

Riattivazione di beni culturali non performanti // Non-performing cultural heritage reactivation

Original

Riattivazione di beni culturali non performanti // Non-performing cultural heritage reactivation / Vigliocco, Elena. - STAMPA. - (2020), pp. 1-138.

Availability:

This version is available at: 11583/2848895 since: 2022-03-17T11:20:22Z

Publisher:

Politecnico di Torino

Published

DOI:

Terms of use:

This article is made available under terms and conditions as specified in the corresponding bibliographic description in the repository

Publisher copyright

(Article begins on next page)

Borgo Medievale /

1

Il Borgo Medievale di Torino è una *folie*, un padiglione progettato e costruito per l'Esposizione Universale di Torino del 1884. È una scenografia urbana, un collage di edifici medievali piemontesi, che in cui figuranti in costume mettevano in scena la vita di un borgo piemontese del XV secolo. Disegnato da Alfredo d'Andrade è l'unico padiglione a non essere stato demolito al termine dell'esposizione. Oggi è un museo a cielo aperto dell'architettura medievale e fa parte del sistema dei musei torinesi /

/ Borgo Medievale is a *folie*, a pavilion designed and built for the 1884 Turin Universal Exhibition. It is a urban scenography, a collage of Piedmontese medieval buildings, in which figurants staged the life of a village of the XV century. Designed by Alfredo d'Andrade, it is the only pavilion not demolished at the end of the exhibition. Nowadays it is an open-air medieval architecture museum and is part of Turin museum network





il caso studio // the case study

Il Borgo Medievale è di proprietà della Città di Torino e fa parte del circuito dei musei di torinesi. Il villaggio è una delle opere più interessanti dell'architetto portoghese Alfredo d'Andrade. Costruito tra il 1882 e il 1884, il complesso è progettato per l'Esposizione Generale Italiana che ha luogo a Torino nel 1884. Attraverso il collage e la reinterpretazione volumetrica di alcuni edifici medievali del Piemonte, il Borgo riproduce e reinterpreta un villaggio medievale concepito come una scenografia urbana. Questa scenografia avrebbe dovuto essere demolita al termine dell'esposizione così come tutte le altre strutture utilizzate per l'evento. Tuttavia, ciò non avviene e nel 1942 è dichiarato museo pubblico cittadino.

Grazie alla sua localizzazione all'interno del Parco del Valentino, il Borgo Medievale è un museo all'aria aperta particolarmente amato dai torinesi. A causa di una riduzione progressiva di pubblico, la sua sostenibilità economica è critica e le sue perdite sempre più ingenti (la stima è di 800.000 €/anno). Se la forza del Borgo Medievale è la possibilità di accedere liberamente ai suoi spazi aperti, le entrate corrispondenti al pagamento del biglietto d'ingresso e all'affitto degli spazi non compensano le uscite per la sua manutenzione ordinaria.

Intercettando i tracciati turistico-ricreativi del Parco del Valentino sempre più luogo di loisir per i cittadini, s'intende verificare l'impatto prodotto dalla rimodulazione del layout funzionale, più attrattivo e in grado di intercettare gli utenti del parco, e della riattivazione dei piani superiori al primo attualmente non utilizzati /

/ Borgo Medievale is a museum and it is a City of Turin's property. The village is one of the most interesting works by the Portuguese architect Alfredo d'Andrade. It was designed and built between 1882 and 1884 for the Italian General Exposition which took place in Turin in 1884. Through the collage and the volumetric reinterpretation of some Piedmontese medieval buildings, the Borgo reproduces and reinterprets a medieval village as an urban scenography. It should have been demolished at the end of the exhibition as well as all the other structures used for the event. However, this did not happen and in 1942 it was declared public museum. Thanks to its location inside the Parco del Valentino, the Borgo Medievale is an open-air museum particularly loved by the Turinese. Due to a progressive reduction of the public, its economic sustainability is critical and its losses are increasing (the recent evaluation is about 800,000 €/year). If the strength of the Borgo Medievale is the ability to freely access to its open spaces, the incomes corresponding to the payment of the entrance tickets and the rental of some of its spaces do not compensate the expenses for its ordinary maintenance.

