

## Scoprire i vuoti industriali: analisi e riflessioni a partire da censimenti e mappature di aree industriali dismesse a Torino

Egidio Dansero\* e Agata Spaziante\*\*<sup>13</sup>

### 1. Il riuso dell’eredità della città-fabbrica: un dibattito declinato “all’italiana”. Il contesto culturale in cui si collocano gli studi oggetto di questo contributo<sup>14</sup>

Nel 2015 numerosi eventi sono stati dedicati dal Comune di Torino e dall’Urban Center Metropolitano<sup>15</sup> alle riflessioni sui venti anni trascorsi dalla approvazione del suo Piano Regolatore Generale, tuttora vigente, ed alla grande trasformazione avvenuta nella città anche grazie a questo PRG. “Torino è un’altra città” è il titolo dato, a buona ragione, a questo programma di attività culturali. Ed indubbiamente, per ammissione di tutti i principali soggetti coinvolti nel governo della città e nelle sue molte e diverse attività, ma anche per riconoscimento di un’ampia maggioranza dei cittadini, in questi ultimi venti anni il cambiamento di Torino, sia reale che percepito, è stato straordinario e giudicato in prevalenza positivamente, sebbene ne vengano riconosciuti anche errori, delusioni, motivi di insoddisfazione.

---

<sup>13</sup> Al saggio ha collaborato Francesco Fiermonte (tecnico laureato del Laboratorio LARTU, Dipartimento Interateneo di Scienze, Politiche e Progetti del territorio, DIST, del Politecnico e dell’Università di Torino) che ha elaborato le mappe e le immagini su base cartografica inserite nel testo.

<sup>14</sup> Il contributo è frutto di una ricerca iniziata dagli autori (già docenti entrambi presso il Dipartimento Interateneo Territorio – DITER - dell’Università e Politecnico di Torino), che a partire dal 1988 hanno documentato e osservato, direttamente o attraverso attività didattiche da loro promosse e guidate, l’evoluzione del processo di dismissione e di riuso delle aree industriali nel territorio torinese. Vengono così documentati, per la prima volta in modo completo ed integrato, metodi e risultati di oltre venti anni di ricerche e di periodiche verifiche sullo stato di avanzamento di tale processo. Il monitoraggio di quanto è avvenuto dal 1989 fino al 2012 si è avvalso dei risultati di quattro tesi, distribuite su 15 anni, di cui Agata Spaziante è stata promotrice e relatrice. Si tratta delle tesi di: 1) Cristina Godone “Aree urbane dismesse a Torino. Le prospettive di riuso di 128 aree industriali vuote al 1989” (a.a. 1996-97); 2) Silvia Coppo, “Aree industriali dismesse: venti anni di osservazioni sull’areatorinese” (a.a. 2000-01); 3) Matteo Are e Matteo Venere, “Il riuso di 128 aree industriali a Torino: conclusione del monitoraggio 1989-2005” (a.a. 2004-05); 4) Lara Pallavicini, “La riconversione delle aree industriali dismesse. Monitoraggio conclusivo di 128 aree industriali dismesse a Torino” (a.a. 2011-12)..

<sup>15</sup> L’Urban Center Metropolitano di Torino è “una associazione autonoma nata per accompagnare i processi di trasformazione di Torino e dell’area metropolitana” fornendo a cittadini, pubblico esperto e operatori economici uno strumento di comunicazione, ricerca e promozione, confronto e informazione su progetti ed interventi architettonici, urbanistici, infrastrutturali.

Possiamo sinteticamente ricordare che il rapido ed esteso processo di dismissione industriale a Torino può essere certamente attribuito ai noti e diffusi fattori di trasformazione a livello macro-economico che hanno agito a scala mondiale nel ventennio '70-'80 ed hanno colpito in particolare il settore della siderurgia, predominante a Torino (dove costituiva il 40% delle sue superfici industriali). Non è stato però secondario l'impatto dell'automazione e innovazione organizzativa (just-in-time, lean-production) che hanno ridotto l'esigenza di grandi superfici per la produzione e la commercializzazione dei prodotti ed hanno modificato la domanda di suolo urbano anche per i settori non colpiti da crisi. Inoltre non va trascurata l'obsolescenza di alcuni grandi vecchi impianti ottocenteschi il cui ammodernamento avrebbe richiesto risorse tecniche e finanziarie ingenti e soprattutto lungimiranti politiche pubbliche, che nel caso del Comune di Torino sono rimaste invece per lungo tempo deboli e confuse, determinando una inerzia quasi totale nei processi di riqualificazione, in attesa di decisioni urbanistiche. Questi fattori, cumulandosi, hanno prodotto una enorme ed imbarazzante eredità di capannoni abbandonati ed aree degradate, attorno a cui la città è via via cresciuta fino a farle trovare in una posizione centrale o semicentrale.

Imprevedibilmente questo difficile lascito del suo glorioso passato industriale, costituito da un grande patrimonio di siti industriali dismessi, è stato la risorsa principale utilizzata dalla città per promuovere ed attuare un grande processo di rinnovamento che ha traghettato la one-company town della FIAT, la vera capitale industriale del nostro Paese, verso il XXI secolo e verso una società post o neo-industriale capace di affrontare consapevolmente la fine della sua crescita fondata sulla grande fabbrica e promuovere il passaggio ad una nuova forma di sviluppo basata su un diverso motore di trasformazione: l'economia della conoscenza.

Come in molti altri casi di città-fabbrica (Gabert, 1964), sia in Italia che all'estero, è grazie all'eredità del secolo delle industrie che sistemi urbani densi, compatti e ormai inadeguati rispetto alle esigenze di una drastica innovazione, hanno potuto trovare gli spazi fisici e le condizioni economico-sociali per trasformarsi e rilanciare il loro destino verso "un'altra città": quella delle tecnologie high-tech, della partnership università-impresе, della cultura.

Dunque Torino si è rigenerata con un processo non dissimile da quelli che hanno cambiato Glasgow, Lille, Lyon, Barcellona, Bilbao, Manchester, Dusseldorf: con molte luci, anche se con non poche ombre.

Può sorprendere, ma la grande quantità di piccoli e grandi capannoni industriali abbandonati nel territorio comunale di Torino alla fine degli anni '80, ben visibili ed angosciosamente percepiti da operatori e cittadini come un fattore di degrado fisico ed un permanente richiamo al disagio sociale connesso, non era "censita" né dalla amministrazione comunale, né dalle associazioni degli imprenditori, né dalle organizzazioni sindacali, né dalle istituzioni tecnico-culturali cittadine.

Dimensione, caratteristiche, localizzazione, evoluzione e prospettive di trasformazione di aree ed immobili dismessi non erano né documentate né monitorate in modo sistematico, sebbene sembri evidente che censire e mappare queste aree sarebbe stato un primo necessario strumento per qualunque azione di governo e per qualunque progetto di rigenerazione. (Russo, 1998)

Il contesto in cui ha avuto inizio il censimento e la mappatura di vuoti industriali nell'area torinese, di cui si tratta in questo contributo, è dunque quello della "scoperta" - potremmo dire - della tematica relativa al riuso dei "vuoti" industriali

(Dansero, 1993; Dansero, Glisoni, Vitale, 1998; Spaziante, 1981 e 1982) ma anche della declinazione “all’italiana” di un dibattito sull’argomento, che nei Paesi di più antica industrializzazione era già molto vivace e sviluppato e nel nostro Paese ha assunto contenuti peculiari della nostra storia culturale.

In Italia, infatti, le riflessioni sulla crisi industriale e sui suoi effetti territoriali si sono manifestate con un certo ritardo rispetto ad altre realtà europee: le si può far risalire all’improvvisa e traumatica chiusura dello stabilimento FIAT del Lingotto a Torino nel 1982, mentre in Gran Bretagna, in Germania e in Francia il dibattito sul destino delle aree industriali dismesse era cominciato intorno agli anni ’60<sup>16</sup>. (Gambino, 1984; Indovina, 1990; Gregotti, 1990)

Sebbene tardiva, la discussione è stata però da quel momento molto accesa e vivace<sup>17</sup> e soprattutto ha assunto caratteri peculiari derivati dalla nostra tradizione culturale notevolmente diversa, su questo terreno, dagli altri Paesi che si sono confrontati con la stessa questione (Spaziante, 2012)

In particolare si possono ricordare due componenti significative della via italiana al dibattito sul riuso dei vuoti industriali :

- la grande tradizione maturata nella valorizzazione e nel recupero dei centri storici<sup>18</sup>: la rilevanza della componente storica nella nostra cultura ha da sempre sviluppato una particolare sensibilità alla conservazione della memoria del passato e della identità dei luoghi, e l’ha correttamente affidata non solo a singoli monumenti prestigiosi ma anche a parti significative della struttura urbana
- per contro, il difficile rapporto della nostra cultura architettonica con la ricerca di un punto di equilibrio fra conservazione e innovazione, ovvero della convivenza tra opere dell’architettura contemporanea e memorie del passato che in altri Paesi è più disinvolta e più sperimentata. L’inserimento di nuove componenti nella struttura urbana esistente ha sovente suscitato polemiche, posizioni ostili, blocco degli interventi, talvolta per legittimi richiami al rischio di maldestre contaminazioni, talaltra per il pregiudiziale rifiuto dell’inserimento di nuove funzioni e nuove costruzioni entro parti di città consolidate, anche per incapacità di sperimentare con il necessario coraggio il delicato ma necessario accostamento fra antico e moderno, fra città esistente e nuova architettura.

---

<sup>16</sup> Particolarmente importante in questo senso il confronto con quanto avvenuto in Inghilterra, Paese che ha dovuto affrontare già nei primi anni Settanta il problema della riqualificazione di aree industriali dismesse nel cuore delle città e che già nel 1978, con l’ “Inner Urban City Act”, dava inizio ad azioni di questo tipo (si pensi ai Docklands), aprendo una sperimentazione di politiche e di strumenti che hanno poi fatto scuola in tutta Europa, come alla Defense a Parigi e nella Ruhr in Germania ecc. (Healey, 1997; Roberts P. e Hugh Sykes H., 2000).

<sup>17</sup> Si vedano a questo proposito alcuni degli scritti citati in bibliografia, che hanno aperto in Italia la discussione su questo tema, qui ricordati in ordine di tempo: Spaziante, 1981 e 1982 ; Saccomani, 1984; Gambino, 1984; Secchi, 1985a e 1985b; Bianchetti, 1984; Bianchetti, 1984, , 1985, 1988; Secchi, Boeri, Brandolini, Bianchetti, Gabellini, 1984; Bellaviti, 1986; Pichierri, 1986; Chisolm, Kivell, 1987; Oliva, 1989; Crosta, 1990; Secchi, 1990; Crotti, 1990; Mazza, Olmo, 1991; Cagnardi, 1992. La gran parte delle pubblicazioni non a caso si colloca dopo il 1982, quando la drammatica chiusura dello stabilimento FIAT del Lingotto, ha portato all’attenzione del Paese la crisi dell’industria con le sue conseguenze economiche, sociali e fisiche

<sup>18</sup> Si ricordi il ruolo rilevante della cultura italiana in questo campo, testimoniato anche dalla istituzione nel 1960-61 dell’Associazione Nazionale Centri Storico-Artistici (ANCSA) che riunisce Regioni, Province, Comuni, strutture universitarie, enti pubblici e privati, studiosi e cultori, attorno alla finalità di promuovere iniziative culturali e operative a sostegno dell’azione pubblica per la salvaguardia e la riqualificazione delle strutture insediative esistenti, in cui talora i siti industriali di qualità rappresentano un patrimonio rilevante e difficile da proteggere.

E' questo il contesto che ha fatto da sfondo all'avvio di quei censimenti di cui questo contributo intende illustrare origine e risultati. Il clima è dunque quello di una diatriba ancora molto accesa ed allargata fra posizioni contrapposte: da una parte le reazioni colte alle molte operazioni di superficiale "riqualificazione urbana" che rischiavano di cancellare le tracce della memoria passata per sostituirle con discutibili interventi di speculazione edilizia (residenziale o commerciale) o di maldestre dotazioni di opere pubbliche; dall'altra le mobilitazioni di comitati, associazioni cittadine, quartieri a difesa dei siti industriali, sede di memorie storiche, culturali, identitarie della città, contro l' "attacco perpetrato dagli architetti e dalle loro opere", talora pregiudizialmente considerate degli scempi; dall'altra ancora le posizioni di architetti, urbanisti, uomini di cultura a favore di auspicati e necessari inserimenti di nuove funzioni e nuovi edifici, nuove organizzazioni dello spazio, a completamento o sostituzione di quanto aveva ormai esaurito il suo ruolo.

E se la contrapposizione fra gli uni e gli altri schieramenti in molti casi ha salvato importanti esempi dell'ingegneria industriale e delle tecnologie costruttive dalla demolizione sommaria e dal rischio di razzia da parte di spregiudicati operatori della speculazione edilizia, pubblici e privati, in altri casi ha bloccato o condannato altrettanto sommariamente, per ignoranza e rifiuto dei valori propri dell'architettura moderna, progetti di grande qualità, capaci di rinnovare i luoghi della città-fabbrica coniugando la memoria del passato con la testimonianza del presente o addirittura con l'anticipazione del futuro. (Oliva, 1993)

Va ricordato che queste due componenti peculiari del dibattito italiano sono andate comunque ad intrecciarsi con il più comune e prevalente orientamento delle strategie di trasformazione dominate dalla esigenza di privilegiare e garantire soprattutto la fattibilità e la redditività economica. E di conseguenza anche la "via italiana" alla rigenerazione urbana, riconoscibile in non poche esperienze che hanno coinvolto molti siti industriali, ha dovuto confrontarsi – e sovente cedere - al prevalere dell'interesse di attori privati piuttosto che a quello di attori pubblici. (Dansero, Emanuel, Governa, 2003; Dansero, Vanolo, 2006),

Raramente o in misura modesta questi siti sono stati pertanto destinati all'aumento della dotazione di funzioni e servizi pubblici, per ripristinare o elevare la qualità fisica e sociale delle città (Oliva, 2011).

Nella maggioranza dei casi è stato infatti difficile far sì che l'occasione del riuso di aree industriali dismesse diventasse un'opportunità per restituire alle città, almeno in parte, la qualità compromessa dal forte degrado prodotto negli ultimi decenni proprio da quella industrializzazione che ne aveva trainato la sorprendente e vorticoso crescita ma ne aveva penalizzato soprattutto le zone semi-centrali e periferiche dominate dalla presenza di grandi e piccole fabbriche, pur senza risparmiare anche alcune parti centrali. La riqualificazione di Torino, come si potrà verificare più avanti, costituisce anche a questo proposito un caso interessante: il riuso ha rovesciato il rapporto fra proprietà privata e pubblica delle aree coinvolte nel processo di dismissione tanto che alla conclusione del percorso queste (che inizialmente erano per 2/3 private) sono diventate per 2/3 pubbliche (si veda la Fig. 5).

Nello sfondo di questa gestione tendenzialmente improntata al "riempimento" dei vuoti, si intravede una ambiguità sul concetto stesso di vuoto che Francesco Indovina oltre venti anni fa definiva "vuoti..molto pieni" (Indovina, 1990; Indovina, 1995) e che ancora oggi suscita dibattito attorno alla sua considerazione come materiale attraverso cui mettere a sistema, paradossalmente, tutti gli altri elementi "costruiti"

della città. E questi vuoti pongono complessi interrogativi al progetto urbanistico, che affronta sempre con difficoltà lo spazio aperto (sia esso pubblico o privato), su cui si intrecciano architettura, mobilità, paesaggio (Iacomoni, 2015).

Nonostante queste ambiguità concettuali, le riflessioni che hanno accompagnato la breve ma intensa stagione della riqualificazione urbana hanno dunque evidenziato l'occasione offerta dalla dismissione industriale, talora abilmente colta, talaltra irresponsabilmente perduta. Pochi studiosi, tecnici ed amministratori, però, si sono interrogati sulla quantità e qualità di questo processo che stava immettendo improvvisamente sul mercato delle risorse urbane un enorme patrimonio di aree ed edifici vuoti e disponibili per altri usi; ed ancor meno questi attori pubblici e privati si sono attrezzati per impostare un censimento ed un monitoraggio del processo di "valorizzazione" di queste nuove risorse offerte alla trasformazione della città e per governare in modo consapevole e trasparente l'evoluzione del loro utilizzo (Arca Petrucci, Dansero, 1998).

Tuttora, per le ragioni fin qui portate, si dovrebbe sentire l'esigenza di un'attenta e continua osservazione del processo di dismissione industriale che anche oggi è in corso e che, drammaticamente, continuerà ancora per anni, a causa di una crisi industriale divenuta strutturale.

E invece, paradossalmente, questa esigenza, ora come allora, non viene percepita o non trova ascolto (si veda il par. 12).

## **2. Il difficile censimento di un patrimonio prezioso per la rigenerazione urbana**

E' in questo clima che, alla fine degli anni '80, si collocano gli studi oggetto di questo contributo, dedicati ad una città (Torino) in cui già dal 1985, con l'avvio dell'elaborazione del nuovo PRG (dopo quasi 40 anni dalla approvazione del precedente PRG) un animato dibattito tecnico e politico su queste tematiche era alimentato da operatori, tecnici e amministratori. Le scelte del piano non potevano prescindere, pianificando e progettando la rigenerazione della città, dall'interpretare il dibattito in atto, interrogandosi sui percorsi da seguire per intervenire sui siti e sui manufatti industriali del XX secolo ormai in larga misura abbandonati. La sfida era la ricerca del compromesso fra rilancio del sistema urbano e salvaguardia della sua identità. E in questa sfida un peso determinante assumeva l'"eredità" del suo passato, fortemente segnata in termini politici, culturali, sociali, testimoniali dai resti di quello sviluppo industriale che l'aveva trasformata, modernizzata, trainata, innovata nel corso del XIX -XX secolo, nel bene e nel male, e che ora si presentava nella forma di "rovine e macerie", svuotate di funzioni, degradate, relegate al ruolo di una angosciata memoria fisica e sociale. (Augé, 2004)

Va detto che anche le amministrazioni torinesi, come quelle di tante altre città, non sempre hanno voluto e potuto trasferire nelle decisioni operative le ricadute dei dibattiti citati nel precedente paragrafo, che pure erano ben presenti tanto nelle sedi tecnico-scientifiche quanto in quelle istituzionali. Le azioni dei governi locali non sempre sono riuscite ( o non hanno voluto) far sì che gli interventi architettonici ed urbani sulle aree dismesse rispettassero i criteri di consapevolezza richiamati nelle discussioni culturali e tanto meno sono riuscite ad individuare sagge strategie economiche di rilancio della sua struttura produttiva e sociale colpita dalla crisi

industriale, che influissero autorevolmente sugli interventi, non sempre lungimiranti, progettati dagli attori privati coinvolti.

Anche a Torino l'esigenza di redditività e di attrazione di capitali privati nelle operazioni su questi siti ha sovente finito con il predominare, sacrificando le aspettative di soggetti culturali, politici, sociali che contavano su una azione pubblica capace di risarcire almeno in parte la collettività del degrado ambientale, sociale, fisico prodotto dalla industrializzazione selvaggia del secolo precedente e dalla improvvisa de-industrializzazione degli ultimi decenni del '900.

A merito della gestione amministrativa dei venti anni successivi alla approvazione del PRG (1995) va però ricordato che Torino si è distinta fra le città coinvolte da questo processo di dismissione industriale, per aver con tempestività e competenza elaborato, oltre ad un nuovo PRG, il primo Piano Strategico e ben 13 progetti urbani "complessi" grazie ai quali, in partnership pubblico/privato, si è assicurata consistenti finanziamenti europei, nazionali, regionali ed ha potuto pilotare vaste operazioni di trasformazione caratterizzate da un mix di funzioni, di attori, di fondi che ha poi saputo condurre a termine con successo. A questa competente e fortunata attività di pianificazione e progettazione urbanistica si è poi aggiunta la non meno importante candidatura, vincente, alle Olimpiadi invernali 2006, che ha portato alla città finanziamenti, visibilità internazionale, scadenze perentorie per la attuazione di impianti e infrastrutture, fra cui la metropolitana che da 30 anni attendeva di essere realizzata. Dunque negli anni '90 la città ha condotto una catena di azioni che hanno saputo abbinare a condizioni economiche favorevoli una buona capacità tecnica ed amministrativa locale: la buona ricetta per trasformare i suoi problemi in vere opportunità.

Altri contributi in questo volume espongono ampiamente i caratteri, la tempistica, i risultati di questo mix favorevole, abilmente colto.

Va sottolineato inoltre che il caso di Torino, piuttosto eccezionale per l'aspetto appena ricordato, è invece analogo a quello di tutte le città italiane ex-industriali, e della maggior parte di quelle internazionali, per un altro aspetto: si tratta di città in cui il passato industriale, pur avendo segnato tappe importanti dell'evoluzione del sistema locale, ha lasciato pochi complessi urbani o edifici di qualità "unica". Dunque la scelta di una idonea strategia di rigenerazione urbana non ha dovuto né ha potuto avvalersi dei criteri di intervento pre-definiti e "speciali" previsti per quella eredità architettonica o tecnologica o urbanistica di valore tale da potersi considerare patrimonio dell'umanità e giustificare pertanto politiche di trasformazione eccezionali ed esemplari. Ogni operazione ha dovuto cercare, ove possibile e senza alcuna linea-guida di carattere generale, un proprio equilibrio fra il riconoscimento del valore identitario, culturale, sociale, architettonico, dei siti dismessi e le spietate leggi del mercato immobiliare che ne pretendevano usi unicamente corrispondenti alle attese degli investitori (Olmo, 2010)

Diverso sarebbe stato il carattere degli interventi se si fosse trattato del meno consueto caso in cui l'eredità culturale fosse stata certificata come un "esempio eccezionale meritevole di essere iscritto nella lista del Patrimonio dell'umanità", secondo i criteri UNESCO. In tali situazioni predominano infatti direttive ben precise, orientate a far sì che i siti vengano sostanzialmente preservati e conservati e solo moderatamente e cautamente trasformati, come è accaduto ad esempio per la fabbrica Fagus di Alfeld (Germania) inserita nella lista UNESCO dal 2011 o per il

villaggio di Crespi d'Adda (Lombardia), unico sito industriale italiano inserito nella lista UNESCO dal 1995.

Nella generalità dei casi, e Torino è compresa fra questi, i siti dismessi meritano una saggia ed oculata riflessione per identificarne (nonostante la non eccezionalità del sito o dell'immobile) l'eventuale valore culturale e identitario in senso lato e deciderne la trasformazione in rapporto a tali valori, optando per la soluzione più coerente e più rispettosa di un equilibrato mix conservazione/innovazione, fra le diverse possibilità (restauro? riqualificazione? riuso?). (Dansero, Emanuel, Governa, 2003; Dansero, Vanolo, 2006; Dansero, Scarpocchi, 2008)

Anche a questo fine è importante disporre di un censimento di questi siti per tentare di documentarne intanto in modo sistematico, oltre alla presenza, le caratteristiche rilevate sulla base di criteri omogenei (come è illustrato in dettaglio nel successivo par. 6), ma anche per offrire alla ricerca uno strumento di conoscenza importante, nella speranza che anche le istituzioni e gli operatori possano essere interessati ad averne un quadro puntuale per decidere strategie e programmi di intervento sulla base di una consapevole comparazione di quantità e qualità del patrimonio disponibile.

Nonostante queste considerazioni, va riconosciuto che questo auspicio non si è realizzato e che i due censimenti realizzati su Torino (il primo sul Comune di Torino a partire dal 1989, il secondo su 42 Comuni dell'area metropolitana torinese negli anni 2006-2007) non hanno avuto in realtà le ricadute operative sperate, sebbene abbiano prodotto una base conoscitiva che gli autori di questo contributo hanno continuato (e tuttora continuano) a ritenere di grande interesse e pertanto a sviluppare.

L'osservazione del processo, nel caso del censimento realizzato sull'area comunale, è proseguita infatti per oltre venti anni, attraverso la proposta di temi di tesi con cui via via si è verificato a più date lo stato di avanzamento del processo di riuso delle aree inizialmente documentate (come illustrato in dettaglio nei par. 7 e 8), così monitorando di fatto la trasformazione di Torino in "un'altra città".

Nei successivi paragrafi dal 3 al 11 sono illustrati gli aspetti metodologici rilevanti ed i risultati più significativi di questi due censimenti.

Ad altri contributi inclusi in questo volume spetta la discussione sulle strategie, sui progetti, sulle valutazioni relative al processo di cambiamento che si è innestato sulle aree censite in questi studi e sulle molte altre che via via sono state dismesse: risorsa primaria per la trasformazione che potremmo definire "sostenibile", in quanto costituita da aree già sottratte ad altri usi non edificatori, già urbanizzate e pertanto riciclabili verso nuove destinazioni urbane senza consumo di altro territorio.

### **3. Le indagini sulla dismissione industriale: questioni di metodo**

La documentazione sulla presenza di aree industriali dismesse in città e territori presenta notevoli difficoltà sotto il profilo metodologico: e questo spiega la poca diffusione di studi di questo tipo anche in Italia.

Ciononostante, a partire dalla fine degli anni Ottanta, questi processi sono stati oggetto, pur con modalità molto varie, disomogenee e discontinue, di numerose indagini sia alla scala locale sia a quella regionale e più raramente alla scala nazionale, dove però l'attendibilità delle stime va considerata troppo bassa per essere qui citata.

Si possono distinguere essenzialmente due tipi di approcci. Il primo consiste nell'*analisi di casi-studio*, riferiti a singoli casi di aree dismesse e relativi processi e progetti di recupero e riqualificazione, su cui si dispone di una numerosa casistica (Bondonio et al., 2005; Dansero, Giaimo, Spaziente, 2000; Leone, 2003) e di ampia documentazione. In particolare raccolte interessanti e ricche di materiali sono reperibili nell'Archivio dell' AUDIS (Associazione delle Aree Urbane Dismesse) e negli Atti di Convegni, nelle pubblicazioni, nelle iniziative che questa Associazione ha promosso nel corso degli oltre 20 anni della sua attività<sup>19</sup> (Barbolini, 2000; Gargiulo, 2001; Dragotto, Gargiulo, 2003; Spaziente, Ciocchetti, 2006).

Il secondo consiste nell'*analisi di tipo censuario*, estesa su città ed interi territori, su cui, per l'oggettiva difficoltà di rilevazione del fenomeno, esiste invece una minore quantità di studi. Nel contesto italiano alla fine degli anni Ottanta del secolo scorso, quando si sono avviati le prime ricerche sistematiche sul fenomeno, erano già stati condotti alcuni studi dall'Ervet sull'Emilia Romagna nel 1988 (ERVET, 1988); dal Centro Studi PIM che aveva prodotto due rilevazioni censuarie, nel 1984 sull'area metropolitana milanese e nel 1986 su Milano e Provincia; dalla Regione Lombardia e della Regione Umbria (Arca Petrucci, 1989; 2006).

Dalla fine degli anni ottanta le indagini a carattere censuario sulla presenza di aree industriali dismesse si sono moltiplicate, con l'obiettivo di rispondere nel tempo a finalità via via differenti, dalla gestione dei processi di deindustrializzazione e rilocalizzazione industriale, al problema delle bonifiche ambientali di siti industriali abbandonati, alle iniziative di contenimento del consumo di suolo.

Di seguito, vengono sintetizzati alcuni degli aspetti metodologici rilevanti comuni a questi studi rispetto ai quali, nei censimenti sull'area torinese, si sono individuati criteri idonei a trattare il caso specifico.

#### **4. La definizione di area industriale dismessa e sottoutilizzata**

Il primo problema da affrontare in un censimento delle aree industriali dismesse in un territorio, è quello di definire il più esattamente possibile l'universo di indagine, per "scoprire" con modalità sicure i casi da sottoporre ad analisi. Si pongono tre questioni fondamentali:

- qual è la soglia di tempo di inutilizzo oltre il quale l'area e/o l'impianto produttivo possono essere considerati dismessi?
- vanno prese in considerazione tutte le aree industriali, oppure è possibile ridurne il numero individuando una soglia dimensionale?

---

<sup>19</sup> AUDIS - Associazione delle Aree Urbane Dismesse - è nata nel luglio 1995 per iniziativa del Comune di Torino (ed in particolare del suo Assessore all'Urbanistica, il compianto collega, prof. Franco Corsico) e di alcuni operatori privati (quali Cimimontubi, Ferrovie dello Stato, Pirelli ed altri proprietari di aree ed imprenditori immobiliari) interessati a promuovere attraverso convegni, discussione su casi-studio, visite a realizzazioni ecc. la cooperazione fra attori storicamente contrapposti (amministratori pubblici, proprietari di aree, operatori) alla ricerca di una comune strategia. L'AUDIS è stata ed è un importante punto di riferimento per il dialogo ed il confronto tra i diversi soggetti coinvolti nel recupero delle aree dismesse. Ha contribuito a diffondere la consapevolezza sulle opportunità che il patrimonio industriale dismesso offre per la rigenerazione fisica e il rilancio economico-sociale delle città, fino a mettere a punto nel 2013 delle "Linee d'azione per la rigenerazione urbana" sotto forma di un "Manifesto AUDIS" ed una "Matrice della qualità urbana" da applicare ai progetti di trasformazione urbana complessa, a partire dal riuso delle aree dismesse, adottati da alcuni Comuni come linee-guida per gli interventi di rigenerazione urbana.



- è possibile distinguere le situazioni di effettivo abbandono dell'attività produttiva da quelle di sottoutilizzo, temporaneo o definitivo?

Le variabili che la letteratura dimostra significative per un censimento sono dunque di fatto tre: il tempo di dismissione, la superficie dell'area, la eventuale percentuale di sottoutilizzo.

La prima questione riguarda il *tempo* intercorso da quando l'area risulta dismessa. In alcune indagini di carattere censuario (Dansero, 1993; Centro Studi Pim, 1985; 1987) si è scelto di prendere in considerazione solo le aree vuote da almeno un anno, per poter distinguere la dismissione per così dire "strutturale" dal normale ricambio fisiologico. Nel censimento sull'area torinese ci si è attenuti a tale criterio circoscrivendo l'universo alle aree dismesse da almeno un anno, pur accettando qualche incertezza sulla data.

