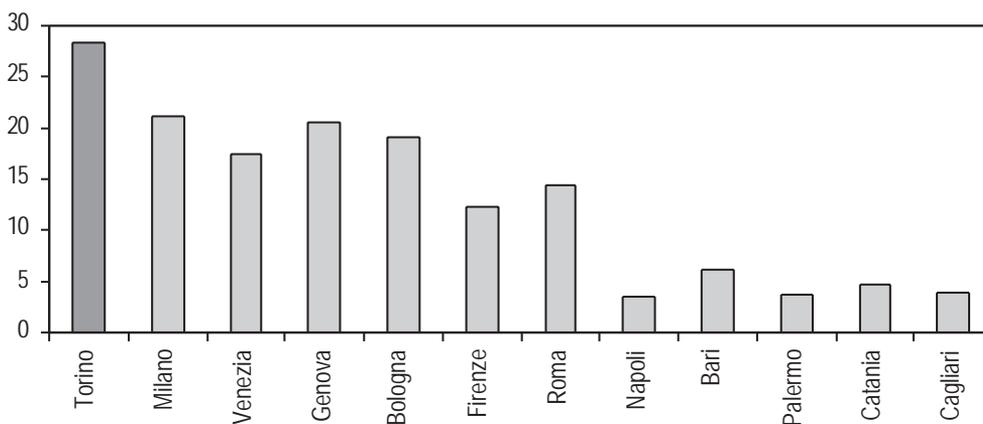
Numero di compravendite immobiliari nelle province metropolitane: variazioni 1998/2002

(fonte: Cresme, 2003, su dati Ministero dell'Interno)



Numero di compravendite immobiliari ogni 1.000 abitanti nelle province metropolitane (2002)

(fonte: Cresme, 2003, su dati Ministero dell'Interno)



Confrontando tra loro solo i principali comuni metropolitani, Torino conferma pienamente la vivacità del proprio mercato immobiliare; in particolare, il capoluogo piemontese, con Milano, mantiene una marcata leadership nel comparto delle abitazioni²⁶. Invece, nel settore cosiddetto «commerciale» (edifici per impianti produttivi, distribuzione e altro terziario), a Torino il numero di compravendite ogni 1.000 abitanti (2,6) risulta decisamente inferiore ai valori registrati a Milano (4,9) e a Roma (4,0).

Anche su questo versante sembra dunque emergere per Torino la conferma di un buono stato di salute per il settore delle abitazioni, ma di difficoltà per gli edifici destinati a commercio, produzione e servizi²⁷: non a caso, l'87 per cento del totale delle compravendite del 2002 riguardava abitazioni (un valore superiore a quelli registrati in tutti gli altri grandi comuni metropolitani).

Numero di compravendite immobiliari nei principali comuni metropolitani (2001)

(fonte: Osservatorio Immobiliare della Città di Torino)

	Abitazioni		Attività produttive e terziarie		% compravendite di abitazioni su totale compravendite
	Numero di compravendite	Compravendite x 1.000 ab.	Numero di compravendite	Compravendite x 1.000 ab.	
Torino	15.939	16,6	2.467	2,6	87
Milano	22.928	16,7	6.763	4,9	77
Genova	9.646	14,2	2.242	3,3	81
Bologna	4.060	10,0	976	2,4	81
Roma	37.177	13,4	11.067	4,0	77
Napoli	10.577	9,9	2.189	2,1	83
Bari	3.726	10,9	912	2,7	80
Palermo	6.089	8,7	1.109	1,6	85

²⁶ È opportuna una certa cautela nel confrontare dati sul mercato immobiliare derivanti da fonti che, spesso, differiscono per livello di «istituzionalizzazione», modalità di campionamento, rilevazione e classificazione, «pesatura» (sui residenti, sullo stock edilizio ecc.) e costruzione di indicatori. Ad esempio, i dati utilizzati dall'Osservatorio Immobiliare della Città di Torino (OICT) derivano dal Ministero delle Finanze, quelli Cresme dal Ministero dell'Interno (che li rileva con criteri diversi); pertanto, le quantità assolute che compaiono nelle prime due figure di questa sezione (di fonte Cresme) non sono direttamente confrontabili con quelle riportate nelle due successive tabelle (di fonte OICT), altrimenti se ne dedurrebbe – il che è poco verosimile – che il peso complessivo delle compravendite immobiliari a Torino più le prime due cinture sarebbe pari ad appena un terzo circa di tutte le compravendite registrate nella provincia. Va anche tenuto conto che quasi tutte le indagini sul mercato immobiliare considerano solo i comuni capoluogo e le province, trascurando le cinture metropolitane (su cui, pertanto, i dati sono quasi inesistenti).

²⁷ I dati di ITP (2003, p. 53) evidenziano inoltre che, quanto agli immobili per usi produttivi, il mercato risulta comunque decisamente più vivace a Torino città (dove viene assorbito il 72 per cento dell'offerta) rispetto alla prima cintura (dove ne viene assorbito solo il

In tutta l'area torinese, la tipologia delle abitazioni di pregio mantiene un peso complessivamente ridotto, attestato, negli anni compresi tra il 2000 e il 2003, su valori costantemente inferiori all'1 per cento del totale delle compravendite residenziali²⁸.

Nel comparto dell'edilizia non abitativa, negozi e laboratori conservano una posizione dominante (con oltre il 40 per cento delle compravendite nel 2003), anche se in lieve calo rispetto a qualche anno fa, precedendo capannoni e magazzini (38 per cento); il peso del settore degli uffici risulta invece in lieve aumento negli ultimi anni, benché rappresenti tuttora meno di un sesto del complesso delle transazioni di immobili non abitativi.

L'area ovest del comune di Torino è quella in cui prevalgono in modo più netto le compravendite di abitazioni (con «picchi» nelle zone di piazza Marmolada, San Paolo e San Donato); il centro città si caratterizza invece per la particolare rilevanza degli immobili per commercio e produzione: ad esempio, nelle zone di via Roma (con il 27 per cento) o di piazza Solferino (23 per cento) si registrano i più elevati livelli di compravendita di immobili terziari²⁹.

65 per cento). I prezzi degli edifici per usi produttivi in prima cintura variano da un minimo di 400 euro/mq a un massimo di 650, contro, rispettivamente, un minimo di 500 e un massimo di 750 a Torino città.

²⁸ Secondo i dati diffusi dalla FIMAA (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari), relativi al primo semestre del 2003, a Torino città il 10 per cento delle richieste riguarderebbe il segmento delle abitazioni di pregio (dai 150 mq in su, in quartieri eleganti), il 50 per cento alloggi di circa 100 mq (saloncino, due camere, cucina, doppi servizi), il 30 per cento trilocali, il 10 per cento monolocali.

²⁹ L'analisi condotta dall'Osservatorio Immobiliare della Città di Torino prende in considerazione le microzone catastali del capoluogo, approvate dal Consiglio comunale a giugno del 1999 (ai sensi del DPR 138/99 e del regolamento emanato dal Ministero delle Finanze). Ogni microzona è una porzione di territorio «omogenea sul piano urbanistico [...], un vero e proprio segmento del mercato immobiliare», relativamente omogenea sul fronte dei prezzi (fonte: www2.polito.it/ricerca/oict). Nelle tabelle che seguono, ognuna delle 40 zone torinesi analizzate dall'OICT viene riportata con il principale toponimo di riferimento (di solito quello centrale rispetto alla zona in questione), ma comprende un intorno corrispondente alle quattro-cinque strade circostanti. Occorre tener conto che le analisi sulle varie zone torinesi condotte dall'OICT sono comunque campionarie: pertanto, possono fornire un quadro comparativo tra zone della città, ma non «a tappeto» (è previsto un prossimo allargamento dell'Osservatorio all'intero territorio cittadino).

Numero di compravendite immobiliari a Torino, per tipologie di edifici

(fonte: Osservatorio Immobiliare della Città di Torino)

	2000		2001		2002		2003 (1° semestre)	
	n.	%	n.	%	n.	%	n.	%
Abitazioni di pregio	125	0,7	119	0,7	117	0,7	53	0,7
Abitazioni ordinarie	16.978	99,3	15.820	99,3	17.260	99,3	8.154	99,3
Totale edilizia abitativa	17.103		15.939		17.377		8.208	
Uffici	237	10	329	13	507	16	174	13
Negozi e laboratori	1.049	45	1.115	45	1.201	39	568	41
Centri commerciali	81	4	107	4	134	4	71	5
Capannoni e magazzini	906	39	868	35	1.195	39	526	38
Industria	40	2	48	2	61	2	36	3
Totale edilizia commerciale	2.313		2.467		3.098		1.375	
Totale compravendite	19.416		18.406		20.475		9.583	

All'interno del capoluogo, vi sono poi zone in cui il mercato delle abitazioni risulta maggiormente vivace, con un peso delle compravendite (rispetto allo stock disponibile) decisamente apprezzabile: è il caso del centro cittadino (pur con forti differenze), ma anche di aree della Crocetta (specie verso il Politecnico e attorno a corso Stati Uniti) o di San Salvario. Il fenomeno tende a declinare spostandosi verso le periferie; ciò non toglie, tuttavia, che vi siano alcune zone poco vivaci anche in centro (come attorno ai corsi Galileo Ferraris o Vinzaglio) o nelle sue immediate vicinanze (attorno a piazza Crimea o sull'asse di via San Secondo).

La dinamicità del mercato delle abitazioni nelle diverse zone della città dipende da un insieme di fattori diversi, tra loro variamente combinati. Spesso, ad esempio, essa è indicativa di una volontà di migliorare la propria situazione abitativa da parte di strati consistenti di popolazione che aspirano a traslocare in case (o quartieri) più confortevoli dal punto di vista della qualità edilizia e/o ambientale³⁰. Altre cause di vivacità del mercato sono riconducibili alla più generale e già citata tendenza

³⁰ Un'indagine condotta tra i torinesi che durante gli anni Novanta si sono trasferiti dal capoluogo nei comuni della prima e seconda cintura mostra che il motivo principale alla base di tale scelta è la volontà di trovare un alloggio maggiormente adeguato per dimensioni o condizioni abitative (nel 20,7 per cento dei casi); motivo che precede quelli legati alla decisione di acquistare un alloggio, e di farlo fuori città (16 per cento), e quelli legati alla ricerca di alloggi meno cari in cintura (10,5 per cento). Tra i motivi «di rinforzo» che spingono molti torinesi a trasferirsi in cintura vi è la vocazione ad abitare in zone percepite come meno trafficate e rumorose (10,5 per cento), oltre che con più verde (6,7 per cento) (Mela e Davico 1998).

alla ripresa degli investimenti immobiliari, oltre che a un recupero di attrattività della città (specialmente in alcune sue parti) dopo il «grande esodo» della suburbanizzazione tra gli anni Ottanta e i primi anni Novanta³¹.

Per quanto riguarda, invece, il mercato degli immobili per produzione e commercio, la maggiore intensità di compravendite si registra nelle zone semicentrali, a corona del centro. Soprattutto due sono le zone che, dai dati relativi al 2003, risultano in assoluto le più vivaci: quelle circostanti il Lingotto e il Politecnico; un chiaro effetto delle trasformazioni in corso, che segnala come il mercato stia davvero cominciando a tenere in adeguata considerazione quelle che saranno, tra breve, due delle aree più importanti in città.

Le analisi svolte dall'Osservatorio Immobiliare della Città di Torino sulle caratteristiche sociali degli acquirenti di abitazioni confermano che i ceti elevati continuano a prediligere centro storico, collina, Crocetta e zona del Valentino: in queste aree, infatti, la maggior parte degli acquirenti di abitazioni è costituita da professionisti e/o laureati.

Qualche segnale innovativo rispetto a queste consolidate tradizioni emerge in zone come quella circostante via Duchessa Jolanda, nel quartiere Cit Turin, dove l'elevata quota di professionisti e laureati che hanno deciso di acquistare casa dipende presumibilmente dai nuovi insediamenti già realizzati (Palagiustizia), oltre che dalle attese diffuse attorno a quest'area (pregiata, a due passi dalla Spina centrale e dalla nuova stazione di Porta Susa). Gli investimenti dei ceti medi (specie medio-bassi) tendono invece – anche qui, come da tradizione – a indirizzarsi prevalentemente verso abitazioni in periferia e nel semicentro nord della città³².

In alcune zone (San Salvario o i dintorni di piazza Solferino e via Roma) è piuttosto consistente (dal 20 al 30 per cento) il peso delle società nelle transazioni immobiliari, tenendo conto che le medie cittadine relative alle società acquirenti e venditrici di immobili sono pari, rispettivamente, al 7 e al 22 per cento.

Per quanto riguarda i prezzi delle abitazioni, Torino si colloca all'incirca a metà della graduatoria delle metropoli italiane, a enorme distanza da Milano, Roma e Venezia, in una posizione di ideale «cerniera» tra Nord e Sud (dove, Napoli a parte, i prezzi delle abitazioni rimangono decisamente inferiori).

³¹ Oggi continuano a cercare casa nella cintura torinese soprattutto le giovani coppie, mentre i single preferiscono ormai decisamente il capoluogo (fonte: Scenari immobiliari, 2003).

³² Per quanto riguarda la periferia settentrionale del capoluogo, connotata storicamente dai più bassi valori immobiliari, qualcosa sembra ultimamente muoversi, con alcuni episodi di edilizia di qualità, specie in aree limitrofe alle Spine.