Intercepting the tourist-recreational paths of the Parco del Valentino, increasingly place of leisure for citizens, the investigation intends to verify the impact produced by a new more attractive layout of uses and the reactivation of the upper floors that are currently, for the most, not used.

bigliografia scelta // selected readings

- E. Pagella, C. Bartolozzi (a cura di), *Il Borgo Medievale: nuovi studi*, Borgo Medievale, Torino 2011.
- G. Donato, *Omaggio al Quattrocento: dai fondi D'Andrade, Brayda, Vacchetta*, Fondazione Torino Musei, Torino 2006, pp. 175-245, 283-285.
- M. P. Ruffino (a cura di), Giuseppe Rollini. *Il quattrocento piemontese e l'invenzione neogotica*, 2006, pp. 17-24.
- Scene di vita al borgo: un secolo di storie nelle fotografie dei visitatori*, Fondazione Torino Musei, Torino 2005.
- M. P. Ruffino, *Borgo medievale di Torino: le ceramiche*, Fondazione Torino Musei, Torino 2004.
- P. Marconi, *Il Borgo Medievale di Torino. Alfredo D'Andrade e il Borgo medievale in Italia*, in E. Castelnuovo, G. Sergi (a cura di), *Arti e storia nel Medioevo. Il Medioevo al passato e al presente*, Einaudi, vol. IV, Torino 2004, pp. 491-520.
- E. Dellapiana, *Lo stile castello: architetti, artisti, arterie nel medioevo piemontese di secondo Ottocento*, in F. Mangone (a cura di), *Architettura e arti applicate fra teoria e progetto. La storia, gli stili, il quotidiano 1850-1914*, Electa, Napoli 2005, pp. 77-82.
- U. Levra, R. Rocca (a cura di), *Le esposizioni torinesi 1805-1911. Specchio del progresso e macchina del consenso*, Archivio Storico della Città di Torino, Torino 2003, pp. 99-111.
- R. Maggio Serra, *Il Borgo Medioevale e il ruolo della pittura dell'Ottocento nella fortuna del medioevo in Piemonte*, in *Medioevo reale Medioevo immaginario. Confronti e percorsi culturali tra regioni d'Europa*, Atti del Convegno, Musei Civici di Torino, Torino 2002, pp. 175-185.
- R. Maggio Serra, *La questione dello stile nell'età dell'eclettismo. Medioevo, pittori e arte nell'antico Piemonte*, in U. Levra (a cura di), *Storia di Torino. Da capitale politica a capitale industriale*, Einaudi, vol. VII, Torino 2001, pp. 602-604.
- A. Sistri, *Immagini della modernità e cultura architettonica. Le novità torinesi del 1884*, in U. Levra (a cura di), *Storia di Torino. Da capitale politica a capitale industriale*, Einaudi, vol. VII, Torino 2001, pp. 854-865.
- G. Carpiaglio, *L'interesse per la cultura alpina tra la nascita del museo civico di Torino e la progettazione del Borgo Medievale*, in
- C. Natta Soleri (a cura di), *Alpi gotiche: l'alta montagna sfondo del revival medievale: atti delle giornate di studio*, Museo Nazionale della Montagna, Torino 1998, pp. 175-180.
- G. M. Lupo, *Il medioevo nel Liberty a Torino*, in G. Simoncini (a cura di), *Presenze medievali nell'architettura di età moderna e contemporanea*, 1997, pp. 265-272.
- C. Bartolozzi (a cura di), *Un Borgo colla dominante Rocca. Studi per la conservazione del Borgo Medievale di Torino*, Celid, Torino 1995.
- F. Barrera, V. Comoli, G. Vigliano, *Il Valentino: un parco per la città*, Celid, Torino 1994, pp. 90-91.
- G. M. Pesavento, *Il Borgo Medievale di Torino ed il restauro in stile*, in "Studi Piemontesi XXIII", n. 1, 1994, pp. 145-147.
- G. M. Pesavento, *Il Borgo Medievale di Torino*, in "Castellum", n. 36, 1994, pp. 37-46.
- R. Cassanelli, *Una ricetta per la patinatura delle murature del Borgo Medievale di Torino*, in "Studi Piemontesi XXIII", n. 1, 1994, pp. 149-151.
- G. M. Pesavento, *I disegni per il Borgo Medievale di Torino nel Fondo Alfredo D'Andrade*, in "Il disegno di Architettura", n. 4, 1991, pp. 45-47.
- M. A. Picone Petrusa, A. Bianco, *Le grandi esposizioni in Italia, 1861-1911: la competizione culturale con l'Europa e la ricerca dello stile nazionale*, Liguori, 1988, p. 40, 42-45.
- R. Maggio Serra (a cura di), *Torino 1884. Perché un castello medioevale?*, Città di Torino, Musei Civici, Torino, 1985.
- V. Cerrato, *Borgo e Rocca medioevali in Torino*, Stamperia del Borgo Medievale, Torino 1984. *Borgo medioevale, Torino: 1884-1984*, Stamperia del Borgo Medievale, Torino 1984.
- C. Bianchi, *Il Valentino: storia di un parco*, Il Piccolo Editore, Torino 1984.
- M. G. Cerri, D. Biancolini, L. Pittarello (a cura di), *Alfredo d'Andrade: tutela e restauro*, catalogo della mostra, Torino, Palazzo Reale-Palazzo Madama, 27 giugno - 27 settembre 1981, Vallecchi, Torino 1981, pp.19-44, 189-214.