La seconda questione riguarda *la soglia dimensionale*. Sebbene talvolta anche micro-aree (più frequentemente assorbite senza difficoltà dal mercato immobiliare) possano essere significative in termini complessivi, abitualmente si considerano soprattutto le aree grandi e medio-grandi, che rischiano una lunga inerzia temporale alla trasformazione e pongono sovente la necessità dell'intervento di un operatore pubblico.

La terza questione riguarda il *sottoutilizzo*. In molti casi, soprattutto per le aree medio-grandi, una fase di sottoutilizzo può preludere a un processo di definitiva dismissione, oppure può esserne l'esito, con processi di trasformazione parziali e precari: una sorta di "cannibalizzazione" dell'area in processi di riuso spontaneo e a basso costo che possono portare all'abbandono progressivo. In teoria si potrebbero incrociare filtri dimensionali (% di sottoutilizzo sulla superficie totale dell'area) con filtri temporali (da quanto la parte è inutilizzata), anche se è molto difficile disporre di informazioni così dettagliate, sistematiche e affidabili. Nell'indagine sull'area metropolitana torinese del 2006-2007, infatti, si è optato alla fine per una valutazione caso per caso che ha portato all'inclusione di alcune vistose situazioni di sottoutilizzo.

Per tutte e tre le variabili considerate va detto che raramente ci si può illudere di averle correttamente trattate, cogliendo affidabilmente il fenomeno: nella maggior parte dei casi il processo si è dimostrato molto più esteso di quanto documentato. Questo rimanda al secondo aspetto metodologico *il reperimento dei dati e quindi di fonti*, disponibili ed affidabili, a cui si possa ricorrere per individuare i casi da sottoporre a censimento secondo i criteri precedentemente definiti.

## 5. Le fonti da cui "scoprire" e "qualificare" i vuoti industriali

Non essendovi una rilevazione sistematica che accerti e qualifichi, oltre ad altri dati di natura urbanistica-economica delle attività industriali, la situazione della dismissione, per popolare le variabili citate occorre far capo necessariamente a fonti informative indirette. Si tratta, in alcuni casi, di dati "in negativo", ovvero della registrazione, in banche dati qualificate, dell'assenza, alla data fissata, di un nominativo presente nelle precedenti rilevazioni. In altri casi si tratta di selezionare, all'interno di un'ampia casistica di cessazioni (come quelle registrate negli archivi della Camera di Commercio Industria e Artigianato - CCIAA), quelle effettivamente dovute alla disattivazione dell'attività, rispetto ai più numerosi casi in cui la cessazione è solo formale, ovvero dovuta a cambi di ragione sociale, denominazione, proprietà che

determinano un'interruzione solo temporanea, necessaria a consentire la trasformazione societaria o il cambio di proprietà.

Di qui la già ricordata difficoltà di una corretta costruzione dell'universo su cui lavorare.

Da quanto detto nel precedente paragrafo, è evidente la necessità, per il reperimento delle informazioni, di effettuare una importante distinzione tra le fonti per l'individuazione dell'area ("*scoprire*" l'area) e quelle per la sua descrizione ("*qualificare*" l'area).

Questa distinzione è cruciale, in quanto spesso occorre far ricorso a più fonti informative: alcune possono fornire indicazioni per l'individuazione dell'area, altre per la sua qualificazione anche se in alcune indagini di tipo censuario (Dansero, 1993) si è utilizzato la fonte Tassa Raccolta Rifiuti, come fonte informativa primaria tanto per "*scoprire*" l'area quanto per qualificarla, documentandone superficie, settore di attività, anno di dismissione; salvo integrarla e controllarla attraverso la verifica sul terreno e il sondaggio di altre fonti informative (Catasto, fonti sindacali, articoli di giornale).

Le fonti informative disponibili all'epoca in cui è stato svolto il primo censimento (quello sull'area urbana di Torino, 1989) possono essere classificate come fonti indirette e fonti prodotte.

Le fonti *indirette* sono quelle, come i dati sulla tassa/tariffa per la raccolta dei rifiuti, oppure i dati sulla fornitura di altri servizi come l'energia elettrica, in cui la situazione di dismissione si manifesta induttivamente attraverso l'assenza dell'azienda, alla data considerata, dall'archivio degli utenti di un servizio o di una fornitura in cui era precedentemente presente. La fonte indiretta diventa potenzialmente affidabile soprattutto quando la situazione di pieno/vuoto è connessa con un qualche corrispettivo che deve essere pagato dall'azienda, o con qualche azione obbligatoria che comporti qualche forma di costo (esempio imposizione di tasse o tributi): è chiaro infatti che c'è tutto l'interesse, da parte del proprietario/locatario dell'area, a segnalare rapidamente la cessazione dell'utenza, certificando di fatto la dismissione dell'attività. Ciò vale anche per la Tassa Smaltimento Rifiuti, che rappresenta un costo non indifferente per alcune classificazioni tariffarie e che si avvaleva allora del controllo da parte degli accertatori comunali, tanto più accurati quanto più era rilevante la superficie di calpestio, sulla base della quale veniva pagata la tassa. Va ricordato inoltre che proprio nell'autunno '88 era stata condotta da parte dell'Ufficio Tassa Smaltimento Rifiuti del Comune di Torino (indicato come UTSR, per brevità) una verifica, che si svolgeva allora con cadenza triennale, estesa a tutti i vuoti con superficie minima di 500 mq. Ciò ha fornito una buona base attendibile per il primo censimento.

Tuttavia l'utilizzo di queste fonti informative presentava già allora (e paradossalmente presenta ancor più gravemente oggi) non pochi problemi, sia per questioni legate alla privacy, sia per problemi di dispersione delle fonti informative che non sono più centralizzate (l'energia elettrica, ad esempio, può essere acquistata, dopo la liberalizzazione del mercato, da una pluralità di fornitori) sia per la mancata costante ed omogenea archiviazione dei dati sull'utenza a date definite (es. 31 dicembre di ogni anno) come sarebbe necessario per far emergere la cessazione del

servizio o della fornitura (ad es. quella del servizio di raccolta dei rifiuti), sia per altri tipi di blocchi.<sup>20</sup>

Le fonti *prodotte* sono quelle che scaturiscono da un censimento vero e proprio condotto direttamente, sotto forma di un questionario che viene somministrato con modalità differenti (telefonico, per posta, attraverso contatto/intervista diretta<sup>21</sup>). I soggetti bersaglio di queste indagini possono essere diversi, anche in relazione al committente. Generalmente soggetti prioritari sono gli uffici urbanistici presso i Comuni, ma possono esserlo anche Provincia, Regione, società miste come – nel caso del Piemonte - la Finpiemonte, ma anche aziende o soggetti economici organizzati, come associazioni industriali o sindacati.

Si possono ancora distinguere i questionari specifici, il cui obiettivo principale è rilevare la situazione di dismissione, da questionari più ampi volti a rilevare fenomeni generali (come le rilevazioni del Comune per la elaborazione del PRG o quelle della Regione volte a identificare i siti contaminati da bonificare) in cui sono inserite poche voci relative alla eventuale dismissione. Anche in questi tipi di indagine si ripropone il problema dell'affidabilità dei dati raccolti sulla base delle risposte fornite da soggetti (ad es. i tecnici comunali) il cui livello di conoscenza del fenomeno non è certo e non è omogeneo. E ciò è più rischioso nei Comuni medio-grandi in cui è più facile che sul fenomeno si sappia in realtà meno e che di conseguenza i dati ottenuti attraverso i questionari siano meno affidabili che in quelli medio-piccoli.

## **6. La prima ricerca: il censimento delle aree dismesse al 1989 nel Comune di Torino**

Sulla base della letteratura citata ai par. 1 e 3 e degli sviluppi condotti successivamente (Dansero, 1993)<sup>22</sup>, per produrre il primo censimento delle aree industriali dismesse nel Comune di Torino si è proceduto, nel 1988, ad una prima verifica delle fonti disponibili, della loro potenzialità e dei loro limiti. La scelta è caduta (per le ragioni già dette) sulla fonte indiretta fornita dalla Tassa Smaltimento Rifiuti e su una superficie minima di 500 mq. di calpestio, come soglia.

---

<sup>20</sup> Paradossalmente, al difficile accesso a molte di queste fonti ed alle difficoltà di analisi su scala provinciale/regionale, si è aggiunto negli ultimi anni l'ostacolo creato dall'informatizzazione della gestione di servizi, prestazioni, forniture ecc. che favorisce e privilegia l'aggiornamento continuo degli archivi e cancella la memoria delle cessazioni, se non si provvede a conservare un back-up sistematico dell'archivio, ad esempio alla fine di ogni anno. Va dunque sottolineata la dubbia affidabilità in particolare di questi dati ottenuti indirettamente, che sono pertanto da verificare caso per caso.

<sup>21</sup> Ad esempio, nel caso di Torino, negli stessi anni del censimento attraverso la Tassa Raccolta Rifiuti, è stato svolto dall'Ufficio del Piano Regolatore un censimento attraverso una verifica diretta ed un questionario "porta a porta" per conoscere lo stato di utilizzo degli immobili, compresi quelli industriali, sotto il titolo di "Atlante urbano". I dati raccolti tra i due censimenti sono stati quindi oggetto di confronto (Dansero, 1993).

<sup>22</sup> Questo studio ha preso avvio nel 1987-88 dalla tesi di laurea che Egidio Dansero ha condotto, sotto la guida di Anna Segre e Giuseppe Dematteis sul tema "Dismissione industriale e trasformazioni nell'Area Metropolitana Torinese". E' poi proseguito negli anni 1989-90 nell'ambito della ricerca, coordinata da Agata Spaziante, su "Strutture latenti, luoghi ed ambiti di identificazione collettiva nella periferia di Torino", attraverso una convenzione del Dipartimento Interateneo Territorio (DITER) del Politecnico e dell'Università di Torino con il Comune di Torino, finalizzata a produrre approfondimenti su un aspetto critico del sistema urbano torinese (la difficile situazione economica, sociale e fisica della periferia) da analizzare e progettare nell'ambito del nuovo PRG. I primi risultati di queste attività sono poi stati sviluppati e pubblicati da Egidio Dansero nel testo "Dentro ai vuoti. Dismissione industriale e trasformazioni urbane a Torino", pubblicato nel 1993

Certamente già allora appariva chiaro che la significatività dell'indagine era limitata dall'essere obbligatoriamente statica. Il fenomeno del decentramento e della trasformazione funzionale delle aree industriali era all'epoca in piena evoluzione, ed era chiaro che si sarebbe reso necessario un aggiornamento in tempi brevi, per poter consentire di eliminare quella quota "fisiologica" di dismissione derivante da un normale processo di avvicendamento e ristrutturazione delle aree. Per questo, a distanza di circa un anno, si è ripetuta l'operazione di censimento aggiornando di fatto il primo censimento. I dati che qui vengono riportati si riferiscono a questa seconda rilevazione e quindi alla situazione a fine 1989.

## 6.1 Le variabili e le fonti

Di seguito vengono esposti in dettaglio i dati associati a ciascuna area e le fonti utilizzate nel censimento condotto sul Comune di Torino, mediante rilevazioni ripetute sui due anni (1988 – 1989), ed il percorso attraverso il quale sono state individuate le 128 aree aventi superficie a destinazione industriale superiore a 500 mq (superficie di calpestio), risultate corrispondenti ai criteri citati (vedi Tab. 1).

**Dati smaltimento rifiuti.** L'UTSR ha fornito un tabulato (contenente un elenco di circa 12.000 differenti superfici tassate) dei locali risultanti vuoti ai fini della tassa raccolta rifiuti, alla fine del 1989, accompagnati da indirizzo, ultimo anno di tassazione, classificazione tariffaria e superficie di calpestio in mq. Da questo tabulato è stato estratto un primo elenco di circa 250 indirizzi, considerando solo le unità che raggiungevano come superfici tassate almeno i 500 mq, e considerando come parametri le categorie tariffarie 22,25,27, che includevano i locali più propriamente industriali.

**Controllo PPA.** Il passo successivo è stato quello di sottoporre l'elenco così formato ad un confronto con il Programma Pluriennale di Attuazione (PPA) vigente (quello del 1983-1985, l'aggiornamento e III PPA per il secondo censimento, 1989), per identificare le situazioni dove era previsto un intervento di ristrutturazione o di trasformazione, anche con cambiamento di destinazione. Questi casi sono stati elencati a parte come aree in trasformazione (vedi in Tab. 7 un elenco delle più grandi fra le 38 individuate in questa situazione).

**Destinazioni urbanistiche.** È stata identificata la destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico vigente, ovvero il vecchio PRG del '59, poiché al momento della raccolta dei dati era decaduta la salvaguardia del Progetto Preliminare nel 1985. Sono state considerate come destinazioni a parte sia le aree oggetto di piani attuativi (cioè sottoposte a varianti al PRG all'epoca vigenti, e/o oggetto di Piani Particolareggiati, zone B), sia le aree già vincolate a servizi dalla Variante 17 (destinata a reperire aree a servizi pubblici), i cui termini erano intanto scaduti.

**Periodo di rilevazione.** Nel censimento sul Comune di Torino esisteva una sfasatura temporale tra gli accertamenti compiuti dagli incaricati dell'UTSR nella prima rilevazione (autunno 1988), ed i sopralluoghi condotti sui casi "dubbi" (aprile 1989, luglio 1989). Il confronto dei due censimenti (1988 e 1989), la verifica dei dati alla luce dei PPA vigenti e il sopralluogo diretto hanno consentito di eliminare quei casi in cui i

---

dalle Edizioni Cortina di Torino, da cui sono tratte molte delle informazioni e delle rappresentazioni grafiche che accompagnano la prima parte di questo contributo e in alcune pubblicazioni successive (Dansero, Vanolo, 2006; Dansero, Scarpocchi, 2008)).

locali rimanevano temporaneamente vuoti per cambiamento di occupanti o perché in ristrutturazione. Questo poteva comportare infatti una distorsione dei dati, riferiti a periodi diversi. Va sottolineato comunque il fatto che i casi "dubbi" non raggiungevano che il 20% circa del totale, ed erano relativi a superfici medio-piccole. Quindi si può ritenere che il censimento fornisca una fotografia sostanzialmente attendibile della situazione all'inizio degli anni '90.

**Settore economico.** Si è ritenuto di includere oltre alle categorie industriali vere e proprie, codificate secondo i codici ISTAT del censimento delle attività produttive al 19923, anche due categorie non industriali (cat. 11: autotrasportatori, cat. 12: docks), che possono essere considerate strettamente connesse con tali attività.

**Epoca di disattivazione.** Non era disponibile per tutte le unità considerate. In diversi casi risultava dagli archivi dell'UTSR una data "soglia" oltre la quale l'impianto era sicuramente vuoto, pur non essendo noto con certezza il momento della disattivazione. Essendo comunque una informazione utile, si è assunta tale data "soglia" come epoca di disattivazione. Le unità che risultavano essere state disattivate nel 1990 sono quelle riscontrate vuote, ai fini del pagamento della tassa smaltimento rifiuti, all'inizio del medesimo anno.

**Superfici.** Le superfici contabilizzate si possono considerare sufficientemente affidabili, costituendo il riferimento sulla base del quale veniva pagata la tassa, ed essendo i controlli abbastanza rigorosi, soprattutto in considerazione del gettito fornito da questa fascia di utenza. Il fatto che si tratti di superfici di calpestio rende il dato poco confrontabile con le cifre a sei zeri che popolavano l'immaginario urbanistico-architettonico torinese dell'epoca: queste cifre a sei zeri, peraltro, erano preferibilmente riferite alle superfici fondiarie e dunque giustificavano misure molto più impressionanti.

In conclusione, si può ritenere che, con i diversi sopralluoghi effettuati e gli accertamenti compiuti d'ufficio, si sia tenuto sotto controllo l'errore per "eccesso", dato dalla presenza nelle categorie tariffarie considerate anche di edifici non industriali, quali autorimesse e punti di vendita all'ingrosso. Si può comunque ribadire che l'estensione effettiva del fenomeno è stata certamente sottostimata a causa di:

- *evasione della tassa raccolta rifiuti*, sia totale che parziale in relazione a metrature non dichiarate;
- *presenza di locali dove si producono rifiuti speciali* (es. rifiuti tossico-nocivi) che, essendo soggetti ad una raccolta rifiuti particolare a carico dell'azienda, non sono tassati e quindi sottraggono superfici alla quantificazione del processo di dismissione calcolato sulla base della Tassa Smaltimento Rifiuti (ad es. Michelin);
- *superfici non tassate*, come quelle scoperte, non oggetto di tassazione e quindi non contabilizzate;
- *edifici abbandonati da parecchio tempo ed in condizioni di notevole degrado* di cui risultava incerta la reale dimensione o per i quali era avvenuta la cancellazione dall'archivio del UTSR per rinuncia dell'ente a riscuotere contributi arretrati ormai da anni, considerati inesigibili.

---

<sup>23</sup> Le categorie industriali codificate secondo le rilevazioni ISTAT al 1991 ed utilizzate nelle Tab.1 sono: 1) Industria alimentare; 2) Industria tessile; 3) Industria abbigliamento, calzature, pelli e cuoio; 4) Industria legno e mobilio; 5) Industria metallurgica; 6) Industria meccanica; 7) Industria chimica, gomma, plastica e carta; 8) Industria lavorazione minerali non metalliferi; 9) Altre; 10) Nessuna attività; 11) Autotrasportatori; 12) Docks

## 6.2 I risultati: la lista e la mappa

Si sono così ottenuti due elenchi di aree complete delle informazioni reperibili da precedenti ricerche e studi e verificate con il ricorso a sopralluoghi diretti: il primo di questi elenchi (Tab. 1) riporta 128 impianti disattivati, per una superficie complessiva di 1.076.915 mq (superficie di calpestio ovvero superficie lorda di pavimento) totalmente o parzialmente dismessa.

Da questa lista si possono trarre alcune riflessioni sul processo in rapporto a classi di superficie, settori economici più coinvolti, periodi nei quali si è concentrata la disattivazione degli impianti, destinazioni urbanistiche previste (sebbene all'epoca il PRG fosse ancora in gestazione e tali previsioni non si potessero considerare definitivamente decise), (vedi Tab. 2, 3, 4, 5).

**Tab. 2 – Aree dismesse per classi di superficie al 1989 (fonte: Dansero, 1993)**

Classi di superficie	N. aree	% sul totale	Superficie calpestio	% sul totale
< o = 1.100	54	42,52	37.896	3,52
1.101 – 4.000	44	34,65	89.183	8,28
4.001 – 7.200	14	11,02	77.204	7,17
7.201 – 12.500	3	2,36	33.808	3,14
12.501 – 25.000	8	6,30	162.412	15,08
>25.000	4	3,15	676.412	62,81
<b>Totale</b>	<b>127 (*)</b>	<b>100,00</b>	<b>1.076.915</b>	<b>100,00</b>

*(\*) – Il totale delle aree non corrisponde a 128, poiché per una non era disponibile il dato sulla superficie coperta.*

Le prime due classi insieme totalizzano 98 aree pari al 11,8% ma solo 127.079 mq., mentre le 4 aree > 25.000 (n. 54 – ex CEAT, n. 55 - Michelin, 68 – Teksid, 98 - Materferro) con solo il 3,15% del totale delle aree coprono 676.412 mq. Dunque la città è stata gravata da un gran numero di aree dismesse molto piccole e piccole (e la Fig. 1 ne dà palese dimostrazione) sparse su tutto il territorio urbano, ma le poche molto grandi sono quelle che hanno offerto l'opportunità di una strategia di rigenerazione fortemente caratterizzante l'innovazione del sistema urbano, perché basata sulla loro destinazione a grandi interventi codificati come Zone Urbane di Trasformazione (ZUT) ad uso misto, prevalentemente residenziale e terziario, connesse all'asse della Spina Centrale (e le Fig. 1 e 2 comparate lo dimostrano ancor più chiaramente).

1.	2. INDIRIZZO	3	4	5. SUP	6. DENOMINAZ. 1989	7. DENOMINAZ. 2001	8. DENOMINAZ. 2005	9. DENOMINAZ. 2012	10. USO al 2012	11. DEST. PRG
1	Via Aosta 7b	7	87	1.145	CB di CITRO M.	Ass. sport DOIO MIVURA	Ass. sport DOIO MIVURA	Ass. sport DOIO MIVURA	AREE SERVIZI	M2
2	Via A. Berneseo 127/b	6	88	1.051	F.lli MARCHIO	area dismessa	area dismessa	area dismessa	RESID/SERVIZI	M2
3	Via Bantò 17	4	88	1.500	DITEA ASINARI	SOCORSO STRADALE	SOCORSO STRADALE	cantiere (caserma)	RESID/SERVIZI	ZUT 5.12
4	Via Bantò 24	4	85	500	TG di TROPEA	CAGI s.r.l. (indust.)	CAGI s.r.l. (indust.)	DRAC MUSIC s.n.c.	INDUSTRIA	ZUT 5.16
5	Str. della Barberina 57	7	81	500	SILGRA	DE ANGELIS I.	DE ANGELIS L.	DE ANGELIS L.	INDUSTRIA	AREE SERVIZI
6	Via Baronecchia 85a	4	??	3.721	RB s.a.s.	Centro Socio/religioso	Centro Socio/religioso	Centro Socio/religioso	SERVIZI	AREE SERVIZI
7	Via Bassone di Stura 33	4	??	9.452	SIP	CITTA' DI TORINO	CITTA' DI TORINO	AUTOSOCORSO	SERVIZI	AREE SERVIZI
8	Str. Bertolla Abbadia 189	7	87	1.200	KINAT s.p.a.	TAGLIAFERRO s.r.l.	TAGLIAFERRO s.r.l.	TAGLIAFERRO s.r.l.	INDUSTRIA	Z.U.C. A. PROD.
9	Str. Com. Bertolla 156	4	88	1.500	ROSSINO P.	Edificio Residenziale	TOMASI D. RESIDENZA	TOMASI D. RESIDENZA	INDUSTRIA	Z.U.C. A. PROD.
10	Via Bisalta 12	11	88	700	ALDES s.a.s.	CARRARO TRASPORTI	DEPOSITO	HOTEL AC. TORINO	SERVIZI	M2
11	Via Bogio 20	6	??	17.590	WABCO WESTHOUSE	assegnata a SPINA 2	assegnata a SPINA 2	cantiere (teatro e bibl.)	SERVIZI	ZUT 8.18
12	Via Bogio 26	6	??	19.395	EX NEBIOLO	assegnata a SPINA 2	assegnata a SPINA 2	cantiere (teatro e bibl.)	SERVIZI	ZUT 8.18
13	Via Bogio 32	4	83	2.500	EUROUNO s.p.a.	LAMEC s.r.l.	LAMEC s.r.l.	Residenza Universitaria	SERVIZI/RESIDENZA	ZUT 8.18
14	Via Biologna 152	3	87	520	FIORENTINO F.	Edificio Residenziale	Edificio Residenziale	GLT s.r.l. GRUPPO URMET	INDUSTRIA	ZUT
15	Via Biologna 156	9	83	1.965	IMPERIAL PRISMA s.r.l.	Edificio Residenziale	Edificio Residenziale	edificio residenziale	RESIDENZA	ZUT
16	Via Bottecchi 33	11	86	5.500	RAMELLA s.p.a.	RANKERX CORAM	RANKERX CORAM	edificio residenziale	RESIDENZA	Z.U.C. A. PROD.
17	Via Bottecchi 46	7	88	1.552	CHEMIL s.p.a.	area dismessa	area dismessa	CONCES. HYUNDAI	COMMERCIO	Z.U.C. A. PROD.
18	C.so Bramante 47	6	87	1.500	MONDIAL PISTON s.p.a.	DYALOG Italia s.p.a.	DYALOG Italia s.p.a.	CONCES. HYUNDAI	COMMERCIO	ZUT 13.9
19	C.so Brunelleschi 72	5	86	4.513	BAUSANO s.p.a.	area dismessa	area dismessa	SUPERMERCATO LIDL	COMMERCIO	ATS 8h
20	Via C. Bruno 11	6	85	24.571	FRAMTEK	definizione progetto	definizione progetto	Edificio Residenziale	RESIDENZA	ZUT 12.12
21	Via G. Bruno 116	7	82	987	CCT CASTRONOVO C.	Edificio Residenziale	Edificio Residenziale	Edificio Residenziale	RESIDENZA	R1
22	Str. Delle Carce 12/24	6	??	500	CORONA A.	GIO' sport	CHESA MONTE SION	CHESA MONTE SION	SERVIZI	AREE SERVIZI
23	Via Castiglione 16	6	84	740	GALLI G.	Edificio Residenziale	Edificio Residenziale	Edificio Residenziale	RESIDENZA	R3
24	Via Ciamparella 23/4	6	87	1.130	MUCCHIOZZO s.a.s.	IDEA SALOTTI	GIEMME (prod.vend.)	EXOR s.n.c. (montaggi)	SERVIZI/ARTIGIANATO	M1
25	Via Cigna 5	6	90	500	PANIZZA R.	IDEA SALOTTI	IDEA SALOTTI	IDEA SALOTTI	COMMERCIO	ATS 9d
26	Via Cigna 96	6	85	12.170	EX INGET	DEV s.a.s.	area dismessa	DEV s.a.s.	SERVIZI/RESID.	ZUT 5.12
27	Str. Antica Collegno 225	7	83	5.300	NUOVA ICR s.p.a.	Edificio Residenziale	Edificio Residenziale	Edificio Residenziale	INDUSTRIA	ZUT 8.20
28	Via S. G. Cottolengo 29	6	87	892	FRIGOR PIEM s.r.l.	Edificio Residenziale	Edificio Residenziale	Edificio Residenziale	RESIDENZA	ATS
29	Via B. Croce 33	6	85	510	OMLAT s.n.c.	Edificio Residenziale	Edificio Residenziale	Edificio Residenziale	RESIDENZA	R3
30	Via Cuneo 21	6	86	4.550	FIAT SAUGLIANO	aziende FIAT	OFFICINE FIAT	OFFICINE FIAT	area dismessa	ZUT 9.1
31	C.so Dante 40	12	??	21.679	DOCK'S PIEMONTE'SI	cantiere	Edificio residenziale	Edificio Residenziale	RESIDENZA	ZUT 13.7
32	Via Demonte 11	6	80	650	DUE s.r.l.	OFFICINA CANUTO	OFFICINA	ROSM EDIL (mater. edili)	ARTIGIAN./COMM.	M2
33	Via Desana 4	3	87	2.250	AFAP s.p.a.	DIERRE	TORINO PORTE s.r.l.	ESSEVE TENDE s.r.l.	ARTIGIANATO	M1
34	P.zza XVIII Dicembre 12	11	79	2.080	AVANDRO TRASPORTI	POLIZIA FERROVIARIA	POLIZIA FERROVIARIA	POLIZIA FERROVIARIA	SERVIZI	ZUT 8.18
35	Str. Del Drosso 59 A	5	86	1.225	GRI-CA s.n.c.	MNAPT	MNAPT	MNAPT	INDUSTRIA	ZUC A. PROD.
36	Via G. Ferrari 9	7	??	670	BOTTEGA D'ERASMO	FACOLTA' DI MAGISTERO	FACOLTA' DI MAGISTERO	FACOLTA' DI MAGISTERO	SERVIZI	R4
37	Via Fidia 12	1	86	2.031	SACSA	Studio Veterinario	Edificio Residenziale	Consulenza/Mark. Imm.	TERZIARIO	M1
38	Via Fiesolo 27	6	87	659	REAR s.a.s.	Consulenza/Mark. Imm.	Consulenza/Mark. Imm.	Scuola Materna	RESIDENZA	R3
39	Via Fossano 8	7	??	5.800	CARTIERA S. CESARIO	REAR s.a.s.	REAR s.a.s.	Scuola Materna	SERVIZI	ASERV. V.DOC
40	Str. Del Francese 99/b	8	85	1.810	VETRIERA SATORNO	CASANOVA s.n.c.	CASANOVA s.n.c.	A.E.C. S.r.l. (commettori)	ARTIGIANATO	Z.U.C. A. PROD.
41	Str. Del Francese 138/6	5	85	520	THATTAMENTO ACCIAI	LAME S. s.n.c	LA MES. s.n.c. (filtri aria)	S.G.V. s.r.l. (verniciature)	ARTIGIANATO	Z.U.C. A. PROD.
42	Str. Del Francese 141/8	5	86	590	F.lli BARRA	PAI s.n.c.	PAI s.n.c.	PAI s.n.c.	INDUSTRIA	Z.U.C. A. PROD.
43	Via Gandino 48	4	86	910	ARRED MOLINET.	FAVA DUE s.n.c.	ED RESIDENZ.	Edificio Residenziale	RESIDENZA	M2
44	Via Gattinara 7	9	??	686	SISA s.r.l.	Asilo nido	ZERO 95 s.r.l./Asilo nido	Asilo Nido	SERVIZI	ATS 9h
45	Via Giachino 66	7	84	522	AVC VERNICI	area dismessa	Resid./Artigianato	Resid./Artigianato	RESID./ARTIGIANATO	ZUT 5.16
46	Via Giovanni 32	4	85	820	NUOVA IDEA SERVICE	I.C.S. s.r.l.	Edificio Residenziale	Edificio Residenziale	RESIDENZA	M1
47	Via Gorizia 82	6	85	1.780	SELCOM CASMA s.a.s.	MEGARFESCO	SUPERMERCATO GS spa	SUPERMERCATO GS s.p.a.	COMMERCIO	ATS
48	Str. Ant. Guglielco 295	7	83	1.450	GAUDEX s.a.s.	SER.A.L.P. s.n.c.	SER.A.L.P. s.n.c.	SER.A.L.P. s.n.c.	ARTIGIANATO	ATS
49	Via Isonzo 28/30	9	??	??	NUOVA SEF	Edificio Residenziale	Edificio Residenziale	Edificio Residenziale	RESIDENZA	ZUT 8.12
50	Via Isonzo 71	6	90	920	LADM FOR	Edificio Residenziale	Edificio Residenziale	Edificio Residenziale	RESIDENZA	M1
51	Via Isoglio 62	6	90	1.320	ARRI ALGINO	MODELLERIA I.	MODELLERIA L.	MODELLERIA LAURO	ARTIGIANATO	M1
52	Str. Di Lanzo 166	6	85	600	IESCAT s.a.s.	Edificio Residenziale	Edificio Residenziale	Edificio Residenziale	RESIDENZA	R1
53	Str. Di Lanzo 230	6	87	1.089	BONOTTO s.n.c.	LONGO	LONGO	F.lli LUNARDI (rott. metalli)	ARTIGIANATO	Z.U.C. A. PROD.
54	Via Leoncavallo 25	7	81	59.480	EX GEAT	Ristrutturazione urbana	ACMOS ITER COOP.	ACMOS ITER COOP.	TERZIARIO	ZUT 9.7
55	Via Livorno 57	7	83	152.539	MICHELIN ITALIA s.p.a.	MICHELIN ITALIA s.p.a.	Parco Comm. DORA	Parco Commerciale DORA	COMMERCIO	ZUT 4.13
56	C.so Lombardina 194	9	??	1.544	EX FEET/SIET s.p.a.	EA.SPA/ SPONZILLI	VIRTUAL REALITY s.p.a.	VIRTUAL REALITY	TERZIARIO	ZUT 4.18
57	Str. Di Lucento 81/10	6	85	2.245	EX FIAT	Off. Meccanica Auto	BIANCO IMPRESA EDILE	BIANCO IMPRESA EDILE	ARTIGIANATO	ATS 4d
58	Via Lugliero 3	5	84	2.691	PROP. FONDAS s.a.s.	TECNOMETRAL	Edificio Residenziale	Edificio Residenziale	RESIDENZA	M1
59	Lungo Dora Napoli 22	1	87	550	FBT s.r.l.	Officina/Elettrauto	DISCOSTORE s.a.s.	Edificio Residenziale	RESIDENZA	M1
60	Lungo Dora Savona 48	7	82	3.167	SOC. SILO PIGMENTI	OFFICINA	Edificio Residenziale	Edificio Residenziale	RESIDENZA	ZUT 9.6
61	Via Micheli 12	6	??	550	EX FERRAT	OFFICINA	FONDAZZO SANDRETTO	FONDAZZO SANDRETTO	TERZIARIO	M1
62	Via Millio 9	6	??	6.980	EX FERRAT	cantiere	FONDAZZO SANDRETTO	FONDAZZO SANDRETTO	TERZIARIO	AREE SERVIZI
63	Via Modena 26	9	88	1.965	SIRT	C.G.T.	C.G.T.	C.G.T.	COMMERCIO	M1
64	Via Monginevro 274	6	86	880	BENNETTON & LEANTE	EMMETI s.n.c.	CONCESS. ALFA ROMEO	CARROZZERIA CONCESS.	COMMERCIO	M1

Totale mq. 1.076.915

Tab. 1 – Le 128 aree censite al 1989 e qualificate attraverso: indirizzo (col. 2); settore economico (codifica ISTAT qui riportata come in Tab. 3) (col. 3); anno di dismissione (col. 4); superficie coperta (col. 5); denominazione al 1989 (col. 6); denominazione al 2001 (col. 7); al 2005 (col. 8); al 2012 (col. 9); uso effettivo al 2012 (col. 10); destinazione d'uso secondo il PRG (col. 11). (fonti: Dantero, 1993; Coppo, 2001; Are e Venere, 2005; Pallavicini, 2012).