Intensità delle compravendite immobiliari, per zone campionarie di Torino*

(dati al 30 giugno 2003; fonte: Osservatorio Immobiliare della Città di Torino)

		Abitazioni	Attività produttive e terziarie
Centro storico	Via Roma	18,0	n.d.
	Piazza Carlo Emanuele	1,2	1,0
	Piazza Solferino	2,0	1,6
	Corso Vinzaglio	0,9	3,1
	Via Garibaldi	1,9	3,7
	Piazza Castello	n.d.	2,7
	Via della Rocca	1,4	1,9
Semicentro nord	Via Vanchiglia	2,7	5,3
	Porta Palazzo	2,7	3,5
Semicentro sud	Valentino	1,7	2,7
	San Salvario	3,2	7,8
	Via San Secondo	0,5	0,8
	Corso Dante	1,8	2,8
	Corso Stati Uniti	4,8	n.d.
	Corso Galileo Ferraris	1,0	0,6
	Corso De Gasperi	2,0	1,3
	Corso Duca d'Aosta	n.d.	n.d.
	Politecnico	5,6	9,5
Semicentro ovest	Via Duchessa Jolanda	1,4	2,5
	Via San Donato	2,1	2,5
	Corso Palermo	2,4	2,3
Precollina e collina	Parco Michelotti	2,4	4,2
	Piazza Crimea	0,6	3,4
	Collina	1,5	2,2
	Piazza Zara	2,7	2,3
Periferia nord	Eurotorino Spina 3	3,2	3,0
	Madonna di Campagna	1,9	2,5
	Docks Dora Spina 4	2,4	2,4
	Piazza Rebaudengo	2,0	4,6
	Corona nord-ovest	1,5	2,5
	Barca Bertolla	0,2	n.d.
Periferia sud	Piazza Carducci	2,2	2,2
	Corso Unità d'Italia	2,3	n.d.
	Lingotto	1,6	18,3
	Santa Rita-Mirafiori nord	1,2	2,8
	Mirafiori sud	1,9	2,8
Periferia ovest	Aeronautica-Parella	1,8	1,7
	San Paolo	2,0	2,1
	Via Pozzo Strada	1,6	2,1
	Piazza Marmolada	n.d.	n.d.

* L'intensità delle compravendite immobiliari è misurata, per ciascuna zona, come rapporto tra il numero delle transazioni stimate e lo stock edilizio presente (in ciascuna zona) (fonte: OICR, 2003).

Il mercato immobiliare per zone campionarie di Torino, destinazione d'uso e tipo di acquirente
(dati al 30 giugno 2003; fonte: Osservatorio Immobiliare della Città di Torino)

	Destinazione d'uso				Tipo di acquirente		
	% abitazioni	% attività produttive e terziarie	% altro	% persone fisiche	professione più frequente	titolo di studio più frequente	
Centro storico	Via Roma	59	27	14	79	Impiegato	Laurea
	Piazza Carlo Emanuele	68	17	15	87	Professionista	Laurea
	Piazza Solferino	62	23	15	76	Pensionato	Laurea
	Corso Vinzaglio	73	15	12	85	Professionista	Laurea
	Via Garibaldi	72	14	14	83	Professionista	Laurea
	Piazza Castello	79	14	7	88	Impiegato	Laurea
	Via della Rocca	72	13	15	100	Impiegato	Laurea
Semicentro nord	Via Vanchiglia	73	8	19	91	Impiegato	Media inf.
	Porta Palazzo	73	16	11	87	Impiegato	Media inf.
Semicentro sud	Valentino	65	10	25	86	Professionista	Laurea
	San Salvario	81	11	8	72	Impiegato	Laurea
	Via San Secondo	80	10	10	97	Impiegato	Media inf.
	Corso Dante	75	7	18	91	Impiegato	Media inf.
	Corso Stati Uniti	49	16	35	96	Casalanga	n.d.
	Corso Galileo Ferraris	66	10	24	91	Professionista	Laurea
	Corso De Gasperi	75	8	17	92	Impiegato	Media inf.
	Corso Duca d'Aosta	60	7	33	n.d.	n.d.	n.d.
	Politecnico	66	11	23	100	Impiegato	Laurea
	Semicentro ovest	Via Duchessa Jolanda	71	8	21	88	Professionista
Via San Donato		78	8	14	97	Impiegato	Media inf.
Corso Palermo		77	9	14	94	Operaio	Media inf.

(continua)

(segue tabella)

	Destinazione d'uso				Tipo di acquirente		
	% abitazioni	% attività produttive e terziarie	% altro	% persone fisiche	professione più frequente	titolo di studio più frequente	
Precollina e collina	Parco Michelotti	9	22	95	Impiegato	Media inf.	
	Piazza Crimea	7	25	91	Impiegato	Media inf.	
	Collina	6	33	90	Professionista	Laurea	
	Piazza Zara	15	25	100	Operaio	Diploma	
Periferia nord	Eurotorino Spina 3	13	21	88	Imprenditore	Media inf.	
	Madonna di Campagna	6	24	95	Impiegato	Media inf.	
	Docks Dora Spina 4	10	18	93	Impiegato	Media inf.	
	Piazza Rebaudengo	5	26	93	Impiegato	Media inf.	
	Corona nord-ovest	8	28	88	Impiegato	Media inf.	
	Barca Bertolla	10	34	95	Impiegato	Media inf.	
Periferia sud	Piazza Carducci	6	21	96	Impiegato	Media inf.	
	Corso Unità d'Italia	4	32	100	Impiegato	Media inf.	
	Lingotto	6	20	92	Impiegato	Media inf.	
	Santa Rita-Mirafiori nord	4	26	95	Impiegato	Media inf.	
	Mirafiori sud	5	35	95	Impiegato	Media inf.	
Periferia ovest	Aeronautica-Parella	6	24	95	Impiegato	Media inf.	
	San Paolo	7	15	95	Impiegato	Media inf.	
	Via Pozzo Strada	5	27	94	Impiegato	Media inf.	
	Piazza Marmolada	9	0	n.d.	n.d.	n.d.	

Rispetto a molte altre metropoli, a Torino le case costano particolarmente meno sia nelle zone centrali della città, sia in quelle semicentrali, sia nelle periferie di bassa qualità; il caso delle abitazioni di elevata qualità in periferia, invece, rappresenta un'eccezione: in questo segmento del mercato immobiliare, infatti, i prezzi torinesi sono i più cari dopo Roma e Milano³³.

Nel quinquennio 1998-2003, i prezzi delle abitazioni sono aumentati a Torino del 42 per cento (nella media del Nord), ampliando la distanza con Milano (dove sono cresciuti del 49 per cento) e Venezia (+46 per cento). Gli aumenti più consistenti si registrano nel centro di Torino, sia per gli edifici di alta qualità (+46 per cento) sia per quelli di bassa qualità (+51 per cento)³⁴.

Prezzi delle abitazioni nei comuni metropolitani, per fasce qualitative

(prezzi medi espressi in euro al metro quadro e ponderati sullo stock di abitazioni; fonte: Cresme, 2003)

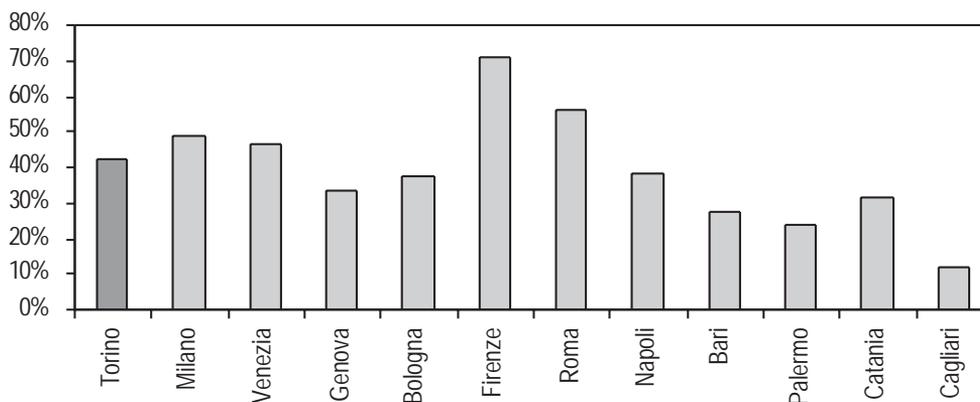
Centro alta qualità		Centro bassa qualità		Semicentro		Periferia alta qualità		Periferia bassa qualità	
Milano	5.380	Bologna	2.600	Milano	3.500	Roma	2.800	Firenze	1.450
Roma	5.000	Roma	2.500	Roma	2.650	Milano	2.550	Bologna	1.370
Venezia	4.350	Milano	2.300	Firenze	2.550	Torino	2.540	Milano	1.200
Napoli	3.620	Venezia	2.100	Venezia	2.370	Firenze	2.470	Roma	1.100
Firenze	3.430	Firenze	1.870	Bologna	2.350	Bologna	2.310	Venezia	1.060
Bologna	3.200	Torino	1.220	Genova	2.240	Venezia	2.130	Bari	900
Genova	2.800	Catania	1.200	Napoli	2.100	Napoli	1.930	Cagliari	900
Torino	2.770	Bari	1.150	Torino	1.630	Genova	1.710	Torino	880
Bari	2.320	Genova	1.100	Bari	1.600	Cagliari	1.500	Napoli	820
Palermo	1.900	Cagliari	1.050	Palermo	1.400	Bari	1.490	Palermo	750
Catania	1.890	Napoli	1.000	Catania	1.250	Palermo	1.300	Catania	750
Cagliari	1.850	Palermo	800	Cagliari	1.200	Catania	1.150	Genova	710

³³ L'indice di pregiatezza delle aree centrali (dato dal rapporto tra prezzi medi delle abitazioni di elevata qualità ubicate in centro e in periferia) risulta nel 2003 quasi in equilibrio a Torino, con il valore più basso (1,1) rispetto a tutte le metropoli italiane: a Milano, Venezia o Napoli, ad esempio, i prezzi delle abitazioni di qualità in aree centrali sono mediamente doppi rispetto a quelli delle abitazioni di qualità in periferia; a Roma, Genova, Bologna, Firenze, Bari, Palermo e Catania le case in centro costano mediamente una volta e mezza quelle in periferia.

³⁴ A Torino – osservano gli esperti – gli aumenti tutto sommato contenuti dei prezzi degli immobili sono largamente dovuti a un altro effetto del Piano regolatore, che ha contribuito a ridefinire le percentuali di superficie fondiaria trasformabile (sul totale della superficie) in molte zone della città. In questo modo, i prezzi degli immobili risultano oggi maggiormente correlati che in passato alla loro effettiva qualità, evitando effetti tipo «bolla speculativa» (fonte: OICT 2003). Nelle aree a più forte presenza di cantieri, in particolare, si sono fissati prezzi massimi, il che ha permesso di rigerarchizzare i valori di tutti gli immobili di quelle zone; specie sulle Spine 1 e 2, dunque, la nuova edilizia ha esercitato una funzione di calmiera del mercato (fonte: FIMAA).

Aumenti medi dei prezzi delle abitazioni nei comuni metropolitani, tra il 1998 e il 2003

(fonte: Cresme, 2003)



Una recente indagine della Federazione degli agenti immobiliari (FIAIP) mette a confronto i prezzi nei diversi capoluoghi piemontesi: risulta che ovunque le abitazioni costano mediamente meno che a Torino, con l'eccezione di Cuneo, dove i prezzi sono invece più alti; anche gli immobili per uffici sono mediamente molto più cari a Torino (e anche meno disomogenei rispetto agli altri capoluoghi, caratterizzati da prezzi minimi e massimi decisamente più variabili).

Relativamente al comparto residenziale, i dati dell'Osservatorio Immobiliare della Città di Torino evidenziano come i prezzi delle abitazioni nuove siano mediamente superiori a quelli delle abitazioni esistenti (ancorché ristrutturate) praticamente in tutte le aree della città (fanno eccezione solo la collina e la zona di corso Unità d'Italia).

Per le abitazioni esistenti, i prezzi più elevati si registrano – come da tradizione – nel quartiere Crocetta (zona Duca d'Aosta, 3.740 euro/mq), nelle aree circostanti via Roma, piazza Solferino, il Valentino e nelle zone precollinari (piazza Crimea); le abitazioni nuove in assoluto più care si trovano, di nuovo, nelle zone di piazza Crimea (3.680 euro/mq) e di via Garibaldi (3.270). Le abitazioni più a buon prezzo, invece, si trovano nelle zone periferiche della città, attorno a corso Palermo, al Lingotto, a Madonna di Campagna o a Barca Bertolla³⁵.

³⁵ Secondo un recente studio della FIAIP (2003), i fattori che risultano maggiormente influenzare oggi il prezzo di un'abitazione, oltre alla zona della città, sono: la posizione all'interno della via, il piano dell'appartamento (più in alto i prezzi crescono), la luminosità dell'alloggio, le condizioni di conservazione di facciata e tetto, la presenza dell'ascensore e di un posto auto riservato. Invece, fattori che favoriscono il deprezzamento delle abitazioni sono soprattutto la rumorosità ambientale (inquinamento acustico), l'accessibilità ai ladri, la presenza di un custode (poiché crescono molto le spese condominiali).

Tra le aree con i prezzi più bassi, sia per le abitazioni esistenti sia per quelle nuove, vi è – forse un po' a sorpresa – il quartiere San Donato; una zona tutt'altro che periferica, destinata presumibilmente a recuperare terreno negli anni a venire per la sua vicinanza alla Spina di corso Principe Oddone.

Un altro caso particolare è quello di Porta Palazzo, che risulta contemporaneamente al penultimo posto per prezzi medi delle abitazioni esistenti e terza in assoluto per prezzi delle nuove abitazioni: qui è evidente l'effetto di dualismo urbano, con ricchi e poveri che vivono... «a contatto di gomito», in aree riqualificate e in altre (vecchie e degradate) di scarsissimo valore immobiliare.

