

PROCESSI DI TRASFORMAZIONE URBANA E MERCATO IMMOBILIARE:  
VALUTAZIONE DI FATTIBILITÀ. IL CASO DI SPINA 3

Stefania CASTAGNERI

La tesi ha affrontato il tema della riqualificazione di una vasta area urbana collocata nella porzione centro – settentrionale di Torino, denominata Spina3, la quale costituisce il più vasto comparto di aree industriali dimesse all'interno della città (circa 128 ha secondo il Prg, a fronte di una superficie complessiva delle quattro Spine presenti nell'ambito urbano di 211 ha circa secondo gli Indirizzi Programmatici per la Variante - fig.).

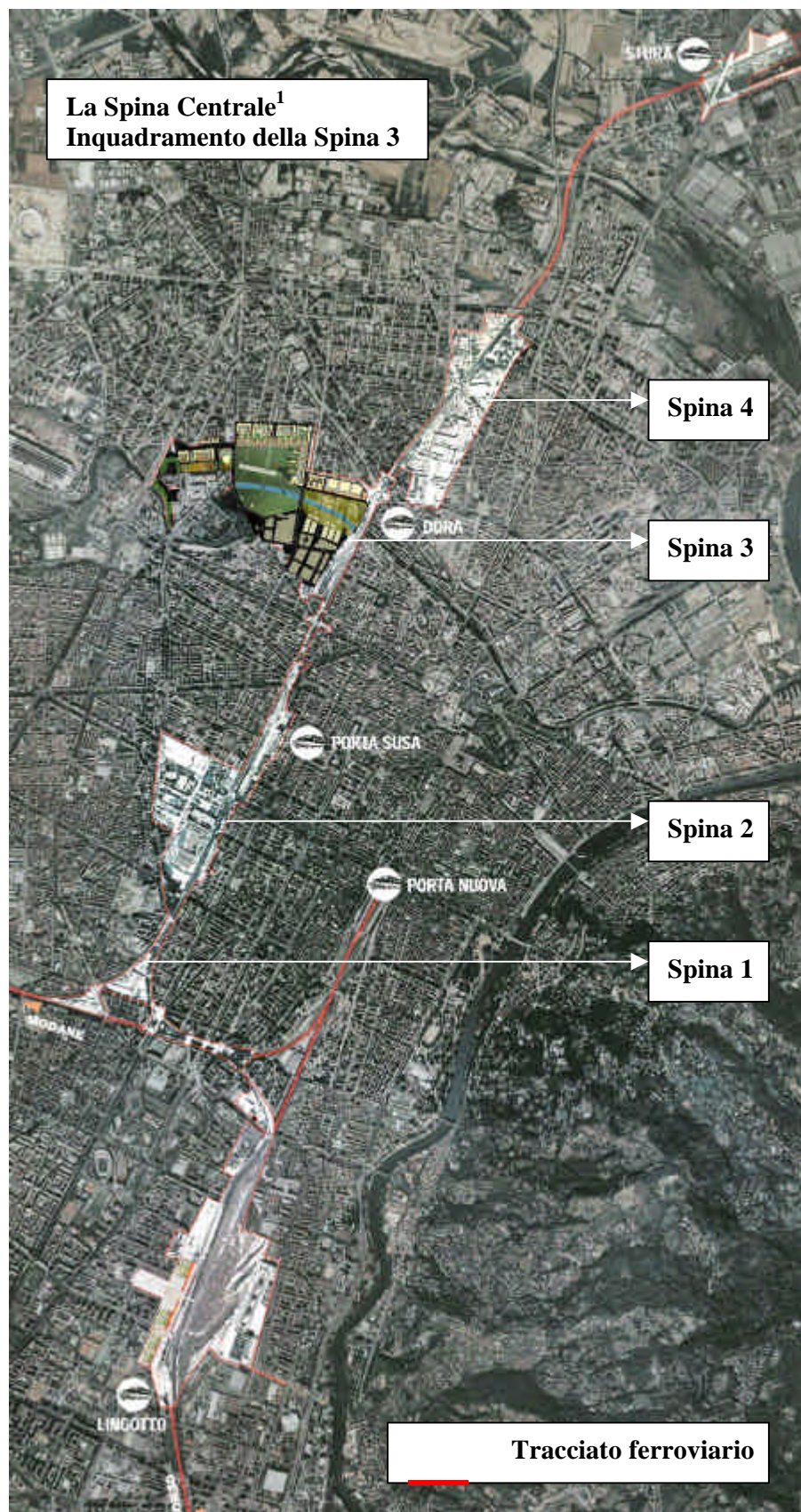
L'obiettivo dello studio è stato quello di effettuare un'analisi di fattibilità economica per fornire una valutazione sulla convenienza alla realizzazione di questi grandi interventi; convenienza sia in termini economici da parte dei promotori immobiliari che hanno investito nella loro realizzazione sia, soprattutto, in termini di benefici per la popolazione che usufruirà delle strutture qui insediate e per coloro che abitano nelle zone circostanti.