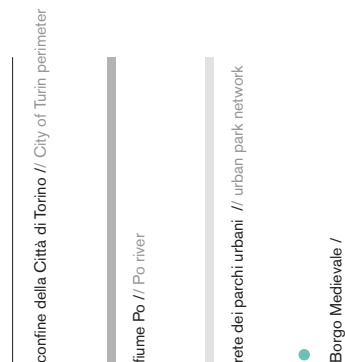
contesto // context

Il Borgo Medievale si trova nel Parco del Valentino e si affaccia sul fiume Po. In relazione alla rete del verde urbano che si sviluppa soprattutto lungo le aste fluviali, il Borgo Medievale gode di una posizione privilegiata e baricentrica. Diversamente, in relazione al sistema dei musei, il Borgo Medievale ha una posizione periferica. Torino ha 56 musei. 25 sono localizzati in centro città e il Borgo Medievale dista circa 40 minuti a piedi (4,5 km) dal loro baricentro. Nel 2016 il Borgo Medievale è visitato da 254.000 persone mentre nel 2017 il numero dei visitatori cala sensibilmente a 149.000 (-40%). Dall'analisi dei dati relativi al numero di visitatori che si recano nei musei del centro cittadino (come Palazzo Reale o Museo Egizio) emerge che solo il 18% di questi visitano anche il Borgo Medievale /

/ Borgo Medievale is located in the Parco del Valentino and overlooks the Po River. In relation to the urban green network, mainly developed along the rivers, Borgo Medievale benefits of a privileged and central position. On the contrary, in relation to the Turin museum network, the Medieval Village is in a peripheral location. Turin has 56 museums. 25 are located in the city centre and Borgo Medievale is about 40 minutes walk (4.5 km) from their focal point. In 2016, 254,000 people visited Borgo Medievale while in 2017 the number of visitors decreased significantly to 149,000 (-40%).

The analysis of the data about the number of tourists who visits the museums of the city centre (such as the Royal Palace or the Egyptian Museum) shows that only 18% of these tourists visits Borgo Medievale.

1



Borgo Medievale e il sistema dei parchi della Città di Torino // Borgo Medievale and the City of Turin parks system