N.B. : ?? = mancanza del dato

(\*) L'area n. 88, di Corso Mortara 7 (Ex FIAT Ferriere, poi Teksid-Finsider, zona Virali e Valdocco) è qui considerata complessivamente con una sup. coperta totale di mq. 416.693, sebbene sia costituita da 4 impianti dismessi a diverse date: mq. 186.501 (dismesso nel '85); mq. 63.724 (dismesso nel '88); mq. 99.329 (dismesso nel '82); mq. 67.139 (dismesso nel '89)

1.	2. INDIRIZZO	3	4	5. SUP.	6. DENOMINAZ. 1989	7. DENOMINAZ. 2001	8. DENOMINAZ. 2005	9. DENOMINAZ. 2012	10. USO al 2012	11. DEST. PRG
65	Via Montalenghe 14	3	86	800	TOMAIFFI BARRA	Edificio Residenziale	Edificio Residenziale	Residenza/ SUPERM. CRAI	RESID./COMMERCIO	R2
66	Via Monte Ortigara 108	4	??	600	EX ROSAZZA G.	area dismessa	area dismessa	AUTORIP./CREDIT ITALIA	COMM. SERVIZI	AREE SERVIZI
67	Via Monte Pasubio 102	5	??	4.156	GIACOMASSO S.n.c.	area dismessa	parco a verde	cantiere	SERVIZI	ATS 16n
68	C.so Mortara 7 (*)	5	??	416.693	EX TESSID	assegnata a SPINA 3	cantiere	Cantiere (FS e ITALFER)	SERVIZI	ZUT 4.13
69	Via Nole 48	3	??	1.180	RAGAZZONI	POLICANT	Residenza/uffici	BELUSSIMO 2 (ag. Pubbl.)	TERZIARIO	ZUT 9.22
70	Via Nole 48	5	82	24.657	SIERTEK (TEKSID)	assegnata a SPINA 3	CANTIERE	MACCHINE UTENSILI	SERVIZI	ZUT 4.13
71	C.so Orbassano 402/14	6	89	6.804	OLIVERO D. s.r.l.	A.D.F. s.r.l.	B.M.U./TECNOMODEL	B.M.U./MACCHINE UTENSILI	INDUSTR./COMMERC.	Z.U.C. A. PROD.
72	Via Orbetello 138	6	87	700	STAMA S.r.l.	Carrozzeria Auto	O.R.C.A. s.a.s.	O.R.C.A. s.a.s. (riparazioni)	ARTIGIANATO	M2
73	C.so Palermo 5	7	78	16.000	EX CEAT	area dismessa	cantiere	Archiv. Storio ITALGAS	TERZIARIO	TE
74	Via Parma 1	3	85	620	ELLE TI	SIGMAR MARINE S.r.l.	SIGMAR MARINE S.r.l.	Edificio Residenziale	RESIDENZA	M1
75	Via Pawone 3	6	79	3.250	EX ELI ZERBONI	cantiere	Edificio Residenziale	TEORES s.r.l. (uffici)	RESIDENZA	AREE SERVIZI
76	Via Perugina 24	7	86	854	G. F. T.	area utilizzata	Edificio Residenziale	TEORES s.r.l. (uffici)	TERZIARIO	ZUT 9.10
77	Via Pianezza 17	7	83	16.520	PARACCHI S.p.a.	assegnata a SPINA 3	cantiere	Residenza/uffici	TERZIARIO	ZUT 4.13
78	Via Pianezza 202/5	8	87	1.800	VINCESILAO C.	TECNOMOD S.r.l.	S.I.T.A.V.	SITAV ENGINEERING S.p.a.	TERZIARIO	IMP
79	Via Pianezza 214	6	88	500	RESTAMP	EMAC	EMAC	SITAV ENGINEERING S.p.a.	COMMERCIO	IMP
80	Via Pirelli 52.54.60	1	86	3.430	EX METZGER S.p.a.	G.ESPERANDI S.r.l.	ACCORNERO-ESPERANDI	EMAC (appare. elettriche)	COMMERCIO	IMP
81	Via Prossacco 17	6	88	2.430	SPESSO GUARNIZIONI	area dismessa	Edificio Residenziale	ACCORNERO (lav. cioccolato)	ARTIGIANATO	ZUT 8.19
82	Via Pias 16	7	??	901	EX CEAT S.p.a.	area dismessa	cantiere	Edificio Residenziale	RESIDENZA	M1
83	Via Polonghera 29	1	??	1.194	FERRERO S.p.a.	ITALEX S.r.l.	STIEL S.r.l.	Residenza/Studi Profess.	RESID./TERZIARIO	ATS 9b
84	Via N. Pompona 29/21	6	88	500	DAMIANO A.	ITAL TELEX S.r.l.	Edificio Residenziale	Residenza/uffici	RESIDENZA	M1
85	Str. Della Fronda 19/8	6	88	1.200	GENTILE F. FERRIV	deposito	FIAT AUTO S.p.a.	AUTOCARROZERIA C.P.A.	ARTIGIANATO	ZUT 8.7
86	C.so Racconigi 208	6	89	5.855	S.A.P.PONSICANTAMESSA	cantiere	Edificio Residenziale	Edificio Residenziale	RESIDENZA	ZUT 12.1
87	C.so Re Umberto 5	7	84	1.004	G. EINAUDI S.p.a.	Edificio Residenziale	Edificio Residenziale	Edificio Residenziale	RESIDENZA	R4
88	C.Regina Margherita 400	5	90	1.000	ITALSIDER (Imagzino)	A.S.T.	THYSENKRUPP	Edificio Residenziale	non operativa	ZUT 4.15
89	Via Reiss Romoli 72	10	84	600	??	Edificio Residenziale	THYSENKRUPP	Edificio Residenziale	RESIDENZA	ZUT 5.5
90	Via Reiss Romoli 102	6	86	900	CAVIDOR S.n.c.	Edificio Residenziale	Edificio Residenziale	Edificio Residenziale	RESIDENZA	Z.U.C. A. PROD.
91	Via Reiss Romoli 122 S/M	9	88	1.010	SALPEA S.n.c.	E.SAFFIOTTI	EDIL SYSTEM S.n.c.	IL PAN S.n.c. (panetteria)	TERZIARIO	Z.U.C. A. PROD.
92	Via Reiss Romoli 215	7	84	2.200	PARACCHI S.p.a.	area parzialm. utilizzata	SEPCO	T.C.A. TORINO TRASPORTI	ARTIGIANATO	P17
93	Via Reiss Romoli 250/12	10	??	570	BORGHI TOMASO S.p.a.	CLUB ERMITAGE	DEFFA	DOMUS ITALIA	INDUSTRIA	Z.U.C. A. PROD.
94	Via Reiss Romoli 250/13	11	87	7.121	CAARRE S.n.c.	CLUB ERMITAGE	SEPCO	DOMUS ITALIA	INDUSTRIA	Z.U.C. A. PROD.
95	Via Reiss Romoli 205/6	7	88	4.800	MIRALANZA	CLUB ERMITAGE	SEPCO	DOMUS ITALIA	INDUSTRIA	Z.U.C. A. PROD.
96	Via Guido Reni 213/7	10	85	560	SEBASTIAN INTERNAT.	CLUB ERMITAGE	SEPCO	DOMUS ITALIA	INDUSTRIA	Z.U.C. A. PROD.
97	Via Rivolta 15	10	??	518	OMAC TO	CLUB ERMITAGE	SEPCO	DOMUS ITALIA	INDUSTRIA	Z.U.C. A. PROD.
98	Via Rivolta 15	6	86	47.700	FIAT MATERFERRO	CLUB ERMITAGE	SEPCO	DOMUS ITALIA	INDUSTRIA	Z.U.C. A. PROD.
99	Via Sacra S. Michele	8	??	2.600	EX CAPAMIANTO	CLUB ERMITAGE	SEPCO	DOMUS ITALIA	INDUSTRIA	Z.U.C. A. PROD.
100	Via Sacra S. Michele 28	6	88	2.340	NUOVA ACCORNERO	CLUB ERMITAGE	SEPCO	DOMUS ITALIA	INDUSTRIA	Z.U.C. A. PROD.
101	Via Safferno 55	7	83	728	AZ. CARTAIA BICCHI	CLUB ERMITAGE	SEPCO	DOMUS ITALIA	INDUSTRIA	Z.U.C. A. PROD.
102	Via Sant'Antonio 21	7	86	3.675	LMP S.p.a.	CLUB ERMITAGE	SEPCO	DOMUS ITALIA	INDUSTRIA	Z.U.C. A. PROD.
103	Str. S. Mauro 187	6	88	750	OMAC TO	CLUB ERMITAGE	SEPCO	DOMUS ITALIA	INDUSTRIA	Z.U.C. A. PROD.
104	Str. S. Mauro 187	4	87	630	FUSAT S.n.c.	SEBASTIAN INTERNAT.	SEPCO	DOMUS ITALIA	INDUSTRIA	Z.U.C. A. PROD.
105	Via S. Quintino 28	10	??	1.863	PROP. QUINTO S.r.l.	CREDITO ITALIANO	BURNET BGS/UNICREDIT	EMME P. s.n.c.	TERZIARIO	Z.U.C. A. PROD.
106	Via Sansovino 243/9	6	88	750	FASSETTA B.	FASSETTA S.a.s.	COLORI SIKKENS	EMME P. s.n.c.	TERZIARIO	Z.U.C. A. PROD.
107	Via Sansovino 243/33	6	85	1.500	WORKMEN MAC. TOOLS	JAPAX Italia	CLUB ERMITAGE	EMME P. s.n.c.	TERZIARIO	Z.U.C. A. PROD.
108	Via Savigliano 2	11	87	560	INT S.p.a.	C.I.F. FS	CLUB ERMITAGE	EMME P. s.n.c.	TERZIARIO	Z.U.C. A. PROD.
109	Via Savigliano 18	9	87	593	OSAS S.a.s.	Edificio Residenziale	CLUB ERMITAGE	EMME P. s.n.c.	TERZIARIO	Z.U.C. A. PROD.
110	Str. Sentimo 162	4	88	1.640	COSMO BOB S.r.l.	S.A.P.LAST/FA.B.	CLUB ERMITAGE	EMME P. s.n.c.	TERZIARIO	Z.U.C. A. PROD.
111	Str. Sentimo 224/10	9	87	600	ISPEALBANO V.	SOGEMA	CLUB ERMITAGE	EMME P. s.n.c.	TERZIARIO	Z.U.C. A. PROD.
112	Via Settimo 388/15	4	87	1.935	SELCOM CAMISA	BARBERO E. s.r.l.	CLUB ERMITAGE	EMME P. s.n.c.	TERZIARIO	Z.U.C. A. PROD.
113	Via Sornalla 108/121	5	87	1.904	IDEAL PROFIL S.n.c.	area dismessa	CLUB ERMITAGE	EMME P. s.n.c.	TERZIARIO	Z.U.C. A. PROD.
114	Via Sornalla 108/12h	5	88	800	IPRA S.p.a.	B.A. BIG ASTOR	CLUB ERMITAGE	EMME P. s.n.c.	TERZIARIO	Z.U.C. A. PROD.
115	Via Spalato 65	6	??	5.128	BUREI	CEMENTI BUZZI S.p.a.	CLUB ERMITAGE	EMME P. s.n.c.	TERZIARIO	Z.U.C. A. PROD.
116	C.so Spezia 1	4	88	750	SERI S.a.s.	CANUTO M. E.C.	CLUB ERMITAGE	EMME P. s.n.c.	TERZIARIO	Z.U.C. A. PROD.
117	Via Ticino 1	7	88	2.621	ITAL VERANDE S.r.l.	Edificio Residenziale	CLUB ERMITAGE	EMME P. s.n.c.	TERZIARIO	Z.U.C. A. PROD.
118	Via Tirreno 219	6	86	2.805	GIGALA MARTINETTI	Edificio Residenziale	CLUB ERMITAGE	EMME P. s.n.c.	TERZIARIO	Z.U.C. A. PROD.
119	Via Porro 7	6	88	4.246	COMALEX MORANDO	area dismessa	CLUB ERMITAGE	EMME P. s.n.c.	TERZIARIO	Z.U.C. A. PROD.
120	C.so Trabasso 145	6	83	22.000	F.A.T.A. s.p.a.	Edificio Residenziale	CLUB ERMITAGE	EMME P. s.n.c.	TERZIARIO	Z.U.C. A. PROD.
121	Via Traversella 11	6	??	12.186	FARAT S.a.s.	Edificio Residenziale	CLUB ERMITAGE	EMME P. s.n.c.	TERZIARIO	Z.U.C. A. PROD.
122	Via Trecate 14	6	84	1.850	FOTO COLOR	MONDADORI XERNA	CLUB ERMITAGE	EMME P. s.n.c.	TERZIARIO	Z.U.C. A. PROD.
123	Via Trecate 24/4	7	84	1.000	TELEMECANIQUE	L.D.I.	CLUB ERMITAGE	EMME P. s.n.c.	TERZIARIO	Z.U.C. A. PROD.
124	Via Trecate 34	6	84	3.000	DOCK'S DORA	BANCA S. PAOLO	CLUB ERMITAGE	EMME P. s.n.c.	TERZIARIO	Z.U.C. A. PROD.
125	Via Valprato 68	12	87	6.741	GOLA S.a.s.	OFF. ALGOZZINI	CLUB ERMITAGE	EMME P. s.n.c.	TERZIARIO	Z.U.C. A. PROD.
126	Via Vandellio 101	6	84	1.495	ARCHIDEA	ARCHIDEA	CLUB ERMITAGE	EMME P. s.n.c.	TERZIARIO	Z.U.C. A. PROD.
127	C.so Vercelli 350	6	85	500	ARCHIDEA	ARCHIDEA	CLUB ERMITAGE	EMME P. s.n.c.	TERZIARIO	Z.U.C. A. PROD.
128	Via Vicenza 20	6	85	582	ARCHIDEA	ARCHIDEA	CLUB ERMITAGE	EMME P. s.n.c.	TERZIARIO	Z.U.C. A. PROD.



**Tab. 3 – Aree dismesse per settore economico di appartenenza al 1989**

Settore economico		N. aree	% sul totale	Sup. calpestio	% sul totale
1	Industria alimentare	4	3,13	7.205	0,67
2	Industria tessile	1	0,78	854	0,08
3	Industria abbigliamento, calzature, pelli, cuoio	5	3,91	5.370	0,50
4	Industria legno e mobilio	12	9,38	17.966	1,67
5	Industria metallurgica	10	7,81	451.593	42,21
6	Industria meccanica	49	38,28	239.945	22,28
7	Industria chimica, gomma, plastica, carta	23	17,97	283.761	26,35
8	Industria lavorazione minerali non metalliferi	3	2,34	6.210	0,58
9	Altre	8	6,25	8.363	0,78
10	Nessuna attività	6	4,69	8.267	0,77
11	Autotrasportatori	5	3,91	15.961	1,48
12	Docks	2	1,56	28.420	2,64
<b>Totale:</b>		<b>128</b>	<b>100,00</b>	<b>1.076.915</b>	<b>100,00</b>

Fonte: Dansero, 1993

I settori economici prevalenti sono il 6 (Industria meccanica, con 49 impianti ed il 22,28% delle superfici), il 7 (Industria chimica, gomma, plastica, carta, con 23 impianti ed il 26,35% delle superfici), il 5 (Industria metallurgica, con solo 10 impianti di grande dimensione, per cui con solo il 7,81% dei siti coprono il 42,21% delle superfici coperte per un totale di ben 451.593 mq.), ed infine il 4 (Industria legno e mobilio, che interessa 12 siti e dunque il 9,38% dei 128 censiti, ma solo 17.966 mq. coperti, per una piccola percentuale - 1,67% - sul totale). Questi quattro settori economici interessano un totale di 94 aree dismesse e ben 993.265 mq. (pari al 92,23 %). Predomina poi in particolare in questo panorama di immobili abbandonati l'industria meccanica che ne rappresenta ben 49 ma in termini di superficie la parte preponderante è costituita dall'industria metallurgica (con un numero di 10 aree per un totale di 454.000 mq.) a conferma della forte crisi nell'area torinese della siderurgia che ne ha caratterizzato lo sviluppo nel secolo precedente.

**Tab. 4 – Aree dismesse per anno di disattivazione, al 1989**

Anno di disattivazione	N. aree	% sul totale	Superficie calpestio	% sul totale
1978	1	0,92	16.000	1,65
1979	2	1,83	5.330	0,55
1980	1	0,92	650	0,07
1981	2	1,83	59.980	6,18
1982	4	3,67	128.140	13,20
1983	8	7,34	203.002	20,91
1984	10	9,17	15.102	1,56
1985	15	13,76	239.209	24,63
1986	16	14,68	81.183	8,36
1987	23	21,10	48.627	5,01
1988	19	17,43	89.839	9,25
1989	4	3,67	80.258	8,26
1990	4	3,67	3.740	0,39
<b>Totale</b>	<b>127 (*)</b>	<b>100,00</b>	<b>1.076.915</b>	<b>100,00</b>

Fonte: Dansero, 1993

(\*) – Il totale delle aree non corrisponde a 128, poiché per una non era disponibile il dato sulla superficie coperta.

Il periodo di maggior crisi nell'industria torinese è concentrato nel decennio '80: ben 83 dei 109 impianti di cui si è potuti risalire all'anno di dismissione, per un totale di 971.060 mq. coperti, sono stati chiusi fra l'84 e l'88. Già nel '83 però era stato dismesso un numero minore di aree (8), ma per una superficie totale di mq. 203.000 circa, pari al 21% circa, perché vi sono compresi 2 grandi impianti come Michelin e Paracchi. Va ancora segnalato che mancano in questa contabilità alcune grandissime aree (FIAT Lingotto, CIR, Venchi Unica, ex Lancia, ecc.) dismesse prima del 1983 ma già oggetto di interventi di trasformazione all'epoca del censimento 1989 e pertanto non considerate più tra quelle abbandonate. Ciò consente di considerare quanto rilevante sia stato il processo di dismissione a Torino, ma anche quanto vistoso fosse già agli inizi degli anni '80, quando ancora della sua dimensione non si aveva percezione corrente. Solo con la dismissione del Lingotto il fenomeno è emerso ed ha assunto, anche nell'immaginario collettivo, il carattere di una vera e propria crisi strutturale.

**Tab. 5 – Aree dismesse per destinazione urbanistica, al 1989**

Destinazione urbanistica		N. aree	% sul totale	Superficie calpestio	% sul totale
AR	Agricolo –residenziale	3	2,33	2.580	0,24
R	Residenziale	25	19,38	68.771	6,39
ZA	Zona aulica	5	3,88	5.088	0,47
II	Industria innocua in zona mista	5	3,88	14.105	1,31
PMI	Piccole e medie imprese	21	16,28	69.385	6,44
GI	Grande industria	19	14,73	656.356	60,95
FS	Zona destinata alle Ferrovie dello Stato	2	1,55	2.640	0,25
PIP	Piano per Insediamenti Produttivi	3	2,33	2.920	0,27
V	Zona vincolata a servizi della Variante 17	35	27,13	142.253	13,21
B	Zona per Varianti al PRG e/o Piano Particol.	7	5,43	104.917	9,74
S	Servizi pubblici e verde urbano	4	3,10	7.900	0,73
<b>Totale</b>		<b>128</b>	<b>100,00</b>	<b>1.076.915</b>	<b>100,00</b>

Fonte: Dansero, 1993

Va tenuto presente che le destinazioni urbanistiche indicate in questa tabella sono quelle previste all'epoca del censimento delle aree dismesse (1989), dunque nel corso della elaborazione del nuovo PRG ma prima che le scelte di piano fossero definitivamente assunte e soprattutto prima che il PRG venisse adottato (1990) e poi approvato (cosa avvenuta ben 5 anni dopo, nel 1995).

Numerose sono in effetti le modifiche intercorse in questo lungo iter ed ancor di più quelle apportate nei 20 anni di attuazione del piano (si contano ad oggi più di 300 Varianti al piano, da quelle di portata irrilevante a quelle che hanno cambiato le prospettive di interi quadranti della città).

Anche alcune delle 128 aree qui censite hanno cambiato destinazione nel corso di questi 25 anni e per tale ragione di questi siti, ormai quasi tutti riutilizzati<sup>24</sup>, nella Tab. 1 è indicata tanto la destinazione d'uso prevista dal PRG del 1995 (col. 11) quanto l'uso effettivo al 2012 (attraverso la denominazione dell'attività insediata, col. 10) che in almeno 13 casi risulta diverso da quello inizialmente previsto, con una prevalenza del terziario dove era prevista attività produttiva, della residenza dove erano previsti servizi, del terziario dove era prevista residenza.

<sup>24</sup> L'unica area delle 128 censite ancora dismessa al 2012 (e tuttora inutilizzata) è la sede della area indicata nella Tab. 1 con il numero 2: l'industria meccanica dei F.lli Marchisio, di soli 1.051 mq. coperti, destinata dal PRG ad un uso misto di carattere produttivo.

E' interessante notare che al 1993 il PRG, adottato ma non ancora approvato, prevedeva un uso residenziale per 25 aree (totale mq. 69.000 circa) e un uso a servizi per 39 aree (totale di 150.153 mq. pari al 13,94 %). Questo ultimo tipo di uso è particolarmente interessante perché in molti casi ha connotato il passaggio dei siti dalla proprietà privata a quella pubblica (aree a parco ed a verde pubblico)<sup>25</sup>. Infine va sottolineato che nelle destinazioni urbanistiche molti degli usi previsti propongono un misto di attività (misto residenza terziario M1, misto artigianato e produttivo M2, misto terziario e servizi ATS) o il rinvio a progetti complessi di trasformazione per insediamenti di grande dimensione (Zone Urbane di Trasformazione, ZUT; Zone Urbane Consolidate per Attività Produttive, ZUC A.P.) in cui è difficile valutare l'incidenza dei servizi pubblici rispetto a tutte le altre attività: in alcuni casi le aree destinate alla parte pubblica sono la parte più rilevante (si pensi alle ZUT di Spina 3 in cui è compreso il Parco Dora che copre oltre 600.000 mq. di superfici già private e industriali ed oggi pubbliche ed a verde).

**Tab. 6 La Spina centrale di Torino: elementi quantitativi generali previsti dal PRG (1995)**

Ambito	Sup. terr. (mq) <sup>26</sup>	Superficie lorda di pavimento generata dagli ambiti (mq)					Servizi (mq)
		totale	residenza	terziario	attività miste (produtt., terz., ric.) <sup>27</sup>	attr. pub.	servizi <sup>28</sup>
Spina 1	236.423	165.496	62.888	102.608			182.000
Spina 2	634.877	378.000	95.000	158.000		125.000 <sup>29</sup>	405.000
Spina 3	1.284.218	898.953	251.707	152.822	494.424		889.000
Spina 4	710.947	497.663	323.481	174.182			439.000
<b>Totale</b>	<b>2.866.465</b>	<b>1.940.112</b>	<b>733.076</b>	<b>587.612</b>	<b>494.424</b>	<b>125.000</b>	<b>1.915.000</b>

<sup>25</sup> Questo dato troverebbe una valutazione più significativa se invece della quantificazione in termini di superficie coperta fosse registrata la superficie del lotto, visto che nel lotto si ritrova la componente talora più importante nel passaggio da un uso privato ad uno pubblico, ovvero la superficie scoperta. Nell'ultima delle tesi con cui è stata monitorata la trasformazione di questi siti, infatti, proprio per questa ragione il dato di superficie utilizzato è la superficie del lotto, che, per questioni di editing, non è stato possibile includere nella Tab. 1 qui inserita nelle pagine precedenti. Nelle schede allegate alla tesi citata è disponibile comunque, per eventuali approfondimenti e dettagli su questo tema, il dato sulla superficie del lotto.

<sup>26</sup> Al 1995, secondo quanto previsto dal PRG, andavano sommate alle quantità qui indicate le superfici territoriali relative al raddoppio del Politecnico (circa mq 170.000, proprio in Spina 2) ed un intervento straordinario su Spina 4 non compresi in questa tabella, che portavano complessivamente la superficie territoriale investita dalle trasformazioni della Spina Centrale a mq. 3.071.000 per una superficie lorda di pavimento pari a mq.2.149.000

<sup>27</sup> Il PRG prevedeva per l'area di Spina 3 oltre ad interventi residenziali e ad un parco intorno al fiume Dora, l'insediamento di attività diverse fra cui un complesso per attività produttive, terziarie, di ricerca, espositive e congressuali affidate ad una società appositamente costituita (Eurotorino). Nella fase di attuazione le attività sono state effettivamente realizzate ma da una serie di promotori diversi e non da una sola società.

<sup>28</sup> Le quantità relative ai servizi comprendono i parcheggi pubblici sotterranei che interessavano una superficie molto ampia, poi ridimensionata. Questo è avvenuto ad esempio nel caso di Spina 2 ed in particolare nelle aree del raddoppio del Politecnico, dove, a causa dei risultati di sondaggi sulla qualità del suolo che hanno rivelata un livello di inquinamento molto elevato, il Politecnico ha dovuto rinunciare alla realizzazione di una parte consistente dei previsti parcheggi sotterranei, modificando notevolmente il progetto già definitivo e ritardando l'attuazione dei lavori.

<sup>29</sup> Le indicazioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del PRG specificavano che in tale quantità sono comprese "la Casa della musica, l'edificio delle ferrovie dello Stato di Corso Peschiera e il Palazzo di giustizia" che era già in corso di realizzazione.

A questo proposito il Comune di Torino prevedeva che l'operazione sulle sole Spine producesse le seguenti quantità di superfici per i diversi tipi di attività, poi modificate per effetto delle molte Varianti approvate successivamente.

Va ancora aggiunto che si è prodotto anche un altro elenco comprendente le aree sulle quali si aveva notizia certa (attraverso varie fonti, PPA in primis) di interventi di trasformazione. Per questo motivo tali aree non sono state incluse nella lista delle 128 dismesse, nonostante all'epoca del censimento lo fossero ancora. Si trattava di 38 impianti, per una superficie di calpestio di mq. 141.913 (480.000 mq. di superficie fondiaria) per i quali il mercato immobiliare già alla fine del 1989 aveva manifestato interesse e che erano pertanto in attesa dell'avvio di interventi già concessi o della approvazione del PRG per essere rimessi in uso. Nella Tab. 7 si riporta, di queste 38 aree, una lista limitata a quelle di maggiore dimensione, ovvero quelle con superficie di calpestio superiore ad 8.000 mq.

Prevale anche per queste aree, le prime ad essere state dismesse e poi investite da operazioni di riuso, l'uso a residenza ma anche a servizi sia pubblici che privati, mentre manca del tutto una previsione di riuso industriale.