Sono in corso di definizione o di realizzazione molti progetti che sfruttano le opportunità di adattamento dei cosiddetti vuoti urbani, ossia aree che la dismissione industriale ha reso inutilizzate. Questi luoghi hanno rappresentato per molti anni la memoria di attività che sono state il motore della nostra storia economica, sociale e territoriale nell'ultimo secolo; oggi invece costituiscono la promessa di nuove possibilità di intervento in parti della città fortemente strutturate, forniscono l'occasione per il passaggio a nuove funzioni, a più elevate qualità urbane e ad opportunità di rilancio e di recupero di posizioni nella gerarchia delle città nazionali ed europee. Costituiscono elementi di forza per la trasformazione della città grazie alla loro localizzazione centrale, perché, il più delle volte, sono inseriti in tessuti urbani fortemente addensati con una forte carenza di servizi sociali, viari e di aree verdi.

E' quindi necessario trovare un punto di equilibrio tra le potenzialità della valorizzazione immobiliare e il soddisfacimento dei forti bisogni pregressi che la città circostante esprime.

Sono in corso di attuazione progetti che tentano di legare insieme, localizzandoli territorialmente, spezzoni di politiche settoriali; l'accento qui non cade più, o non solo, sulla qualità formale della trasformazione, perché l'elemento caratterizzante, il tema dell'intervento, non è costituito soltanto dalla possibile trasformazione fisica e

**Figura 1**



1) Planimetria fornita dal Comune di Torino, Divisione Edilizia e Urbanistica, Progetti di riassetto urbano

funzionale di un'area, ma da un problema, che si manifesta e si localizza su parti specifiche del territorio, e la cui soluzione richiede una pluralità di azioni che incidono su tutte le diverse componenti (sociali, economiche, occupazionali, fisiche, funzionali ed immobiliari).

La trasformazione fisica e funzionale dell'area è una delle azioni prese in considerazione, ma accanto a questa altre vengono progettate in settori diversi (la riqualificazione professionale della popolazione interessata dal progetto, la modificazione della struttura sociale dell'area, la creazione di convenienze o incentivi per l'insediamento di nuove attività), altre modalità di intervento vengono messe in atto, altri soggetti, non direttamente coinvolti nel progetto urbanistico, vengono mobilitati.

La sostanza del progetto di riqualificazione non sta in ciascuna di queste azioni, ma nella loro sinergia.

La tesi ha voluto inizialmente inquadrare le principali trasformazioni in atto in Torino che interessano l'ambito di Spina 3: si tratta di interventi in fase di elaborazione o in via di realizzazione che contribuiranno fortemente a determinare il successo o meno delle politiche in atto per questa vasta area.

La grande occasione per l'avvio di tutte le operazioni in fase di studio è stata fornita dalle Olimpiadi Invernali del 2006; esse non vogliono solo essere un evento sportivo che dura due settimane ma, come è avvenuto per Barcellona o per Lione, vogliono diventare un'occasione unica per lo sviluppo del territorio. L'evento ha favorito per primo la realizzazione di numerose opere infrastrutturali il cui progetto di miglioramento è in studio da anni, ma la cui realizzazione ha tardato a manifestarsi per la mancanza di fondi.

Basti pensare al progetto per la nuova Stazione Dora, che si prevede di realizzare al posto di quella attuale la quale delimita, col tracciato ferroviario, la porzione orientale dell'ambito. Essa costituirà la prima fermata, all'interno della città per coloro che provengono dall'aeroporto di Caselle e sarà inoltre una delle stazioni del Passante, nuova linea ferroviaria, prevalentemente in galleria, che consentirà ai treni di attraversare velocemente Torino. Proprio per questo sarà necessario dotarla di nuove e più moderne strutture, potenziarne il sistema di trasporto pubblico che viaggia sulle vie adiacenti, garantire l'ordine pubblico attraverso polizia, carabinieri, sistemi di video – sorveglianza, ecc.

Oltre a tali progetti, si è analizzato quello che prevede di collegare tra loro i parchi esistenti all'interno della città rendendo fruibili le sponde fluviali che oggi si presentano

fortemente degradate, creando così un nuovo grande sistema del verde lungo 74 Km. Il processo presuppone in Spina 3 la bonifica ed il recupero ambientale del territorio abbandonato e la costituzione del Parco Dora di 450.000 mq.

Di fondamentale importanza ai fini della valutazione è stato lo studio delle previsioni degli strumenti e dei piani urbanistici programmatici e finanziari che interessano l'ambito: il Piano Regolatore Generale del '95 con le due successive varianti, il Programma di Riqualficazione Urbana e il Piano Strategico di promozione della città.

La loro attivazione è la verifica delle scelte in essi effettuate, in particolare quelle relative alla fattibilità economica degli interventi sia in termini quantitativi che delle destinazioni d'uso.