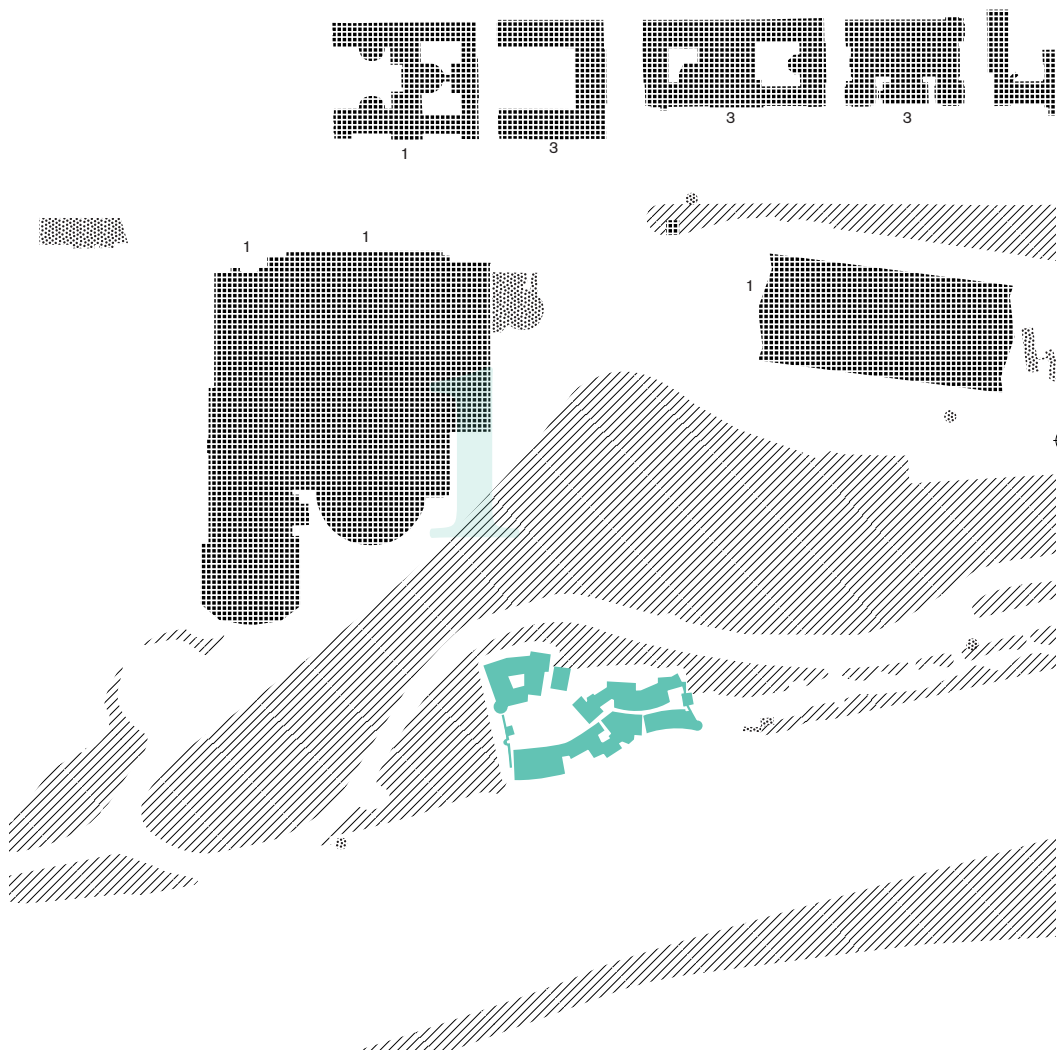
sistema dei musei di Torino // Turin museums system



il Borgo Medievale è periferico rispetto al centro cittadino // Borgo Medievale is peripheral in relation to the city centre