**Tab. 7 – Principali interventi di trasformazione, attivati o in previsione al 1989, su aree industriali dismesse di sup. coperta > mq. 8.000, non inclusi nella lista delle 128 aree in Tab. 1, perché già in corso di riuso**

1. Denominazione	2. Indirizzo	3.	4.	5.	6.	7. Note
FIAT Lubrificanti	Via Andorno 40	7	9.600	II	83	Il PPA, residenza mc. 46.500
Ex Nebiolo	Via Bologna 47	4	12.424	B	78	Casellario Giudiz.; Magazz. Gen. Comune
Bausano Spa	Via Chambery 4	5	10.003	R	86	Il PPA, residenza mc. 4.427
Solex Carburatori	Via Fridour 1	6	8.650	II	88	Il PPA, ristrutturazioni per attività direz.
Meroni &C.	Via Monginevro 121	5	10.065	GI	84	Il PPA, residenza mq. coperti 14.000
Ex Lancia	Corso Peschiera 193	6	10.500	B	79	Proprietà comunale; servizi pubblici
Fornara Industrie	Via Sommariva 14	6	9.520	R	85	PP, residenza mc. 1.302; parzial. Dismessa
CIR	Via Stradella 168-192	3	48.000	R	82	PP, misto resid., serv., artigian. mq. 48.554
Ex SNIA Viscosa	Corso Romania 546	2	116.000			Centro commerciale mq. 116.000
Tonolli	Corso Francia 152	5	26.000			PEC residenza servizi mq. 26.000
Veglio	V. Druento/Sansovino	5	27.000	AR	79	PP, residenza e verde pubblico mq. 16.000
FIAT Lingotto	Via Nizza 280	6	180.000	B	82	PP, centro fiere, convegni, auditorium, hotel
Venchi Unica	Via Desanctis 12	1	83.000	B	80	Il PPA, mc. 280.000

Fonte: Dansero, 1993

N.B. La col. 3 indica il settore economico di appartenenza (codificato come in Tab. 3) ; la col. 4 indica la superficie coperta; la col. 5 indica la destinazione urbanistica (codificata come in Tab. 5); la col. 6 indica l'anno di dismissione.

Interessante e molto utilizzata da operatori e istituzioni è stata la mappa ricavata da questi dati (e riportata nella Fig. 1) che ha stimolato suggestioni propositive sulla distribuzione del processo nell'area urbana e sulle opportunità offerte alla rigenerazione ed al rilancio del sistema urbano torinese dalla sequenza di grandi e piccole aree dismesse attorno all'asse del Passante Ferroviario.<sup>30</sup>

Il confronto fra le due figure (Fig. 1 e 2) ben documenta il ruolo strategico svolto di fatto dai vuoti industriali nelle scelte operate dal piano per decidere gli assi del grande cambiamento intervenuto a Torino in questi ultimi venti anni.

Va sottolineato che delle 128 aree censite in Tab. 1 e rappresentate in Fig. 1 fanno parte, oltre ai grandi impianti che hanno offerto rilevanti opportunità di programmi complessi di rigenerazione urbana, anche un consistente numero di aree medio-piccole la cui dismissione può essere spiegata, oltre che con le ragioni già citate al par. 1, con il trascinarsi negli anni di situazioni di precarietà e sotto-utilizzo di impianti degradati di vecchia data, i cui costi di ristrutturazione sarebbero stati troppo elevati per questo tipo di imprese.

Nel ripercorrere il censimento condotto nel 1989 occorre considerare che ad allungare la lista hanno contribuito non solo le ragioni della cessazione delle attività ma anche quelle del mancato o del ritardato riuso delle aree abbandonate. La permanenza delle condizioni di abbandono non può essere spiegata solo con un difficile processo fisiologico di ricambio di attività, ma va attribuita alla presenza di molti fattori che, oltre a favorirne la dismissione, ne hanno ostacolato l'ampliamento, l'ammodernamento, l'innovazione: gravi ritardi accumulati dalla gestione urbanistica del Comune in continua crisi amministrativa e politica fin dagli inizi degli anni '80; vincoli normativi e fisici all'espansione e modificazione degli impianti; alti costi di una loro possibile ristrutturazione; presenza di dinamiche speculative che hanno visto aprirsi per i proprietari prospettive di valorizzazione delle aree, in attesa di futuri e migliori investimenti immobiliari, con la conseguente delocalizzazione degli impianti verso le aree rurali delle cinture metropolitane, verso il Sud d'Italia che godeva di incentivi alla rilocalizzazione, verso l'estero che offriva basso costo del lavoro e deboli normative su ambiente, sicurezza, condizioni di lavoro.

---

<sup>30</sup> Le opportunità offerte dalla riqualificazione delle aree industriali dismesse si sono rese fattibili grazie ad una operazione nata precedentemente e promossa da un grande operatore di livello nazionale: le Ferrovie dello Stato. Questa operazione è costituita dall'intervento relativo al Passante Ferroviario. L'iniziativa faceva parte di una grande strategia avviata negli anni '80 per potenziare i nodi ferroviari delle 12 aree metropolitane, messi in crisi dal forte aumento del traffico che congestionava le Stazioni e l'attraversamento delle città. Per Torino il progetto prevedeva il quadruplicamento dei binari, l'abbassamento del piano del ferro, la nuova connessione "passante" fra le Stazioni di Porta Susa e Porta Nuova e la copertura della trincea che tagliava in due la città. Alla amministrazione locale sarebbe spettata la sistemazione della superficie del nuovo asse. E' stato merito dei progettisti del PRG e del Comune cogliere l'occasione di questa importante opera di carattere nazionale per progettare un nuovo asse di traffico automobilistico, ben veicolato anche in termini di immagine (come una "Spina Centrale"), per l'attraversamento della città nella direzione Nord-Sud, la più carente di collegamenti nella rete della mobilità urbana sia pubblica che privata, sia su gomma che su ferro. Sul Passante Ferroviario e sull'asse della Spina il nuovo PRG ha impostato la trasformazione di Torino, appoggiandovi la riorganizzazione della mobilità e la riqualificazione delle grandi aree industriali dismesse, non a caso adiacenti al tracciato urbano della ferrovia che nei precedenti 50 anni aveva supportato l'industrializzazione della città, ben sfruttando l'innovazione tecnologica nei trasporti (la ferrovia) per promuovere il rilancio della ex capitale del Paese alla ricerca di una nuova base economica per il suo sviluppo dopo il trasferimento della Capitale a Firenze e poi a Roma. Ad oggi il Passante ferroviario è stato completato ed è in corso la sistemazione dell'ultima parte di questo lungo ed importante asse trasportistico urbano di superficie.

Fig.1 . Le 128 aree industriali dismesse nel Comune di Torino al 1989, rappresentate per dimensione della superficie territoriale di competenza (fonte: Dansero, 1993)

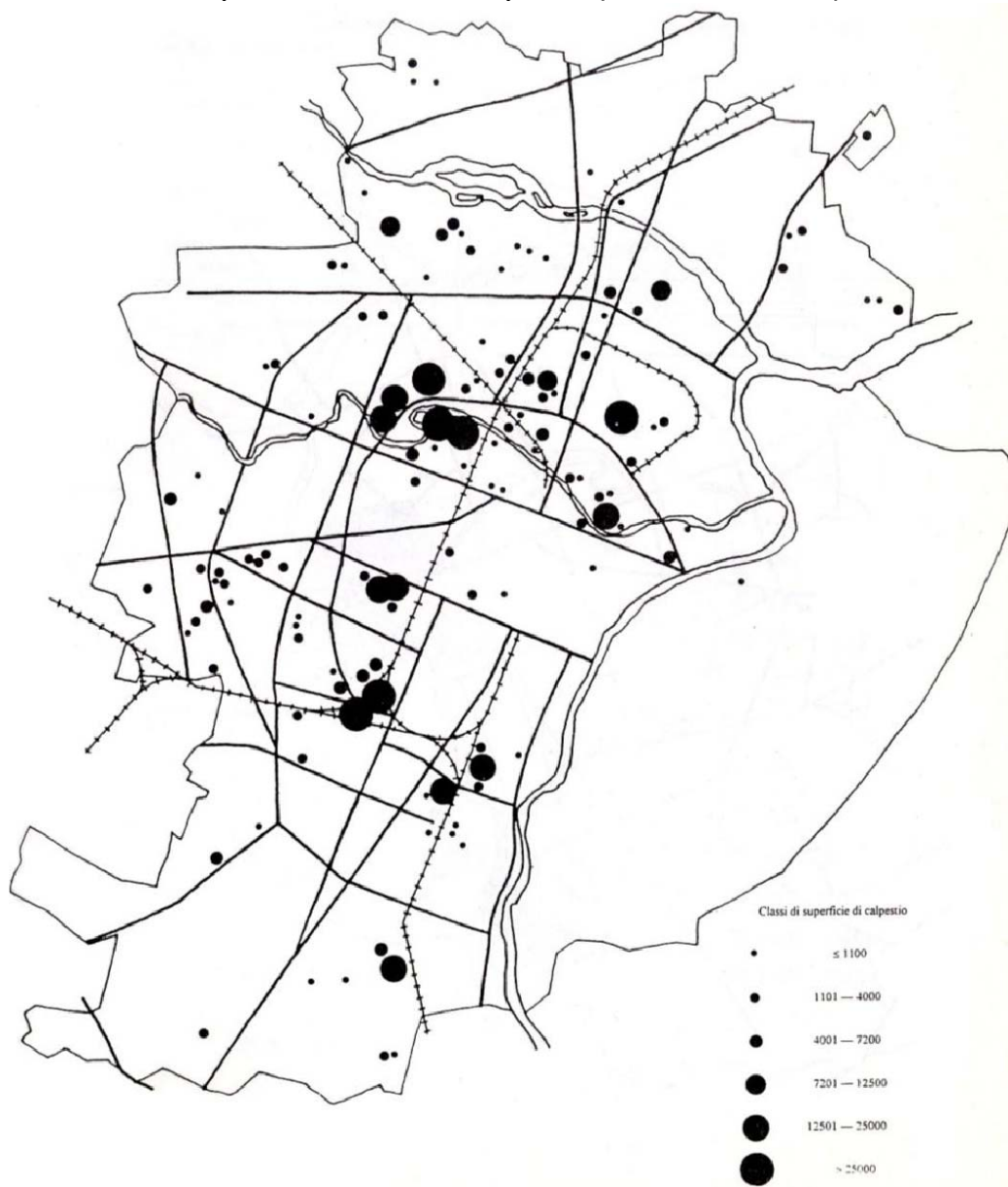
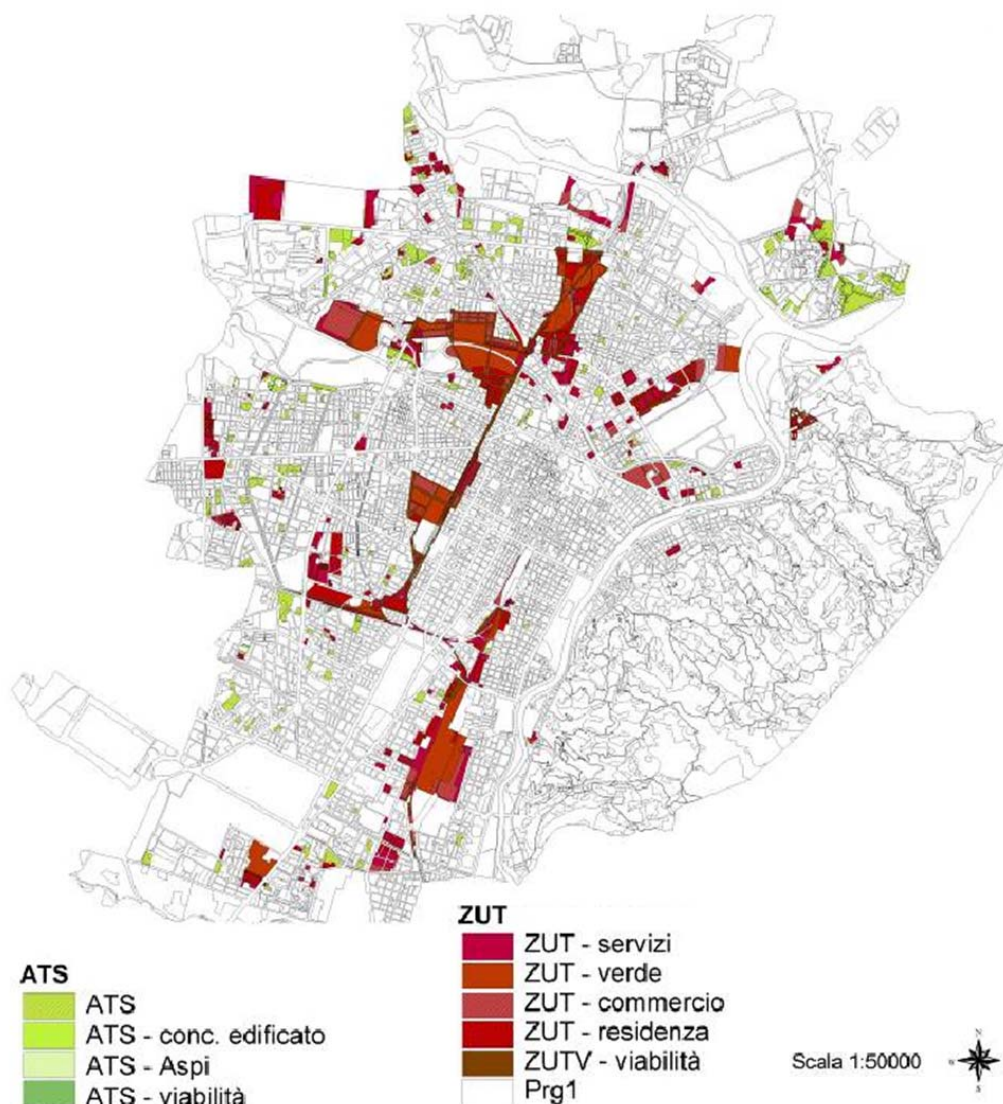


Fig. 2. PRG del Comune di Torino (1995). La rigenerazione della città basata sulle aree industriali dismesse di Fig. 1, divenute “Zone Urbane di Trasformazione (ZUT)” e “Aree per terziario e servizi (ATS)”



Fonte: PRG Torino, 1995

Le prospettive di un recupero funzionale delle aree di ridotte dimensioni si presentavano ben diverse rispetto a quelle delle grandi aree: per le prime il riuso si presentava (e si è poi dimostrato) abbastanza facile e veloce purché al mercato immobiliare si offrissero buone opportunità di intervento attraverso il cambiamento di destinazione verso un uso residenziale o terziario; non così per quelle di grande dimensione frenate da tipologie edilizie meno flessibili e dalla necessità di operatori particolari con disponibilità di grandi risorse, di lunghi tempi di intervento, di consenso politico e sociale.

La concentrazione delle aree medio-piccole in alcune parti della città, la distribuzione geografica delle grandi aree lungo degli assi fisici messi ben in luce dalle mappe del processo di dismissione (come quella qui riportata nella Fig. 1) sono tra i

fattori che hanno suggerito agli estensori del PRG ed al Comune innovative strategie di piano e poi Programmi di Riqualificazione di successo, che hanno coagulato risorse pubbliche e private e concentrato la rigenerazione in ben delimitate zone della città (le Zone Urbane di Trasformazione – ZUT - evidenziate nella Fig. 2). Sono queste le scelte che hanno trasformato il problema della dismissione industriale in una grande opportunità di rigenerazione della città, che hanno dato risorse alla strategia di segnare emblematicamente con attività post-industriali lungo un nuovo asse di attraversamento della città, la “Spina Centrale”, il nuovo ciclo socio-economico, sostituendo quella che era stata l’immagine della Torino del XIX e XX secolo (la “città-fabbrica”, la “città del saper fare”) con la Torino del terzo millennio (la “città del sapere”).

E il PRG ha colto l’opportunità e fatto di Torino “un’altra città”.

## **7. Venti anni cruciali per monitorare il riuso**

Il censimento effettuato nel 1989 con le modalità descritte nei precedenti paragrafi ha consentito, dunque, di costruire una mappa delle 128 aree dismesse a quella data, accompagnata da una serie di informazioni che le qualificavano. E non è un caso che il censimento sia avvenuto in quel periodo: la percezione dell’estensione raggiunta dal processo di dismissione delle attività produttive si è manifestata in concomitanza con il moltiplicarsi di studi e dibattiti sul futuro della città così duramente provata dalla crisi del suo settore trainante, mentre, tra il 1986 ed il 1990 dopo quasi 40 anni dal varo del precedente PRG ed in condizioni di contesto così drammaticamente mutate, era in corso l’elaborazione del nuovo Piano Regolatore Generale, affidato allo Studio Gregotti-Cagnardi con la collaborazione dell’Ufficio del Piano del Comune di Torino.

Nei dieci anni di discussione attorno al piano si è andato affermando, infatti, fra i tecnici e nella pubblica opinione il concetto che la difficilissima crisi industriale poteva trasformarsi in una preziosa opportunità di rigenerazione e di rilancio, non solo del tessuto fisico urbano ma anche della struttura economica dell’intero sistema territoriale torinese (Bagnasco, 1986; Antonelli, 1990; Saccomani, 1998; Spaziantè, 2000; Ronchetta, Trisciunglio, 2008).

Quando nel 1990 il nuovo PRG veniva concluso, adottato dal Comune di Torino e presentato alla Regione Piemonte per la sua approvazione, si è di fatto messo sul tavolo della trattativa fra Comune e operatori un nuovo disegno per il futuro di una città basato in larga misura sul riuso ad altre destinazioni (terziario, residenza, servizi) del patrimonio industriale, nella periferia ma anche in parti centralissime della città. Con una felice intuizione si è dato alla sequenza ininterrotta di aree dismesse distribuite lungo l’asse portante e innovativo della trasformazione industriale ottocentesca (la ferrovia, che attraversava e separava in due parti il territorio comunale) il ruolo di supporto forte e riconoscibile della trasformazione urbana, di una “spina” della nuova Torino. (Spaziantè, 2004)

L’iter della approvazione del PRG da parte della Regione Piemonte è durato ben altri 5 anni, nel corso dei quali la trasformazione della città è rimasta di fatto, in larga misura, congelata dal regime di “salvaguardia” che la legge regionale imponeva nell’attesa della conclusione dell’iter di approvazione definitiva del piano. Ciononostante la fotografia prodotta dal censimento, che si era consolidata, già cominciava a modificarsi; soprattutto nei due anni successivi all’approvazione (1995-



97) si è avviato infatti un prorompente processo di riuso delle aree dismesse trainato da un mercato edilizio che aveva visto per troppo tempo frenate, nell'attesa dell'approvazione del piano, le iniziative degli operatori pubblici e privati. Tra gli auspici di molti fautori e le contestazioni di pochi oppositori, il PRG ha potentemente veicolato un forte disegno urbano per promuovere innovazione, trasformazione, rilancio dei processi di sviluppo della città su altre basi, cancellando il carattere identitario tipico della Torino "one-company-town" attraverso la sostituzione con funzioni e tipologie edilizie residenziali e terziarie, di quel tessuto industriale che dalla metà dell'800 (ed ancor più velocemente tra la fine della II guerra mondiale e la metà degli anni '70) aveva vorticosamente occupato la sua parte piana per quasi il 50%. La strategia socio-economica del PRG si basava infatti sullo sviluppo di nuove funzioni terziarie (ancora largamente sottodimensionate nella città, rispetto alle prevedibili esigenze di una fase post-industriale) e nuove residenze (ancora insufficienti a soddisfare la forte domanda sviluppatasi nei 20 anni della abnorme crescita demografica della città), fisicamente ed emblematicamente collocate là dove fino agli anni '80 erano insediate le fabbriche. (Fig. 2) (Bagnasco, Olmo, 2008)

Va detto che nel clima di appassionati dibattiti e di forti dinamiche politiche, economiche, fisiche, sociali <sup>31</sup> che ha caratterizzato gli anni immediatamente successivi all'entrata in vigore del nuovo PRG, un censimento della rilevante e diffusa dismissione industriale presente nella città avrebbe dovuto trovare condizioni favorevoli per una immediata valorizzazione. La base conoscitiva offerta dal censimento si sarebbe prestata infatti a farne tanto un repertorio di opportunità di trasformazione da proporre agli operatori ed alle organizzazioni imprenditoriali in cerca di occasioni per investimenti nel settore edilizio, quanto uno strumento ideale per l'amministrazione comunale e per gli studiosi, al fine di seguire il processo evolutivo della città e valutare le modalità, la velocità, l'entità della attuazione del nuovo PRG. Sfortunatamente né la municipalità né gli imprenditori hanno saputo o voluto cogliere l'importanza di tale strumento, ideale per costruire una base conoscitiva razionale, certa e trasparente, attraverso cui realizzare un tavolo tecnico serio per supportare e monitorare l'attuazione di un piano che sulle aree industriali dismesse fondava la sua strategia e la sua tattica. Se così non è stato se ne può imputare, almeno in parte, la colpa al debole rapporto fra studiosi, istituzioni ed operatori: è mancata infatti, al momento più idoneo, la diffusione di informazioni sulla disponibilità e le potenzialità di tale strumento di conoscenza, che avrebbe potuto rendere più rapido e soprattutto più trasparente l'uso del patrimonio di aree utili per iniziative di rigenerazione urbana. Gli autori di questo contributo non si sottraggono però al riconoscimento anche di una propria responsabilità nel non aver promosso efficacemente la conoscenza, presso gli attori privati e pubblici, di questo lavoro, paradossalmente penalizzato dalla condizione di non avere un committente e non avere risorse ad hoc, e dunque configurato come un puro lavoro di ricerca accademica (Spaziante, 2001).

---

<sup>31</sup> Non va trascurato il fatto che nel 1993 per la prima volta è entrata in vigore la nuova legge elettorale che ha consentito l'elezione diretta dei Sindaci ed ha portato alla guida di Torino, con un forte appoggio popolare, una Giunta di sinistra ed un Sindaco non proveniente da un percorso politico bensì da una carriera accademica nel Politecnico di Torino, il prof. Valentino Castellani. E questi, a sua volta ha nominato come Assessore all'Urbanistica un non-politico, docente di Urbanistica presso il Politecnico: il prof. Franco Corsico. Entrambi, interrompendo una diversa e pernicioso tradizione, hanno deciso con molta lungimiranza di non abbandonare il piano progettato secondo le linee della precedente Giunta di centro-destra, ed ancora in itinere, e di portarlo invece alla definitiva approvazione ed alla successiva attuazione.

E sempre questo clima carico di interrogativi, aspettative e discussioni sulle strategie più efficaci e più responsabili per il futuro della città, ma povero di strumenti conoscitivi per seguirne in modo articolato l'attuazione, spiega le ragioni dello sviluppo, da parte degli studenti del Corso di Laurea Specialistica in Architettura, di una serie di tesi, attorno all'osservazione dei processi di riuso di queste aree<sup>32</sup> che già costituivano oggetto dell'attività di ricerca condotta su questo tema da Agata Spaziante<sup>33</sup>, proseguendo, aggiornando e monitorando il censimento dei vuoti industriali realizzato da Egidio Dansero nel 1989.

Si è così condotto, attraverso quattro momenti di osservazione, un vero e proprio monitoraggio del primo censimento delle aree industriali dismesse della città, verificando a diverse date (1997 – 2001 – 2005 – 2012) quali degli impianti erano ancora abbandonati ed a quali usi erano stati destinati quelli che erano invece stati recuperati. Di fatto si è potuto documentare, su un arco di oltre venti anni, il riutilizzo dell'intero patrimonio iniziale di aree ed impianti abbandonati. Si è così avvalorata – dati alla mano – la diffusa convinzione che questa recente rigenerazione della eredità lasciata dal ciclo industriale di Torino, abbia dato avvio, attraverso la valorizzazione del patrimonio immobiliare lasciato da quei recenti cento anni, una sorprendente, imprevedibile e rapida nuova fase della sua storia, da sempre caratterizzata da cicli di grandi espansioni seguite da improvvise e drammatiche crisi. Si può a buon diritto sostenere che in venti anni è avvenuta la trasformazione di una città industriale in declino in una nuova metropoli, che potremmo definire “neo-industriale” più che post-industriale. Il monitoraggio delle 128 aree dismesse ha registrato la transizione di quella che era stata a buon titolo definita la vera “città-fabbrica” italiana, la “factory-town” della FIAT, da una crisi considerata inarrestabile verso un futuro che, imprevedibilmente, l'ha portata a trovare un suo nuovo percorso che prescindesse dalla FIAT, dall'automobile, al limite dalla produzione industriale.<sup>34</sup>

L'osservazione del processo di riuso è partita, dunque, da una prima tesi<sup>35</sup>, che ha completato il censimento delle 128 aree dismesse realizzato da Egidio Dansero (vedi Tab. 1 e Fig. 1), elaborando per ogni area una scheda che le qualificasse meglio, completando ed aggiornando le informazioni già raccolte nel 1989. (vedi Box 1)

Si sono così aggiunte numerose altre informazioni sintetizzate nella Tab. 8, che le raggruppa in quattro colonne (1-2-3-4) in cui sono evidenziate le variabili introdotte e le fonti utilizzate.

---

<sup>32</sup> Si tratta delle quattro tesi condotte da Cristina Godone, Silvia Coppo, Matteo Are e Matteo Venere, Lara Pallavicini, sotto la guida di Agata Spaziante, distribuite su 15 anni (1997 – 2012) e già citate nella nota 1 e in bibliografia.

<sup>33</sup> Si vedano le numerose pubblicazioni dell'autrice sul tema, da sola o in collaborazione, a partire dall'anno 1981 fino ad oggi, citate in bibliografia.

<sup>34</sup> Non va trascurato il fatto che la città-fabbrica era a sua volta il risultato del processo di industrializzazione degli anni 1870 – 1970 con cui la città aveva reagito al declino prodotto dalle rovine del precedente ciclo di espansione/crisi che ne aveva fatto prima la capitale del piccolo regno di Piemonte e Sardegna e poi, nel 1861, la prima capitale d'Italia, per privarla subito dopo, nel 1865, delle sue tante attività terziarie ed amministrative a causa dello spostamento della capitale da Torino a Firenze e poi a Roma.

<sup>35</sup> Cristina Godone “Aree urbane dismesse a Torino. Le prospettive di riuso di 128 aree industriali vuote al 1989” (a.a. 1996-97, relatore Agata Spaziante)

**Tab. 8 – Dati (e loro fonti) aggiunti ad ogni scheda relativa alle 128 aree dismesse, nel corso dell’aggiornamento al 1997.**

Variabili e fonti introdotte con l’aggiornamento del 1997			
1 “Dov’è e com’è l’area”	2 “Come è oggi”	3 “Cosa c’era ieri”	4 “Cosa è previsto che ci sia in futuro”
<b>Variabili</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tipologia architettonica</li> <li>• Destinazione urbanistica</li> <li>• Settore economico</li> </ul>	<b>Variabili</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Utilizzazione al 1997</li> <li>• Rapporto di copertura</li> <li>• Settore produttivo al 1997</li> <li>• Aspetti fondiari (proprietà di area ed immobili)</li> </ul>	<b>Variabili</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Caratteristiche delle attività dismesse</li> <li>• Anno di costruzione</li> <li>• Anno di disattivazione</li> <li>• Attività svolta in passato</li> </ul>	<b>Variabili</b> Previsioni future nel PRG
<b>Fonti:</b> Sopralluogo diretto, consultazione PRG	<b>Fonti:</b> ISTAT, consultazione archivi Comune di Torino, contatto diretto con aziende (ove possibile)	<b>Fonti:</b> ISTAT, archivio della Tassa Raccolta Rifiuti, contatto diretto con aziende (ove possibile)	<b>Fonti:</b> consultazione del PRG e del PPA

*N.B. Per tutte le informazioni contenute nella tabella, alle 3 date in cui è stato continuato il monitoraggio (2001 – 2005 – 2012) è stato condotto un aggiornamento/verifica dei dati del 1989 e del 1997, con sopralluoghi e contatti diretti con le aziende.*

Ai fini di una più completa informazione metodologica va ricordato che si è tentato di ottenere estensivamente alcuni altri importanti dati, di difficile reperimento; poiché si è dovuto rinunciare ad ottenerli per tutte le aziende, per diverse ragioni, questi dati sono stati pertanto introdotti nelle schede individuali delle singole aree, laddove presenti. Li si ricorda qui di seguito:

- aspetti fondiari (proprietà di area ed immobili) (citati in Tab. 8, col. 2 e presenti nel Box 1); dopo aver tentato la consultazione del Catasto e la Conservatoria dei registri Immobiliari (poi abbandonata per tempi lunghi e costo delle visure) si è provveduto alla consultazione degli archivi del Comune e, ove possibile, al contatto diretto con le aziende;
- cause della dismissione, occupati in origine e nel periodo di massima occupazione (presenti nel Box 1): inseriti solo nelle schede individuali, dove presenti, perché non disponibili per tutte le 128 aziende;
- eventuali progetti di ristrutturazione, programmi di riqualificazione, bonifica del suolo, costi dell’operazione (presenti nel Box 1): inseriti solo nelle schede individuali, dove presenti, perché non disponibili per tutte le 128 aziende.

Ogni scheda (identificata da un numero d’ordine) è inoltre stata integrata da una documentazione grafica identificata con lo stesso numero d’ordine e comprendente una composizione di quattro documenti: una immagine fotografica dell’impianto al 1997, la sua localizzazione nella Carta Tecnica del Comune di Torino e lo stralcio relativo all’area dell’impianto nella Tavola delle destinazioni d’uso previste dallo stesso PRG, come si vede nella Fig. 3, in cui è riportato un esempio relativo all’impianto di produzione meccanica dei Fratelli Marchisio, l’unico dei 128 dismessi al 1989 ed a tutt’oggi non ancora riutilizzato.