I primi due, essendo di tipo normativo, hanno portato a conoscenza delle differenti quantità e attività previste, degli indici che regolano le edificazioni; in particolare il Programma di Riqualficazione Urbana (fig. 2), ha illustrato le principali somme predisposte ai fini della trasformazione dell'area, le differenti quantità territoriali delle zone in trasformazione e dei sub ambiti, i loro proprietari, i vincoli da rispettare,...

Per conoscere la realtà attuale delle zone che circondano l'area, è stata fatta una ricerca sulla nascita delle industrie qui presenti, e sul progressivo ampliamento delle borgate che le circondavano in cui erano collocate le residenze degli operai e delle loro famiglie.

La localizzazione delle prime fabbriche risale alla metà del XIX° secolo grazie alla presenza della Dora, che avrebbe consentito l'utilizzo della forza idraulica a basso costo.

Col passare dei decenni il numero e la dimensione degli stabilimenti nell'area aumenta sino all'inizio degli anni '70 del XX° secolo, anni in cui si modificano alcuni caratteri strutturali dell'area metropolitana. Le piccole imprese situate all'interno del territorio urbano si trasferiscono in questi anni nei comuni della prima cintura a causa della crescita dei valori delle loro aree, e poco tempo dopo il processo prende avvio anche per gli stabilimenti di maggiore dimensione.

La dimensione dell'area, la posizione strategica in una zona semicentrale della città, la concentrazione delle proprietà in mano di pochi operatori privati ed il significato che questi contenitori assumono in quanto memoria storica della Torino operaia, conferiscono al problema di questi vuoti un carattere eccezionale.

I territori circostanti i comprensori dell'ambito, già carenti di servizi, subiscono così a partire dagli anni '80 un lento e progressivo degrado che oggi è possibile percepire, in particolare nelle zone settentrionali, a causa dei numerosi edifici non più









Figura 2

Pianta della Spina3 – Previsioni progettuali del Priu<sup>1</sup>



**Legenda**

-  Residenza
-  Eurotorino 2  
(centri di ricerca, attività produttive, attività ricettive, attività terziarie)
-  Eurotorino 2  
(Envipark)
-  Aree per servizi  
(verde, istruzione,...)
-  Eurotorino 1  
(Attività espositive e congressuali, università, servizi generali,...)
-  Nuovo tracciato del c.so Mortara

<sup>1</sup> Immagine tratta dal sito [www.cimimontubi.it](http://www.cimimontubi.it)

restaurati, della chiusura di molti negozi e attività commerciali, dei carenti mezzi di trasporto pubblici che servono queste vie.

Sono stati studiati in particolare i quartieri che circondano i due comprensori che vengono analizzati nel dettaglio nell'analisi economica, per capire quali sono gli attuali valori degli immobili in essi situati e quali potrebbero essere i fattori che, a seguito della riqualificazione, li faranno variare.

I progetti in fase di realizzazione, infatti, non mirano solo alla creazione di immobili all'interno di aree prima abbandonate, ma cercano di essere l'occasione per soddisfare le carenze presenti all'interno della città o, più ancora, per dare un nuovo volto ai quartieri che le circondano. La ricerca ha così fatto emergere come tali zone abbiano subito un progressivo degrado dal momento in cui le industrie qui insediate hanno concluso il loro ciclo produttivo o si sono spostate altrove.

La seconda parte della tesi è stata dedicata all'analisi dei due comprensori orientali dell'ambito: Valdocco e Savigliano.

L'analisi economica riferita agli interventi all'interno dei due comprensori è stata preceduta da una dettagliata descrizione delle previsioni progettuali.

L'attualità degli argomenti discussi nella tesi hanno portato a reperire le informazioni necessarie soprattutto attraverso l'intervista dei diversi attori, sia pubblici che privati, coinvolti nel processo di riqualificazione di queste aree.

Il comprensorio Valdocco è stato ulteriormente suddiviso dal PriU in quattro sub-ambiti: Mortara, Envipark, Valdocco Sud e Ceva.

Il sub comprensorio denominato Envipark è stato il primo dell'intera Spina 3 ad essere riqualificato attraverso la realizzazione del primo parco scientifico e tecnologico della città di Torino, l'Environment Park. E' stata appena conclusa la fase di progettazione per il sub comprensorio Mortara, mentre non si conosce ancora alcun dettaglio per quello denominato Ceva.

Le poche informazioni, in questi ultimi due casi, sono state ottenute attraverso la consultazione del sito dell'ancora proprietaria Cimimontubi; essa precedentemente possedeva l'intero comprensorio Valdocco.

L'attenzione ai fini della valutazione economica è stata posta sull'area Valdocco Sud, che prevede la realizzazione di 15.000 mq di superficie lorda di pavimento (S.L.P.) a destinazione residenziale e 5.000 mq destinati ad attività di servizio alle persone ed alle imprese (A.S.P.I.). Per il reperimento delle diverse informazioni si è partiti dall'intervista dei membri della Cimimontubi, per capire il criterio con cui era stata effettuata la suddivisione dell'area in Unità Minime di Coordinamento Progettuale (U.M.C.P.) e in Unità Minime di Intervento (U.M.I.) e successivamente la loro vendita a privati; è emersa una quantità notevole di aziende, imprese e agenzie coinvolte.