Nel settore degli immobili per attività commerciali e produttive, la zona centrale di Torino si conferma quella con i prezzi più alti, seguita dalla zona ovest (da San Donato-Cit Turin fino a Parella-Pozzo Strada); invece, le zone sud e precollinari/collinari sono accomunate da prezzi medio-bassi. Anche nel comparto commerciale, infine, gli immobili più a buon prezzo si trovano nella zona nord (circoscrizioni 5 e 6) della città (ITP 2003).

Prezzi medi* delle abitazioni, per zone di Torino

(in euro al mq; dati al 30 giugno 2003; fonte: Osservatorio Immobiliare della Città di Torino)

		Abitazioni esistenti	Abitazioni nuove
Centro storico	Via Roma	2.770	2.950
	Piazza Carlo Emanuele	2.250	2.950
	Piazza Solferino	2.520	n.d.
	Corso Vinzaglio	2.150	n.d.
	Via Garibaldi	2.040	3.270
	Piazza Castello	2.380	2.380
	Via della Rocca	2.380	n.d.
Semicentro nord	Via Vanchiglia	1.800	2.160
	Porta Palazzo	1.270	3.150
Semicentro sud	Valentino	2.380	n.d.
	San Salvario	1.500	2.000
	Via San Secondo	1.700	n.d.
	Corso Dante	1.680	1.970
	Corso Stati Uniti	1.970	n.d.
	Corso Galileo Ferraris	2.210	2.720
	Corso De Gasperi	1.860	2.450
	Corso Duca d'Aosta	3.740	n.d.
	Politecnico	2.110	2.110

(continua)

(segue tabella)

		Abitazioni esistenti	Abitazioni nuove
Semicentro ovest	Via Duchessa Jolanda	1.880	2.630
	Via San Donato	1.330	1.600
	Corso Palermo	1.280	1.720
Precollina e collina	Parco Michelotti	1.420	2.300
	Piazza Crimea	2.800	3.680
	Collina	2.220	2.030
	Piazza Zara	2.050	2.480
Periferia nord	Eurotorino Spina 3	1.800	1.800
	Madonna di Campagna	1.430	1.690
	Docks Dora Spina 4	1.810	1.810
	Piazza Rebaudengo	1.420	1.720
	Corona nord-ovest	1.360	1.640
	Barca Bertolla	1.200	1.970
Periferia sud	Piazza Carducci	1.400	2.020
	Corso Unità d'Italia	1.780	1.450
	Lingotto	1.410	1.600
	Santa Rita-Mirafiori nord	1.700	2.000
	Mirafiori sud	1.440	1.980
Periferia ovest	Aeronautica-Parella	1.680	2.225
	San Paolo	1.570	1.980
	Via Pozzo Strada	1.780	2.200
	Piazza Marmolada	2.140	2.140

* In questo caso, si tratta di prezzi medi di offerta, suscettibili di oscillazioni (tra il 5 e il 10 per cento rispetto al valore medio) anche a seconda delle zone urbane.

VERSO UNA CITTÀ POLICENTRICA?

Come sottolineato nei precedenti paragrafi, anche da alcuni dati sul mercato immobiliare cominciano ormai a emergere i primi segnali dell'evoluzione in corso nell'area torinese: le realizzazioni previste dai Piani regolatori stanno progressivamente materializzandosi, a Torino e in cintura. Gli osservatori più attenti (da noi intervistati e di cui riportiamo le opinioni in carattere corsivo) concordano nel ritenere che il PRG sia giunto a un buono stato di avanzamento, avendo anche mantenuto una certa coerenza con la sua impostazione originaria.

A molti la sfida attuale pare, piuttosto, quella di riuscire a coordinare interventi e progetti nati in momenti e con modalità, scopi, tempistiche e obiettivi spesso ben diversi (interventi del PRG, olimpici, metrò ecc.), che corrono il rischio di seguire strade proprie, estranee tra loro, magari conflittuali.

Per quanto riguarda le strategie attuali, Torino è rimasta fedele all'impostazione originaria del PRG, specie per l'impianto delle Spine e il riuso delle aree dismesse.

Nel complesso, le idee base del PRG vengono confermate, ovviamente con gli adeguamenti alle necessità connesse alla ridefinizione di un nuovo ruolo economico di Torino. In generale, rispetto al Piano originario, siamo in una fase di ricerca, studio e completamento delle tematiche e dei concetti; direi comunque che non ci sono grossi progetti non realizzati o grandi modifiche.

Il PRG fondava le sue basi nella trasformabilità fisica delle aree; il tema della Spina rimane il suo asse portante, consolidandosi come logica, ma vengono individuati anche altri settori del territorio così da trasformare la città in maniera più radicale rispetto a quanto previsto dal Piano (ad esempio, Porta Nuova e scalo Lingotto).

Rimane forte la connotazione monumentale voluta da Cagnardi. I grattacieli nei pressi di Porta Susa e quello della Regione sono un esempio lampante di questa monumentalità: devono essere di impatto e dare un segnale forte.

È un momento eccezionale per la città: per ricollocare aree dismesse, per riqualificare il centro storico e le periferie; il che, più in generale, significa riorganizzare i poteri attorno a una nuova rendita.

La caratteristica particolare di Torino è che, da un lato, c'è il PRG nuovo – un disegno di lungo periodo e di trasformazione in qualche modo gestita – e, dall'altro, la presenza della Fiat e della sua crisi; ma ci sono anche l'opportunità delle Olimpiadi e il rilancio e la riorganizzazione dell'economia torinese...

Il PRG torinese è sostanzialmente a metà strada, piuttosto realizzato rispetto ad altre metropoli (Roma, Napoli o Milano). Ma sono anche in corso profonde modifiche (spesso senza dire che stanno avvenendo), sempre più per passi singoli ed extra PRG.

A Torino, in verità, manca una strategia urbanistica unitaria. Ciò dipende in parte da ragioni estranee all'Amministrazione (oggi si condensano trasformazioni pensate in tempi e con fini molto diversi: metrò, due-tre grandi edifici pubblici, le Olimpiadi...), ma in parte anche da una certa presunzione della classe dirigente della città.

Secondo gli addetti ai lavori, molte delle scelte urbanistiche recenti sono coerenti anche con la linea strategica «Creare nuove centralità», prevista dal Piano strategico Torino Internazionale³⁶. Non solo, infatti, si sta sviluppando un nuovo «centro» torinese, sull'asse della Spina centrale, non più coincidente con l'area storica, ma anche in zone periferiche stanno sorgendo nuove importanti polarità: a sud gli insediamenti olimpici (e non solo), a nord le trasformazioni sulla Spina 3.

Pure diversi progetti dei comuni dell'area metropolitana (di cui s'è detto precedentemente) stanno acquisendo visibilità e rilevanza pubblica, permettendo a diversi centri dell'hinterland di liberarsi una volta per tutte dell'immagine di comuni-dormitorio.

La città si è rivolta negli ultimi anni al tema delle periferie con grande successo. Le trasformazioni urbane riguardano oggi tanto l'area centrale quanto le periferie cittadine quanto le aree industriali dismesse. Ad esempio, Spina 3, un'area finora considerata periferica, ormai è praticamente in centro, a due passi da piazza Statuto.

La città, negli ultimi anni, ha avviato una serie di interventi collocati nelle zone periferiche e quindi si sta lentamente riducendo la condizione di periferia come zona non dotata di servizi. Certo, i risultati si vedranno sul medio-lungo periodo, non immediatamente.

Torino non è una città molto grande: l'integrazione centro-periferia non è così difficile da realizzare, e indubbiamente l'accessibilità è l'elemento fondamentale per mitigare il contrasto tra centro e periferie.

Tanti si chiedono: perché costruire tanti uffici a Torino? Perché sono uffici che rispondono realmente alla domanda. Spina 3 si viene a configurare come una localizzazione ideale per le attività innovative, grazie alla presenza di operatori delle telecomunicazioni al Pier della Francesca, della Motorola ecc., nonché alla vicinanza con l'asse Torino-Milano e con l'aeroporto.

Nell'area metropolitana c'è un crescente attivismo, specie da parte di alcuni comuni (ad esempio Rivoli, Settimo, Collegno) non più periferici, ma con sindaci e progetti forti, che sono riusciti a cambiarne l'immagine.

Nell'area metropolitana ci sarà nei prossimi anni sicuramente un rafforzamento del primo anello, soprattutto per la facilità di raggiungerlo con la tan-

³⁶ «L'azione si configura come l'esortazione a studiare in modo attento la localizzazione delle attività del Piano, in modo da creare una rete di occasioni di rigenerazione urbana diffuse sul territorio. [...] L'ipotesi di creare nuove centralità urbane non può essere disgiunta dall'idea di fornire a queste centralità una loro specifica funzione e identità all'interno della nuova organizzazione urbana, in modo da favorire una strutturazione del territorio fondata su complementarità. In questo senso i nuovi centri si comportano piuttosto come nodi di una rete che come subcentri di differenti livelli gerarchici» (www.torino-internazionale.org).

genziale: per gli insediamenti produttivi, i tre poli con la maggiore offerta sono Moncalieri, Settimo e Rivoli.

A Moncalieri sta partendo un grande complesso, città del commercio, multiplex e terziario...; il Movicentro sta godendo di uno sviluppo eccezionale, c'è un nuovo albergo disegnato da Giugiaro. Anche a Settimo stanno facendo tantissime cose: insediamenti produttivi, recupero delle ex Acciaierie, un progetto di città del cinema e dell'entertainment...

In questo quadro complessivamente ottimistico, i problemi che paiono emergere riguardano piuttosto, da un lato, un deficit di governance, dall'altro il rischio di non sfruttare appieno l'opportunità del 2006.

Quanto al primo aspetto, dalla nostra indagine tra i sindaci dell'area metropolitana proprio l'urbanistica risultava uno dei settori maggiormente «sguarniti» sul versante della governance: «la scarsa attitudine a collaborare tra comuni in occasione della definizione di un Piano regolatore viene candidamente ammessa dalla gran parte dei sindaci» (L'Eau Vive-Comitato Giorgio Rota, 2002, p. 231).

Per quanto riguarda, in particolare, i rapporti tra capoluogo e area metropolitana, dopo un certo entusiasmo per l'avvio della conferenza metropolitana – un paio di anni fa –, oggi sembrano riemergere le tradizionali difficoltà; spiegabili, secondo diversi osservatori, come un ritorno al particolarismo localista da parte di diversi comuni (Torino compresa), anche a causa dell'approssimarsi delle scadenze elettorali³⁷.

Sono un po' venute meno le premesse di lavoro congiunto con gli altri comuni; dopo una prima fase di discussione sulla fattibilità di una città metropolitana, emerge in questo periodo una difesa campanilistica da parte della città di Torino, ma anche da parte degli altri comuni.

Le possibilità di mettere in piedi un governo di carattere metropolitano sono oggi assolutamente remote: se ne parla ma non se ne fa nulla, non si pensa ad affrontare i nodi a carattere metropolitano; è un problema di cultura.

Non si riesce a vedere neanche la collaborazione tra comuni per cose importantissime che gioverebbero sia a Torino sia ai comuni limitrofi, come ad esempio il caso della bretella di corso Marche: il fatto che, a dieci anni dall'approvazione del PRG, non si sia riusciti ancora a combinare niente è proprio indice di mancata volontà di collaborare.

³⁷ Pare talvolta influenzato dal clima pre-elettorale lo stesso dibattito recente sull'area metropolitana, con proposte (e botta e risposta) tra amministratori provinciali e comunali di Torino e centri della cintura in particolare sul tema delle forme, dei modi e dei tempi di costruzione di un nuovo soggetto di governo: conferenza metropolitana, città metropolitana, unificazione di più comuni ecc.

Sarebbe importante arrivare a una definizione di tutte le infrastrutture in sede fissa dell'area metropolitana: non è solo l'area centrale che deve essere servita, bisogna pensare a costruire un equilibrio della città nel complesso.

Non esiste una strategia organica rispetto, ad esempio, al discorso della mobilità, ma invece esiste rispetto alla messa a reddito delle grandi aree (come Bor.Set.To.), con strategie di ampio respiro e per territori di notevole valore.

Sono poi in molti a temere che le stesse Olimpiadi, rafforzando l'asse Torino-montagne, taglino fuori le «terre di mezzo», ovvero tutta la fascia che va dalla prima cintura torinese alla parte più bassa delle vallate olimpiche.

Il 2006 è l'occasione per la riappropriazione delle montagne come limite di Torino, recuperando la tradizione dei viaggiatori di Settecento-Ottocento: Torino città delle montagne, le montagne come propaggine di Torino.

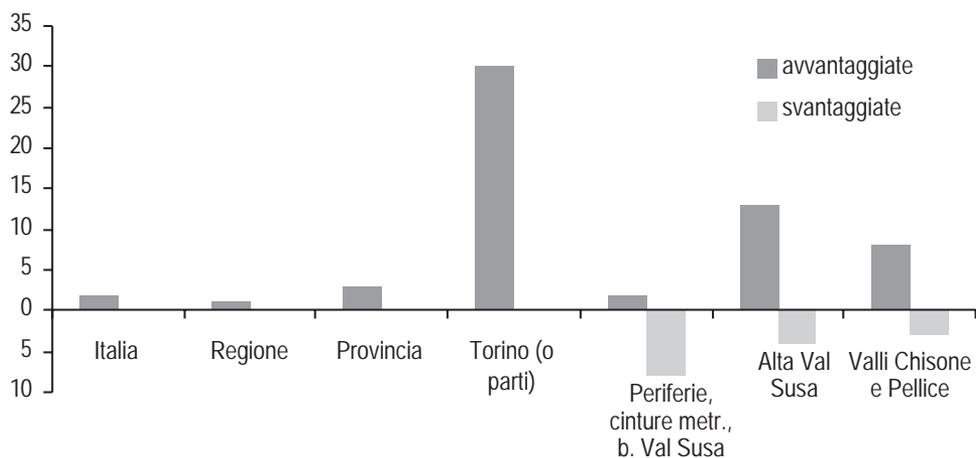
C'è il rischio che – in una visione molto torinese dei Giochi olimpici (che cresce, giorno dopo giorno) – il capoluogo diventi ancora di più polo attrattore, lasciando un ruolo di dormitorio o industriale alla sua cintura: qui nessun comune sta giocando una carta olimpica, tranne quelli che hanno delle delizie da proporre (come Venaria, con la Reggia); gli altri comuni della cintura guarderanno ai Giochi dalla finestra di servizio. Torino non sta facendo nulla per trasformarli in chance di cultura metropolitana.