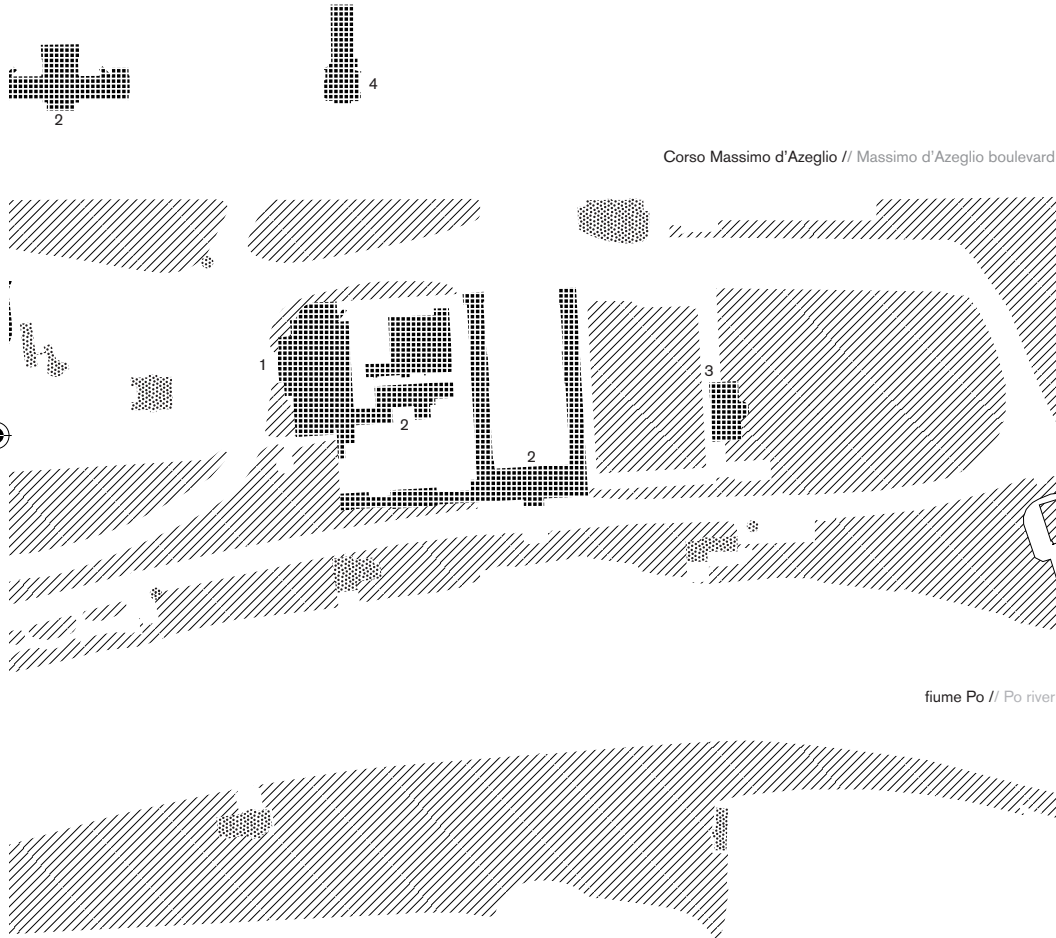
- Borgo Medievale
- giardini e prati del Parco del Valentino // gardens and lawns of the Parco del Valentino
- attività culturali // cultural activities
- attività ricreative // free time activities
- 1 / edifici del Comune di Torino // Municipality of Turin buildings
- 2 / edifici del Politecnico di Torino // Politecnico di Torino buildings
- 3 / edifici dell'Università di Torino // Università di Torino buildings
- 4 / edifici privati di rilevanza pubblica // private buildings of public importance



nel Parco del Valentino si trovano sia attività culturali sia ricreative. Le attività di culturali si distribuiscono lungo corso Massimo d'Azeglio. Quelle ricreative prediligono l'affaccio sul fiume. Questa divisione è accentuata dalla pendenza che separa il livello urbano da quello del fiume /



il sistema del Parco del Valentino // Parco del Valentino system



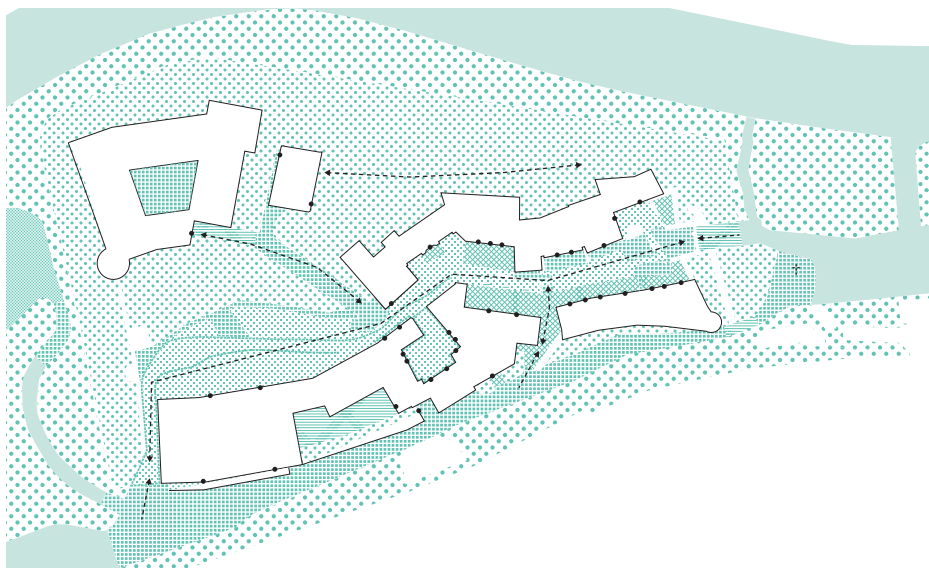
/ in Valentino Park there are both cultural and recreational activities. The cultural activities are along corso Massimo d'Azeglio. The recreational ones are mainly located along the river. This division is accentuated by the slope that separates the urban level from the river one