La ricerca è risultata notevolmente difficoltosa soprattutto perché per molte U.M.I. sono ancora in corso le contrattazioni tra gli acquirenti e la vecchia proprietaria dell'area, dunque informazioni di tipo quantitativo e progettuale su di esse è stato possibile riceverle solo dagli strumenti urbanistici analizzati, e in particolare dal PriU.

In altre, invece, sono in corso di realizzazione, e a volte di ultimazione, gli edifici destinati alla residenza e ad A.S.P.I.; di questi è stato possibile conoscere il nome dei progettisti, le caratteristiche degli immobili, le imprese costruttrici e il capitale finanziario movimentato in ogni singola U.M.I.

Molto differente è la situazione nel secondo comprensorio studiato, quello denominato Savigliano.

Attualmente (I° trimestre 2003) l'intera area è ancora occupata dalla struttura industriale della Società Nazionale Officine Savigliano, che ha concluso l'attività produttiva solo nel dicembre del 2002. L'intervento prevede una consistente opera di demolizione e di riadattamento dei siti ad eccezione dei fronti prospicienti sulle vie principali, a causa del loro valore storico e architettonico. Secondo il PRG, la destinazione d'uso prevista per l'area è "Eurotorino", ossia un mix funzionale di attività in grado di rispondere alle esigenze insediative dei parchi tecnologici (centri di ricerca, attività produttive ed innovative, ricettive, terziarie, espositive, congressuali ed università).

Si tratta dunque del naturale proseguimento oltre il fiume di Envipark.

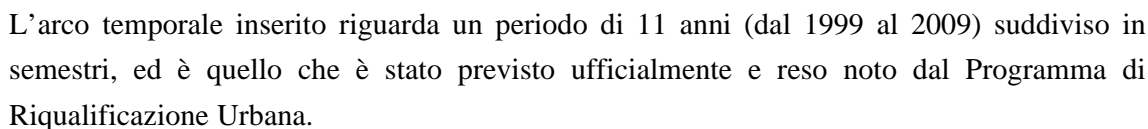
Date le caratteristiche e la posizione dell'intervento, il progetto è rientrato nell'ambito delle attività previste da regolamento UE 1260/99, Docup 2000-2006 per la Regione Piemonte, pertanto ha potuto richiedere i Fondi Strutturali destinati alle aree in phasing-out.

Per quest'ultimo intervento e per quello all'interno del sub comprensorio Valdocco Sud sono state illustrate due **Analisi Costi – Ricavi**.

L'obiettivo di questa tecnica, denominata anche **Discounted Cash – Flow Analysis** ed utilizzata per effettuare una valutazione economico – finanziaria sul progetto immobiliare, è quello di fornire indicazioni precise sulla bontà dell'investimento attraverso i suoi indicatori: il Valore Attuale Netto ed il Tasso Interno di Rendimento.

I dati utilizzati per effettuare la prima ACR (grafico 1), ossia quella riferita all'intervento di edilizia residenziale ed A.S.P.I., sono in parte quelli forniti direttamente dall'agenzia immobiliare che vende gli immobili realizzati e, per i dati mancanti, facendo riferimento ad interventi con caratteristiche simili a questo.

### Diagramma relativo all'ACR del sub comprensorio Valdocco Sud



I ricavi riguardano gli introiti dovuti alla vendita degli immobili realizzati, che si sono ipotizzati a partire dal primo semestre del 2001, data dell'inizio di realizzazione delle opere. Infine viene rappresentato il flusso economico, che ricordo essere la differenza tra i ricavi ed i costi in ogni periodo temporale e ci fornisce una indicazione sull'andamento finanziario dell'intervento, inizia ad essere positivo dall'anno 2003 per crescere col passare dei semestri e assestarsi dal primo semestre del 2008.



Ipotizzando un saggio di attualizzazione annuo pari all'1,86%, si è ottenuto un VAN (ante tasse) pari a €74.427.995,96, ed un TIR pari all'8%.