**Box 1. Esempio della scheda di identificazione delle 128 aree censite, aggiornate al 1997. Nell'esempio l'area n. 2 "F.lli Marchisio", unica ancora dismessa al 2012, come evidenziato nella Fig. 4.**

1. Coordinate di riferimento dell'area. "Dov'è e com'è l'area"						
Denom. azienda (1989)	Indirizzo	Sup. cop.	Sup. lotto	Tipologia architettonica (1)	Destinazione urbanistica (2)	Settore produttivo
F.lli Marchisio	Via Asinari di Bernezzo 127 b	1051	1190	2; struttura cemento armato e laterizio intonacato ; copertura a shed: finestre in ferro	Misto M2 Forte presenza di attività produttive	Macchine e apparecchi meccanici
2. Caratteristiche dell'area al 1997. "Come è oggi"						
Denom. azienda (1997)	Stato di conservazione (3)	Utilizzazione area (4)	Caratteristiche sito (5)	Aspetti fondiari; proprietà delle aree degli immobili	Settore produttivo e residenziale al 1997	Vincoli tecnici, ambientali, storico-architettonici (6)
F.lli Marchisio	M (parziale degrado)	nessuna	b) Rapporto copertura: 0,8 mq/mq	Privata	--	0
3. Caratteristiche delle attività dismesse o residue. "Cosa c'era ieri"						
Anno di costruzione immobili (7)	Anno di disattivazione e immobili (8)	Modalità e cause della dismissione (9)	Attività svolta in origine e nel periodo di massima espansione (10)	Occupati in origine e nel periodo di massima espansione		
1971 - 74	1988	99	Macchine e apparecchi generici	--		
4. Destinazione di PRG. "Cosa è previsto che ci sia in futuro"						
Cosa prevede il PRG	Cosa prevedono eventuali piani di settore o strumenti urbanistici esecutivi o Programmi di riqualificazione (PRIU, PRIN, PRU)	Eventuali strategie aziendali di ristrutturazione o trasferimento	Operazioni di riuso delle aree dismesse non edificate, in atto (11)	Progetti edilizi di ristrutturazione o sostituzione degli edifici (12)	Bonifica del suolo (13)	Costi della operazione (stimati)
Misto M2 Forte presenza di attività produttive	Produttivo; commercio al dettaglio e ingrosso; mantenimento usi residenziali	--	--	--	--	--

(1) Tipologia architettonica: 0 = no edifici ; 1 = edifici ad 1 piano ; 2 = edifici multipiano

(2) Zona Urbana di Trasformazione del PRG (ZUT)

(3) Stato di conservazione degli immobili: B = buono; M = mediocre; C = cadente

(4) Utilizzazione dell'area: 1 = Totalmente non utilizzata; 2 = Utilizzata parzialmente; 3 = utilizzata in modo precario; 4 = di imminente dismissione; 5 = totalmente utilizzata

(5) funzioni insediate ; b) rapporto di copertura

(6) Vincoli tecnici, ambientali, storico-architettonici: 0 = non ci sono vincoli

(7) Anno di costruzione degli immobili: 99 = informazione mancante

(8) Anno di disattivazione degli immobili: 99 = informazione mancante

(9) Modalità e cause della dismissione: 99 = informazione mancante

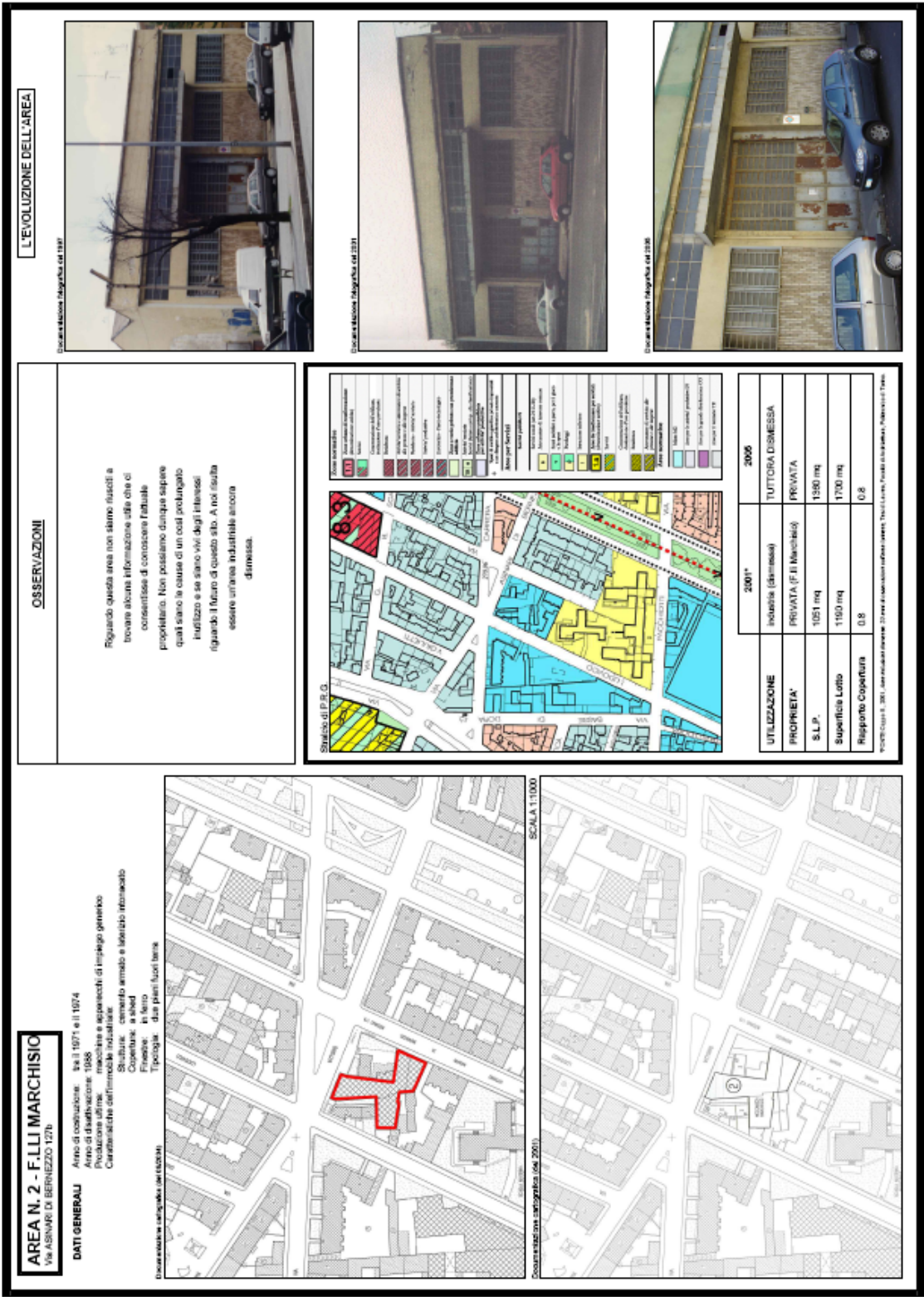
(10) Attività svolta in origine e nel periodo di massima espansione

(11) Operazioni di riuso delle aree dismesse non edificate, in atto: 1 = parziale; 2 = totale

(12) Progetti edilizi di ristrutturazione o sostituzione degli edifici: a) presentati ; b) approvati; c) in corso di attuazione

(13) Progetti di bonifica del suolo: a) presentati ; b) approvati; c) in corso di attuazione

Fig. 3 – Un esempio della scheda predisposta per ognuna delle 128 aree al 1997 e trasformata in formato digitale nel 2005 (fonti: Godone, 1997; Are M. e Venere M., 2005)





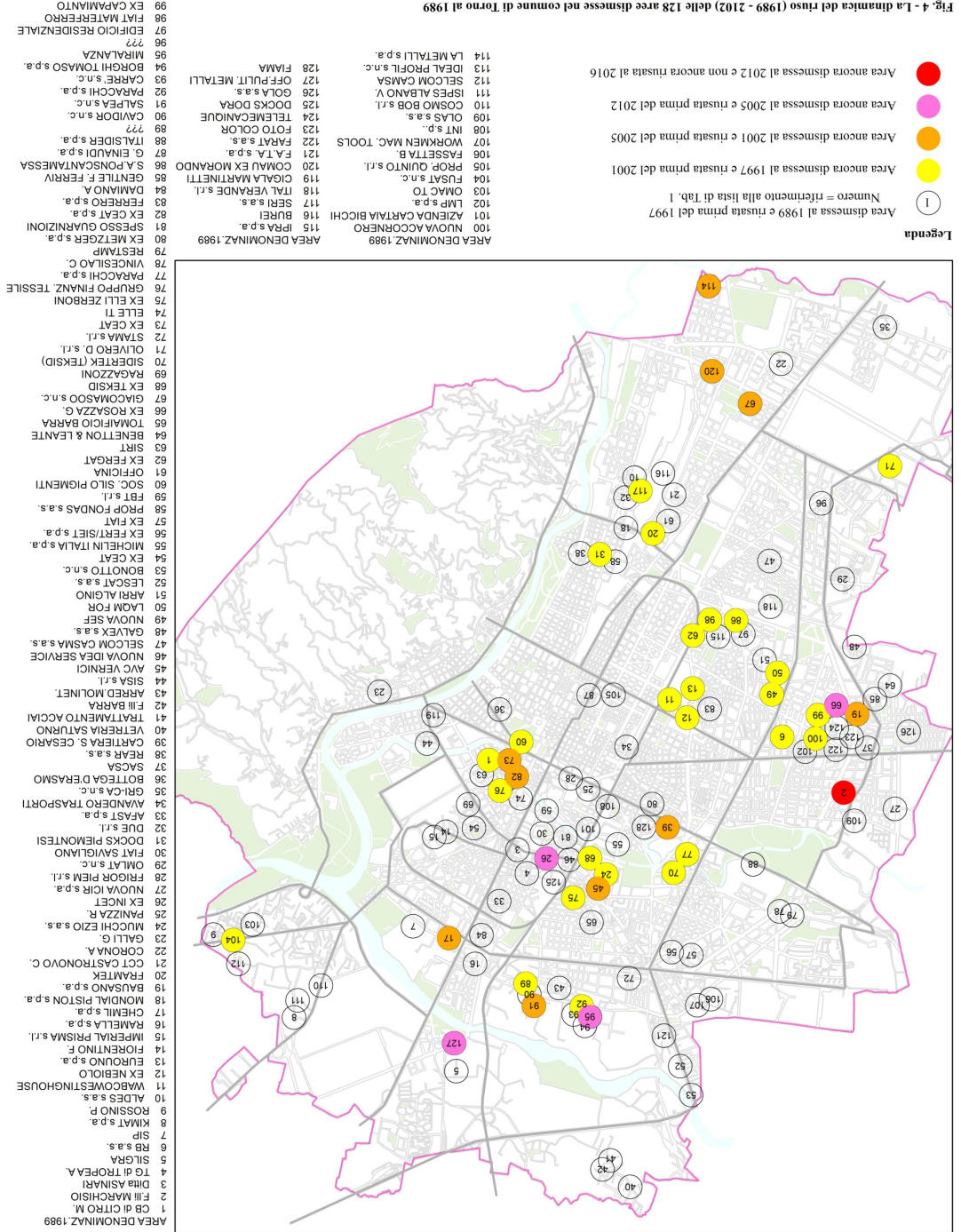
Nella mappa le 128 aree sono esattamente localizzate e identificate attraverso il numero di riferimento che le connette alla lista delle aziende (vedi Tab. 1) e ad una scheda che qualifica ciascuna area, secondo il contenuto di cui nel Box 1 e nella Fig. 3 si fornisce un esempio.

N = riferimento alle schede di identificazione del loro stato e delle previsioni di trasformazione proposte dal PRG.

Base cartografica realizzata da DIST - LAR.TU integrata con Livelli informativi [01.02.2016] della Città di Torino reperti sul Geoportale del Comune di Torino.

Fonte: Danero E., (1993); Testi di Laura: Godone C., (1997); Coppo S., (2001); Are M. e Venere M., (2005); Pallavicini L., (2012)

Fig. 4 - La dinamica del riuso (1989 - 2102) delle 128 aree dismesse nel comune di Torino al 1989







E' dunque disponibile un archivio di 128 schede, complete di una sintetica documentazione grafica, come quella riprodotta nella Fig. 3, nonché una mappa delle stesse aree esattamente localizzate nel territorio l'area comunale (Fig. 4), dove le aree sono esattamente localizzate e identificate attraverso il numero di riferimento che le connette alla lista delle aziende della Tab. 1 e ad una scheda che qualifica ciascuna area (secondo il contenuto di cui nel Box 1 e all'esempio di Fig. 3) e dove il diverso colore aiuta a percepire la successione del loro riuso.

## **8. Osservazioni sul processo di riuso monitorato tra 1997 e 2012**

A partire dalle schede illustrate e relative al primo aggiornamento (quello effettuato nel 1997 da Cristina Godone), attraverso le successive tesi si sono costruite altre tre mappe della dismissione aggiornate alle successive date (2001 – 2005 – 2012), identificando, delle aree censite al 1989, quelle già riutilizzate alle successive date ed integrando, in una nuova versione delle schede relative a queste aree, il tipo di riuso, la nuova proprietà, la trasformazione realizzata, ecc. (Coppo, 2001; Are e Venere, 2005; Pallavicini, 2012).

Dunque, oltre a completare con un vero e proprio archivio di informazioni quantitative e grafiche il censimento iniziale del 1989, queste tesi hanno consentito di elaborare una serie di osservazioni sulle caratteristiche del processo manifestatosi fra il 1989 ed il 2012, a partire dalla prima prodotta a cavallo dell'approvazione del PRG e dell'avvio della sua attuazione, fino alla conclusione, di fatto, della stessa attuazione.

Le quattro tappe del monitoraggio sono sintetizzate in un'unica mappa (Fig. 4), in cui con i diversi colori sono indicate le aree che alle 4 date (1997, 2001, 2005, 2012) erano ancora dismesse. Di fatto si è così riassunta, attraverso le colonne 7, 8, 9 e 10 di Tab. 1 e l'uso dei colori nella figura 4, la dinamica con cui è avvenuto il processo del loro riuso, dando modo di elaborare considerazioni a diverse dimensioni per ragionare sui fattori che possono aver favorito o rallentato la loro rigenerazione: la tipologia dei nuovi usi, i periodi più o meno favorevoli, ecc.

A questo proposito si può osservare che la verifica condotta al 1997 documenta il riuso, in soli 8 anni, di ben 81 aree sulle 128 censite al 1989. Di queste, 38 sono state nuovamente utilizzate per attività produttive, in 18 l'industria è stata sostituita con residenze o con un misto di residenza e terziario, in 29 sono state localizzate attività terziarie, servizi e trasporti, per un totale di mq. 937.737 (superficie di calpestio).

A questa data, dunque, solo 39 aree delle iniziali 128, erano ancora dismesse, a documentazione dell'effetto propulsore esercitato dal PRG, lungamente atteso, che ha consentito di riavviare rapidamente le trasformazioni bloccate del tutto o intraprese con lentezza, nei primi anni '90, tanto da aver recuperato, già all'approvazione del PRG, ben il 70% dei siti abbandonati.

Va inoltre segnalato che la maggioranza delle aree riutilizzate era di proprietà privata (77), per un totale di mq. 659.867. Solo 4 erano di proprietà pubblica per un totale di superficie di calpestio di soli mq. 78.030 (sebbene vada ricordato che non sono compresi fra queste quattro aree i mq. 132.800 delle O.G.R. che al 1989 non erano ancora dismesse).

Si può osservare ancora, che le 81 aree rapidamente riutilizzate erano di dimensione medio-piccola e di proprietà privata: condizioni favorevoli per agevolare l'intervento di operatori, soprattutto privati.

Determinante, comunque, per l'evoluzione di questo processo è stata l'introduzione, nella seconda metà degli anni '90, di nuovi strumenti urbanistici adatti alla attuazione delle indicazioni di piano, come i PRU ed i PRIU ed una serie di altri tipi di programmi (di cui si dà ampia documentazione in altri contributi in questo volume), che hanno favorito alcuni particolari fattori di estensione ed accelerazione del processo di rigenerazione urbana quali: la partnership pubblico-privato; l'accesso ad una ampia disponibilità di fondi speciali introdotti dall'Unione Europea e dal Ministero dei Lavori Pubblici per realizzare l'"obiettivo 2" della UE, ovvero il rilancio delle tante "aree in declino industriale" presenti all'epoca in tutta l'Unione Europea; le varianti urbanistiche automatiche; l'accelerazione dei tempi di attuazione per rispettare le tassative scadenze imposte dai bandi nazionali ed europei per l'uso dei finanziamenti.

Non così si può dire per le aree di grande dimensione (39, per un totale di mq. 1.661.467), specie se di proprietà pubblica: per queste il processo è stato più complesso ed infatti al 1997 risultavano ancora dismesse<sup>36</sup>.

Le successive tesi hanno verificato, seguendo lo stesso metodo e la stessa struttura della scheda elaborata dalla prima tesi, il procedere del riuso delle iniziali 128 aree, soprattutto attraverso sopralluoghi e contatti diretti con i vecchi e nuovi proprietari dell'area, che hanno consentito di aggiornare via via le schede e di integrare alcune considerazioni sui caratteri dell'importante processo che la città di Torino ha guidato in modo certamente efficace.

Sintetizzando si può osservare che tra il censimento del 1989 e la prima verifica successiva (1997) sono intercorsi 8 anni nei quali 81 aree delle 128 iniziali (il 69,5%) dell'intera lista è stato riutilizzato; al successivo aggiornamento (2001) sono passati 4 anni e restano ancora solo 12 aree dismesse (ne sono state riutilizzate circa il 90,6%); al 2005 ne restano inutilizzate in realtà solo 5 portando il riuso al 96,1%. All'ultimo controllo, nel 2012, delle 5 aree rimaste inutilizzate al 2005 solo una unica piccola area risultava ancora effettivamente inutilizzata (quella in Via Asinari di Bernezzo 127/b, appartenente ai Fratelli Marchisio); a tutt'oggi (febbraio 2016) quest'area è ancora abbandonata. Delle altre tre al 2012 ancora non riutilizzate in realtà una risulta non più dismessa ma ancora in corso di trasformazione; e due sono state in realtà già riqualificate ma poi nuovamente dismesse. Nella Tab. 1 (col. 10) si può riscontrare in dettaglio l'uso finale, al 2012, delle 128 aree monitorate nei 27 anni.

Si può affermare che in questo processo di riuso, che ha coinvolto 2.621.884 mq. di superficie di pavimento, è prevalso l'uso residenziale (36 siti su 128), sebbene in termini di superficie il riuso residenziale (mq. 240.995) copra solo il 9% circa. Da notare ancora che la somma dei 23 siti riutilizzati per "terziario" e "commercio" (per un totale di mq. 260.545) costituisce solo il 9,8% della superficie totale censita, contrariamente alle iniziali previsioni che ipotizzavano ben il 70% di riuso terziario (contro un 30% massimo di riuso residenziale) per supportare un rilancio in questa direzione di una città come Torino, in crisi industriale anche per l'insufficienza della sua dotazione terziaria. Sebbene nella categoria "servizi" sia certamente inclusa anche una parte di terziario, sia pubblico che privato, è evidente che il processo (e quindi l'amministrazione comunale e l'attuazione del PRG) hanno dovuto arrendersi alla domanda del mercato immobiliare e sovvertire queste previsioni. Ciò ha richiesto da

---

<sup>36</sup> Nelle Tabelle 2, 3, 4, 5, 6, 7 e nei relativi commenti già si sono sintetizzati alcuni elementi quantitativi tratti dalla elaborazione dei dati relativi alle 128 schede iniziali prodotte nel 1989 ed integrate nel 1997.

parte del Comune graduali correzioni del PRG, attraverso successive varianti, per modificare le destinazioni terziarie trasformandole in usi residenziali (si veda la Tab. 9)

Inoltre va detto che è stata necessaria la correzione delle iniziali previsioni del PRG anche per quanto attiene al riuso industriale: questo tipo di riuso, non considerato, dai progettisti del piano, coerente con le attese degli operatori, si è invece dimostrato oggetto di una notevole domanda ed ha portato ad una importante Variante al PRG (la Variante 38) per consentire l'insediamento tanto di attività produttive, sia pure di diverso contenuto tecnologico rispetto alle tradizionali attività di industria pesante, quanto di attività artigianali. È interessante a questo proposito osservare, nella Tab. 1 e nella successiva Tab. 9, che ben 27 siti ospitano nuovamente attività industriali ed artigianali (circa il 20% dei siti) sebbene per una superficie complessiva relativamente modesta (132.390 mq. sui 2.621.884 mq., pari al 5% circa) a conferma della diversa (e ridotta) esigenza di suolo che le tecnologie attuali richiedono per lo svolgimento di queste attività rispetto ai decenni precedenti.

Inoltre va sottolineato che delle 128 aree iniziali, oltre all'unica area rimasta in questi 27 anni sempre abbandonata, 3 aree, già riutilizzate, sono state successivamente di nuovo dismesse e 5 al 2012 erano nuovamente in corso di trasformazione: implicita dimostrazione di una dinamica di trasformazione piuttosto vivace.

Dunque sintetizzando i risultati dei successivi aggiornamenti si può dire che il nuovo uso al 2012 risulta così distribuito fra le 9 categorie considerate:

**Tab. 9 La distribuzione dei nuovi usi al 2012 fra le principali categorie di destinazione d'uso**

Uso	Numero di siti	% (del numero di siti)	Superficie fondiaria	% (della sup. fondiaria)
Residenziale	36 siti	28,1	240.995	9,1
Artigianato	14 siti	11,0	30.595	1,1
Industria	13 siti	10,2	101.795	3,8
Commercio	10 siti	7,8	165.770	6,3
Terziario	13 siti	10,2	94.775	3,5
Servizi	25 siti	19,5	1.515.139	57,8
Nessun uso	4 siti	3,1	315.985	12,1
Misto residenziale	8 siti	6,2	118.055	4,6
Misto produtt.- distrib.	5 siti	3,9	36.775	1,4
<b>Totale</b>	<b>128</b>	<b>100,0</b>	<b>2.619.884</b>	<b>100,0</b>

*Fonte: Pallavicini, 2012*

Va sottolineato ancora il peso relevantissimo (57,8% in termini di superficie fondiaria) rappresentato dal nuovo uso per "servizi": questa categoria, (sebbene piuttosto ambigua perché comprende tutte le aree divenute pubbliche ma anche qualche piccola quantità di aree private destinata a servizi e qui difficili da distinguere) conferma il generale spostamento delle proprietà fondiarie dal privato al pubblico, in tutta l'operazione di trasformazione promossa dal PRG.

E a conferma di questa tendenza (non limitata a queste 128 aree ma estesa all'intero processo di riqualificazione della città promosso dal PRG) si riporta una delle tabelle riassuntive prodotte nel 2007 dal Comune di Torino (Tab. 10), quale primo bilancio dell'operazione condotta sulla Spina Centrale, che dà conto della quantità e tipologia delle trasformazioni, avvenute nei primi 13 anni dell'attuazione del piano, del peso reciproco fra i diversi usi, nonché dell'investimento (espresso in milioni di euro).

**Tab. 10 – I dati della trasformazione della Spina Centrale a consuntivo (2007) (fonte: Comune di Torino, Assessorato all'Urbanistica)**

Spina 1		Spina 3	
Superficie Territoriale (mq)	164.089	Superficie Territoriale (mq)	1.171.503
Superficie lorda di pavimento (mq)	88.154	Superficie lorda di pavimento (mq)	649.485
Servizi pubblici (mq)	97.762	Servizi pubblici (mq)	721.382
Investimenti	184	Investimenti	1.300

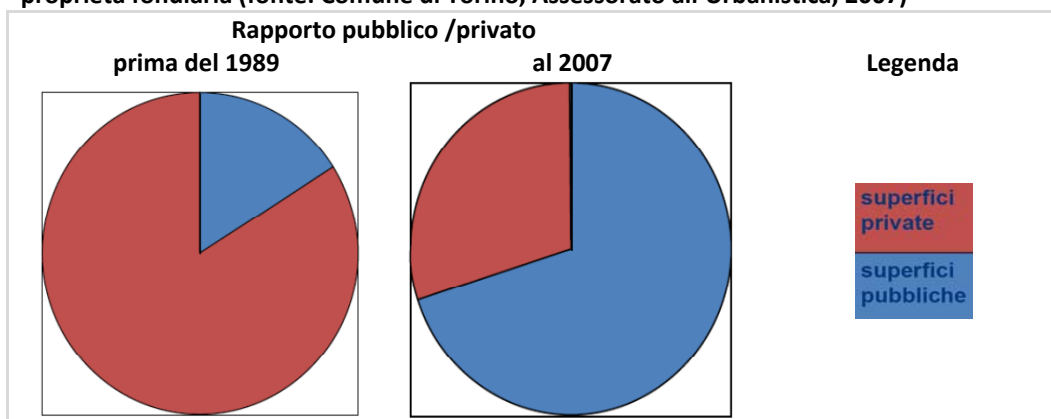
  

Spina 2		Spina 4	
Superficie Territoriale (mq)	367.358	Superficie Territoriale (mq)	395.297
Superficie lorda di pavimento (mq)	209.142	Superficie lorda di pavimento (mq)	199.453
Servizi pubblici (mq)	250.910	Servizi pubblici (mq)	237.773
Investimenti	1.000	Investimenti	600

Spina Centrale	
Superficie Territoriale (mq)	2.098.247
Superficie lorda di pavimento (mq)	1.146.234
Residenza	52%
ASPI	17%
Terziario	8%
Altro	23%
Servizi pubblici (mq)	1.307.827
Investimenti (milioni di Euro)	3.084

**Fig. 5. Torino. Spina Centrale. La trasformazione del rapporto pubblico-privato nella proprietà fondiaria (fonte: Comune di Torino, Assessorato all'Urbanistica, 2007)**



Un confronto con i dati contenuti nella Tab. 6, che presentano le ipotesi formulate a preventivo, consente di considerare, ad esempio, che a fronte dei 2.098.247 mq di superficie territoriale totale della Spina, di cui 1.307.827 utilizzati per servizi, pari al 62% (di cui 721.382 in Spina 3), il preventivo prevedeva per la Spina Centrale una superficie territoriale totale di 2.866.465 mq. (superiore del 7,3% a quella risultante a consuntivo) e di questa il 67% (mq. 1.915.000) era ipotizzato a servizi (di cui ben 889.000 in Spina 3).

Va sottolineato che, su tutta la Spina, solo il 37% della superficie lorda di pavimento nelle previsioni era destinato a residenza, il 30% a terziario ed il 6% ad attrezzature pubbliche, mentre a consuntivo (2007) sulla base dei risultati calcolati dal Comune, della superficie lorda di pavimento ben il 52% è risultato ad uso residenziale, mentre solo l'8% ad uso terziario ed il 17% ad "Aree a servizi delle imprese (ASPI)" ovvero per attività terziarie private a supporto di industria, dello stesso terziario e dell'artigianato.

Rimane comunque molto alta la quota che, nella trasformazione, è passata da usi privati a usi pubblici (oltre il 62%) come sintetizzato nella Fig. 5.

Ciò merita una considerazione non marginale. E' certo che questa trasformazione ha determinato un importante cambiamento nel rapporto proprietà pubblica/proprietà privata del grande comparto costituito dalle aree della Spina Centrale (tra le quali sono comprese molte delle 128 aree censite in questa ricerca). Il risultato si presenta però oggi come contraddittorio: ad una importante e meritoria acquisizione di patrimonio al pubblico, si accompagna la prospettiva lusinghiera ma onerosa di un rilevante impegno per le istituzioni locali (Comune, quartieri ecc.) nel provvedere alla sistemazione e gestione di queste aree, che oggi, in tempi ben più difficili dei primi anni del 2000, comportano un impegno finanziario quasi impossibile da sostenere per i bilanci comunali.

Quanto ai nuovi usi a sostituzione dell'originario uso industriale, va detto che sono localizzati su tutta l'area urbana e distribuiti su tutta la gamma di dimensioni: le 36 nuove aree residenziali vanno infatti dalla più grande (48.000 mq.) alla più piccola (264 mq.).

Il riuso industriale e artigianale è concentrato invece nelle aree più periferiche e soprattutto nel quadrante Nord, storicamente più caratterizzato per l'insediamento di attività produttive. Il riuso commerciale è ovviamente insediato soprattutto nella zona centrale o semicentrale e sovente è rappresentato dalle sedi amministrative e da uffici e attività di servizio delle stesse aziende che lì avevano localizzato in precedenza le attività produttive.

Un discorso a parte andrebbe fatto per la categoria dei servizi, che coinvolge 25 dei 128 siti per un totale di 1.515.139 mq. e comprende le molte aree acquisite all'uso pubblico, quali i parchi e le aree per attività sportive (ad es. i 1.096.875 della ex Teksid di Corso Mortara).

Infine nella categoria del "nessun uso", che comprende solo 4 siti (3 dei quali dismessi una seconda volta, dopo un primo riuso), la superficie è notevole (315.985 mq.) perché vi è compresa la Thyssenkrupp, tuttora non riutilizzata.

Una nota a parte merita ancora l'osservazione che ben 27 aree al 2005 e 20 ancora all'ultimo aggiornamento del 2012, manifestavano un secondo riuso (ovvero avevano cambiato il nome dell'impresa localizzata nel sito o la destinazione d'uso).

Di queste 6 avevano cambiato denominazione o uso addirittura 3 volte, evidenziando una dinamica evolutiva che meriterebbe ulteriori approfondimenti per comprenderne la natura e le cause. Di seguito la Tab. 11 le riporta in dettaglio.

Si tratta di 6 aree di piccola o piccolissima dimensione collocate prevalentemente nelle zone periferiche, 4 delle quali, di dimensione fra i 1.500 ed i 15.600 mq., hanno cambiato una seconda volta il loro uso fra 2001 e 2005, pur rimanendo nell'ambito del terziario; e 2, piccolissime (fra 500 e 1.000 circa), lo hanno addirittura cambiato fra

2001 e 2005 e nuovamente fra 2005 e 2012, passando una da industria a residenza e poi a terziario, l'altra da artigianato a commercio e poi a residenza.

Indubbiamente questo processo così dinamico, rapido e complesso meriterebbe oggi una ulteriore tappa di verifica sulla permanenza o modifica dello stato registrato l'ultima volta 4 anni fa.

Starà alle istituzioni locali (e forse ad un ente che dovrebbe avere anche questo fra i suoi compiti, quale l'Urban Center Metropolitano) valutare l'interesse e la fattibilità della prosecuzione di questa ricerca.