spazi // spaces

Da un punto di vista morfologico, l'impianto del Borgo Medievale si caratterizza per la ricca articolazione di forme che produce spazi aperti straordinariamente variabili. All'interno di uno spazio estremamente condensato e compresso, questa enorme scenografia urbana si struttura secondo una sequenza di spazi aperti in cui la prospettiva è sempre diversa. L'impostazione del Borgo su piani quota differenti conferma la ricchezza percettiva impressa dall'articolazione del sito anche quando ci si trova negli spazi aperti più ampi. La variabilità è poi enfatizzata sia da quella compositiva delle facciate degli edifici sia dalle texture dei materiali che compongono gli ambienti urbani. Negli spazi aperti si alternano ciottoli di fiume, lastre di pietra, mattoni rossi, travi di legno, bassorilievi, decorazioni parietali, etc., così da fornire sensazioni sempre diverse al visitatore. Se verso il fiume e all'interno del Borgo la sequenza di "stanze" urbane è particolarmente coerente con il carattere originale del sito, lo stesso apprezzamento non si può estendere allo spazio urbano che circonda il Borgo Medievale a nord e a ovest. A causa della presenza d'infrastrutture e arredi urbani incoerenti sistemati in assenza di un progetto specifico, particolarmente critico è lo spazio urbano che anticipa l'ingresso al Borgo Medievale. Questa confusione sommata alle chiome degli alberi che occludono la vista del Borgo (lato parco) e all'assenza di alcuna segnaletica sono certamente di ostacolo all'accessibilità a questo sito /

/ From a morphological point of view, the structure of Borgo Medievale is characterized by a rich variation of forms that produces extraordinarily variable open spaces. Within an extremely condensed and compressed space, this huge urban setting is structured in a sequence of open spaces in which the perspective is always different. The design of the Borgo on different levels confirms the perceptive richness even in the wide open spaces. This variability is also emphasized both by the rich design of the facades and the textures of the materials that cover the urban spaces. In the open spaces, the alternation of river pebbles, stone slabs, red bricks, wooden beams, bas-reliefs, wall decorations, etc. always provides visitors with different perceptions. If the sequence of urban "rooms" towards the river and inside the village is particularly coherent with the original character of the site, the same appreciation cannot be extended to the urban space that surrounds Borgo Medievale to the north and west. Due to incoherent infrastructures and scattered urban furnishings positioned without a specific project, the urban space that anticipates the entrance to the medieval village is particularly critical. This confusion, the foliage of the trees that obstructs the view of the Borgo (park side) and the absence of any signals are certainly an obstacle to the accessibility to this site.

materiali urbani e accessibilità // urban materials and accesibility



laterizio // brick

legno // wood

asfalto // asphalt

ciottolato // cobblestone

ghiaia // gravel

area a prato del Borgo Medievale // Borgo Medievale lawn area

area a prato del Parco del Valentino // Parco del Valentino lawn area

accessibilità e flussi delle persone // accessibility and flows of people

→ Croce di Fenis // Fenis Cross

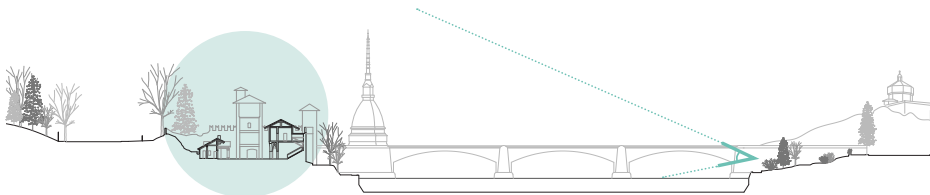
• ingressi agli edifici // building's entrances

la ricchezza dei materiali urbani utilizzati è in netto contrasto con l'omogeneità di quelli che caratterizzano gli spazi che lo circondano /
/ the variability of urban materials is in contrast with the homogeneity of those used in the surrounding spaces