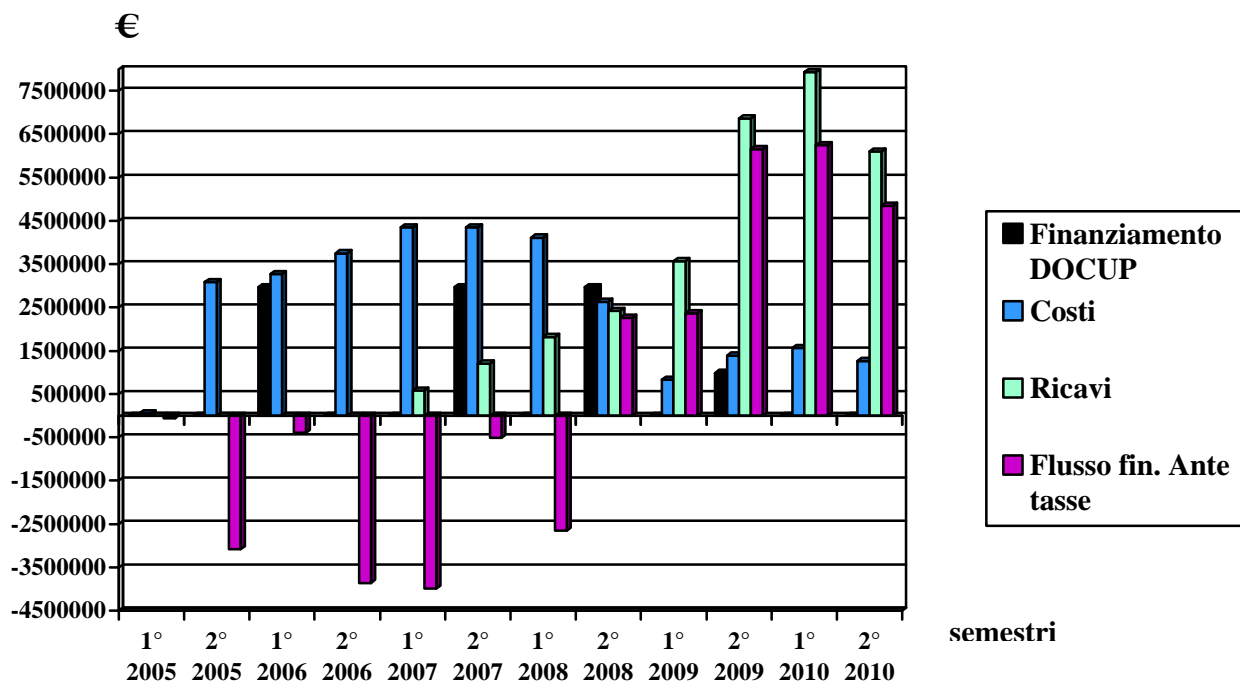
Nell'analisi per l'intervento nel comprensorio Savigliano oltre alle voci presenti nella precedente valutazione, si è inserita quella relativa al finanziamento ministeriale. Si tratta di un importante aiuto economico che si è rivelato determinante ai fini della fattibilità del progetto.

Il grafico 2 mostra come tale voce (indicata in nero) sia notevolmente influente sul flusso finanziario del periodo in cui viene stanziato il finanziamento.

Questa ACR non è stata solo ipotizzata ai fini del seguente studio, ma è stata elaborata ufficialmente dalla Finpiemonte, Finanziaria Regionale con prevalente capitale pubblico, attualmente proprietaria in parte dell'area.

## Grafico 2

### Diagramma relativo all'ACR nel comprensorio Savigliano



Le spese riguardano i diritti edificatori, le spese d'atto, le spese tecniche, i costi di costruzione, i contributi sui costi di costruzione e le demolizioni e le bonifiche. Anche in tal caso gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vengono dichiarati pari a zero perché si prevede di realizzarli al netto delle opere a scomputo.

I ricavi riguardano la vendita, a partire dal 2007, dei locali, dei parcheggi pertinenziali e da quelli interrati. Dal grafico si osserva come il flusso finanziario diventi positivo e cresca a

partire dal primo semestre del 2008 sia grazie alle vendite previste che all'aiuto finanziario ottenuto.

In tal caso si è ottenuto un VAN finanziario ante tasse pari a €5.452.695,13, ed un TIR pari al 14,47% annuo.

In primo luogo, lo studio ha fatto emergere i probabili fattori che influiranno sul valore degli immobili, sia quelli situati nelle aree circostanti gli ambiti sia quelli in fase di realizzazione all'interno degli stessi comprensori.

Essi sono:

- centralità, non in termini di vicinanza al centro, ma in termini di facile accessibilità, di zona ben servita, attrezzata e dotata di verde;
- facilità degli spostamenti dovuta alla presenza di strade scorrevoli;
- facilità nel trovare i parcheggi;
- maggior servizio da parte dei mezzi di trasporto pubblici;
- presenza e fruibilità delle pubbliche attrezzature di servizio; verranno costruite aree verdi, un centro commerciale, un museo, una nuova chiesa, nuovi negozi, oltre alla già presente università di informatica collocata a Piero della Francesca;
- vicinanza a complessi di servizio, a zone di lavoro e ad aree verdi;
- maggior sicurezza da parte dell'ordine pubblico grazie alla presenza di importanti attività o luoghi in cui è necessaria la sorveglianza, come la nuova stazione Dora, il parco tecnologico e ambientale Environment Park, il nuovo parco della Dora,....
- maggior illuminazione stradale e maggior frequentazione da parte dei cittadini di tutte le aree; ciò significa anche minore delinquenza, più manutenzione e più cura di tutte le attrezzature pubbliche e delle parti private, in quanto i proprietari degli immobili terranno maggiormente alla qualità architettonica e al buono stato del loro edificio;
- migliori condizioni ambientali grazie alla presenza del nuovo parco Dora di 450.000 mq, che produrrà una elevatissima quantità di verde al posto della maggior parte dei grandi stabilimenti industriali, e alla fruibilità delle sponde della Dora resa possibile dal progetto "Torino città del verde e delle acque" che riguarda i 4 fiumi presenti nella città