**Tab. 11 La dinamica del riuso di 6 aree industriali dismesse al 1989, che hanno cambiato uso tre volte nel corso dei successivi 27 anni successivi di monitoraggio**

N. area	Denominazione, indirizzo, sup. calpestio, anno dismissione	Uso al 2001	Uso al 2005	Uso al 2012
Area 69	RAGAZZONI, Via Mottalciata 20, mq. 1.005,	Industria	Residenza/terziario	Ag. Pubblicitaria (terziario)
Area 59	FBT, Lungodora Napoli 22, mq. 550,	Elettrauto (artigianato)	Discostore (Commercio)	Residenza
Area 37	SACSA, Via Fidìa 12, mq. 2.675,	Studio veterinario (terziario)	Residenza	Residenza
Area 10	ALDES, Via Bisalta 12, mq. 1.590	Trasporti Servizi?	Hotel AC, Servizi?	Hotel ACTerziario
Area 7	SIP, Via Basse di Stura 33, mq. 15.600,	Terziario	Comune Torino, Terziario	Autosoccorso (Servizi)
Area 3	ASINARI, Via Banfo 17, mq.2.540,	Soccorso stradale Servizi	Soccorso stradale Servizi	Caserma (cantiere) (resid.servizi)

## 9. La seconda ricerca: il censimento delle aree dismesse in 42 Comuni dell'area metropolitana torinese al 2006-2007

Sul processo di dismissione industriale del caso torinese, osservato dagli autori di questo contributo per 24 anni (1989-2012) limitatamente all'area del Comune, quasi venti anni dopo la prima è stata condotta, sempre dagli autori di questo contributo, una seconda indagine di tipo censuario dei vuoti industriali, che rispondeva però a differenti approcci e finalità<sup>37</sup>. Mentre la prima era finalizzata alla costruzione di uno strumento conoscitivo destinato tanto alla ricerca accademica quanto ad analisi di supporto al PRG del Comune di Torino che sui vuoti industriali basava la sua strategia di rigenerazione urbana, la seconda, svolta negli anni 2006-2007, si estendeva su un'area ben più vasta: l'area metropolitana, sia pure con esclusione di alcuni comuni non coinvolti dal processo di industrializzazione, quali, ad esempio, quelli collinari.

Committente della ricerca era l'Assessorato alle Politiche Territoriali della Regione Piemonte, per il tramite dell'IRES Piemonte, e finalità dello studio era il censimento e la

<sup>37</sup> La ricerca, intitolata "Per un osservatorio delle aree industriali dismesse nell'area metropolitana torinese. Proposte metodologiche e risultati di due campagne d'indagine (2006-2007)", è stata condotta nel 2006-2007 da Agata Spaziante (coordinatore) e Egidio Dansero, con la collaborazione di Alessandro Grella, presso il DITER, mediante un contratto con IRES-Piemonte per conto della Regione Piemonte, Assessorato alla Pianificazione Territoriale.

schedatura dei vuoti industriali presenti nei comuni della prima e seconda cintura torinese, con due finalità principali:

- dotarsi di strumenti di comprensione, osservazione, valutazione sul processo di dismissione industriale, con cui potersi interrogare sulle cause che in molti casi avevano impedito o rallentato la loro riqualificazione e valutare le ricadute del loro mancato riuso e le prospettive di un possibile riuso
- sperimentare e proporre alla Regione uno strumento operativo come un "osservatorio" delle aree dismesse che, come si dirà al par. 12, anche altre Regioni in quel periodo stavano mettendo a punto, per fornire un panorama delle opportunità di localizzazione in aree abbandonate ma già urbanizzate, da offrire agli operatori per l'insediamento di attività industriali, artigianali, commerciali, ed allo stesso tempo dotare i Comuni di strumenti tecnici (informazioni ben strutturate) con cui ostacolare l'occupazione di aree libere da edificazione (specie se di buona capacità agricola) proponendo come scelta alternativa alla espansione edilizia su nuovo suolo quella del riuso dei tanti degradanti vuoti industriali che gravavano sul loro territorio.

Questa seconda ricerca è nata, in realtà, da una più generale e profonda considerazione: la constatazione che la relazione fra i siti industriali ed il processo di rigenerazione che la dismissione di tali siti comporta o comporterebbe, non coinvolge solo le grandi operazioni urbane – e quindi le città - ma investe vastissimi territori metropolitani ed aree extra urbane nonché molti piccoli e grandi borghi trasformati a suo tempo da centri agricoli o terziari in poli industriali, e rimasti poi travolti dalla crisi della loro principale nuova base economica. Anche senza andare indietro nel tempo alle manifatture storiche del tessile, della carta, della meccanica che hanno segnato la storia di interi territori, dalla costiera amalfitana al casertano, alle vallate ed ai borghi alpini, va sottolineato che l'industrializzazione nella seconda metà dello scorso secolo è stata rurale prima che urbana: si è diffusa infatti su territori molto ampi e soprattutto ha investito le aree suburbane intorno ai tre centri del "triangolo industriale", le vallate e le pianure dei "distretti" della "Terza Italia" e del Nord- Est, fino ai comparti rurali intorno ai centri del Sud Italia. (Spaziante, 2012)

Questi territori, che erano stati travolti dalla industrializzazione in molti casi ben prima delle grandi città, sono poi stati ulteriormente caricati dalla presenza di immobili industriali negli anni '60-'80, come conseguenza delle rilocalizzazioni delle attività produttive dalla città verso le aree extra-urbane.<sup>38</sup>

Per le ragioni già citate in apertura di questo contributo, anche alla industrializzazione diffusa sul territorio ha poi fatto seguito la dismissione degli impianti industriali, e in questo contesto la conseguente crisi economica e sociale ha coinvolto interi distretti intorno ai piccoli e grandi centri urbani che a questo processo hanno fatto da polo di riferimento.<sup>39</sup>

Va detto che su questa dismissione diffusa in ampi territori, è avvenuta, di fatto, una sorta di rimozione che ha distratto l'attenzione tecnica e politica da queste

---

39 A questo primo spostamento hanno poi fatto seguito le ulteriori rilocalizzazioni dalle periferie urbane verso il Sud d'Italia, verso i Paesi dell'Est europeo, verso gli altri Continenti (America Latina, Medio Oriente, Asia), che hanno prodotto nuove dismissioni nelle aree metropolitane, definibili come dimissioni "di seconda o terza generazione".

situazioni ed ha reso ancora più rare le occasioni di documentazione e di discussione. La proposta del secondo censimento sull'area metropolitana di Torino è stata motivata dunque dalla percezione di una modesta o nulla attenzione, conoscenza, sensibilità di amministratori, tecnici ed operatori, a livello provinciale e regionale, sull'entità del fenomeno e quindi sulla sua rilevanza in termini di incidenza sull'economia locale. Non è secondaria però la convinzione che la carente documentazione del processo di dismissione industriale così diffuso nel panorama metropolitano possa essere responsabile anche del rischio di rimuovere e cancellare una importante componente del carattere identitario di questi luoghi, in cui le attività industriali ed i loro contenitori edilizi hanno caratterizzato la storia economica e sociale ed il paesaggio dei singoli Comuni e del territorio nel suo insieme.

Era presente inoltre l'intenzione di documentare le nuove funzioni (prevalentemente private) che i piani regolatori locali proponevano di sostituire a quella industriale, in risposta soprattutto alle pressioni del mercato immobiliare che contava su speculazioni redditizie, nella maggior parte dei casi poi non realizzate: questa documentazione poteva fornire elementi per una interessante analisi delle attese degli operatori nonché delle intenzioni di sviluppo privilegiate dai Comuni attraverso le previsioni dei piani.

Infine sembrava che finalmente l'Assessorato alle Politiche Territoriali della Regione Piemonte si fosse convinto della opportunità di individuare dati, fonti, metodo con cui alimentare un "Osservatorio" in grado di seguire l'evoluzione di tali processi, nella convinzione che tale strumento fosse necessario alle politiche territoriali della Regione, in vista di un consapevole risparmio del suolo agricolo pregiato di molta parte del Piemonte (si veda a questo proposito quanto esposto più avanti, al par. 12)

In realtà l'Osservatorio non è poi stato attivato e l'evoluzione del processo di dismissione, tutt'altro che terminato, è tuttora non monitorato. (Spaziante, 2009; Spaziante, 2011)

## **10. Il metodo per l'indagine sui comuni dell'area metropolitana**

La ricerca è stata articolata in due parti: una prima parte di "censimento" delle aree industriali dismesse in un consistente numero di Comuni dell'Area Metropolitana Torinese (AMT); una seconda parte di carattere metodologico per verificare la affidabilità di fonti indirette continue con cui alimentare un possibile "osservatorio" regionale del processo di dismissione industriale.

**A)** Per la prima parte (realizzazione di una mappa / censimento delle aree industriali dismesse nell'area metropolitana torinese) si è provveduto alla schedatura delle informazioni e rappresentazioni cartografiche, su supporto cartografico digitale, dello stato di fatto e delle previsioni dei PRG dei 42 Comuni considerati, realizzando così la mappa delle aree industriali dismesse disponibili. Le schede elaborate ed utilizzate per organizzare le informazioni sono state di tre tipi:

- *Scheda sintetica, che raggruppava le informazioni facilmente reperibili (denominazione, indirizzo civico, coordinate geografiche dell'area dismessa, due immagini, satellitare e stralcio del PRG, dimensione, stato di dismissione e destinazione d'uso in base alle norme di attuazione del PRG comunale);*



- *Scheda approfondita, (effettuata in via sperimentale solo per le aree dismesse del comune di Moncalieri), che comprendeva, oltre alle informazioni generali sul Comune e tutte le informazioni sopracitate della scheda sintetica, anche informazioni sulla viabilità e accessibilità, informazioni derivate dalla consultazione del catasto digitalizzato, dati ambientali forniti dal Settore Ambiente e informazioni economico-giuridiche derivate dalle banche dati Rupar<sup>40</sup> e dalla fonte tassa Raccolta Rifiuti Urbani (TARSU), in possesso dei singoli comuni o presso i consorzi di gestione rifiuti;*
- *Scheda fonti, che descriveva le fonti vagliate, i motivi della loro scelta, il loro apporto alla ricerca, proprietà e aggiornamenti, etc.*

Questa prima parte della ricerca è stata condotta in due fasi.

La prima fase (2006, Fig. 6) ha considerato complessivamente 16 comuni dell'Area Metropolitana Torinese (AMT) in cui era presente un'attività industriale di qualche rilievo:

- zona Nord: Borgaro Torinese, Caselle Torinese, Leini, Settimo Torinese;
- zona Ovest: Alpignano, Pianezza, Collegno, Rivoli, Grugliasco, Rivalta, Orbassano, Beinasco, Bruino e Piossasco;
- zona Sud: Moncalieri e Trofarello.

La seconda fase (2007, Fig. 7) ha esteso il censimento ad ulteriori 25 comuni della prima e seconda cintura torinese, raggiungendo così un totale di 42 comuni sui 53 tradizionalmente compresi nell'AMT.

Nella Fig. 8 si riporta un esempio della scheda sintetica stilata per ciascuna area.

Sull'insieme dei 42 Comuni della prima e seconda cintura metropolitana, sono state individuate e localizzate ben 84 aree dismesse che totalizzavano oltre 5,5 milioni di mq di superfici fondiarie, ormai totalmente abbandonate da attività (esattamente 5.682.472 mq. di cui circa il 40% coperto). Dunque oltre 5,5 milioni di mq, già completamente urbanizzati, risultavano in quel periodo privi di un utilizzo e in buona parte dei casi privi di credibili prospettive di riuso, riqualificazione e valorizzazione del loro potenziale insediativo; rischiavano pertanto di rimanere per lungo tempo inquietanti simulacri-fantasma di una lunga o breve storia industriale, di un ciclo economico interrotto. Infatti la situazione del mercato immobiliare e una panoramica sulle operazioni di riuso / riqualificazione / cessione delle aree industriali in corso nell'area metropolitana torinese nonché le prospettive per questo settore contenute nei PRG di ogni comune, facevano ipotizzare un riutilizzo tutt'altro che facile e veloce per le aree di piccola dimensione, mentre le prospettive si presentavano migliori per le aree di maggiore dimensione. E ciò, paradossalmente contrastava con quanto stava avvenendo nel Comune capoluogo, il vero motore del processo di rigenerazione urbana dell'intero sistema urbano torinese, dove, come si è visto al precedente par. 8, il recupero delle aree dismesse è stato più semplice e veloce per i lotti più piccoli, grazie alle iniziative spontanee del mercato guidate dalla domanda di residenze e di attività commerciali, mentre è stato lento e difficile per quelli più grandi, dove contrasti di interesse tra gli operatori pubblici e privati, inerzie burocratiche e conflitti

---

<sup>40</sup> La RUPAR è la rete telematica della Pubblica Amministrazione piemontese in cui è presente l'AAEP, Anagrafe delle Attività Economico Produttive, un database di dati anagrafici puntuali e statistici, provenienti da diverse fonti pubbliche.

sociali hanno bloccato a volte per un lungo periodo qualsiasi progetto di riconversione.

Le schede stilate per ciascuna area dimostravano che nella maggior parte dei casi si trattava di edifici di poco o nessuno interesse storico-architettonico ma certamente in molti casi si poteva riconoscere in essi un ruolo non marginale nella relazione della fabbrica con i luoghi e quindi con la loro identità e la loro memoria: dunque siti meritevoli di essere trattati con sensibilità e competenza.

Quanto alle destinazioni d'uso di questa notevole quantità di aree che emergono dagli strumenti di piano vigenti nei Comuni, appare evidente come le Amministrazioni locali si siano orientate, in prima istanza, a proporre la conservazione all'uso industriale, sebbene aggiornato nel suo contenuto, in quanto quel tipo di trasformazione si presentava alla cittadinanza come quella politicamente più sostenibile. Solo in seconda istanza, sovente, ne è stata prevista la sostituzione con usi terziari o servizi. Nei PRG delle cinture dell'area metropolitana è prevalsa dunque, nell'ordine, la destinazione a: 1) usi produttivi misti ad attività industriali o artigianato produttivo; 2) terziario o commerciale, talora misto a residenza; 3) servizi ed attrezzature pubbliche; 4) residenza mista ad attività terziarie; 5) servizi di interesse generale (socio-assistenziali, ecc.). Mancano del tutto, nella seconda cintura, le destinazioni ad uso agricolo o turistico-ricettivo, presenti invece, sia pure raramente, fra i Comuni della prima cintura.

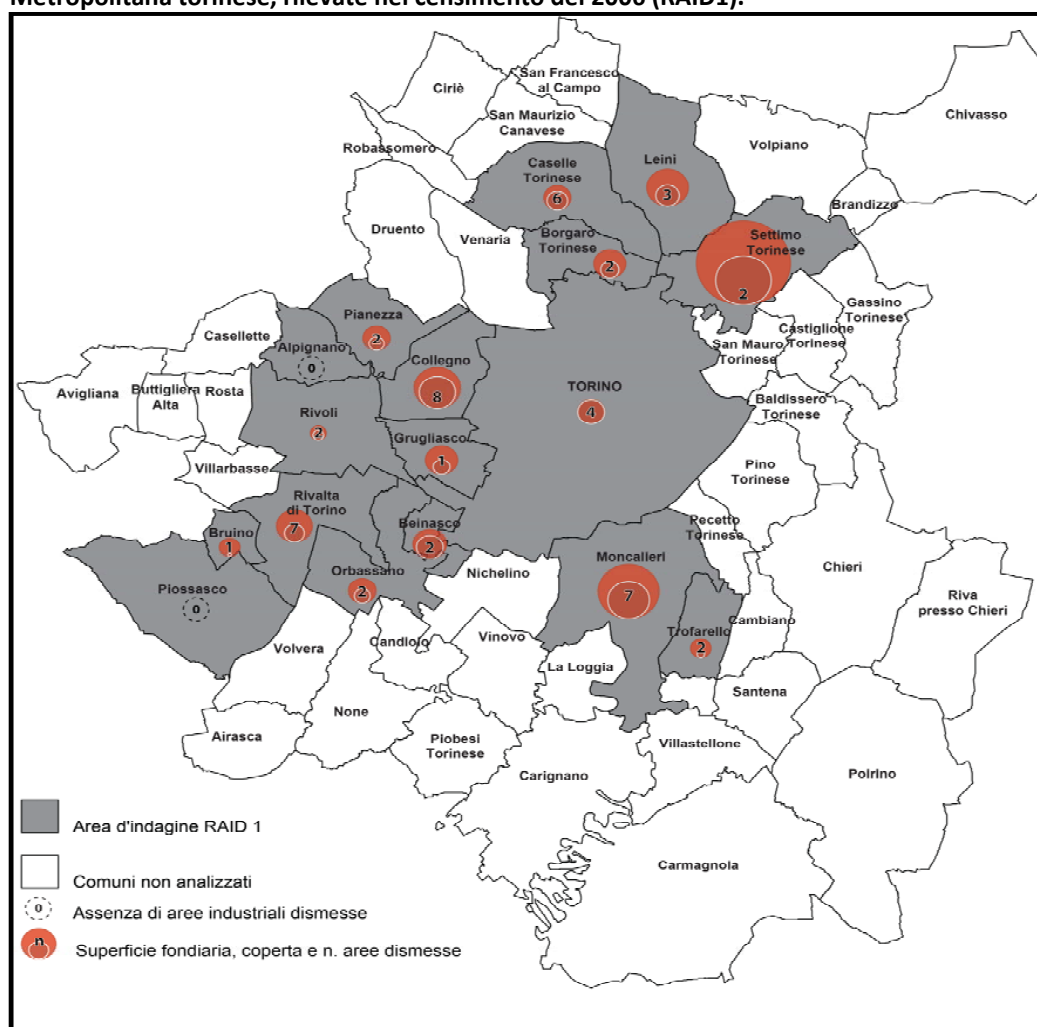
**B)** Per la seconda parte della ricerca, con il supporto della Regione Piemonte e del CSI-Piemonte, è stata condotta una verifica metodologica destinata a predisporre gli strumenti per una osservazione continua della dismissione industriale a livello regionale a supporto delle politiche territoriali di area vasta, verificando la praticabilità e l'utilità di fonti in grado di far emergere le situazioni di dismissione senza dover ricorrere, con gravi disagi in termini di tempi, costi, affidabilità, ecc. alla fonte primaria costituita dall'intervista agli uffici comunali dei Comuni interessati.

In particolare si è condotta, a titolo esemplificativo del metodo suggerito, la verifica su due Comuni dell'area (Moncalieri, Collegno) della possibilità di utilizzare la fonte Tassa Raccolta Rifiuti (TARSU) per scoprire attraverso la cessazione del pagamento di tributi, la probabile dismissione dell'area industriale, come già era stato fatto nel 1989 per il Comune di Torino. Integrandola con altre fonti "continue" create nel frattempo e delle quali è nota la praticabilità ed utilità (Rete informativa della Pubblica Amministrazione della Regione Piemonte, RUPAR; Sistema Informativo Territoriale del Piemonte ecc.), si è inteso verificare la fattibilità di un "osservatorio" della dismissione alimentato da fonti gestionali continue per seguire l'evoluzione del processo, riducendo al minimo il ricorso alla indagine diretta presso i Comuni, che resta comunque un passaggio obbligato sia per acquisire la certezza che si tratti effettivamente di cessazione di attività, sia per accrescere il coinvolgimento e la collaborazione dei Comuni alla individuazione di possibili soluzioni concertate in merito al riuso delle aree non più utilizzate.

Questa indagine sulle fonti ha riconfermato quanto già si è detto al par. 5 di questo contributo, ovvero che l'utilizzo di fonti informative indirette presentava ed ancor di più presenta oggi non pochi problemi (privacy, dispersione delle informazioni fra diverse fonti, difficoltà di gestione degli archivi che la modalità on-line modifica continuamente, ecc.).

Questa è una delle ragioni che ha ostacolato e rende difficilmente praticabile la proposta di “osservatori” affidabili ed aggiornati, da alimentare continuamente con informazioni indirette da archivi gestionali. La necessità di verificarne il contenuto con indagini dirette presso i Comuni o addirittura presso le aziende (come si è fatto per l’osservazione del processo 1989 – 2012 per il Comune di Torino) penalizza di fatto le iniziative per la formazione di “osservatori” sul processo di dismissione industriale, pur rivelatisi importanti strumenti per la gestione responsabile del territorio, e giustifica in parte l’insuccesso delle iniziative intraprese dagli enti locali per istituirli (come si argomenta al par. 12).

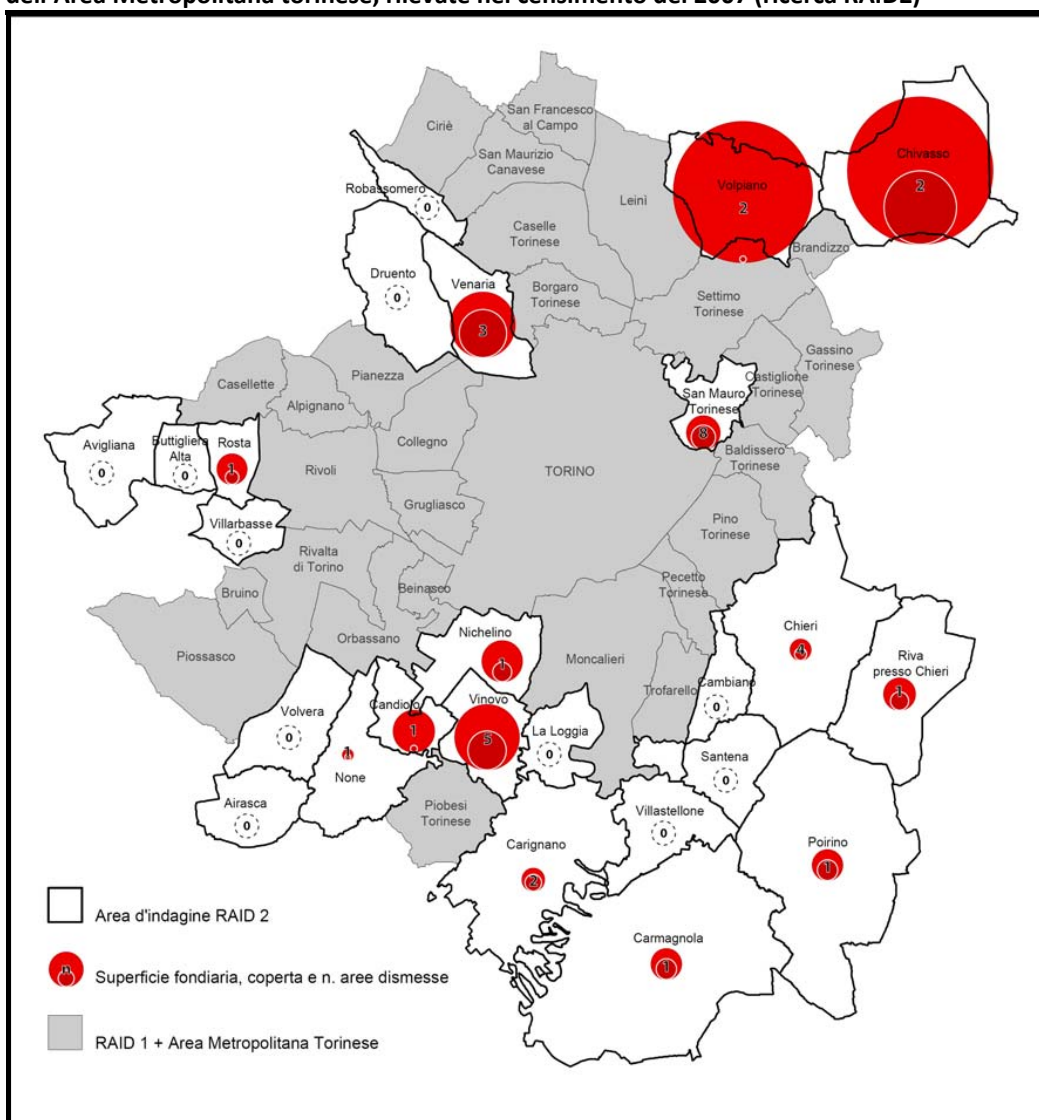
**Fig. 6. La mappa delle aree industriali dismesse nei 16 Comuni della prima cintura dell’Area Metropolitana torinese, rilevate nel censimento del 2006 (RAID1).**



*N. = numero di aree dismesse presenti nel Comune, censite mediante una scheda per ogni area.*

*Fonte: Ricerca RAID “Per un osservatorio delle aree industriali dismesse nell’area metropolitana torinese. Proposte metodologiche e risultati di due campagne d’indagine (2006-2007)” condotta da A. Spaziante e E. Dansero (DITER, Politecnico e Università di Torino) con la collaborazione di A. Grella, su incarico dell’IRES Piemonte e della Regione Piemonte.*

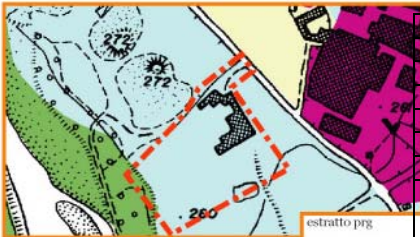

**Fig. 7. La mappa delle aree industriali dismesse nei 25 Comuni della seconda cintura dell'Area Metropolitana torinese, rilevate nel censimento del 2007 (ricerca RAID2)**



*N. = numero di aree dismesse presenti nel Comune, censite mediante una scheda per ogni area.*

*Fonte: Ricerca RAID "Per un osservatorio delle aree industriali dismesse nell'area metropolitana torinese. Proposte metodologiche e risultati di due campagne d'indagine (2006-2007)" condotta da A. Spaziante e E. Dansero (DITER, Politecnico e Università di Torino) con la collaborazione di A. Grella, su incarico dell'IRES Piemonte e della Regione Piemonte.*

**Fig. 8. Un esempio della scheda elaborata per ciascuna delle 81 aree dismesse censite nei 42 Comuni dell'area metropolitana torinese considerate nelle ricerche RAID1 (2006) e RAID2 (2007).**

RICERCHE RAID1 – RAID2		
SCHEDA TIPO DELLE AREE INDUSTRIALI DISMESSE		
	Denominazione	Ex Lavorazione Metalli
	Comune	Borgaro Torinese
	Indirizzo	(..omissis..)
	Coordinate sito	45° 9' 10.71"N - 7°38'36.77"E
	Superficie fondiaria	Mq. 18.525
	Superficie coperta	Mq. 2.903
	Stato di utilizzo	dismessa
	Destinazione d'uso	E1 – Parco pubblico metropolitano. Il demanio di aree individuato è finalizzato alla erogazione di servizi pubblici e di interesse pubblico riferite ad un bacino di utenza comunale o intercomunale; sono in particolare riservate a parco pubblico di interesse metropolitano ed alle relative attrezzature ricettive, sociali e di spettacolo.

## 11. I risultati del censimento delle aree dismesse in 42 Comuni dell'area metropolitana torinese al 2006-2007

Sinteticamente si può riferire che per la prima parte (realizzazione del censimento e della mappa delle aree) la ricerca ha rivelato una realtà di dismissione nelle due cinture torinesi molto consistente, sia pure con situazioni estremamente variabili da Comuni con 1 area a Comuni con 8 aree dismesse e con aree di dimensioni altrettanto diverse da caso a caso.

Per quanto fra le 84 aree individuate fossero comprese, per la maggior parte, aree di nessun interesse dal punto di vista della qualità architettonica dei manufatti e dei luoghi, non mancavano alcuni edifici e siti di un certo interesse per il patrimonio architettonico industriale.

In un nuovo censimento di questi “vuoti” andrebbero dunque documentati i casi di interesse architettonico, per proporre un trattamento ed una classificazione che li distinguano da quelli riutilizzabili con demolizione, ovvero senza particolari attenzioni se non per questioni ambientali di altri tipo (necessità di bonifica, ad esempio).

La nostra ricerca sull'AMT si è limitata al censimento dei siti e non prevedeva di proseguire lo studio con l'osservazione di quanto, quando e cosa è poi stato realizzato sulle stesse aree. Da una sommaria rilevazione di quanto è poi avvenuto in questi Comuni, si può affermare che l'uso frequentissimo di varianti al PRG ha condotto nella maggior parte dei casi a modificare le iniziali previsioni e, in risposta alla reale domanda del mercato immobiliare, a sostituire l'uso residenziale (sovente non richiesto in prima battuta per agevolare l'approvazione di progetti di riqualificazione con la promessa di riusi industriali che prospettassero nuova occupazione) agli usi non residenziali proposti in sede di approvazione del PRG.

Un aspetto positivo può essere riconosciuto, comunque, anche là dove si è badato solo alla operazione speculativa: il risparmio nella occupazione di nuovo suolo per le tante attività di vario genere, notoriamente alla continua ricerca di opportune localizzazioni (commercio, grande distribuzione, uffici, residenza, attrezzature per pubblici servizi ecc.). Il carattere positivo di questo risultato, anche quando la qualità delle operazioni non è stata esemplare, va almeno contabilizzato in termini di beneficio ambientale, a fronte di costi, economici e non, sempre piuttosto rilevanti.

Si è confermata comunque l'importanza del fenomeno che ha coinvolto, con una certa sfasatura rispetto al Comune capoluogo, un territorio molto vasto come quello metropolitano.

Per la parte metodologica della ricerca, si può ribadire l'interesse delle fonti considerate (AAEP di RUPAR, CSI e TARSU). Il lavoro effettuato per i comuni di Moncalieri e Collegno ha evidenziato che le suddette fonti possono essere utilmente interrogate periodicamente per individuare le nuove cessazioni, salvo poi verificarne l'attendibilità mediante contatto telefonico con i referenti comunali.

E' evidente, in ogni caso, la importante ricaduta che avrebbe l'estensione di un Osservatorio del processo di dismissione basato su una dettagliata e continua analisi di questo tipo a tutta la Regione Piemonte, per fondare la politica territoriale su una informata e affidabile conoscenza del formarsi e dell'evolvere di questa riserva di risorse strategiche per una trasformazione responsabile del territorio.

Certamente ci siamo a suo tempo resi conto che il metodo sperimentato, esteso a centinaia di Comuni, avrebbe reso questa attività, troppo lunga e costosa. Dunque sarebbe stato necessario mettere a punto una metodologia più rapida, più capace, più affidabile, più coerente con la complessità del processo e delle singole azioni e che solo un gruppo di ricerca ben coordinato e dotato di competenze informatiche adeguate per l'integrazione dei molti archivi oggi disponibili, avrebbe consentito di trasferire i risultati della sperimentazione in un vero e proprio Osservatorio delle aree industriali dismesse di cui all'epoca (2007) si percepiva chiaramente l'utilità per le ragioni fin qui esposte e per quelle ulteriori considerazioni di prospettiva che sono riassunte nel paragrafo conclusivo.