Anche una recente indagine (Dansero, Mela e Segre 2003) – realizzata tra una cinquantina di testimoni qualificati delle aree olimpiche – conferma come il rischio di «esclusione» delle cinture metropolitane dalle chance olimpiche sia ormai largamente percepito: la maggior parte degli intervistati ha affermato, infatti, di ritenere che delle Olimpiadi beneficerà fundamentalmente Torino città (specialmente le aree Lingotto e Spina 3); più ambivalenti sono invece le attese per le valli e tendenti decisamente al pessimismo quelle relative, appunto, alle cosiddette «terre di mezzo»³⁸.

³⁸ Alla domanda su quali siano le aree presumibilmente avvantaggiate dalle Olimpiadi del 2006, le risposte sono state le seguenti: Torino 16, Lingotto 7, Spina Tre 4, le valli 4, provincia 3, centro di Torino 3, alta Val Susa 3, Pragelato 3. Invece, le risposte circa le aree presumibilmente svantaggiate dall'evento olimpico si sono concentrate su: periferie torinesi 4, le valli 3, «terre di mezzo» 2, bassa Val Susa 2.

Aree avvantaggiate e svantaggiate dai Giochi del 2006, secondo i testimoni qualificati delle aree olimpiche

(nostra rielaborazione su fonte: Omero 2003)



TRA SOSTENIBILITÀ E PARTECIPAZIONE

È indubbio che la gran parte delle trasformazioni in atto siano dichiaratamente finalizzate al rilancio e allo sviluppo dell'area torinese. Da più parti, però, ci si comincia oggi a interrogare sulla qualità di tale sviluppo, ovvero, in particolare, sulla sua quota di sostenibilità.

A più di dieci anni dalla sua affermazione, è ormai consolidata tra gli esperti l'idea di una tridimensionalità del concetto di sviluppo sostenibile: al tempo stesso, ecologico, economico e sociale³⁹. Per quanto riguarda la realtà torinese, le strategie in atto curano con particolare attenzione la dimensione economica dello sviluppo (il che, in un'epoca di crisi, specie della Fiat, è certamente comprensibile): molte recenti trasformazioni del tessuto urbano si pongono proprio l'obiettivo di creare nuovi poli di sviluppo economico e opportunità per il mercato (immobiliare ecc.). È però impressione diffusa tra gli addetti ai lavori che le strategie di

³⁹ La dimensione ecologica della sostenibilità ha a che fare con la tutela degli ecosistemi, la riproducibilità delle risorse naturali, gli equilibri tra specie umana, altre specie, ambiente esterno; quella economica riguarda l'efficienza produttiva e allocativa delle risorse; la dimensione sociale deve perseguire il soddisfacimento dei bisogni umani e criteri di equità sociale (nella distribuzione di risorse, prodotti, ma anche oneri ambientali). Per un approfondimento del concetto di sviluppo sostenibile, si vedano ad esempio M. Giaoutzi e P. Nijkamp, *Decision Support Model for Sustainable Development*, Aldershot, Avebury, 1993; P. Gisfredi, *Ambiente e sviluppo*, Franco Angeli, Milano, 2002; L. Davico, *Lo sviluppo sostenibile*, Carocci, Roma, 2004.

massimizzazione dello sviluppo economico rischino spesso di andare a discapito delle altre due dimensioni della sostenibilità, quella ambientale e quella sociale⁴⁰.

Per quanto riguarda la sostenibilità, si può dire che troppo spesso non se ne tiene conto; se ne discute molto, ma in alcuni casi la si considera con eccessiva superficialità.

Sostenibilità ha molti significati. Se noi parliamo di sostenibilità di un modello di sviluppo rivolto per esempio all'occupazione, è evidente che esistono delle azioni significative e rilevanti, ma è altrettanto evidente che siamo in un momento di grossa difficoltà.

Secondo me la sostenibilità, intesa in senso economico e di sviluppo sul medio-lungo periodo, è presa in considerazione.

Penso alla sostenibilità sociale, cioè a portare lavoro a Torino, e lavoro qualificato in segmenti medio-alti.

Chi sottolinea come nei vari progetti di trasformazione urbana sia spesso scarsa l'attenzione per la sostenibilità ambientale, indirizza prevalentemente le critiche in direzione dell'ottica (efficientista) che, sovente, penalizza proprio la dimensione della sostenibilità: il problema, insomma, non è tanto se abbattere un po' di alberi, quanto – più in generale – il fatto che numerosi interventi e progetti sembrano trascurare gli effetti sulla qualità complessiva dell'ambiente urbano e, di riflesso, sulla qualità della vita dei cittadini.

La scelta «immobiliarista»⁴¹ del PRG è stata in parte mitigata con le dichiarazioni ambientaliste e i riferimenti a numerose aree verdi e grandi parchi urbani (che avrebbero dovuto sorgere lungo la Spina al posto delle officine) e sottolineando come sarebbe stata costruita solo «qualche» casa. Poi, in realtà, la vicenda si è sviluppata nel peggiore dei modi...

⁴⁰ Le citazioni che seguono sono tratte dalla nostra indagine realizzata nel 2003 tra gli esperti e *stakeholders* della governance torinese. Cfr. L'Eau Vive-Comitato Giorgio Rota, 2003, p. 249.

⁴¹ Una delle critiche ricorrenti all'attuale strategia urbanistica torinese è proprio quella di essere troppo «immobiliarista»: *riempie tutti quelli che erano i vuoti urbani, secondo la logica di sfruttare al massimo le cubature, a discapito di spazi aperti e aree verdi*. Questo punto di vista richiama una critica più generale rivolta all'urbanistica contemporanea – specie in Italia – da molti ritenuta vittima dello «scatenarsi di vari interessi economici settoriali, che hanno finito con il condizionare pesantemente le attività di progettazione dei piani urbanistici, prima ancora delle ipotesi realizzative contenute nei piani stessi, [...] la parziale cecità [...] degli amministratori comunali nel determinare la realizzazione di piani portatori di interessi settoriali, [...] una generale e diffusa cecità della gente nei confronti della 'cosa urbana', [...] una diffusa esasperazione della rendita fondiaria, laddove la stessa rappresenta gli interessi di singoli cittadini che vengono a essere coinvolti nelle politiche di piano» (R. Polli, *Il fenomeno urbano: problematiche e prospettive*, «ARS», 2000, n. 72, p. 22).

Tutti questi milioni di metri quadri che si sono liberati non sono stati usati come spazi per ridare un equilibrio alla città, ma per fare case e palazzi, palazzi e case. Siamo ben al di là dall'aver una città sostenibile: basti vedere come sono stati rasi al suolo interi isolati, come è accaduto ad esempio in borgo San Paolo, per costruire nuovi spaventosi casermoni.

A Torino anche per il verde urbano abbondano le soluzioni ingegneristiche: sono esemplari i casi di certe aiuole spartitraffico (spacciate per elementi di riqualificazione o «spazi di aggregazione», come in piazza Statuto) o di progetti molto tecnologici, col verde cementificato (come in piazza d'Armi).

È vero che per i grandi insediamenti urbani si prevede un 60 per cento destinato a parchi, ma per parco alla fine si intendono servizi e parcheggi sotterranei che di per sé si prestano a un verde parecchio modesto.

Per quanto riguarda la qualità degli spazi urbani, occorre un maggiore sforzo di coordinamento, mentre la parola d'ordine è stata (ed è) «facciamo le cose, non importa come»: in modo formalmente corretto, cercando di risparmiare, ma spesso solo in direzione delle esigenze di costruttori e agenzie immobiliari... Vanno bene efficacia ed efficienza, ma un po' di lungimiranza in prospettiva richiederebbe una maggiore vision (anche a costo di perdere qualcosa sui tempi).

Altro versante su cui si concentrano numerose critiche di scarsa sostenibilità ambientale (e sociale) è poi quello della mobilità (vedi anche il capitolo 5). In proposito, c'è chi sottolinea, ad esempio, come molti dei nuovi grandi poli in costruzione siano, praticamente, *sconnessi rispetto alle principali linee della rete dei trasporti pubblici: il caso del Politecnico raddoppiato senza metrò è uno dei tanti esempi.*

Alcuni progetti sono stati completamente snaturati in corso d'opera, proprio sul terreno della mobilità. Ad esempio, *l'aver optato per fare comunque un sottopasso «monco» in corso Spezia non crea solo un problema di viabilità: lo stesso palahockey di piazza d'Armi perderà gran parte delle connessioni col tessuto urbano e sarà alla fine del tutto snaturato.*

Neanche la mobilità sostenibile – in particolare, pubblica e ciclabile – pare essere davvero diventata una priorità per i progettisti dei nuovi spazi urbani: se vi sono alcuni esempi positivi (come sulla nuova Spina centrale in corso Mediterraneo o in via Stradella), in altre aree molto trafficate le ciclabili continuano a mancare. Inoltre, le aree pedonalizzate di un certo rilievo rimangono solo in centro (e alla Crocetta), si continua a penalizzare le zone periferiche: *non esiste un disegno organico di pedonalizzazione e ci sono, qua e là, delle isolette slegate completamente dalle altre.*

Per quanto riguarda il verde, molti ritengono emblematico il caso della Spina centrale, per anni citata come nuovo «asse verde» della città, ma che oggi pare sempre più destinata – specie nel tratto prossimo alla nuova stazione di Porta Susa – a diventare un'autostrada urbana, con ben dieci corsie di marcia e una straordinaria concentrazione di poli terziari a elevata attrattività.

Altro che «ricucitura» del tessuto urbano: ci vorranno venti occhi per attraversare la Spina, sia a piedi che con la macchina, e continuerà a rappresentare una divisione tra due parti della città. Prima c'era il trincerone, poi ci sarà un'autostrada.

La zona del Politecnico raddoppiato, della biblioteca, del grattacielo della Regione, dello Urban center... Quando sarà tutto finito si vedranno i problemi; oltretutto è una zona che non verrà neanche servita dalla metropolitana... Già adesso il grande boulevard serve tutto come parcheggio a coloro che ci abitano.

Sempre a proposito della Spina centrale, da parte degli uffici tecnici comunali – nonostante si ammetta che, finora, *non è mai stata fatta alcuna prova di simulazione degli effetti che i nuovi insediamenti potranno produrre sul sistema del traffico* – emerge comunque un certo ottimismo.

Non credo ci sia il rischio che la Spina diventi una sorta di autostrada urbana, sarà solo una grande arteria di penetrazione in città che interseca la viabilità esistente e che quindi si configura come un asse di grandi dimensioni, ma anche capace di ricucire i tessuti urbani.

A testimonianza dello scarso rilievo che la dimensione della sostenibilità ha per le trasformazioni in atto, si può ancora citare la sostanziale estraneità del dibattito sulle grandi trasformazioni rispetto a quello sullo sviluppo sostenibile (Agenda 21 locale, Mobility management)⁴². Gli stessi materiali divulgativi sulle nuove trasformazioni non abbondano certo di riferimenti alla sostenibilità (che compaiono – di rado – solo nel caso delle nuove aree verdi).

⁴² L'unico caso in cui il tema della sostenibilità ambientale pare affrontato con una certa attenzione è quello dei nuovi insediamenti olimpici. Anche per effetto delle pressioni del CIO, sono state ad esempio condotte puntuali valutazioni di impatto, nella cornice della Valutazione ambientale strategica (VAS); come ricordato nel capitolo 8, una specifica direzione del Toroc si occupa degli impatti ambientali delle nuove opere, ma anche della scelta di materiali, metodi costruttivi e processi energetici eco-compatibili. In proposito, si vedano: M. Filippi, *Il tema della sostenibilità nel progetto, nella costruzione e nella gestione dei villaggi olimpici e dei villaggi media*, «Atti e rassegna tecnica», novembre-dicembre 2002, n. 2-3; F. Bernardi, G. Brunetta e A. Spaziante, *La valutazione della sostenibilità ambientale di pro-*

Anche per quanto riguarda il versante sociale della sostenibilità, d'altronde, emergono da più parti numerose critiche: ad esempio, è giudicata scarsa l'attenzione per la partecipazione dei cittadini. In una città sempre più congestionata dalla moltiplicazione dei cantieri, la partecipazione della cittadinanza (almeno ad alcune scelte progettuali) potrebbe rappresentare una sorta di ideale contrappeso alle sofferenze patite (traffico difficoltoso, inquinamento, rumore, congestione, degrado...).

Tecnici e amministratori, a più riprese in questi anni, hanno riconosciuto e apprezzato la reazione composta e «non isterica» dei torinesi di fronte a queste sempre più difficili condizioni di vita cittadina. Tale riconoscimento, tuttavia, non pare proprio aver indotto una crescita significativa dei livelli di coinvolgimento della cittadinanza. Anzi, spesso si assiste a operazioni, spacciate per «partecipative», che assomigliano invece a campagne di pubbliche relazioni e marketing, con una sempre più copiosa produzione di materiali promozionali, mostre ecc.; ben di rado esse rispondono davvero a sollecitazioni ed esigenze dei cittadini (prima fra tutte, ad esempio, quella di capire quando e come finiranno davvero i lavori in corso).