Lo studio ha portato anche a riflettere sulle difficoltà che si hanno spesso nell'attuazione degli interventi di riqualificazione nelle aree dismesse; essi derivano la maggior parte delle volte da due componenti: dalla rigidità delle norme e delle regole degli strumenti che, nel momento in cui trovano attuazione, creano scenari poco reali e di difficile attuazione, e dai rapporti che si creano tra i soggetti coinvolti nella trasformazione, i quali hanno obiettivi differenti l'uno dall'altro.

Per quanto riguarda la prima difficoltà, negli ultimi venti anni si è molto dibattuto in Italia sul problema degli strumenti urbanistici e della loro efficacia attraverso una continua riflessione sulla sequenza tra scelta, decisione ed implementazione, come nodo problematico, la cui risoluzione possa garantire trasparenza ed efficienza agli strumenti urbanistici<sup>2</sup>.

Effettuare scelte considerando ed esaminando le modalità attuative può risultare il modo per creare condizioni favorevoli ad “alleanze” ed a convergenze di interessi.

I “vuoti industriali”, a partire dagli anni '80, sono stati il tema che ha permesso di esplorare da una parte le potenzialità trasformative dei piani, e dall'altra la forma delle interazioni possibili tra gli attori in una prospettiva di efficacia.

Ciò ha messo in evidenza che i processi di trasformazione della città sono fortemente subordinati alle ragioni del mercato.

E' proprio a causa di ciò che nel Prg del '95 viene introdotto un principio nuovo, quello della perequazione, con due obiettivi:

- ripartire oneri e benefici al fine di rendere indifferenti i proprietari delle aree rispetto alle indicazioni del piano;
- ripartire “equamente” tra soggetti privati e collettività le rendite, cioè i valori creati dal piano.

Però nelle prime applicazioni si nota subito che il piano è solo apparentemente perequativo. Il suolo viene innanzitutto suddiviso nelle due grandi categorie delle zone da trasformare e quelle consolidate; le prime vengono ulteriormente suddivise in Zone urbane di trasformazione (Zut) e aree da trasformare a servizi (Ats).

Ma questa appare più una divisione dettata da intenti progettuali che non da intenti perequativi, in quanto non è stata una classificazione basata sullo stato di fatto perché al momento dell'attuazione si è osservato che molte delle aree considerate liberabili erano invece sedi di attività produttive funzionanti, che non intendevano abbandonare la loro localizzazione.

Nel Prg viene inoltre utilizzato indifferentemente in tutto il territorio un unico indice di edificabilità, il quale non è stato assegnato come riconoscimento di una situazione di diritto e di fatto, né un indice medio derivante dalle scelte di piano, ma si è trattato semplicemente di un valore, molto alto (pari a 0,7 mq/mq), che ha coinciso col massimo costruibile. La sua dimensione è stata il frutto di una scelta di espansione interna condizionata dall'ipotesi, non verificata, di una radicale trasformazione della struttura economica e del ruolo della città.

Tale indice si è più volte dimostrato fonte di difficoltà attuative, perché ha comportato la cessione di elevate quantità di aree per standard urbanistici, cui si è sommata la cessione obbligatoria di una percentuale della superficie territoriale.

A tal proposito, all'obiettivo della “perequazione pubblico-privata”, il piano ha risposto con la cessione gratuita del 10% della superficie territoriale delle Zut, ma dati gli alti indici di

---

<sup>2</sup>M. Russo, *Aree dimesse. Forma e risorsa della città 'esistente'*, Napoli 1998, pag. 214

edificabilità “spalmati” indifferentemente in tutte le aree e l’elevato fabbisogno pregresso di aree per servizi, a queste cessioni non sono corrisposti diritti edificatori di proprietà pubblica. Il ruolo del Comune nelle operazioni di carattere compensativo è stato quindi marginale in quanto i terreni che ha acquisito per trasferimento dei diritti e cessioni gratuite sono serviti interamente a rispondere agli standard, non creando riserve di aree da usare per promuovere politiche di trasformazione ed alimentare meccanismi di compensazione.

Non bisogna dimenticare che nelle Zurigo l’indice di edificabilità territoriale e la quantità di aree da cedere sono uguali in qualunque area, ma in una situazione di debole domanda, come è stata ed è tuttora quella torinese, non è possibile scaricare sull’incremento di prezzo del bene finale i costi di trasformazione elevati, gli alti valori fondiari generati dai diritti assegnati dal piano ed i costi di bonifica nel caso delle aree dimesse (costi che il piano pone a carico di chi opera la trasformazione). E’ risultato dunque necessario il sostegno finanziario pubblico.