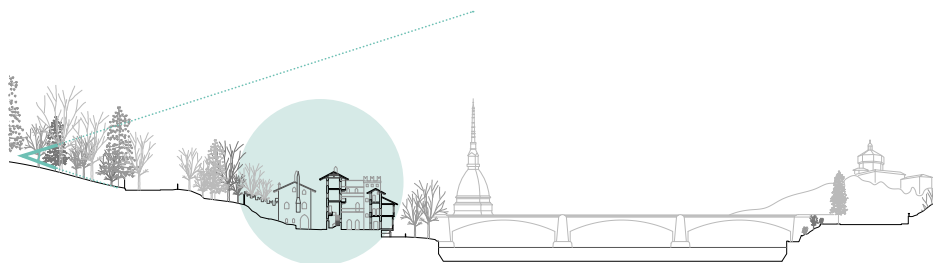
L'affaccio principale del Borgo Medievale è quello a sud verso il fiume Po dove gli edifici sono più bassi e l'articolazione geometrica è più ricca. Verso il parco gli edifici sono compatti, meno articolati e molto nascosti dalle fronde dei grandi alberi /

/ The main facade of Borgo Medievale faces south towards Po river where the buildings are smaller and the geometric articulation is richer. Towards the park, the buildings are more compact, less articulated and hidden by the foliage of large trees.



vista dalla sponda opposta del fiume Po // view from the opposite bank of the Po river

l'immagine del Borgo Medievale // Borgo Medievale image



vista dal Parco del Valentino // view from the Parco del Valentino

edifici // buildings

Il Medioevo è un tema ricorrente nelle Esposizioni Universali del XIX e degli inizi del XX secolo. Nel 1851, nell'Esposizione Universale di Londra è costruita la Medieval Court di Auguste Welby Northmore Pugin all'interno del Cristal Palace. Per l'Esposizione Universale del 1900, lungo le rive della Senna, si costruisce un padiglione che propone le forme della Parigi del Medioevo. In tutti questi casi, il Medioevo rappresenta un paradigma positivo: l'ideale della cattedrale gotica, con l'ardire dei suoi pilastri, interpreta l'innovazione e la prosperità in cui le nazioni, in quel periodo lanciate alla conquista di nuovi mercati, s'identificano. Lo stesso principio guida gli organizzatori dell'Esposizione Universale di Torino del 1884. Concepito come una scenografia urbana, il Borgo ricostruisce e interpreta un borgo piemontese del XV secolo. La sua progettazione e costruzione sono curate da una Commissione di esperti che riuniva architetti, pittori e letterati ed era coordinata dall'architetto portoghese Alfredo d'Andrade. Più che una competenza storica, con il progetto del Borgo Medievale la Commissione esprime la sua passione per il Medioevo producendo un risultato romantico che si colloca sul sottile confine tra immaginazione e valorizzazione di quest'epoca. Così le facciate degli edifici non corrispondono agli interni che, seppure perfettamente coerenti con l'immagine "medievale" del sito, sono ridotti al minimo al fine di garantire la finzione scenica. L'esempio in cui ciò è più evidente è la chiesa: la facciata, che lascia intendere una struttura interna a 3 navate, è seguita invece da una piccola stanza di pochi metri di profondità. Le esigenze della finzione scenica si ripercuotono anche ai piani superiori non concepiti all'origine per essere effettivamente accessibili dal pubblico /

/ The Medieval Period is a recurring theme in the Universal Exhibitions of 19th and early 20th centuries. In 1851, the Medieval Court of Auguste Welby Northmore Pugin was built inside the Cristal Palace in London Universal Exhibition. For the 1900 Universal Exposition, a pavilion with the forms of the medieval Paris was built along the banks of the Seine. In all these cases, the Medieval Period represents a positive paradigm: with its intrepid pillars, the Gothic cathedral interprets the innovation and prosperity that nations, at that time launched to conquer new markets, desire to achieve. The same objective leads the organizers of the 1884 Turin Universal Exhibition. Conceived as an urban scenography, the Borgo rebuilds and interprets a 15th century Piedmontese village. Its design and construction are managed by a Commission of experts composed by architects, painters and writers, coordinated by the Portuguese architect Alfredo d'Andrade. More than historical abilities, through the project of Borgo Medievale the Commission expresses its passion for the Medieval Period producing a romantic result in which the imagination takes place for the enhancement of this era. Thus the facades of the buildings do not correspond to the interiors, which, although perfectly coherent with the "medieval" image of the site, are reduced to a minimum in order to guarantee the scenic fiction. The example in which this effect is more evident is the church: the facade, which suggests an internal structure with 3 naves, is followed by a small room only few meters deep. The needs of the fiction also affect the upper floors not originally conceived to be effectively accessible to the public.