Da questo punto di vista, benché Torino sia *spesso considerata all'estero come una realtà all'avanguardia proprio sotto il profilo della partecipazione*, occorre verificare poi quanto – nella realtà – si producano di fatto forme di efficace coinvolgimento.

Per capirlo, basta andare a verificare se un progetto è stato – anche in minima parte – modificato a seguito di qualche iniziativa dei cittadini. Nelle periferie torinesi, ad esempio, questo è avvenuto, talvolta cioè si è fatta partecipazione vera; nel caso delle Spine o degli interventi olimpici, invece, assistiamo quasi solo a comunicazioni unilaterali e «spot» da parte delle istituzioni.

Secondo alcuni, le cause della scarsa considerazione per la dimensione partecipativa risiederebbero nella tendenza alla stessa deriva «tecnocratica» ed *efficientista* (cui s'è già accennato):

«Noi andiamo avanti comunque: se uno è d'accordo... è un atto dovuto; se è contrario... è solo un rompiscatole». È la strategia della «guerra lampo», alla francese: per evitare che i contrari facciano in tempo a coalizzarsi, mi sbriogo a realizzare l'opera, che poi metterà d'accordo tutti, di fronte al fatto compiuto. Il guaio, però, è che a Torino questa strategia non funziona mai:

getti, programmi e piani in ambito urbano, Dipartimento interateneo territorio, Torino 2002. Nell'area metropolitana, a discapito del loro (recente) orientamento in direzione di uno «sviluppo sostenibile locale», i Patti territoriali paiono ancora ben lontani da una reale attenzione per le questioni della sostenibilità, fedeli alla loro impronta originaria, volta quasi esclusivamente a sviluppare il sistema produttivo locale (tra l'altro, nemmeno particolarmente innovativo) e le reti infrastrutturali (perlopiù per trasporti su gomma).

non siamo così rapidi come i francesi, e quindi finiamo ogni volta per impantanarci a litigare, tutti contro tutti.

E in questa lotta senza quartiere che si scatena ogni volta sui singoli interventi, spesso finiscono per avere voce in capitolo quasi solo le *lobbies* già organizzate (prima tra tutte quella dei commercianti), ad esempio ottenendo indennizzi monetari per i disagi patiti⁴³.

Dal punto di vista partecipativo, tra l'altro, le cose non paiono andare meglio nemmeno per le istituzioni pubbliche decentrate: diversi presidenti di circoscrizione, ad esempio, lamentano un coinvolgimento quasi nullo nei progetti di trasformazione urbana.

Le decisioni sono calate dall'alto, mentre la strada da percorrere dovrebbe essere quella di far partecipare il più possibile la cittadinanza. È vero che non si può accontentare tutti e che si devono prendere decisioni più o meno impopolari, ma ci si deve almeno chiedere quali possono essere le esigenze del quartiere, acquisire i suggerimenti e rendere partecipi le realtà che dovranno vivere queste decisioni. Purtroppo si tratta di un ragionamento che non si fa mai, anzi lo si fa a ritroso: prima si fanno i progetti, poi ci si lamenta e si continua a discutere all'infinito (presidente di circoscrizione).

Le decisioni vengono prese tutte a livello centrale comunale, anche quelle che poi interessano direttamente le nostre zone; noi non veniamo assolutamente coinvolti, ma informati dei fatti di riflesso, senza mai poterci esprimere al riguardo in modo incisivo: ci troviamo delle vie chiuse dall'oggi al domani e non siamo ancora riusciti ad avanzare la nostra opinione (presidente di circoscrizione).

Le circoscrizioni non hanno poteri, perciò rappresentano più il termometro della situazione che non lo strumento per realizzare un coordinamento. Manca ancora, in questo senso, un decentramento amministrativo; vi sono esperienze (soprattutto in Emilia Romagna e in Toscana) dove invece i poteri di governo sono stati largamente trasferiti alle circoscrizioni, in modo da avere, da un lato, lo strumento di ascolto e di individuazione dei problemi e, dall'altro, quello per le soluzioni (funzionario pubblico).

Tecnici e politici sono poco abituati a dialogare, come pure i cittadini (spesso rivendicativi). Si pensa all'altro come controparte incapace o come avversario poco leale. Tutto ciò serve solo... a rimanere arroccati sulle proprie posizioni (funzionario pubblico).

⁴³ Dopo varie iniziative ad hoc a vantaggio dei commercianti di diverse parti della città interessate dai cantieri, nel novembre 2003 è stato varato a Torino un piano coordinato di sgravi fiscali (per le tasse rifiuti, suolo pubblico e impianti pubblicitari) per i circa 4.000 commercianti i cui esercizi sorgono sulle strade interessate dai «grandi cantieri»: olimpici, passante, metrò, linea 4.

UN'ARCHITETTURA DI QUALITÀ?

Nel corso del 2003 ha cominciato a prendere corpo anche il dibattito sulla *qualità* delle trasformazioni in corso, pure per effetto di ripetute prese di posizione critiche pubblicate dai giornali cittadini. Qualcuno, insomma, ha buttato il sasso nello stagno, stigmatizzando come a Torino si rischi di sprecare un'occasione forse unica, poiché ben difficilmente, nel prossimo futuro, potrà ripetersi una tale coincidenza di eventi capaci di attirare investimenti e, quindi, di trasformare così in profondità il tessuto urbano.

Nella partita che si sta giocando attorno alla Torino del futuro, diversi critici osservano che alcuni processi decisionali non paiono all'altezza; soprattutto, numerosi progetti rischiano di non sollevarsi dalla zona grigia della mediocrità (nella migliore delle ipotesi). Se la proverbiale organizzazione dei torinesi saprà garantire il puntuale rispetto delle maggiori scadenze prossime venture – prima tra tutte quella olimpica –, nonché una formale correttezza e trasparenza dei processi, non è invece affatto scontato che gli esiti di tali processi siano davvero in grado di ridefinire il volto della metropoli come più vivibile, oltre che «appetibile».

È obiettivamente difficile tener dietro alle diverse prese di posizione che si esprimono nel dibattito sulla qualità dell'architettura torinese, anche perché questo finisce sovente per ridursi a sterili polemiche, alimentate da personalissime idiosincrasie, «simpatie» e «antipatie» per soluzioni e stili architettonici (talvolta, per singoli progettisti). In questi mesi, tuttavia, i termini essenziali della questione paiono essere emersi con una certa chiarezza: discutendo di «qualità dell'architettura», si allude – di fatto – a due ben distinte questioni (ancorché spesso poi intrecciate tra loro): da un lato, quella della qualità estetica di un progetto, del manufatto architettonico in sé; dall'altro, quella della sua contestualizzazione, cioè del modo con cui un nuovo edificio si va a collocare nel tessuto urbano preesistente.

Delle due, la prima è senz'altro la questione che ha finora maggiormente appassionato il dibattito, forse perché più facilmente amplificabile dalla cassa di risonanza dei media locali. Attorno a recenti interventi già completati (come il Palagiustizia, piazza Castello, la sistemazione di corso Mediterraneo) o in corso di realizzazione (Palahockey, Palavela, grattacielo della Regione), ma anche attorno a edifici ormai «storici» (come il palazzo di Passanti in piazza San Giovanni) è cresciuto un dibattito molto acceso, sempre più pericolosamente connotato, però, da estemporanei «Mi piace», «Non mi piace»: basta rileggersi gli interventi pubblicati nel 2003 per rendersi conto, appunto, degli abbondanti richiami a «edifici belli», «scelte estetiche di pregio», «luoghi belli»; o, piuttosto, «brutte case», «costruzioni indegne», «sciatteria compositiva»⁴⁴.

⁴⁴ Queste espressioni sono tutte tratte da interventi pubblicati sulla stampa locale torinese nel 2003.

Se è evidentemente scontato che ogni opinione ha (democraticamente) diritto di cittadinanza, risulta invece inquietante che in questo dibattito si insista quasi soltanto sulla dimensione estetica dei progetti e degli edifici. Il rischio, infatti, è quello di arenarsi nelle secche di un assoluto relativismo («*De gustibus...*»), senza trovare la minima base comune di confronto, necessaria a evitare sterili botta e risposta.

Pare condivisibile quanto rimarcato da uno degli intervistati della nostra indagine, e cioè che *uno può mettersi o no un certo maglione (è solo una questione di preferenza soggettiva), mentre un edificio è e rimane un fatto pubblico*. Solo che sui caratteri estetici e compositivi degli edifici, così come sul disegno degli spazi pubblici urbani, non sempre è davvero più semplice che sui maglioni individuare riferimenti e parametri di valutazione «oggettivi» – e quindi condivisi e stabili –, nemmeno nella ristretta cerchia di esperti e addetti ai lavori⁴⁵.

Nella ricerca di qualche «appiglio» di oggettività, da più parti ci si richiama spesso ad alcuni tra i principali indici internazionali sull'architettura⁴⁶. Da una nostra piccola indagine su uno dei più noti e autorevoli, l'Avery Index⁴⁷, Torino risul-

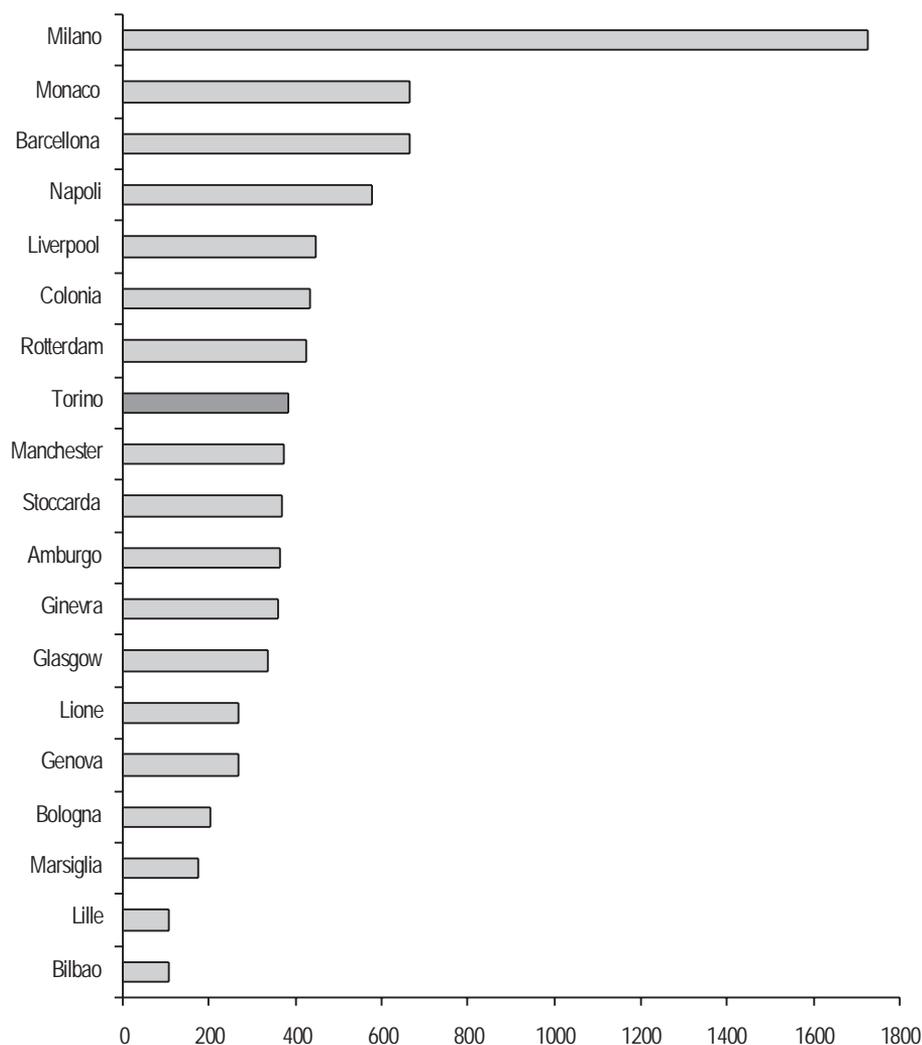
⁴⁵ Che i riferimenti estetici siano estremamente variegati è del tutto evidente: basta constatare come gli architetti, esperti per eccellenza di qualità urbana, adottino spesso soluzioni e stili distantissimi tra loro. In più, le stesse valutazioni risultano mutevoli nel tempo, come testimoniano recenti riferimenti sdegnati a «vecchie architetture anni Ottanta». Anche nel dibattito sul palazzo di piazza San Giovanni, c'è chi ha sottolineato come questo, da nuovo, fosse largamente apprezzato per la sua estetica («esempio dell'incontestabile bravura di Passanti»). Talvolta, poi, gli stessi protagonisti del dibattito architettonico cambiano parere sul «bello» e sul «brutto», ovvero su questo o quel progetto architettonico. Valgano, a titolo di esempio, queste due valutazioni – di segno praticamente opposto – sulla risistemazione del Lingotto, curata da Renzo Piano, espresse (rispettivamente, nel 1994 e nel 2003) dall'attuale *city architect* torinese, nonché preside della prima facoltà di architettura cittadina: «Passeggiando per le vie di Torino, sono davvero rare le occasioni di riflessione, se non di sorpresa: più frequente è riconoscere la copia, o forse, più banalmente, la citazione. Anche le grandi occasioni (il Lingotto come il Palagiustizia) appaiono essenzialmente delle opere di bottega, incapaci di reinterpretare un patrimonio così particolare come quello dell'archeologia industriale» (C. Olmo, *Architettura e urbanistica a Torino dagli anni Ottanta*, in AA.VV., *Le culture del progetto*, 1994, p. 52). «Piano ha lavorato su Torino e sul Lingotto sino all'inizio dei cantieri, nel 1991. Lo ha fatto con passione, con modestia [...]. Ha fatto quello che oggi non fanno più le star internazionali. Occuparsi del luogo e delle sue storie. Non a caso quel recupero è riuscito, con mille problemi, ma è riuscito» (C. Olmo, *Gli interessi conservatori*, «La Repubblica», 9 settembre 2003).