Tutto ciò che sopra ho enunciato è emerso chiaramente nel caso degli ambiti della Spina Centrale, e quindi anche in Spina 3, dove la natura degli insediamenti industriali preesistenti ha reso i costi di bonifica alti, la dimensione degli ambiti ha richiesto la realizzazione di nuove strade e le aree da cedere alla città sono state in misura superiore al 10%.

Il compito che dovrebbero svolgere le aree della Spina è quello di compensare la carenza di servizi delle zone urbane ad esse circostanti, attraverso un piano ad alta densità fondiaria ed elevati costi di infrastrutturazione, ma ciò sarebbe possibile solo nel caso di un mercato immobiliare in grado di sostenere tali costi, come quello presente alla fine degli anni ’80. Questa realtà è invece insostenibile negli anni ’90, anni in cui la realtà congiunturale è stata frenata dagli investimenti produttivi, dagli alti livelli di disoccupazione, dalla caduta dei prezzi immobiliari e dai costi di trasformazione non praticabili.

La prima variante, mirata a modificare il contenuto normativo di molte delle aree di trasformazione, ha così come fine la salvaguardia delle destinazioni d’uso in atto e di consentire usi e destinazioni più flessibili e compatibili con le reali esigenze di innovazione economico – produttiva.<sup>3</sup> Gli interventi previsti mirano alla radicale trasformazione fisica e funzionale dei comparti produttivi e non alla loro conservazione o rifunzionalizzazione.

Per le aree della Spina Centrale è così stata effettuata un’analisi in merito alla fattibilità economica degli interventi di riconversione, che ha portato ad una parziale modifica delle regole come la riduzione dell’indice di densità edificabile e di conseguenza della riduzione del fabbisogno di servizi.

Successivamente (2001) si è resa necessaria un’altra variante, la quale ha ridotto ulteriormente la superficie territoriale delle aree di trasformazione della Spina del 30% attraverso lo stralcio di porzioni di proprietà comunale, di strade e di servizi esistenti, ha ridotto la superficie di pavimento realizzabile del 35% ed è scesa in modo consistente la quantità di servizi su soletta (di circa il 79%). Tutto ciò mantenendo la disponibilità dei servizi a raso pressoché inalterata.

---

<sup>3</sup> A. Ciocchetti, “Torino, il processo del piano”, da Urbanistica – Informazioni n.177, 2000, pag 53

Questo nuovo quadro normativo ha introdotto da un lato condizioni di flessibilità e dall'altro ha offerto maggiori condizioni di fattibilità economica nell'attivazione degli interventi.

Dunque, attori istituzionali ed operatori privati coinvolti si confrontano con le prospettive di un successo che può avere un valore strategico e collettivo, ma anche con i rischi di un fallimento che potrebbe azzerare l'azione delle città per fare fronte alle emergenze economiche, sociali, fisiche create dalle crisi produttive.

Trasformare un'area industriale dimessa, e con tale intervento riqualificare l'ambiente urbano e contribuire al suo sviluppo, è un'azione complessa la cui concreta realizzazione continua a restare difficile.

Per quanto riguarda il problema dei soggetti coinvolti, la peculiarità degli interventi di trasformazione delle aree industriali dismesse consiste proprio nel muovere gli interessi di una molteplicità di attori e ciò richiede l'esigenza di processi decisionali diviso su un "modello consensuale", centrato sulla comunicazione e sull'interazione. L'affermarsi della logica negoziale comporta così il capovolgimento della tradizionale dicotomia pubblico – privato a favore di rapporti basati sulla cooperazione e sul partenariato.

Gli interventi di recupero coinvolgono soggetti differenti: i proprietari delle aree (che a loro volta possono essere imprese private, enti a partecipazione statale, o pubblici); i soggetti istituzionali (decisori) che hanno il ruolo di previsione e di controllo; gli utenti, che a loro volta possono essere distinti in diretti ed indiretti.

Nei diversi interessi in gioco, quelli particolari sono legati all'utilità economica, in termini di rendita e di profitto, e tendono a configgere con il beneficio generale, sociale e pubblico.

Questo è il motivo per cui gli obiettivi delle politiche di recupero richiedono una ricerca di consenso, basata sulla strutturazione dei processi negoziali, capaci di dirimere il conflitto, di esplicitare il beneficio globale collettivo, trasformando la contrapposizione in logica competitiva, e convertendo il contrasto a vantaggio della trasparenza e della flessibilità del processo, ma anche dell'efficacia della previsione.

Nel caso delle aree dismesse, per la consistenza degli effetti che si può provocare sullo sviluppo territoriale, l'interesse generale è costituito dal valore urbano che questa risorsa crea, ossia dalle forme di riuso e dall'integrazione degli interventi nella struttura territoriale, che influiscono sulla qualità e sulla trasformazione dell'ambiente urbano.