La Regione avrebbe dovuto valutare attentamente il rapporto costi-benefici dell'intera operazione e dei suoi risultati in termini di contributo alla trasformazione "sostenibile" del territorio regionale e decidere se avviare uno strumento conoscitivo di questo tipo.

In realtà questa sperimentazione, condotta su incarico dell'IRES e della Regione, non è stata direttamente utilizzata, anche se da quel periodo tentativi di costruire banche dati e Osservatori sulle attività produttive, inevitabilmente comprensivi di sezioni sulla loro dismissione, si sono succeduti nella Regione Piemonte come in altre Regioni, sebbene con modesti risultati e nessuna ricaduta sulle politiche locali.

Nel successivo paragrafo 12 si sintetizzano alcune di queste iniziative che riteniamo interessante ricordare in quanto significativi di una accresciuta consapevolezza della importanza di un vero ed esteso monitoraggio dei processi di dismissione industriale in tutto il territorio nazionale.

## **12. Banche dati e Osservatori sulle aree dismesse: diffuse ma deboli iniziative delle amministrazioni locali**

I cambiamenti intercorsi nei due decenni 1980 - 2000 avevano convinto gli attori pubblici dell'importanza di un censimento e di una mappatura dei siti industriali dismessi, perché in ogni caso il primo passo per decisioni che li coinvolgano è conoscerne dimensione, caratteristiche, localizzazione, norme per il riuso (se e quando ci sono).

Questa considerazione rimandava al problema di dotarsi di strumenti conoscitivi idonei allo scopo. Le amministrazioni locali in realtà stavano invece affrontando i problemi della loro riqualificazione, nonché del rilancio e della innovazione dei territori su cui insistono, senza alcuno strumento di conoscenza dettagliata e continua del vastissimo processo di abbandono delle aree industriali in atto. Possiamo affermare che tuttora è raro il caso di amministrazioni locali che dispongano di strumenti efficaci di questo tipo, nonostante le trasformazioni del territorio e di questi siti avvengano con ritmi ed estensione più ridotti. (AA.VV., 2011)

E' vero, infatti, che lo sviluppo urbano, in generale, è da tempo lento o fermo; che la domanda di interventi è caduta; che i privati non fanno partire nuovi progetti ed anche quelli approvati rimangono in attesa; che anche le strategie di riduzione del consumo di suolo stentano a trovare attuazione. I territori però si trasformano, sia pure a fatica, e dunque le amministrazioni devono prenderne atto e provvedere a governare il cambiamento, ma lo fanno, preferibilmente, rivedendo i loro piani attraverso varianti, senza avviare nuovi piani e quindi senza affrontare i complessi processi di conoscenza con cui sarebbe necessario supportare un nuovo percorso di pianificazione, rimuovendo così il problema di impostare dei veri sistemi efficaci per il monitoraggio di ciò che è avvenuto ed avviene sui loro territori di competenza. Si direbbe che preferiscano "navigare a vista".

Quante amministrazioni, invece, si sono dotate di conoscenze dettagliate sulle potenzialità disponibili, in termini di aree industriali dismesse, sul loro territorio?

Certamente gli osservatori o le banche dati di amministrazioni locali (Regioni, Province, Comuni) che censiscano questi particolari siti non sono molto numerosi. Se ne conoscono alcuni, non a caso impostati ed avviati proprio a partire dal 2007-2008, sotto la spinta della crescente sensibilità sulla importanza strategica del risparmio di suolo urbano. In questi pochi casi, però, i progetti di sistemi informativi ad hoc sono andati avanti con lentezza e difficoltà e talora si sono arrestati, anche perché difficili da implementare, per le ragioni già esposte ai par. 3, 5, 6 e 10. E queste stesse difficoltà ne hanno determinato un modesto utilizzo, e di conseguenza l'assegnazione di risorse sempre più scarse, in un circolo causa-effetto perverso.

Possiamo qui citare alcune delle esperienze più importanti, avviate da Regioni e Province che, soprattutto fra il 2008 ed il 2010, hanno inteso raccogliere dei veri e propri censimenti delle aree industriali dismesse per promuoverne, con diverse modalità, il riutilizzo. Il maggiore attivismo di alcune amministrazioni locali su questo tema si spiega soprattutto con loro specifiche politiche territoriali che hanno assegnato un ruolo importante (e talvolta hanno condizionato le possibilità di edificazione dei Comuni) all'utilizzo in via prioritaria di queste aree, per costringere attori pubblici e privati a ridurre lo spreco di suolo urbanizzato, ormai elevatissimo e vistoso.

La Regione Lombardia, ad esempio, ha cercato di costituire un vero e proprio Osservatorio regionale. In particolare la Direzione Generale Territorio e Urbanistica, tra il 2008 e il 2010, ha effettuato con Assimpredil, Ance e Province lombarde il rilievo delle aree dismesse presenti su tutto il territorio regionale. Il censimento si è basato sui dati raccolti dai Comuni, coinvolti tramite le Province, con una scheda di rilevamento che descrive le principali caratteristiche dell'insediamento dismesso (es. superficie, destinazione funzionale, anno di dismissione, eventuale utilizzo dopo la dismissione, grado di conservazione degli immobili, ecc.). Queste informazioni, sistematizzate nella "Banca dati geografica per il censimento e il marketing territoriale delle aree dismesse" sono poi confluite nel Sistema Informativo Territoriale regionale.<sup>41</sup> Lo stimolo a questa iniziativa è venuto da una specifica strategia regionale in questa direzione che ha portato nel 2012 ad una legge (L.R. n. 4 del 13 marzo 2012 "*Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico - edilizia*") destinata ad attribuire alle aree non residenziali compromesse da dismissioni in atto, abbandono o degrado urbanistico e/o paesaggistico, un ruolo chiave per la ri-valorizzazione del territorio lombardo, al fine di promuovere l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali e la minimizzazione di consumo di suolo libero. Tale legge dà ai Comuni anche la facoltà di sollecitare direttamente i proprietari a presentare progetti per il recupero e, in caso di mancato riscontro, di intervenire sull'area in oggetto, avviando una apposita variante urbanistica. Evidente l'importanza, in questo senso, di una conoscenza dettagliata del patrimonio costituito da tali aree, su cui il Comune potrebbe addirittura intervenire direttamente.

Questo orientamento regionale ha promosso analoghe iniziative delle Province lombarde. Ad esempio la Provincia di Bergamo - Settore Pianificazione Territoriale, Urbanistica e Grandi infrastrutture - ha realizzato nel 2009 un progetto di rilevamento delle aree dismesse, effettuato avendo come riferimento una Scheda di rilevamento condivisa a livello regionale e assumendo, a livello provinciale, alcuni dati relativi alle aree industriali dismesse già disponibili in quanto oggetto di specifica ricognizione condotta nell'aprile 2008 dal Settore Attività Produttive nell'ambito della predisposizione del Documento di Analisi ed Indirizzo per lo Sviluppo del Sistema Imprenditoriale Lombardo (DAISSIL).

Analogamente nella Provincia di Sondrio, con determinazione dirigenziale n. 306 del 6 ottobre 2009, era stato approvato il piano per il rilevamento delle aree dismesse nel territorio provinciale, aggiornando, secondo accordi con la Regione Lombardia e i Comuni della provincia, un precedente "Osservatorio regionale aree dismesse (1999)"<sup>42</sup>.

---

<sup>41</sup> <http://www.territorio.regione.lombardia.it>.

<sup>42</sup> In questo caso per aree produttive dismesse si intendono quelle comprendenti aree a destinazione industriale, artigianale, terziaria e commerciale, con superficie coperta superiore a 2.000 mq., nelle quali la condizione dismissiva, caratterizzata dalla cessazione delle attività economiche su oltre il 50% delle superfici coperte, si prolunghi ininterrottamente da oltre quattro anni (art. 7 comma 1 della L.R. 1/2007).



Anche la Regione Umbria si è dotata dal 2010 di una Banca Dati Siti Industriali Dismessi<sup>43</sup>, frutto di un censimento condotto in tutti i 92 Comuni Umbri nel periodo gennaio-ottobre 2009, nell'ambito delle attività relative all'utilizzo dei Fondi Strutturali Europei.<sup>44</sup>

Ed anche in questo caso questa banca dati è nata per dare una risposta alla domanda di conoscenza sulla dismissione in relazione all'obiettivo della Regione che vedeva nella ricerca di "ambienti" e "territori" favorevoli per l'insediamento, la crescita e lo sviluppo delle realtà imprenditoriali, lo strumento per affrontare e consentire alle imprese una forte spinta competitiva in un mercato in rapida evoluzione.

Venendo alla Regione Piemonte si può ricordare che già nel 1996 la Regione aveva affidato all'IPLA la raccolta di informazioni su aree e siti dismessi attraverso un questionario distribuito a Province, USL, Comuni, Comunità Montane ottenendo un contenuto numero di risposte (530 sui 1206 della Regione) da cui risultavano 89 Comuni con presenza di aree produttive dismesse.

Dal 2000 è stato istituito un *Osservatorio regionale settori produttivi industriali* (con la L.R. 26 aprile 2000, n. 42, Art. 22) che, sebbene non avesse uno specifico compito di analisi della dismissione, aveva il compito di realizzare, tra le altre cose, un sistema informativo regionale orientato all'analisi, studio e informazione sul sistema industriale piemontese largamente inteso.

E lo si è fatto mettendo a punto una scheda che rendeva obbligatoria la comunicazione alla Regione della presenza di aree con impianti dismessi, al fine di condurre la bonifica ed il ripristino dei siti inquinati. In realtà anche questo tentativo di ottenere un data-base affidabile, integrando le informazioni ottenute nel 1996 e nel 2004, e conducendo una sperimentazione su due aree campione (Province di Asti e Biella), non ha avuto successo.

Negli anni più recenti (2007) la Regione ha nuovamente tentato di dotarsi, su questi processi, di uno strumento conoscitivo specifico affidando all'ARPA il compito della sperimentazione di un metodo di verifica della qualità dei dati. E di nuovo il tentativo si è arenato a causa della mancanza di fondi e di persone da dedicare a questa attività, ma soprattutto in seguito allo scoppio della crisi strutturale che ha colpito tutta l'economia mondiale ed alla conseguente stasi della attività edilizia che ha ridotto l'urgenza e l'attenzione sul tema del risparmio di suolo e del riuso di quello dismesso.<sup>45</sup>

Nel 2013, ai sensi di una legge del 2007, la Giunta Regionale ha ripreso l'iniziativa,

---

<sup>43</sup> Per sito industriale dismesso in questa banca dati si intende " un ambito territoriale caratterizzato dalla presenza di uno o più edifici in cui in passato è stata svolta una attività manifatturiera produttiva ed è rilevante per almeno uno dei seguenti profili:- Urbanistico e paesaggistico per le possibili opportunità di riuso e destinazione dei suoli;- Ambientale per le corrette scelte di salvaguardia ambientale;- Architettonico per la presenza di complessi edilizi di valore storico e di archeologia industriale".

<sup>44</sup> Si tratta del programma DOCUP Ob. 2 2000-2006, Misura 1.1 "Riqualificazione dell'offerta insediativa per le attività produttive" (<http://www.umbriageo.regione.umbria.it/pagine/siti-industriali-dismessi>)

<sup>45</sup> Negli anni più recenti (2007) la Regione ha nuovamente tentato di dotarsi, su questi processi, di uno strumento conoscitivo specifico affidando all'ARPA il compito della sperimentazione di un metodo di verifica della qualità dei dati. E di nuovo il tentativo si è arenato a causa della mancanza di fondi e di persone da dedicare a questa attività, ma soprattutto in seguito allo scoppio della crisi strutturale che ha colpito tutta l'economia mondiale ed alla conseguente stasi della attività edilizia che ha ridotto l'urgenza e l'attenzione sul tema del risparmio di suolo e del riuso di quello.

deliberando (D.G.R. n.2-6054, del 12 luglio 2013) di includere nel “Programma di attività della Struttura Regionale con il compito di analisi, studio e informazione sul sistema industriale piemontese 2013-2014”, fra le nuove ricerche per il biennio 2013-14, un’indagine volta ad analizzare la riqualificazione e il rilancio di insediamenti e aree industriali dismesse o sottoutilizzate, finalizzata alla ridefinizione del paesaggio industriale, alla pianificazione di nuovi servizi all’impresa per la rilocalizzazione, l’innovazione e l’adeguamento tecnologico, ambientale ed energetico.

Infine va citata in questa direzione una recentissima iniziativa legislativa della Regione Piemonte: la Proposta di legge regionale n. 204 presentata il 23 marzo 2016, che proponendo “Norme in materia di contrasto alle delocalizzazioni produttive, incentivi alle imprese e sostegno all’imprenditorialità, al fine di salvaguardare i livelli produttivi ed occupazionali” all’Art. 9 prevede un “Osservatorio per il controllo sulle delocalizzazioni produttive” con il compito di acquisire e di monitorare i dati e le informazioni relativi al fenomeno delle delocalizzazioni, nonché di avanzare proposte che neutralizzino le incidenze negative di tale fenomeno.

### **13. Conclusioni: bilanci e prospettive**

Un primo quesito che merita, nelle conclusioni, una risposta, riguarda il destino delle 128 aree censite con la prima ricerca.

Com’è noto e come emerge dal loro monitoraggio illustrato ai par. 7 e 8, tutta questa riserva di opportunità per la trasformazione è stata completamente e rapidamente utilizzata nei circa 25 anni successivi al 1989.

Viene allora da chiedersi: quali problemi hanno impedito, nel ventennio 1975 – 1995, di porre mano alla riqualificazione di così vaste aree industriali dismesse, lasciando che la più importante città-fabbrica italiana si avviasse, apparentemente, verso un destino di inarrestabile declino?

E’ il superamento di questi problemi che, dalla metà degli anni ’90, hanno trovato via via soluzioni, ad aver prodotto, paradossalmente, le condizioni positive che hanno innescato, a partire dal 1995, il processo di trasformazione accelerata e di riqualificazione e rilancio della città per cui Torino viene giustamente guardata con particolare interesse.

Discutere queste condizioni richiederebbe uno spazio di cui qui non si dispone. Si rimanda dunque agli altri contributi contenuti nel volume, che esaminano in particolare i modelli di recupero di queste aree e le politiche urbane che li hanno sostenuti, ma si rimanda anche ai molti testi citati in bibliografia, alcuni dei quali scritti dagli stessi autori di questo contributo. (Spaziante, Pugliese, 2002; Spaziante, Ciocchetti, 2006; Dansero, Scarpocchi, 2008).

Sintetizzandole, qui possiamo ricordare le principali condizioni che hanno ostacolato fino alla metà degli anni ’90 la riqualificazione di Torino:

- l’iniziale crisi (primi anni ’90) del mercato del riuso delle aree dismesse, rimasto a lungo inerte, per sfiducia, di fronte alle offerte di grandi quantità di immobili per uso terziario e residenziale, nonostante l’effervescenza dell’economia;
- la difficoltà di trovare risorse per la pre-urbanizzazione (e particolarmente per i rilevanti costi rappresentati dalle demolizioni e dalle bonifiche);

- la diatriba ed i conflitti sulle strategie di intervento (conservazione? restauro? riqualificazione? riuso?) non necessariamente alternative ma non sempre facili da risolvere;
- le lentezze della pubblica amministrazione nel prendere decisioni, specie di questa importanza;
- l'incapacità delle regole dell'urbanistica, delle procedure ordinarie di gestione del territorio, ma anche dei vecchi e superati strumenti in atto (PRG, varianti, strumenti esecutivi) di farsi carico dei nuovi problemi;
- la complessità applicativa della cosiddetta "perequazione urbanistica", introdotta per agevolare l'accordo sulla distribuzione dei diritti edificatori fra proprietari e promotori e favorire l'attuazione di grandi operazioni urbane come i "programmi complessi" (PRIN, PRU, PRIU, PRUSST) (Cremaschi, 2009);
- l'insufficiente presenza di soggetti in grado di esprimere il management, le risorse finanziarie, la capacità progettuale in uno scenario di sempre più agguerrita competizione fra territori (Stanghellini, Mambelli, 1998; AA. VV., 2000);
- il ritardo, infine, con cui sono andate sviluppandosi nuove figure professionali, presenti ed efficaci in altri Paesi, come il "developer" o il "promoter", ovvero soggetti capaci di gestire l'intera operazione di trasformazione dell'area o dell'immobile, dalla fase urbanistica alla realizzazione e gestione delle opere.

I cambiamenti intervenuti agli inizi degli anni '90 in queste condizioni frenanti, hanno consentito di superare questi ostacoli e di facilitare l'avvio della trasformazione degli oltre 3,5 milioni di mq. abbandonati, sfruttando l'accelerazione e il supporto prodotti dal PRG, il successo della implementazione di tredici programmi complessi per la riqualificazione e il recupero di queste aree varati agli inizi degli anni '90, ed il Programma Olimpico di Torino 2006. (Bondonio, Callegari, Franco, Gibello, 2005; Spaziante, 2008a; Spaziante, 2008b; Spaziante, 2008c; De Rossi, Durbiano, 2007).

Non va sottovalutato il fatto, peraltro, che a questa accelerazione hanno contribuito non poco le mutate condizioni del contesto nazionale: non è un caso che nello stesso periodo anche altre città italiane (Milano, Genova, Bologna, Firenze, Ravenna, Modena, Parma, ecc.) hanno attuato grandi progetti urbani, riqualificando impianti industriali dismessi di grandi e medie dimensioni rimasti inutilizzati nel periodo precedente e con essi interi quartieri e distretti urbani, ma anche singole vecchie fabbriche, a cui è stata ridata nuova vita sotto forma di musei, centri commerciali, centri fieristici, università, centri di ricerca e, più raramente, nuove attività produttive adatte alle condizioni di quel post-fordismo che prevede localizzazioni, organizzazione del lavoro, manodopera, logistica del tutto diversi dalla fabbrica fordista

Non possiamo dimenticare, comunque, che la valutazione sui risultati delle vaste operazioni che, durante circa venti anni, hanno trasformato le maggiori città industriali italiane, è stata ambigua ed oggetto di molti dibattiti.

Oltre ai molti apprezzati e meritevoli interventi, promotori di rilancio e riqualificazione di interi sistemi urbani, su non poche di queste operazioni si sono coagulati interessi non sempre cristallini ed alcuni di questi siti hanno tristemente legato il loro nome a scandali immobiliari, iniziative fallimentari, speculazioni edilizie, non di rado oggetto di inchieste giudiziarie che hanno documentato l'intreccio perverso di interessi in conflitto fra operatori pubblici e privati o le audaci avventure di finanziari di pochi scrupoli. In nome del profitto d'impresa, infatti, non pochi crimini speculativi contro la cultura, il paesaggio urbano, l'ambiente sono stati perpetrati in

tutta Italia con l'alibi della riqualificazione del patrimonio industriale dismesso (Spaziante, 2012)

Il caso torinese, pur considerato un caso di successo ed esente da molti dei peggiori problemi verificatisi in altre aree urbane, non è immune da opinioni contrastanti.

Certamente Torino oggi può considerarsi, a giudizio generale, una città "altra" rispetto a quella del XX secolo. E' certamente impressionante il confronto fra il prima e il dopo delle 128 aree urbane qui censite, fra i vecchi e tetri capannoni industriali di fine '800 o inizio '900 circondati da impenetrabili mura, ed i grandi appariscenti immobili per abitazioni ed uffici aperti su piazze, viali, giardini, posti al centro di flussi di auto, mezzi pubblici, biciclette e pedoni; fra la caratteristica tradizionale concentrazione di operai e tecnici alle ore canoniche dell'inizio dei turni di fabbrica che caratterizzava le immagini della Torino città-fabbrica e l'attuale polarizzazione di abitanti e utenti di attività commerciali e servizi, di studenti, cittadini e turisti verso case, scuole, Università, centri commerciali, poli culturali e uffici, in quegli stessi luoghi. E la Spina Centrale ne è un esempio certamente significativo.

Non sono mancate, però, operazioni in cui le aree industriali dismesse torinesi, quelle stesse oggetto dei due censimenti illustrati nei precedenti capitoli, sono state, sì, trasformate, ma secondo criteri non sempre coerenti con quelli virtuosi su cui PRG e Piano Strategico della città avevano impostato i propri obiettivi. Soprattutto è opinione diffusa tra studiosi ed addetti ai lavori che i risultati progettuali e le realizzazioni non abbiano raggiunto il livello qualitativo che i principi più sopra ricordati avrebbero fatto prevedere e sperare (Carmagnani et al., 2005). Per questa ragione non mancano, entro un processo complessivamente lusinghiero, operazioni che possiamo considerare deludenti rispetto alle stesse proposte del PRG, come viene ribadito nei commenti e nelle osservazioni degli stessi attori di questa grande operazione, intervistati alla conclusione dell'attuazione del PRG (Spaziante, 2008a).

E' stato mal contrastato, ad esempio, il rischio della poca attenzione al patrimonio culturale dell'industria: la scelta della demolizione selvaggia, quella vincente nella "valorizzazione" del patrimonio dismesso, è stata sovente privilegiata.

Così come l'obiettivo prevalente è stato quello di "riempire i vuoti industriali" piuttosto che di svuotarli, come sovente sarebbe stato preferibile.

Oggi una accresciuta sensibilità ambientale ed una gravissima crisi economica stanno mettendo in discussione questi obiettivi e le pressioni che li hanno sospinti; ciononostante non sarà facile che anche nelle future operazioni di riuso dei tanti vuoti industriali che si sono creati e che si continueranno a creare, si riesca a far prevalere la linea dell'interesse della collettività e della salvaguardia della memoria, contro quella del profitto degli investitori privati.

Va detto però che nonostante alcune nostalgiche voci isolate di rimpianto per una identità sociale perduta, non c'è dubbio che la qualità di vita e di ambiente di oggi sono incomparabilmente migliori di quelle della città-fabbrica cancellata. E questo è riconosciuto anche da chi avverte maggiormente le forti e diverse difficoltà della crisi socio-economica attuale che attanagliano non poco vasti settori della popolazione, delle imprese, delle istituzioni e, della trasformazione della città, percepisce acutamente soprattutto la drammatica scomparsa dei posti di lavoro

E' anche per questo motivo che la cultura tecnica, economica, storica deve allo stesso tempo coltivare la memoria dei luoghi e delle storie, ma elaborare nuove conoscenze e produrre nuovi strumenti operativi per poter intervenire senza dare

adito ad alibi facili per gli operatori disinvolti ed aggressivi, pubblici o privati che siano, a cui risulta talora troppo agevole proporre soluzioni in cui l'interesse privato ed a breve termine predomini su quello pubblico ed a lungo termine. (Spaziante, 2008a).

I due censimenti delle aree industriali dismesse torinesi, illustrati nelle pagine precedenti hanno documentato, in realtà, la prima fase di un processo che nel frattempo continuava e che inevitabilmente continuerà ed accelererà nei prossimi anni. A causa della grave crisi economica generale che attanaglia l'Europa e tutti i Paesi sviluppati dal 2008, colpendo in particolare il settore produttivo con chiusure, ridimensionamenti, delocalizzazioni o nascoste sottoutilizzazioni nelle grandi aziende e nel tessuto industriale da esse indotto, la dismissione diffusa è continuata e si è aggravata negli ultimi anni.

Siamo dunque da tempo di fronte ad un ciclo che si è drammaticamente consolidato e produce continue nuove dismissioni come effetto di un groviglio di difficoltà che si abbattano su impianti di tutte le dimensioni<sup>46</sup> ma negli ultimi anni soprattutto su quelli medio-piccoli, poiché da tempo non si realizzano più grandi impianti come quelli che sono stati tipici del periodo immediatamente precedente e seguente la II guerra mondiale. Le dismissioni dunque continueranno e si estenderanno, mentre le possibilità che siano disponibili risorse pubbliche o private adeguate alle necessità di una loro riconversione, in una fase di crisi economica così profonda, sono sempre più scarse. Dunque è probabile che continui o si accentui la lunga attesa di una destinazione per le molte aree che ancora non hanno trovato una occasione di recupero, di riqualificazione, di riuso (Sourel and Youn, 2009).

Le due ricerche illustrate in questo contributo, offrono dunque una occasione di richiamo all'opportunità di dotarsi di strumenti di comprensione, osservazione, valutazione sul processo di dismissione industriale, anche per potersi interrogare tanto sulle cause che in molti casi ne hanno impedito la riqualificazione (e potrebbero ancora frenare spontanei processi di riuso) quanto sulle ricadute positive o negative, del riuso o del mancato riuso, nei confronti dei sistemi urbani che ne sono stati investiti.

I nostri sistemi urbani avranno ancora a che fare con sempre più numerose fabbriche abbandonate in attesa sempre più incerta di strategie e di progetti che le traghettino verso un'epoca post o neo-industriale o comunque verso una qualche futura destinazione, che ci si auspica più sostenibile e più responsabile di quanto fin qui avvenuto.

E il timore di crescenti rischi per trasformazioni mal governate è giustificato dalla percezione che tuttora manchino conoscenze e controllo non solo sui processi di

---

<sup>46</sup> Nel primo periodo della dismissione – riqualificazione (fra gli anni '80 – '90) sono stati trasformati o demoliti soprattutto i grandi e medi vecchi impianti dell'industria ottocentesca e del primo '900. Quelli di enorme dimensione (ad esempio nell'area torinese la FIAT Mirafiori di Torino, e la FIAT di Rivalta Torinese), che hanno caratterizzato il paesaggio della industrializzazione spinta e sono stati realizzati subito prima e subito dopo la seconda guerra mondiale, sono più recenti e relativamente pochi. A partire dalla fine degli anni '60, infatti, non ne sono stati più costruiti, per effetto del cambiamento intervenuto nei processi produttivi e nelle logiche organizzative degli impianti che hanno indotto gli imprenditori ad abbandonare le grandi fabbriche difficilmente governabili ed a puntare su dimensioni meno vaste. La dismissione di questi impianti, molto problematica, è stata pertanto evitata, rinviata, frazionata o dilazionata nel tempo. Nel periodo osservato con le ricerche oggetto di questo contributo (fine anni'80 – 2012) è invece andata continuamente crescendo la dismissione di impianti medio-piccoli.

dismissione ma anche sulle ricadute generate dalle operazioni di riuso sulla struttura fisica, economica, sociale dei territori coinvolti.

Sorprende, infatti, che le istituzioni di governo del territorio, nel pieno di una fase dominata da potenti tecnologie informatiche e da investimenti per la interconnessione dei sistemi informativi pubblici, tuttora non si preoccupino di raccogliere e organizzare conoscenze continue, dettagliate, aggiornate per orientare le proprie decisioni sull'uso di queste aree (sovente strategiche per la trasformazione di piccoli e grandi centri, come si è potuto constatare nel caso di Torino), ma anche per valutare con strumenti adeguati l'efficacia delle rilevanti politiche che possono o potrebbero pilotare la rigenerazione urbana.

Va detto che nei due decenni di osservazione del fenomeno il contesto culturale è molto cambiato e il dibattito sul riuso delle aree industriali dismesse si è arricchito di nuove dimensioni e nuove prospettive, in particolare individuando e riconoscendo a queste operazioni valori finora non percepiti, nuove ed ulteriori potenzialità già percorse ma talvolta inconsapevolmente.

Ricordiamo qui quattro delle tematiche che si sono andate ad aggiungere a quelle citate all'inizio di questo contributo, rinforzando – se ce ne fosse bisogno – l'interesse per l'operazione di censimento avviata nel 1989:

- il risparmio di suolo edificato, in un'epoca di maggiore consapevolezza ambientale;
- il suo possibile riuso non edificatorio come "risarcimento ambientale";
- la sperimentazione di forme di riuso "soft" ed "effimere" (quali il loro uso temporaneo), più adatte a gestirli in modo provvisorio nell'attesa di finanziamenti e di iniziative di riuso, oggi difficilmente reperibili;
- il passaggio dalla riqualificazione alla rigenerazione.

Sul primo e strategico tema (il risparmio di suolo), va detto che solo agli inizi del 2000 si è sviluppato un crescente apprezzamento per un'importante ed inizialmente sottovalutata ricaduta della grande operazione di riuso delle sue aree industriali condotta a partire dagli anni '80: il carattere di alternativa alla diffusione insediativa ed all'ulteriore consumo di suolo. La nuova sensibilità al significato ambientale di una trasformazione urbana che evitasse l'ulteriore spreco di suolo agricolo o comunque non edificato e dunque di risorse ambientali, (e va ricordato che il 2015 è stato scelto come "anno internazionale del suolo") ha aggiunto un importante nuovo valore e reso percepibile un rilevante risultato di fatto già ottenuto dal riuso di piccole e grandi aree dismesse, sebbene all'inizio non perseguito consapevolmente.

La strategia del contrasto allo spreco di suolo (più comunemente indicata come "zero consumo di suolo"), oggi diffusamente perseguita in tutti i Paesi europei e promossa anche in Italia, sia pure più attraverso proclami, leggi e campagne di opinione che attraverso pratiche attive, ha trovato uno strumento efficace nelle politiche di rigenerazione dei siti industriali dismessi, già urbanizzati e comunque irreversibilmente già sottratti da tempo ad altri usi (agricoltura, tempo libero, naturalità ecc.). Oggi questa politica è diventata un obiettivo ed addirittura la finalità prioritaria di ogni "giudiziosa" strategia di valorizzazione del patrimonio industriale dismesso.<sup>47</sup> Questo obiettivo potrebbe arricchire le altre e più comuni finalità già

---

<sup>47</sup> Vogliamo qui ricordare che è in dirittura finale presso il Parlamento un DDL sul "contenimento del consumo di suolo e riuso del suolo edificato" (C. 2039 presentato il 3 febbraio 2014, relatori Chiara

conseguite o perseguite con la pianificazione e la progettazione di iniziative di riqualificazione di questi siti: la sperimentazione del difficile equilibrio fra tutela e trasformazione; l'affermazione del principio che il cambiamento è un valore di per sé; l'attribuzione all'architettura contemporanea del diritto di contribuire a formare una nuova identità e ad innovare il patrimonio culturale di un luogo con operazioni che vi aggiungano nuove tracce, sia pure rispettose delle forme ereditate ed allo stesso tempo capaci di aggiornare funzioni e paesaggi. In ogni caso, anche rispetto a queste più attuali e complementari finalità, il primo passo dovrebbe essere costituito sempre da un censimento e dalla mappatura di questi spazi, per conoscere la potenziale offerta di suolo "riciclabile" e le sue caratteristiche (Rapporto CRCS 2016)<sup>48</sup>.