⁴⁶ La questione degli indici rimane piuttosto controversa: i loro critici sostengono, infatti, che gli indici si basano su riviste di architettura troppo condizionate da relazioni di tipo «amical-clientelare»; i sostenitori dell'affidabilità degli indici, pur ammettendo possibili distorsioni, replicano che le riviste di architettura sono comunque dotate di redazioni professionali, che esercitano una funzione di «filtro» rispetto alle proposte di recensione ricevute.

⁴⁷ Questo indice (curato dalla Biblioteca di Architettura e Belle Arti della Columbia University) recensisce riviste di architettura, design architettonico, storia e pratica architettonica, conservazione del patrimonio storico architettonico, interior design e pianificazione urbani-

Citazioni sulle riviste di architettura e design nel triennio 2000-2002

(fonte: Avery Index, dicembre 2003)



stica. Ogni anno, l'Avery Index produce una media di circa 15.000 citazioni (il 20 per cento delle quali relative agli Stati Uniti), recensendo circa 800 riviste di più di 40 paesi (di tutti i continenti, tranne l'Africa). È possibile effettuare indagini e ricerche storiche d'archivio per mezzo di parole-chiave combinate; nel nostro caso, abbiamo immesso come parole-chiave i nomi di ciascuna città, avendo cura – quando variabili – di declinarli in inglese, francese, italiano, oltre che, per le città tedesche e spagnole, nella lingua madre.

ta più o meno a metà della graduatoria (per numero di citazioni delle architetture) tra una ventina di metropoli europee gerarchicamente simili, posizionata grosso modo al livello di Manchester, Stoccarda, Amburgo e Ginevra; tra le italiane, segue a distanza Milano e Napoli, ma precede Genova e Bologna⁴⁸.

Questa (pur molto sommaria) indagine conferma quanto spesso si sente dire e cioè che, pur senza demeritare in modo particolare, l'architettura torinese certo non brilla nel panorama della pubblicistica internazionale. A osservazioni del genere è frequente che venga replicato «Date tempo ai grandi architetti che stanno lavorando a Torino...»; non a caso, in ogni pubblicazione istituzionale sulle trasformazioni urbane, non mancano abbondanti citazioni dei progetti dei vari Isozaki, Botta, Aulenti, Fuksas ecc.

Tuttavia, a proposito di questa strategia delle «grandi firme» – tenacemente perseguita negli ultimi anni a Torino – non sono poche le perplessità espresse da parecchi addetti ai lavori, i quali temono, in particolare, che il ricorso ad architetti di fama internazionale possa diventare una sorta di alibi per «mascherare» la bassa qualità media di tutti gli altri progetti in corso di realizzazione⁴⁹.

⁴⁸ La maggior parte delle citazioni di architetture e architetti torinesi compaiono su riviste italiane: prima di tutto, «Domus» (36 citazioni), quindi «Abitare» (34), «Casabella» (24), «Architettura» (23), «Industria delle costruzioni» (23), «Storia urbana» (11), «Bollettino d'arte» (9), «Urbanistica» (9). Limitatamente al quinquennio 1998-2002, sono stati pubblicati su progetti o architetti torinesi 21 articoli (di cui 3 su riviste straniere): per circa tre quarti si tratta di articoli relativi ad architetture contemporanee (tra nuovi edifici e restauri), in parte in comuni dell'area metropolitana. Vengono qui di seguito riportati in dettaglio (e in corsivo) i titoli degli articoli citati dall'Avery Index:

– Architettura moderna e contemporanea: *Andrea Bruno presso Torino / Architetto Enzo Zacchirola: nuovo Palazzo di giustizia, Torino / Camagna, Camoletto, Marcante a Torino: organizzazione spaziale, tracce di vita / Dipartimento di progettazione architettonica Politecnico di Torino: ricerche e sperimentazioni progettuali per un'architettura dei luoghi nella «periferia» / Case di libri / Levi Montalcini e Torino / Gabetti & Isola: museo d'antichità a Torino / Hiroshi Hara: new Palace of the Region in Torino / Mario Bellini per Torino / Palazzo di giustizia a Torino / Pietro Derossi: complesso residenziale in corso Francia, Torino / Sede della Camera di Commercio per l'Estero, ampliamento.*

– Edifici storici: *Il monumento funerario di Cassiano dal Pozzo senior nella chiesa di Sant'Agostino a Torino / Nuove scoperte per l'arredo della chiesa di San Filippo a Torino.*

– Manifestazioni, eventi: *Luci d'artista a Torino (1999) / Progettare l'accoglienza: a Torino l'Ostensione della Sindone / Eduardo Torroja, l'eredità culturale: una mostra e un seminario a Torino.*

– Area metropolitana: *Il restauro della Manica Lunga del Castello di Rivoli / Manica Lunga – det lange aerme: Castello di Rivoli, Torino, Italien / Riuso di un sito industriale a Chieri, Torino / Architetto Vincenzo Bossuto: una casa, Cumiana / Passarella di Rivarolo Canavese (Torino).*

⁴⁹ Sono numerosissimi i richiami a puntare su un'architettura *media* di buona qualità: il rischio che molti paventano, infatti, è che nell'area torinese sorgano alcune «cattedrali» di grande pregio, ma nell'ambito di un «deserto» architettonico, costituito da una massa di nuovi edifici di livello qualitativo decisamente basso. Osserva ad esempio Gianfranco Fran-

I grandi nomi, di per sé, non garantiscono qualità: se no succede come nella Postdammer Platz di Berlino, dove oggi c'è un «puzzle» di capolavori, ma senza aver creato un vero ambiente⁵⁰.

Le grandi firme non sono una garanzia, anche perché spesso si creano strane «alleanze» con alcune élites progettuali locali (di non eccelsa qualità). I grandi nomi mettono essenzialmente a disposizione il loro curriculum, ma... non sanno nemmeno dov'è Torino!

Non è sempre detto che le cosiddette «star» siano sinonimo di qualità e risolvano la situazione. Spesso poi, per come sono organizzati da noi i concorsi e le gare, i loro nomi vengono forzatamente inseriti in grandi raggruppamenti che mettono insieme di tutto⁵¹.

Il rischio, come sottolineato da molti, è che questa «ideologia della griffe» finisca per penalizzare, in particolare, i giovani architetti torinesi emergenti (anche perché si fanno ancora pochi concorsi). Ciò, tra l'altro, impedirebbe a Torino di ripercorrere le orme di Barcellona, la quale riuscì invece a sfruttare la chance olimpica per lanciare una nuova generazione di promettenti architetti (che, in pochi anni, hanno acquisito fama internazionale), con perduranti benefici per la capitale catalana.

Bisognerebbe far crescere una generazione di giovani architetti, come fecero a Barcellona. A Torino ci sono almeno una decina di gruppi di giovani architetti che hanno già un certo rilievo e notorietà all'estero – pur essendo certamente meno di quelli presenti oggi, ad esempio, a Milano; il rischio però è che questi architetti torinesi diventino gli ennesimi transfughi...

chini, architetto consulente del Comune di Torino: «È evidentemente impossibile portare l'attività edilizia a un così alto livello per cui ogni costruzione diventi un'opera d'arte, ma è nel limite delle possibilità, e sarebbe di grande importanza morale, economica e sociale, orientare la nostra edilizia verso il pieno soddisfacimento delle caratteristiche di buona funzionalità, buon rendimento economico, serietà e compostezza estetica, in una parola verso quella correttezza costruttiva dalla quale oggi siamo, troppe volte, molto lontani» (G. Franchini, *La programmazione architettonica: brevi note introduttive*, in: Officinacittàtorino, 2002b, p. 67). Lo stesso punto di vista è espresso nelle *Linee guida* predisposte da Politecnico e Torino Internazionale, e recentemente approvate dal Comune, per le *Strategie di immagine urbana per l'area metropolitana*: «La città è un fenomeno complesso e pertanto non può essere né analizzata, né riprogettata e valorizzata con interventi di 'collage' soltanto architettonici o artistici, per quanto qualificanti o di richiamo. L'attenzione su questi aspetti – per evitare che tali interventi risultino 'galleggiare' nella città – deve riferirsi al fenomeno città nel suo complesso e deve essere ricondotta a 'sistemi'» (Città di Torino, Torino Internazionale, Politecnico di Torino, 2003).

⁵⁰ Occorre sottolineare che, nel corso della nostra indagine sul campo, la stessa Postdammer Platz, viceversa, è stata citata da altri interlocutori come esempio virtuoso di rigenerazione e rilancio urbano.

⁵¹ Citazione tratta da un'intervista rilasciata a «La Repubblica», 18 settembre 2003.

Finora non si è fatto nulla per i giovani architetti. Ma il nostro futuro è lì, non nelle società di architettura, che non fanno architettura ma comprano solo le grandi firme (come una griffe su una giacca anonima) e replicano sempre se stesse per riaffermare il proprio stile.

Si fanno ancora troppo pochi concorsi, perché sono complessi, costosi, lunghi. Ma, ad esempio, tutta la nuova generazione di architetti francesi degli anni Novanta è emersa proprio grazie a operazioni di grandi concorsi, tipo «Banlieue '89».

La collaborazione tra architetti di fama e giovani architetti sarebbe la scelta migliore. I giovani architetti di solito sono stritolati all'interno del processo decisionale perché mancano di autorevolezza, ma anche di capacità progettuale – dall'aver buone idee a fare un progetto, se non inattaccabile quanto meno autorevole, ne passa...

Se c'è una politica importante per promuovere la qualità del progetto, questa è la politica dei concorsi: sono l'unico strumento in grado di garantire una concorrenza reale, fondata sulla qualità del prodotto a vantaggio del committente, dell'utente finale e dell'intera comunità, che ha il diritto di esigere un ambiente urbano funzionale, durevole ma soprattutto vivibile⁵².

L'altra grande questione che anima il dibattito attuale sulla qualità dell'architettura torinese, come detto, ha a che fare con il grado di integrazione dei diversi progetti, ossia con la capacità dei nuovi edifici di inserirsi coerentemente nel tessuto urbano, innovandolo senza snaturarlo; da più parti si evoca, in proposito, la necessità di una progettazione non esibizionistica, in grado di «creare un ambiente» inserendo pochi elementi monumentali in un contesto edilizio coerente (legato, ad esempio, all'omogeneità dei materiali, dei colori, dei volumi). La questione si pone tuttavia anche nei termini di saper gestire coerentemente una progettazione complessa, che non si esaurisce nei soli elementi architettonici ma contempla, ad esempio, la dotazione di servizi o gli spazi circostanti.

Anche da questo punto di vista, diversi esperti sono piuttosto critici rispetto a talune modalità di integrazione del progetto nel tessuto urbano, spesso connotate da scarsa professionalità, deficit decisionali, organizzativi e tecnici interni agli apparati amministrativi⁵³.

⁵² Dichiarazione di L. Zordan, *Il concorso di progettazione come «strumento sostenibile»*, in *Officinacittàtorino* (2002b), p. 54.

⁵³ A proposito di cura della qualità progettuale, occorre registrare i recenti sforzi compiuti dal Comune di Torino per dotarsi di consulenti *super partes*, inserendo nei processi decisionali figure esperte (anche internazionali) con lo specifico compito di verificare e garantire il «bello architettonico» e la «qualità del continuum» (ossia l'integrazione del progetto nel tessuto urbano). Vanno in questa direzione, ad esempio, l'istituzione della figura dell'«architetto coordinatore», oppure del *city architect* (recentemente ribattezzato «consigliere per la

La vera scommessa della qualità oggi sta nel fare progetti realmente integrati (e non solo sulla carta), ma spesso a ogni tornata se ne elimina un pezzo: il verde, poi i trasporti pubblici ecc. Questo dipende da un insieme di fattori: autonomie e tempi decisionali diversi, la tradizionale «separatista» della pubblica amministrazione (che – non solo a Torino – lavora per settori e non per progetti o per aree), la posizione dominante della cultura ingegneristica, avvezza al problem solving più che al problem setting, formatasi sull'asse fordista Fiat-Politecnico.

La qualità di un progetto sta nella sua coerenza complessiva: molte cose che si vedono oggi sono semplicemente l'assemblaggio di parti di progetti visti altrove, oltre che di materiali correnti (come i serramenti di metallo nero verniciato, che ormai dilagano), ma l'architetto non deve accontentarsi di ciò che passa l'impresa.

Torino ha una certa difficoltà a gestire decisioni progettuali complicate e processi complessi che prevedano diversi livelli (tecnici e politici), coinvolgendo grandi attori, muovendosi su scale diverse. Ad esempio, nel passaggio dal livello politico a quello tecnico c'è ogni volta una caduta del progetto, una sua banalizzazione-semplificazione.

Il progettista si dovrebbe trovare di fronte a una committenza in grado di spiegare bene quali sono gli obiettivi; molto spesso però i committenti non sanno dare obiettivi precisi al progettista, che così finisce per definirli lui; perciò è poi molto difficile una valutazione del progetto.