Il ruolo del soggetto pubblico, dell'Amministrazione, diventa a questo punto nodale perché deve coordinare e promuovere l'azione di piano: deve dare luogo alla composizione degli attori e degli interessi in gioco, e deve fare convergere nell'ambito locale tutte le risorse disponibili, deve individuare i fattori produttivi, mobilitare i soggetti alla proposizione ed alla realizzazione di soluzioni orientate allo sviluppo.

Il rischio di queste azioni di riagggregazione è quello di effettuare la sola razionalizzalizzazione degli interventi.

E' necessario, quindi, che le azioni locali che elaborano strategie specifiche per il controllo urbanistico e per l'uso delle risorse locali, trovino un coordinamento ed una convergenza con quelle politiche nazionali in cui il soggetto pubblico attiva azioni generali di controllo e di uso del territorio.

Il successo dell'operazione deve invece essere valutato, anziché solo in termini di efficienza (cioè internamente alla validità economico – funzionale della trasformazione ed alla sua conformità alle prescrizioni tecnico – urbanistiche del piano e del programma), soprattutto in termini di efficacia e quindi di ricadute positive nei confronti dell'ambiente urbano circostante o più vasto e nell'innovazione funzionale e infrastrutturale ottenibile come esito della trasformazione.



## BIBLIOGRAFIA ESSENZIALE DI RIFERIMENTO

- CAVALLARO V., “*L’area metropolitana nel piano strategico di Torino*”, Urbanistica Informazioni, n.177, 2001;
- CIOCCHETTI A., “*Torino. Il processo del piano*”, Urbanistica Informazioni n° 177, 2001;
- CORSICO F., “Il disegno degli insediamenti per le Olimpiadi 2006 a Torino”, *Urbanistica Informazioni* n°179, 2001;
- DANSERO E., Carolina Giamo, Agata Spaziante (a cura di), *Se i vuoti si riempiono. Aree industriali dimesse: temi e ricerche*, Alinea editrice, Firenze 2001;
- DANSERO E., *Dentro ai vuoti. Dismissione industriale e trasformazioni urbane a Torino*, edizioni libreria cortina, Torino;
- DE CRISTOFARO L., “Torino : Spina3. Programma di riqualificazione urbana” in “*Riqualificazione urbana sostenibile: un’analisi comparativa Torino-Salford*”, *Urbanistica* n°112, 1999;
- GRILLENZONI M., GRITTANI G., *Estimo. Teoria, procedure di valutazione e casi applicativi*, Calderoni, Bologna 1994;
- IRES – Istituto Ricerche Economico – Sociali del Piemonte, *Cento progetti cinque anni dopo:l’attuazione dei principali progetti di trasformazione urbana e territoriale in Piemonte*, Rosenberg & Sellier, Torino 1995;
- IRES – Istituto Ricerche Economico – Sociali del Piemonte, *Progettare la città e il territorio: una rassegna critica di 100 progetti per Torino e il Piemonte*, Rosenberg & Sellier, Torino 1989;
- L’EAU VIVE, comitato Giorgio Rota (a cura di),*La mappa del mutamento. 2001. Secondo rapporto annuale sulla grande Torino*, editore Guerini e Associati, Torino 2001;
- L’EAU VIVE, comitato Giorgio Rota (a cura di),*La mappa del mutamento 2000. Primo rapporto annuale sulla grande Torino*, editore Guerini e Associati, Torino 2000;
- PRIZZON F., *Gli investimenti immobiliari. Analisi di mercato e valutazione economico-finanziaria degli investimenti*, Celid, Torino 1995;
- Programma di Riqualificazione Urbana;
- RUSSO M., *Aree dismesse. Forma e risorsa della città esistente*, Edizioni Scientifiche Italiane, Napoli 1998;

- SACCOMANI S., “Prg di Torino: la variante per la Spina centrale”, Urbanistica Informazioni n°162, 1998;
- Torino Internazionale, *Il Piano strategico della città*, 2000.

Siti consultati:

- [www.agenziatorino2006.it](http://www.agenziatorino2006.it);
- [www.audis.it](http://www.audis.it);
- [www.cimimontubi.it](http://www.cimimontubi.it);
- [www.comune.torino.it](http://www.comune.torino.it);
- [www.consorziounione.it](http://www.consorziounione.it);
- [www.coopsanpancrazio.it](http://www.coopsanpancrazio.it);
- [www.envipark.com](http://www.envipark.com);
- [www.finpiemonte.it](http://www.finpiemonte.it);
- [www.lastampa-nordovest.it](http://www.lastampa-nordovest.it);
- [www.regione.piemonte.it](http://www.regione.piemonte.it)
- [www.sintedil.it](http://www.sintedil.it);
- [www.torino2006.it](http://www.torino2006.it);
- [www.torino-internazionale.org](http://www.torino-internazionale.org)