Sul secondo tema (il possibile riuso non edificatorio delle aree industriali dismesse, a titolo di "risarcimento ambientale"), che è un corollario del primo tema, si può dire che questo nuovo significato urbano è un portato delle recenti strategie di difesa del suolo rurale, risorsa ormai sempre più scarsa e preziosa (Indovina, 2006; Barosio, 2009; Spaziantè, 2011; Lanzani, 2012; Spaziantè, 2014).

La possibilità, politicamente molto "corretta", di compensare il danno ambientale arrecato a suo tempo da molti impianti industriali, riportandone l'area ad un uso non edificatorio, in realtà, è da sempre stata proposta non solo dai settori ambientalisti e anti-industriali ma anche da parti politiche moderatamente innovatrici: già il documento direttore sulle aree dismesse del Comune di Milano del 1988 proponeva di destinare a verde il 50% delle aree dismesse riqualificate; ed a questo uso era destinata una parte rilevante del progetto per il recupero dell'ex ILVA di Bagnoli, dell'area di S. Giuliano a Porto Marghera, delle aree ex Falck a Sesto S. Giovanni, dell'ex area Montefibre ad Ivrea, e di molte aree di dimensioni minori a Bergamo, a Seveso, a Casale Monferrato. La realizzazione di tali progetti o non è poi avvenuta o è stata parziale ed insoddisfacente, per diverse ragioni tra le quali vanno annoverati problemi tecnici ed economici talora molto difficili (la presenza di inquinanti, la necessità di messa in sicurezza, i costi elevati delle bonifiche senza un possibile ritorno economico ecc.) ma soprattutto per l'effetto di conflitti fra gli interessi dell'ambiente e quelli dello sviluppo rappresentati dal pacchetto di posti di lavoro industriale persi da rimpiazzare, e di una scarsa sensibilità locale alle ragioni del recupero di una

---

Braga e Massimo Fiorio) che si propone di ridurre la realizzazione di nuove costruzioni e incentivare la rigenerazione urbana senza occupare nuove aree non edificate. Dopo l'approdo nelle Commissioni della Camera a fine ottobre 2015, il Disegno di Legge si era bloccato per il duro parere della Commissione Cultura che solleva dubbi sulla problematicità di alcuni passaggi, tra cui soprattutto quello relativo al mancato coordinamento con il Codice dei Beni Culturali del 2004 in merito alle regole sui piani paesaggistici regionali e quello relativo al pesante carico organizzativo che il DDL rovescia sugli enti locali.

Grazie ad alcune modifiche apportate a questi aspetti nel corso della discussione in commissione parlamentare, il DDL dovrebbe a breve diventare legge.

<sup>48</sup> Il Rapporto del Centro di ricerca sul consumo del suolo (CRCS) per il 2016 raccoglie i contributi scientifici articolati secondo quattro campi tematici attualmente rilevanti nel dibattito sul suolo: il supporto ai processi decisionali di governo del territorio fornito dai "servizi ecosistemici"; le questioni delle misure e dei metodi per il monitoraggio del consumo di suolo attraverso studi sulle morfologie, quantità e interpretazioni qualitative dei processi di variazione degli usi del suolo; una rassegna delle ricerche, dei progetti, delle strategie finalizzati ad un uso sostenibile della risorsa suolo; alcune riflessioni su criticità ed elementi di interesse nelle recenti leggi regionali approvate o proposte finalizzate alla riduzione del consumo di suolo (Rapporto CRCS, 2016 Centro di ricerca sui consumi di suolo curato da INU, Politecnico di Milano, Legambiente).

destinazione – quella a verde, agricolo o non – precedente all’industrializzazione e abitualmente del tutto cancellata dalla memoria collettiva.

Questo possibile risultato, non privo di contenuti retorici evidenti (i *brown fields* che ridiventano *green fields*) è stato perseguito in pochi casi fortunati sviluppando nuovi ecosistemi, riqualificando le aree abbandonate per farne o rifarne parchi ed aree verdi mediante la progettazione di assetti vegetali, individuando le identità vegetazionali dei singoli luoghi per ricreare reti verdi ben integrate e durature, ovviamente, purtroppo, a costi pubblici sempre molto elevati. Gli esempi più noti e riusciti sono certamente quelli del bacino industriale della Ruhr, grazie alle azioni promosse dall’IBA Emscher Park, o di Bitterfeld, nella regione della Sassonia-Anhalt grazie al progetto EXPO, l’IBA Furst-Puckler Land (Lusatia) di Dessau: aree sinonimo del degrado ecologico-ambientale, della presenza devastante d’industrie siderurgiche, chimiche e di produzione energetica a causa dello sfruttamento delle immense risorse locali di lignite, divenute il simbolo celebratissimo dell’impegno di riforma e rinnovamento, della riqualificazione e rinaturalizzazione di una regione di oltre 20.000 kmq. che ha saputo riqualificarsi senza cancellare la memoria delle sue fabbriche e dei suoi borghi (Kunzmann, 2004; Kunzmann, 2011).

Inoltre non va sottovalutato il fatto che la nuova attenzione all’agricoltura ci suggerisce la possibilità di concepire il territorio contemporaneo come una stratificazione di “paesaggi multifunzionali”; e il contributo dei siti industriali dismessi a questa multifunzionalità paesaggistica all’interno delle città può aprire delle prospettive innovative di grande interesse (Brandt, Vejre, 2004; Ferrario, 2014).

E’ chiaro che in generale, per contro, ha prevalso, specialmente in Italia, la valorizzazione in senso immobiliare ovvero il modo più atteso e più facile (il riempimento dei “vuoti” con nuovi edifici) per attribuire loro nuovi valori e nuove funzioni secondo le preferenze del mercato.

Sul terzo tema (il riuso temporaneo), va evidenziato che gli spazi vuoti delle nostre città (siti industriali, ma anche caserme, cantieri navali, scuole, uffici ed ultimamente anche centri commerciali) si possono considerare (e lo hanno ampiamente dimostrato) delle “riserve urbane” per la trasformazione. Sottolineando però che la attuale fase socio-economica del Paese è profondamente distante da quella, orientata alla crescita (che fino al recente passato ha improntato temi e orientamenti operativi del progetto urbanistico), si può ipotizzare che queste aree oggi sottoutilizzate e abbandonate, troveranno forti ostacoli al loro riuso e rimarranno a lungo delle riserve per la rigenerazione urbana. Sarà dunque necessario probabilmente ripensare il ruolo dell’azione urbanistica, che dovrà orientarsi (ed in parte lo sta facendo) non tanto verso una prospettiva di imminente ricomposizione, quanto verso la definizione di nuove modalità e forme di convivenza, almeno per un certo tempo, con l’abbandono (Lanzani, Merlini, Zanfi, 2014).

Un modo per salvarli dal degrado, durante la ormai lunga e non terminata fase di inerzia del mercato immobiliare e di scarsità di risorse da parte degli operatori pubblici, è quello del riuso temporaneo, approfittandone anche per sperimentare forme innovative di funzioni e di organizzazione degli spazi, ricorrendo a progetti abitativi, culturali, sociali e imprenditoriali che mettano questi spazi a disposizione di funzioni individuali e collettive emergenti. Ciò consente di riattivarne l’uso, sia pure provvisorio, sottraendo un patrimonio storico, architettonico e socio-culturale, alle volte straordinario, alla preoccupante attesa di una trasformazione ed intanto ai rischi



di un prolungato abbandono. Oggi non mancano proposte e sperimentazioni con tali modalità che consentono di offrire spazi inconsueti e non convenzionali al bisogno di innovazione sociale che pure pervade la città contemporanea con la domanda di spazi per start-up dell'artigianato e della piccola impresa, per laboratori, per l'accoglienza temporanea di studenti e turisti low cost, per "temporary shops", per co-working, per servizi alle persone e alle imprese, per artisti.<sup>49</sup>

A testimonianza dell'interesse per azioni di riuso a carattere temporaneo su immobili o terreni abbandonati, si può richiamare l'attenzione su alcuni provvedimenti dell'Agenzia del Demanio, del Ministero dell'Economia, dell'Agenzia Nazionale per i giovani, intesi a promuovere progetti che valorizzino o quanto meno tutelino dal degrado, sia pure in modo temporaneo e soft, queste risorse, in particolare se di proprietà pubblica.<sup>50</sup>

E vogliamo sottolineare (come riconoscono gli studiosi di queste nuove iniziative sperimentali) che anche per queste nuove forme di riuso temporaneo il primo passo è costituito dal censimento e dalla mappatura di questi spazi, per conoscerne la potenziale offerta e le diverse tipologie e per incrociare tale offerta con la mappatura dei potenziali fruitori e dei cicli di vita e di tempo adatti ad un provvisorio riuso, ma anche per individuare livelli di minima infrastrutturazione necessari a riabilitare luoghi rimasti a lungo abbandonati (Berni, 2015).

Sul quarto tema (il passaggio dalla riqualificazione alla rigenerazione) va detto che l'elemento propulsivo per superare l'attuale tendenza al declino delle maggiori città europee ed occidentali è costituito da politiche di rigenerazione più che di riqualificazione urbana, ovvero avviene attraverso interventi integrati, volti a migliorare la loro vitalità socio-culturale ed economica e non solo il degrado fisico.

Ed in effetti molte delle più importanti metropoli europee che ci hanno preceduto, con successo, nei processi di trasformazione, hanno basato le loro strategie non solo sul riuso delle aree ma sulla rigenerazione dei vasti distretti in cui questi siti sono localizzati. Questo superiore livello di riqualificazione implica però nuove forme di governo, nuovi strumenti di pianificazione, il superamento di un approccio a scala municipale dei processi di innovazione verso politiche di scala metropolitana o territoriale. In sintesi si impone la necessità di costruire una riflessione culturale, tecnica, normativa che restituisca un quadro complessivo su questi variegati e frammentati processi di riqualificazione perché si proiettino molto al di là, verso una rigenerazione delle città (D'Onofrio, Talia, 2015).

Oggi possiamo sottolineare che le prospettive per i prossimi anni di sviluppo dell'area torinese appoggiano ancora sul processo di vera rigenerazione urbana

---

<sup>49</sup> Si può citare qui, ad esempio, quanto suggerisce in questa direzione un manuale per il riuso temporaneo di spazi abbandonati prodotto da una associazione ("Temporioso.net") che propone (per gli spazi pubblici e privati, edificati e non) progetti legati al mondo della cultura e associazionismo, delle imprese, dell'artigianato, dei servizi (Inti, Cantaluppi, Persichino, 2014).

<sup>50</sup> Si fa riferimento al recentissimo "Protocollo di intesa fra Agenzia del Demanio e Agenzia nazionale per i giovani, per il riuso di beni pubblici" che si propone di sviluppare attività di inclusione sociale, partecipazione attiva e autoimprenditorialità per sostenere i giovani nel percorso di inserimento lavorativo, nonché alla "Proposta immobili 2016", ovvero un progetto nazionale promosso da Agenzia del Demanio, Ministero dell'economia e Presidenza del Consiglio dei Ministri, lanciato con una call (scadenza 20 giugno 2016) per ricevere proposte di azioni mirate a tutelare dal degrado complessi immobiliari di proprietà pubblica.

innescato da quei processi che le due ricerche illustrate in questo contributo hanno esposto e commentato.

Nei programmi elettorali di candidati al nuovo mandato di Sindaco per il 2016-2020 compariva, come uno dei punti forti, la promozione di iniziative collocate lungo un "innovation mile", sull'asse della Spina e sulla prosecuzione della copertura del Passante Ferroviario ed appoggiato ad una serie di aree dismesse ancora inutilizzate, nella maggior parte industriali. Si tratta di operazioni già concluse o in corso, che vanno a completare quelle già realizzate e citate nei precedenti capitoli di questo contributo, ovvero il recupero delle aree delle Officine Ferroviarie (le OGR), l'Energy Center (con i laboratori di ricerca di ENEL e Eni), l'area delle Ferrovie dello Stato presso la Stazione di Porta Susa, i laboratori di ricerca nell'area ex SNOS ed ex SEAT Pagine Gialle in Spina 3. Questi interventi andranno ad integrare il grande asse della innovazione e della ricerca già attivo sull'asse della Spina, che comprende l'incubatore di imprese del Politecnico, gli Istituti Mario Boella e SITI, i laboratori sui Diesel di General Motors, i laboratori di ricerca sui problemi ambientali dell'Environmental Park, l'Open INCET (centro per lo sviluppo di start up nel campo della innovazione sociale) ed anche il Dipartimento di Informatica al Centro "Piero della Francesca". Dunque in queste ipotesi l'asse della Spina, è e diventerà ancor di più l'asse della rigenerazione, e non solo della riqualificazione, di Torino, perché ospiterà alla fine un totale di 3.500 addetti, 250 aziende e 80 start-up nei settori innovativi, ma anche 30.000 studenti, 2 Università, 5 centri di ricerca, 3 poli di innovazione, 2 incubatori.

Quella eredità territoriale di luoghi abbandonati che ha consentito a Torino di cambiare, trasformando una crisi profonda e strutturale in una opportunità di innovazione, promette di fare da supporto alla sua rigenerazione ancora nei prossimi decenni, se i suoi futuri amministratori sapranno interpretare correttamente cause, effetti, modalità di questa sorprendente capacità di ricorrere alle proprie risorse per ripartire, per immaginare un proprio nuovo percorso, per fare del proprio passato lo strumento privilegiato per disegnare il proprio futuro.

E prima di tutto scoprendo, censendo, monitorando queste sorprendenti e strategiche "risorse territoriali".

## Bibliografia

- AA.VV. (2000), *Riqualificare le città. Le società miste per le aree industriali dismesse*, Milano, Ed. Franco Angeli
- AA.VV. (2011), "Per un "Osservatorio" del progetto sul patrimonio industriale", numero monografico in *Patrimonio Industriale*, n. 7
- AA.VV. (2016), *Rapporto del Centro di ricerca sui consumi di suolo (CRCS)*, (a cura di INU, Politecnico di Milano, Legambiente), Roma, INU Edizioni, [www.inuedizioni.com](http://www.inuedizioni.com)
- Antonelli, C. (1990), *La città dopo Ford: il caso Torino*, Torino, Bollati-Boringhieri
- Arca Petrucci, M. - Dansero, E. (1995), "Aree dismesse fra degrado e riqualificazione ambientale" in *Geotema*, n. 3
- Arca Petrucci, M. - Dansero, E. (1998), "Le aree urbane dismesse in Italia: il recupero nella cultura, nella prassi politica e nella produzione scientifica", in Cerreti, C. - Taberini, A. (a cura di), *Ambiente geografico, storia, cultura e società in Italia*, Roma, Il Cubo.
- Arca Petrucci, M. (2006), "Le aree dismesse come "prese" per lo sviluppo locale. Una prospettiva di ricerca" in *Quadrimestrale Agenzia Umbria Ricerche, AUR & S Itinerari e strumenti di ricerca*, Perugia

- Are, M. - Venere, M. (2005), *Il riuso di 128 aree industriali a Torino: conclusione del monitoraggio 1989-2005* (tesi di laurea, a. a. 2004-05, relatore Agata Spaziante), Torino, Facoltà di Architettura del Politecnico di Torino
- Augé, M. (2004), *Rovine e macerie. Il senso del tempo*, Torino, Bollati-Boringhieri
- Bagnasco, A. (1986), *Torino. Un profilo sociologico*, Torino, Einaudi
- Bagnasco, A. - Olmo, C. (2008), *Torino 011. Biografia di una città. Gli ultimi 25 anni di Torino, guardando al futuro dell'Italia*, Milano, Electa
- Barbieri, C.A. - Gambino, R. - Garelli, M. - Saccomani, S. (1989), *Progettare la città e il territorio. Una rassegna critica di 100 progetti per Torino e il Piemonte*, Torino, Rosenberg & Sellier
- Barbolini, G. (2000), *Riqualificare le città. Le società miste per le aree urbane dismesse*, Milano, RUR-AUDIS, Franco Angeli
- Barosio, M. (2008), "L'impronta industriale nella costruzione della città", in Ronchetta, C. - Trisciunglio, M. (a cura di), *Progettare per il patrimonio industriale*, Torino, CELID
- Barosio, M., (2009), *L'impronta industriale. Analisi della forma urbana e progetto di trasformazione delle aree produttive dismesse*, Milano, Franco Angeli
- Bellaviti, P. (1986), "I Docklands di Londra. Obiettivi e strumenti per lo sviluppo di un'area in declino: l'azione della London Docklands Development Corporation. 1981/1986" in *Recuperare. Progetti. Cantieri. Tecnologie. Prodotti*, Politecnico di Milano
- Berni, F. (2015), (a cura di) "Interventi su esperienze di riuso temporaneo a Bari, Emilia Romagna, Torino, Prato, Ravenna", in *Urbanistica Informazioni*, n. 263
- Bianchetti, C. (1984), "Il dibattito sulle friches industrielles in Francia" in *Archivio di studi urbani e regionali*, vol. 20.
- Bianchetti, C. (1985), "Aree industriali dismesse, primi percorsi di ricerca", in *Urbanistica*, n.81
- Bianchetti, C. (1988), "Individualità dei fenomeni territoriali. Il caso delle friches industrielles", in *Archivio di studi urbani e regionali*, n. 33
- Bondonio, A. - Callegari, G.- Franco, C.- Gibello, L. (2005), (a cura di), *Stop and Go. Il riuso delle aree dismesse in Italia. Trenta casi studio*, Firenze, Alinea
- Brandt, J. - Vejre, H. (2004), "Multifunctional Landscapes, Motives, Concepts and Perspectives", in *Multifunctional Landscapes. Vol 1 e 2, Advances in Ecological Sciences*, (eds), Southampton, Wit Press
- Cagnardi, A. (1992), "Torino: piano, struttura, progetto. Contributi di Gregotti Associati Studio", in *Casabella*, n. 592
- Cagnardi, A. (1995), *Un senso nuovo del piano. I piani della Gregotti Associati*, Milano, Etas-Kompass
- Carmagnani, E. - Dansero, E. - De Rossi, A. - Robiglio, M. (2005), "Territorio e strategia. La trasformazione della città alla luce del Piano strategico", in *Torino Internazionale, Scenari per il sistema locale. Valutazioni sul Piano Strategico di Torino e sulle prospettive di sviluppo nell'area metropolitana*, Torino, Associazione Torino Internazionale
- Caruso, N. - Pettenati, G. (2015), "L'uso temporaneo degli spazi urbani a Torino" in *Urbanistica Informazioni*, n. 263
- Centro Studi PIM, (1985), *Recupero a funzioni produttive delle industrie disattivate e sottoutilizzate della provincia di Milano*, Milano
- Centro Studi PIM-OETAMM, (1987), *Disponibilità e recupero di aree e strutture industriali in Provincia di Milano*, Milano
- Centro Studi PIM-OETAMM, (1992), *Aree industriali dismesse: la fase del recupero. Quattro casi di studio*, Milano
- Chisolm, P. - Kivell, P. (1987), *Inner City Waste Land*, Hobart Paper n. 108, London, Institute of Economic Affairs
- Cremaschi, M. (2009), *Politiche, città, innovazione*, Roma, Donzelli
- Crotti, S. (1990), "Luoghi urbani ritrovati", in *Rassegna* n. 42, numero monografico su "I territori abbandonati".

- D'Onofrio, R. - Talia, M. (a cura di), (2015), *La rigenerazione urbana alla prova*, Milano, Franco Angeli
- Dansero, E. (1993), *Dentro ai vuoti. Dismissione industriale e trasformazioni urbane a Torino*, Torino, Cortina
- Dansero, E. - Glisoni, M. - Vitale, A. (1998) "La bonifica delle aree industriali dismesse: il difficile rapporto tra recupero ambientale e processi di riuso nell'esperienza piemontese" in Dansero, E. - Giaimo, C. - Spaziant, A. (a cura di), *Sguardi sui vuoti. Recenti ricerche del Dipartimento Interateneo Territorio sulle aree industriali dismesse*, Torino, Dipartimento Interateneo Territorio, Working Paper n. 12.
- Dansero, E. - Emanuel, C. - Governa, F. (a cura di) (2003), *I patrimoni industriali. Una geografia per lo sviluppo locale*, Milano Franco Angeli
- Dansero, E. - Vanolo, A. (2006), *Geografie dei paesaggi industriali in Italia: riflessioni e casi studio a confronto*, Milano, Franco Angeli
- Dansero, E. - Giaimo, C. - Spaziant, A. (2000), *Se i vuoti si riempiono. Aree industriali dismesse: temi e ricerche*, Firenze, Alinea
- Dansero, E. - Scarpocchi, C. (2008), "Per una geografia dei patrimoni industriali", in *Progettare per il patrimonio industriale*, Torino, CELID
- De Poli, M. - Incerti, G. (2014), *Atlante dei paesaggi riciclati*, Milano, Skira
- De Rossi, A - Durbiano, G. (2007), *Torino 1980-2011. La trasformazione e le sue immagini*, Torino, Umberto Allemandi & C.
- Derossi, P. (1987), *Progettare nella città, a Torino sul fiume Dora dove le fabbriche sono vuote*, Torino, Umberto Allemandi & C.
- Dragotto, M. - Gargiulo, C. (2003), (a cura di), *Aree dismesse e città: esperienze di metodo, effetti di qualità*, Franco Angeli, Milano
- ERVET, (1988), *Fabbriche abbandonate e recupero urbano*, Bologna
- Ferrario, V. (2014), "Coltivare la città contemporanea. Le sfide dei "paesaggi agro-urbani multifunzionali" in *Sentieri Urbani*, , Vol. VI, n. 15
- Gabert, P. (1964), *Turin: ville industrielle: etude de geographie economique et humaine*, Paris, Presses universitaires de France
- Gambino, R. (1984), "Strategie e politiche per il riuso in Italia", in *Edilizia Popolare*, n.181
- Gargiulo, C. (2001), (a cura di), *Processi di trasformazione urbana e aree industriali dismesse: esperienze in atto in Italia*, Atti dei convegni AUDIS 1999-2000, Venezia, Audis
- Godone, C. (1997), *Aree urbane dismesse a Torino. Le prospettive di riuso di 128 aree industriali vuote al 1989*, (tesi di laurea, a. a. 1996-97, relatore Agata Spaziant)
- Gregotti, V. (1990), "Aree dismesse: un primo bilancio", in *Casabella*, n. 564
- Healey, P. (1997), "A Strategy Approach to Sustainable Urban Regeneration", in *Journal of Property Development*, Vol. 1, n. 3
- Kunzmann, K. R. (2004), "Creative Brownfield Redevelopment: The Experience of the IBA Emscher Park Initiative in the Ruhr in Germany", in Greenstein, R. - Yesim, S. E., (eds), *Recycling the City: The Use and Reuse of Urban Land*, Cambridge, Lincoln Institute of Land Policy
- Kunzmann, K. R. (2011), "L'IBA Emscher Park nel territorio della Ruhr: una retrospettiva", in "Il patrimonio industriale risorsa strategica per lo sviluppo urbano. Sesto S. Giovanni", in *Urbanistica Dossier*, n. 126, Allegato a *Urbanistica Informazioni*, n. 237
- Iacomoni, A. (2015), *Topografie dello spazio comune*, Milano, Franco Angeli
- Indovina, F. (a cura di) (1990), *La città di fine millennio*, Milano Franco Angeli
- Indovina, F. (1995), "Vuoti ... molto pieni", in *Archivio di Studi urbani e regionali*, n. 58
- Indovina F. (2006), *Nuovo lessico urbano*, Milano, Franco Angeli
- Inti, I. - Cantaluppi, G. - Persichino, M. (2014), *Temporioso. Manuale per il riuso temporaneo di spazi in abbandono in Italia*, Cantù (Co), Altra Economia
- Lanzani, A. (2012), "Basta consumo di suolo" in *Il Giornale dell'Architettura*, anno 11, n.102

- Lanzani, A. - Merlini, C. - Zanfi, F. (2014), "Quando «un nuovo ciclo di vita» non si dà. Fenomenologia dello spazio abbandonato e prospettive per il progetto urbanistico oltre il paradigma del riuso", in *Archivio di Studi Urbani e Regionali*, vol. XLV, n. 109
- Leone, U. (2003), *Aree dismesse e verde urbano. Nuovi paesaggi in Italia*, Bologna, Patron
- Mazza, L.- Olmo, C. (1991), *Architettura ed urbanistica, Torino, 1945/1990*, Torino, Umberto Allemandi & C.
- Oliva, F. (1989), "Milano, Torino e Genova, aree industriali dismesse e piano", in *Urbanistica*, n. 93
- Oliva, F. (1993), "Il riuso delle aree dismesse" in Campos Venuti, G. - Oliva, F. (a cura di) *Cinquant'anni di urbanistica in Italia 1942 - 1992*, Bari, Laterza
- Olmo, C. (2010), "Città visibili e spazi patrimoniali" in *Architettura e novecento. Diritti, conflitti, valori*, Roma, Donzelli
- Pichierri, A. (1986), *Il declino industriale: il contributo delle scienze sociali alla diagnosi e alla definizione di strategie di risposta*, Torino, Rosenberg & Sellier
- Roberts, P. - Sykes, H. (2000), *Urban Regeneration. A Handbook*, London, SAGE
- Ronchetta, C. - Trisciuglio, M. (a cura di), (2008), *Progettare per il patrimonio industriale*, Torino, CELID
- Russo, M. (1998), *Aree dismesse. Forma e risorsa della città esistente*, Napoli, Edizioni Scientifiche italiane
- Saccomani, S. (1998), "PRG di Torino: la variante per la Spina centrale", in *Urbanistica Informazioni*, n.162
- Saccomani, S. - Vico, F. (1984), "Vuoti urbani a Torino: il riuso delle aree industriali dismesse", in *Edilizia Popolare*, n. 181
- Secchi, B. - Boeri, S.- Brandolini, S.- Bianchetti, C. - Gabellini, P. (1984), "Un problema urbano: l'occasione dei vuoti", in *Casabella*, Anno XLVIII, n. 505
- Secchi, B. (1985a), "Il territorio abbandonato. 1" in *Casabella*, Anno XLIX, n. 512,
- Secchi, B., (1985b), "Il territorio abbandonato.2" in *Casabella*, Anno XLIX, n. 513
- Secchi B. (1990), "Un ampliamento dello sguardo", in *Rassegna*, n. 42, numero monografico su "I territori abbandonati"
- Sourel, K. - Youn, E. (2009), "Urban Restructuring and the Crisis: A Symposium with Neil Brenner, John Friedmann, Margit Mayer, Allen J. Scott, and Edward W. Soja", in *Critical Planning Journal*, Vol. 16
- Spaziante, A. (1981), "Il consumo di superficie per attività industriali a Torino", in *Cronache Economiche*, n. 3
- Spaziante, A. (1982), "Industria e uso del suolo a Torino. Risultati di una ricerca e prospettive di utilizzo", in *Quaderni di aggiornamento*, CISL Torino, n. 1
- Spaziante, A. (2000), "Documentare, interpretare, monitorare la dismissione industriale", in Dansero, E. - Giaimo, C. - Spaziante, A. (a cura di) *Se i vuoti si riempiono. Aree industriali dismesse: temi e ricerche*, Firenze, Alinea
- Spaziante, A. (2001), "Governare il territorio dell'industria nella trasformazione" in Mazzola, F. - Maggioni, M. (a cura di) *Crescita regionale ed urbana nel mercato globale. Modelli, politiche, processi di valutazione*, Milano, Franco Angeli
- Spaziante, A. (2004), "I parchi dell'archeologia industriale: interpretazioni, strategie, strumenti" in Massarente, A. - Mazzotta, A. (a cura di), *Il parco fluviale, le fabbriche e la città. Programmi e progetti di riqualificazione delle aree lungo il Cervo a Biella*, Firenze, Alinea
- Spaziante, A. (2008a), "Torino. Tredici anni di attuazione del PRG", numero monografico in *Atti e Rassegna Tecnica* della Società degli Ingegneri e degli Architetti in Torino, anno LXII, n. 1
- Spaziante, A. (2008b), "Patrimonio industriale e territorio", in Ronchetta, C. - Trisciuglio, M. (a cura di), *Progettare per il patrimonio industriale*, Torino, CELID

- Spaziante, A. (2008c), "Patrimonio industriale e città: il ruolo strategico di una eredità. Il caso di Torino e della sua Spina Centrale" in Ronchetta, C. - Trisciuglio, M. (a cura di), *Progettare per il patrimonio industriale*, Torino, CELID
- Spaziante, A. (2009), "Vuoti industriali: eredità e innovazione", in *Carta del territorio. La proposta del Piemonte per un nuovo governo del territorio regionale*, Torino, IRES Piemonte
- Spaziante, A. (2011), "Il riuso del patrimonio industriale come contributo alla rigenerazione responsabile del territorio", in *Patrimonio industriale*, n.7
- Spaziante, A. (2012), "Il difficile significato urbano del riuso del patrimonio industriale dismesso" in Maspoli R. - Spaziante, A. (a cura di), *Fabbriche, borghi, memorie. Processi di dismissione e riuso post-industriale a Torino Nord*, Firenze, Alinea
- Spaziante, A. (2014), "Recycling cities, recycling Turin: problems and opportunities", in D'Arienzo, R. - Younes, C. (editors) *Recycler l'Urbain. Pour une écologie des milieux habités*, Geneve, Metis Presses
- Spaziante, A. - Ciocchetti, A. (a cura di), (2006), *La riconversione delle aree dismesse: la valutazione, i risultati*, Milano, Franco Angeli
- Spaziante; A. - Dansero, E. - Giamo, C. (2000), "Aree industriali dismesse: vuoti da non perdere", in Dansero, E. - Giamo, C. - Spaziante, A. (a cura di), *Se i vuoti si riempiono. Aree industriali dismesse: temi e ricerche*, Firenze, Alinea
- Spaziante, A. - Pugliese, T. (a cura di), (2002), *Strategie per le città: piani, politiche, azioni*, Milano, Franco Angeli
- Stanghellini, S. - Mambelli, T. (1998), "Le società miste per la trasformazione urbana in Italia", *Urbanistica Informazioni - Dossier*, n. 11