Credo che a Torino sia mancata una cabina di regia per gestire la trasformazione della città e la comunicazione ai cittadini, una sorta di coordinamento tra i vari assessorati per arrivare a una vision condivisa⁵⁴.

qualità urbana») o, ancora, l'inserimento (deliberato a fine 2003) di alcuni «esperti della qualità» nella Commissione igienico-edilizia proprio per «avviare un controllo preventivo sulla qualità architettonica e, quindi, alimentare una cultura del bello e indurre nei costruttori privati, fornendo loro un sostegno, l'ambizione di misurarsi con parametri di qualità internazionale». Circa l'operato di tali figure, comunque, emergono perplessità da parte di alcuni esperti: ad esempio, c'è chi ritiene come *l'architetto coordinatore abbia prodotto finora soltanto degli schizzacci (una sorta di metaprogetti), senza evidentemente conoscere Torino, collocando accanto a un edificio industriale storico cose che potevano andare bene... a Druento. Per fortuna, fin qui il Comune non gli ha dato molto ascolto!* Quanto al city architect, c'è chi vorrebbe capire come questa nuova figura si confronterà con il progettista del privato: *se rimane solo un consulente degli uffici, un aiutante dell'assessore, va bene; ma se i suoi pareri sono in grado di condizionare i processi decisionali, questo rischia di diventare un ulteriore esame da superare per la valutazione del progetto.*

⁵⁴ Dichiarazione tratta da un'intervista a Riccardo Bedrone, presidente dell'Ordine torinese degli architetti, «OA Notizie», 2003, n. 38.

A livello teorico, la quasi totalità dei protagonisti delle scelte urbanistiche e architettoniche di questi anni dichiara di condividere la logica per cui un progetto è buono solo se riesce a inserirsi opportunamente nel contesto urbano. Quando però si passa a esaminare i progetti concreti, quasi sempre le opinioni divergono nettamente, uno stesso intervento viene citato come esempio ora virtuoso ora perverso.

Per cercare di dare maggiore «spessore» all'attuale dibattito sulla qualità dell'architettura torinese abbiamo provato a realizzare un'indagine *ad hoc*, chiedendo ai nostri esperti le loro opinioni sulla qualità architettonica di alcuni interventi: escludendo quelli più noti e dibattuti, un po' per evitare pareri scontati, ma soprattutto perché pare condivisibile l'idea (già citata) per cui la qualità di un tessuto urbano dipende dal suo livello medio diffuso. Abbiamo così selezionato una «rosa» di 8 progetti, differenti per funzioni e collocazione territoriale: la Fondazione Sandretto Re Rebaudengo, il nuovo palazzo uffici della Telecom (in via Cavalli), il centro commerciale in via Livorno, la nuova sede delle facoltà scientifiche a Grugliasco, la tettoia del mercato di piazza Crispi, il giardino Caduti di Cefalonia (sulla Spina, tra corso Ferrucci e corso Mediterraneo), oltre a due edifici per abitazioni (in corso Ferrucci e in via Lancia).

Rispetto a ciascuno di questi luoghi, abbiamo chiesto ai testimoni qualificati di esprimere le loro valutazioni, da un lato sulla qualità del manufatto in sé («Da un punto di vista strettamente estetico, lo ritiene un bel progetto?»), dall'altro sul suo grado di integrazione («Ritiene che questo progetto sia ben risolto, ovvero sia ben inserito nel tessuto urbano?»)⁵⁵.

Rispetto alla qualità estetica dei singoli progetti, i pareri più favorevoli sono stati espressi a proposito della Fondazione Sandretto: anche per quanto riguarda l'inserimento nel tessuto urbano – che, in fase di costruzione, aveva suscitato molte polemiche tra i residenti – questo edificio è stato citato come l'esempio migliore tra gli 8 analizzati⁵⁶.

⁵⁵ Agli intervistati sono state mostrate, per ciascuna realizzazione, due diverse fotografie: una più di dettaglio e una più grandangolata, in modo da cogliere meglio le connessioni col tessuto circostante. Per ciascun progetto, è stato chiesto agli intervistati di esprimere valutazioni discorsive e ampie (sia sulla qualità estetica sia sull'inserimento) per poi riportarle sinteticamente su scale graduate (o *feeling thermometers*); gli esiti di tale sintesi sono riportati nei due grafici che seguono.

⁵⁶ È da sottolineare che, per quanto riguarda l'inserimento dei progetti nel tessuto urbano, si è rilevata una maggiore concentrazione di pareri «intermedi», probabilmente a causa dell'intrinseca polivalenza del concetto di «inserimento nel tessuto urbano» (che rinvia a molteplici aspetti: la coerenza dell'intervento, la qualità e il rigore preesistenti nel contesto ecc.). Viceversa, le valutazioni sulla qualità estetica dei progetti sono state, di solito, più nette e «schierate».

Opinioni tendenzialmente positive sono state espresse anche sul centro commerciale di via Livorno e (un po' meno) sul giardino Caduti di Cefalonia. Quanto al nuovo centro commerciale, i pareri favorevoli hanno riguardato, in particolare, la vivibilità dei suoi spazi (soprattutto interni), specie per confronto con lo scarso livello qualitativo medio della maggioranza dei centri commerciali; decisamente più polarizzati i giudizi sul suo inserimento: c'è chi lo ritiene ottimo (avendo ricostruito un tessuto) e chi, invece, pessimo (per l'indifferenza rispetto al contesto). Nel caso del giardino Caduti di Cefalonia, gli elementi caratterizzanti (la diagonale, il «tunnel» verde) suscitano reazioni decisamente contrastanti: c'è chi li apprezza, ma anche chi, al contrario, ritiene questo giardino uno spazio non risolto, ben poco accogliente; e, infatti, poco frequentato.

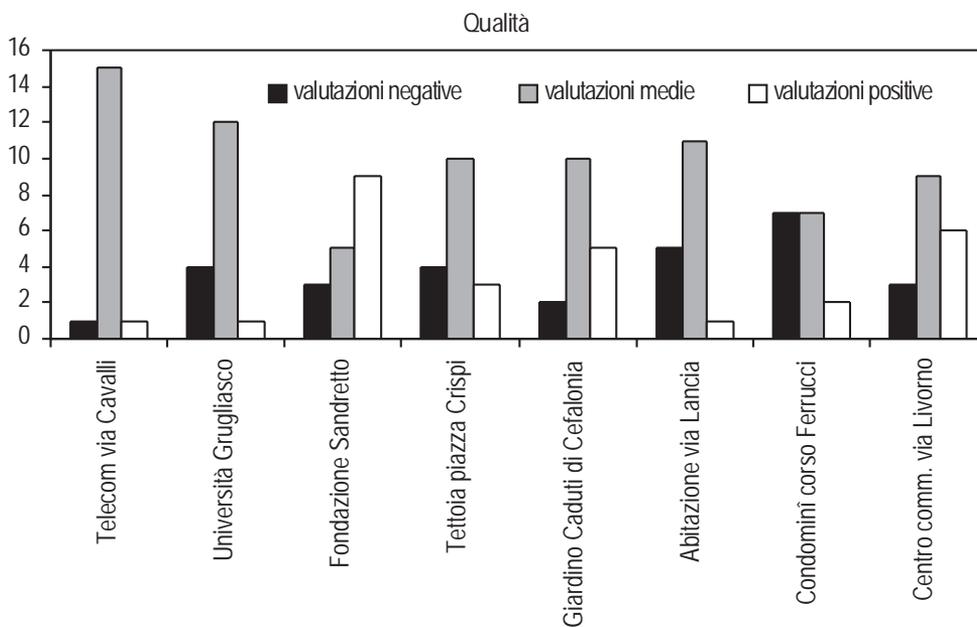
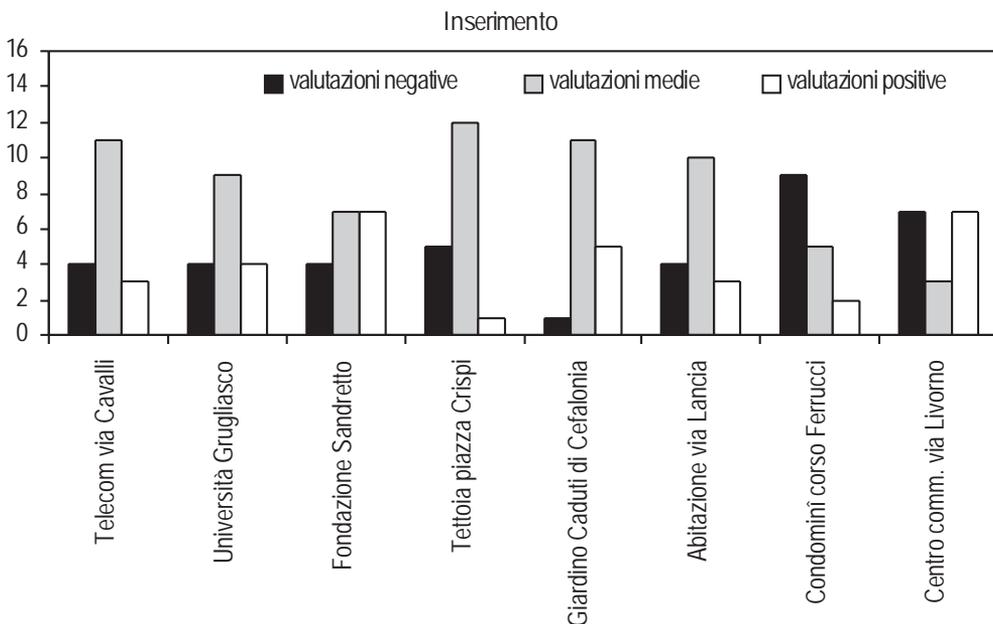
Il progetto che, in assoluto, è stato giudicato più criticamente è quello dei condomini tra corso Ferrucci e via Borsellino, anche perché edificati in un'area che si vorrebbe tra le più prestigiose di Torino: di questi edifici si sono rimarcate, in particolare, l'eccessiva volumetria, l'estrema povertà stilistica del progetto, ma anche le scelte urbanistiche a monte, che hanno concentrato qui una cubatura da molti ritenuta eccessiva.

Valutazioni tendenzialmente negative sono poi state espresse su altri progetti, come l'edificio d'abitazione in via Lancia o la sede dell'università a Grugliasco, mentre è connotato da una valutazione di (letterale) mediocrità l'edificio per uffici Telecom in via Cavalli, di cui è stato ripetutamente criticato lo stile decisamente anonimo⁵⁷; la tettoia del mercato di piazza Crispi, invece, tra alti e bassi, ha comunque suscitato qualche emozione in più tra i nostri interlocutori, benché si rimproveri soprattutto la scarsa attenzione al suo inserimento nel contesto, avendo perduto così un'occasione importante per riprogettare l'intera piazza.

⁵⁷ È da sottolineare come le uniche valutazioni esplicitamente positive circa la qualità estetica del nuovo palazzo Telecom siano state espresse da funzionari pubblici. Lo stesso vale per il giardino Caduti di Cefalonia e i condomini di corso Ferrucci, giudicati tendenzialmente in modo critico dalla quasi totalità dei nostri interlocutori, ma invece in modo positivo dai funzionari pubblici intervistati.

Valutazioni dei testimoni qualificati sull'inserimento nel tessuto urbano e sulla qualità estetica di 8 recenti realizzazioni nell'area torinese

(fonte: L'Eau Vive-Comitato Giorgio Rota 2004)



Valutazioni dei testimoni qualificati sull'inserimento nel tessuto urbano e sulla qualità estetica di 8 recenti realizzazioni nell'area torinese. Dettaglio delle risposte più significative⁵⁸

Valutazioni positive	Valutazioni negative
Palazzo uffici della Telecom, via Cavalli	
<i>Inserimento nel tessuto urbano</i>	
<ul style="list-style-type: none"> • È stato risolto positivamente il rapporto col quartiere, con servizi funzionali • C'è attenzione per le preesistenze, si amalgama bene al contesto • Si inserisce in una zona che sta diventando sempre più viva, penso che la sua collocazione sia abbastanza azzeccata 	<ul style="list-style-type: none"> • È una zona in cui sta spuntando di tutto, certo questo palazzo non ci sta a meraviglia... • Bisognerebbe ridurre le congestioni da traffico collocando questi edifici in luoghi più esterni • È un progetto mal inserito, non esiste un piano urbanistico che lo vincoli
<i>Qualità estetica del progetto</i>	
<ul style="list-style-type: none"> • È molto buona la sua qualità estetica • È una bella architettura d'uffici, solida e compatta ma non troppo pesante • Lo trovo anche più che discreto dal punto di vista estetico 	<ul style="list-style-type: none"> • È un po' banale, non lo distingui, senza infamia né lode, completamente anonimo • Come soluzione architettonica è molto vecchia, da anni Ottanta • È un'architettura modernista, <i>international style</i>, usa tecniche, rivestimenti e angoli vivi che copiano un po' tutti; un'architettura di repertorio



⁵⁸ Le tabelle riassuntive riportano testualmente le frasi pronunciate dagli intervistati, ricondotte alle tipologie più significative. Quindi, non c'è diretta corrispondenza tra frequenze delle risposte (nei grafici precedenti) e numero di risposte di dettaglio (in queste tabelle).

Facoltà scientifiche dell'Università, Grugliasco*Inserimento nel tessuto urbano*

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Ha apportato valore aggiunto al contesto dal punto di vista urbano • È interessante la premessa del <i>landscape</i>, di un parcheggio mascherato dal verde... • Non abbellisce l'intorno ma neanche lo deturpa... è in una zona di per sé non particolarmente interessante | <ul style="list-style-type: none"> • Ben inserito? Con questo parcheggio? È proprio poverello... • È un'occasione persa, non c'entra nulla col tessuto urbano, è slegato dal contesto • Non mi entusiasma per niente, il contesto è brutto e l'edificio è più brutto del contesto |
|---|--|

Qualità estetica del progetto

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Risponde alle esigenze per cui è stato concepito, le rifiniture sono buone • Un <i>understatement</i> apprezzabile, non ha una altezza eccessiva • Il gioco cromatico è simpatico, sono padiglioni più allegri degli altri | <ul style="list-style-type: none"> • Non sa di niente, com'è triste... sembra un'architettura sovietica! • Sono di bassa qualità gli spazi interstiziali, un'architettura figlia delle normative urbanistiche... • È un parallelepipedo un po' banale... con un fascione: spaventoso! |
|--|--|



Fondazione Sandretto Re Rebaudengo, via Modane*Inserimento nel tessuto urbano*

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Per ora è una sorta di quinta, ma secondo me funziona già molto bene • Ha un volume non impattante, ben integrato nel quartiere, anche multifunzionale • In un tessuto così privo di connotazioni qualsiasi cosa ci starebbe bene... il suo pregio sta proprio nell'essere un manufatto a sé stante | <ul style="list-style-type: none"> • Intervento hard: la nuova pelle di un edificio che non dialoga col tessuto intorno (parecchio minuto) • I cittadini si sono lamentati dell'inserimento. Non hanno tutti i torti: ha solo portato via altro verde • Come inserimento, è un bunker impenetrabile, l'edificio meno «amichevole» che esista |
|---|---|

Qualità estetica del progetto

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Bello: bello lo spazio, bella l'idea, bello l'immobile; un'architettura nitida e originale • Interessante, asciutto, parsimonioso, controllato: un buon edificio minimalista • Bella opera storica cui è stata data una nuova pelle; architettonicamente ben risolto | <ul style="list-style-type: none"> • Non si può fare una sparata così: è un bestione, una palazzata continua, senza un momento di respiro • È orrendo, sembra un obitorio • Mi sembra il deposito di Paperon de' Paperoni... davvero brutto e impenetrabile |
|--|--|



Tettoia del mercato in piazza Crispi*Inserimento nel tessuto urbano*

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Non è dozzinale: come inserimento non si poteva fare di più • È stata tanto criticata, ma mi piace come si relaziona all'esistente, specie nei momenti di mercato • È un segnale, in una piazza/non piazza... anche se poteva essere più enfatico | <ul style="list-style-type: none"> • Negativo rispetto alla piazza: sezioni strutturali abnormi, è un'astronave calata lì • Mal inserito: il mercato non è protetto (furgoncini ai quattro venti...), nessun parcheggio, l'accesso è difficile • Non tiene conto delle valenze urbanistiche: annulla la simmetria della piazza |
|---|---|

Qualità estetica del progetto

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Ha un'anima ingegneristica tecnologicamente piacevole, riecheggia un po' Kalatrava • È una bellissima architettura, ben studiata • Intervento apprezzabile: c'è di meglio, ma è funzionale al suo scopo; quindi tutto sommato va bene | <ul style="list-style-type: none"> • Hanno solo messo tre cappucci in mezzo alla piazza • È mediocre anche dal punto di vista architettonico, una vera schifezza! • È mostruoso, irrazionale, molto sproporzionato e pesante, ha un effetto anarcoide |
|---|--|



Giardino Caduti di Cefalonia, corso Mediterraneo*Inserimento nel tessuto urbano*

- Si relaziona molto bene con le dimensioni della Spina, dà proprio il senso del polmone verde in uno dei nuovi punti nevralgici
- È un inserimento educato, con mano leggera
- In un posto che sta diventando un disastro per il verde, tenta di ricucire spazi oggetto di trasformazioni urbane

- Non mi piace affatto, è mal risolto, peggio di così non si può!
- Non è bello: ma se si potesse buttare giù il palazzo sul fondo migliorerebbe almeno il contorno...
- Come per tutta la Spina, anche qui l'accessibilità per i tessuti circostanti non è il massimo

Qualità estetica del progetto

- Buona la ricerca della diagonale, quando cresceranno le piante sarà ancora meglio...
- Mi piace come progetto di giardino, lo trovo ben fatto
- È un bel progetto di paesaggio: è carina l'idea del tunnel di piante

- Non è l'architettura del secolo dei giardini: questo è uno spazio «disponibile per», non un giardino
- Le persone dovrebbero cacciarsi sotto quel passaggio? E le panchine vista auto? Mancano poi spazi di aggregazione...
- È di una tristezza infinita, non ha niente; e questa sarebbe una zona riqualificata?



Abitazione, via Lancia*Inserimento nel tessuto urbano*

- Cerca di vivacizzare l'intorno senza sconvolgerlo troppo: un intervento discreto, ha mantenuto l'allineamento esistente
 - L'inserimento è accettabile, considerando che probabilmente non aveva il fine di legarsi all'esistente
 - Non critico il suo inserimento, che è volutamente di rottura
- Volere e non potere: ha preso il filo stradale... e basta
 - Non si amalgama, è ridondante rispetto al resto
 - Fa parte di una nuova cultura che fa nascere come funghi edifici di questo tipo: pur collocandosi in un tessuto di costruzioni storiche, non si pone il problema di inserirsi

Qualità estetica del progetto

- C'è stata nella progettazione una certa attenzione alle forme e ai materiali...
 - È un edificio stupendo perché rompe con tutto ciò che è vicino
- Cerca di essere, ma non riesce; ambiziosa, ma banale, un'accozzaglia sgradevole, senza uno stile
 - Curve e linee sono senza relazione tra loro, con effetti discutibili (i tagli orizzontali, con l'ultimo piano chiuso)
 - Insegue mode facili, è la classica tipologia da società immobiliari: mostruosa, ma il mercato vuole questo



Condomini corso Ferrucci/via Borsellino*Inserimento nel tessuto urbano*

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Come inserimento è abbastanza riuscito, anche se è parecchio pesante; ma la scelta è stata quella di concentrare molto in quella zona per lasciare spazi vuoti in altre • Lo trovo ben inserito: dà il senso delle trasformazioni della città, che portano a una Torino mondiale • Si amalgama bene al grigio torinese, colore ufficiale della città | <ul style="list-style-type: none"> • L'errore è aver previsto un'eccessiva cubatura in quest'area (che invece dovrebbe respirare...); si spreca un'occasione storica • Troppo imponente rispetto al contesto, un bestione pesantissimo, un casermone che non c'entra col resto • Ricorda il razionalismo, ma è di impatto davvero troppo forte |
|--|---|

Qualità estetica del progetto

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Non mi dispiace dal punto di vista architettonico • È un bel progetto di architettura civile, mastodontico ma non troppo pesante • Bello non è, ma nemmeno volgare, c'è una cultura architettonica dietro... | <ul style="list-style-type: none"> • Non governa le quantità: ossessivo, incombente, un malloppone • Soldi ne avevano, ma non c'è continuità né logica: un'architettura alla moda, senza uno stile • Finge di eliminare volume... mettendolo sotto una cappa verde. Dov'è l'architettura sostenibile di cui si parla? |
|--|--|



Centro commerciale, via Livorno*Inserimento nel tessuto urbano*

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • È inserito in maniera egregia in una zona che fino a qualche tempo fa era completamente da rifare • È un edificio che non ha snaturato l'intorno, ma ha innovato e ricostruito un tessuto • Si amalgama bene al resto; il ribassamento non lo fa emergere troppo come elemento di rottura esagerata | <ul style="list-style-type: none"> • È vicino alla Dora, in una zona a rischio alluvione, non c'entra niente con quel che sta intorno • Non si pone proprio un problema di inserimento: potrebbe essere lì o in qualsiasi altro posto... • Interventi così devono essere fatti all'esterno delle città, non in zone così congestionate; è una grande occasione persa |
|---|---|

Qualità estetica del progetto

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Lo trovo bellissimo dal punto di vista architettonico: ci girerei un film di fantascienza • Mi piace molto, la piazza centrale è piacevole, ha una connotazione europea • Hanno lavorato bene: rispetto alla media dei nostri ipermercati, non è per niente schifoso | <ul style="list-style-type: none"> • Da fuori è molto brutto, gli affacci sul corso sono incombenti • È abbastanza modesto, molto tecnologico, senza elementi di ammorbidimento né ambiente: non ti tranquillizza, ti disturba • È solo un grande scatolone, sa veramente di poco |
|--|--|



QUALCHE APPUNTO CONCLUSIVO

Solo cinque anni fa si era ancora in piena fase progettuale: il PRG del capoluogo stava traducendosi in progetti di trasformazione, programmi integrati, mentre molti interventi di riqualificazione urbana erano in attesa di approvazione definitiva; vari siti olimpici dovevano ancora essere individuati e in diversi grandi comuni della cintura i PRG erano in fase di costruzione.

Oggi lo scenario è davvero cambiato: l'intera area torinese appare caratterizzata da un grande fervore edilizio, con progetti esecutivi e cantieri ovunque (come ben sanno i cittadini). La strategia urbanistica punta ad «addensare» i servizi in alcune zone – specialmente le Spine, ma anche il Lingotto – per evitarne la fuoriuscita verso la tangenziale e l'area metropolitana (dove stanno comunque sorgendo vari poli di richiamo).

Il PRG sta non solo cambiando il volto della città, ma anche calmierando il mercato immobiliare, grazie alla notevole disponibilità di superfici edificabili: l'area torinese, da questo punto di vista, è decisamente competitiva, con un mercato vivace e, al contempo, i minori aumenti di prezzo degli immobili in tutto il Centro-Nord.

Vi sono quartieri in ascesa (Spina 2, Lingotto); altri, invece, segnano il passo, come la periferia nord, storicamente debole, che non pare certo caratterizzata – nonostante Spina 4 – dallo stesso fervore trasformativo di altre zone, anche periferiche, del capoluogo.

Nell'area metropolitana cresce l'importanza di alcuni comuni «forti», ma anche l'anomalia dell'area est, con i comuni collinari che viaggiano a un'altra velocità e – nonostante qualche interessante progetto – rischiano di caratterizzarsi sempre più come comuni-dormitorio, ancorché «di lusso».

Per lo stesso centro storico, intanto, sta cominciando a delinarsi un problema di riutilizzo di edifici che ancora ospitano (o ospitavano fino a poco fa) funzioni rare e prestigiose, progressivamente trasferite sulla Spina. La strategia attuale sembra puntare a completare la riqualificazione dell'area e a insediarvi servizi efficienti per attrarre residenza elevata, studi professionali ecc., sebbene non ci sia stato fin qui un autentico dibattito su destini e identità del «cuore» urbano.

Una questione critica riguarda poi il coordinamento efficiente di piani e progetti nati in momenti e per ragioni diverse, secondo tempistiche proprie e finalità non sempre conciliabili; certamente, l'esistenza di un nuovo PRG gioca un ruolo importante, definendo una «trama» di fondo per i vari interventi di trasformazione.

Altra questione delicata è quella dell'accessibilità: la Spina centrale o l'area Lingotto, ad esempio, rischiano una sicura congestione se non si rafforza il sistema dei mezzi pubblici, in particolare la ferrovia metropolitana (integrata a rete – attorno alle sue stazioni – da autobus, percorsi pedonali e ciclabili).

Rispetto alle previsioni del PRG – legate fundamentalmente a uno scenario di dilagante deindustrializzazione –, la concreta evoluzione del sistema economico locale

ha fatto emergere, negli anni, la persistente vocazione di molte aziende a insediarsi in città. Nonostante diverse varianti al PRG si prefiggano lo scopo di aumentare la disponibilità di spazi per le imprese, questi rimangono pochi: solo 9 delle 22 Zone di trasformazione (ZUT) previste dal PRG sono destinate ad attività produttive e nel capoluogo (a differenza di diversi comuni della cintura) manca un PIP.

Bisogna inoltre fare i conti con un settore edilizio che, deludendo un po' le attese, sta dimostrando scarso interesse per le aree produttive e terziarie (comprese le grandi realizzazioni per il 2006), preferendo investire sul comparto residenziale e facendo azioni di *lobbying* per convertire la destinazione d'uso di molte aree da produttivo-terziarie ad abitative.

Rimane tuttora in gran parte irrisolto il problema, congenito alla stessa logica originaria del PRG, dello scarso collegamento tra capoluogo e area metropolitana, benché vi sia qualche recente segnale (ad esempio, attorno all'area Bor.Set.To.) della volontà di coordinare piani e progetti di soggetti istituzionali e comuni diversi.

A proposito della qualità delle realizzazioni in atto, si percepisce un diffuso malcontento (anche tra gli addetti ai lavori). Nonostante termini come «qualità» o «riqualificazione» vengano evocati a ogni piè sospinto, la nuova architettura sembra patire gli effetti di operazioni speculative «al risparmio»: tranne per alcuni interventi prestigiosi e «griffati», la media delle realizzazioni recenti fatica spesso a elevarsi rispetto alla zona grigia di un'anonima mediocrità.

Risulta critico il deficit di reale coinvolgimento dei cittadini nelle operazioni di trasformazione della città. Se si eccettuano alcune esperienze importanti nelle periferie, la cittadinanza (ma anche le istituzioni decentrate) è costretta a vivere in modo sostanzialmente passivo le trasformazioni in atto, soffrendo impatti e disagi dei cantieri, sapendo ben poco su tempi, fasi e sistemazioni finali delle aree coinvolte, riducendosi spesso al ruolo di destinataria dei sempre più numerosi «spot» e materiali promozionali⁵⁹.

⁵⁹ Naturalmente, questa scarsa attenzione preliminare per la cittadinanza fa sì che poi, quando eventualmente i cittadini si auto-organizzano, spesso lo facciano sull'onda di un malcontento che coagula attorno ai comitati locali, soprattutto a persone «protestatarie» e oppositive nei confronti delle istituzioni pubbliche, oltre che tendenzialmente orientate ad atteggiamenti *nimby* («non nel mio cortile»). Da un'indagine recente sui comitati spontanei torinesi risulta, ad esempio, come la modalità d'azione di gran lunga più utilizzata (dal 77,4 per cento dei comitati) sia proprio quella della protesta (Allasino, Belluati e Landini, 2002).