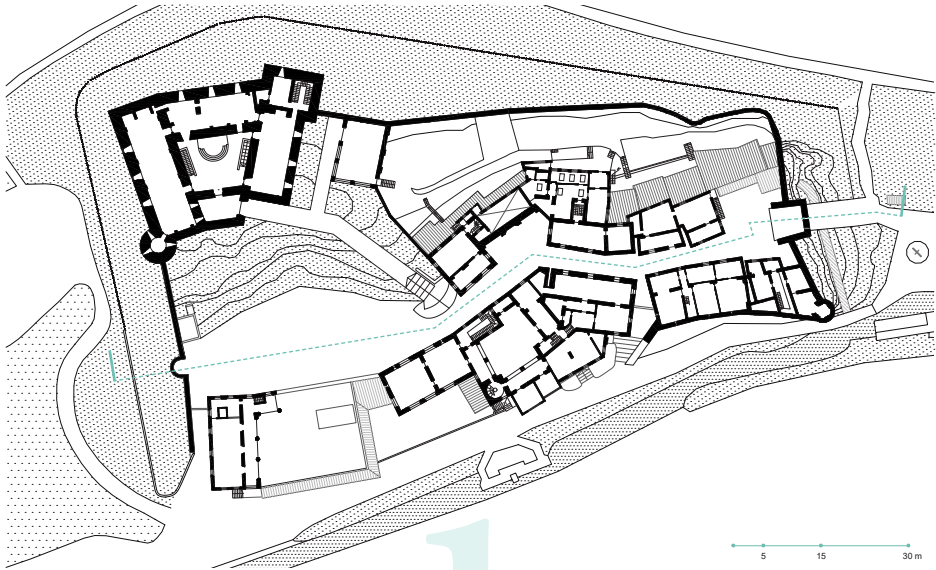
geometrie // layout



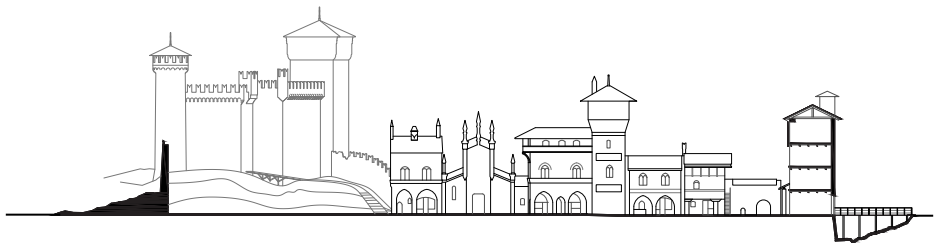
- 1 // Forno e tettoia del maniscalco // 60 mq
- 2 // Prima Casa di Bussoleno // 162 mq
- 3 // Casa di Frossasco // 164 mq
- 4 // Torre d'Alba // 95 mq
- 5 // Casa di Cuorgè // 355 mq
- 6 // Chiesa del Villaggio // 60 mq
- 7 // Casa di Avigliana // 201 mq
- 8 // Casa dei pellegrini // 175 mq
- 9 // Seconda Casa di Bussoleno // 271 mq
- 10 // Casa d'Alba // 332 mq
- 11 // Casa di Chieri // 130 mq
- 12 // Casa di Maigrà // 158 mq
- 13 // Casa di Borgofranco // 55 mq
- 13a // Torre di avigliana // 24 mq
- 13b // Distribuzione Torre di Avigliana // 105 mq
- 14 // Casa di Pinerolo // 100 mq
- 15 // Casa di Mondovì // 395 mq
- 16 // Casa d'Ozegna // 800 mq
- 17 // Castello // 1228 mq
- 18 // Ricovero del Giardino // 74 mq
- 19 // Torre di Oglianico // 90 mq
- // scale // stairs

identificazione degli edifici e descrizione sintetica delle geometrie // identification of the buildings and geometrical description

consistenza architettonica // architectural consistency

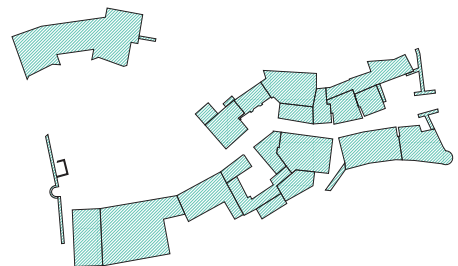
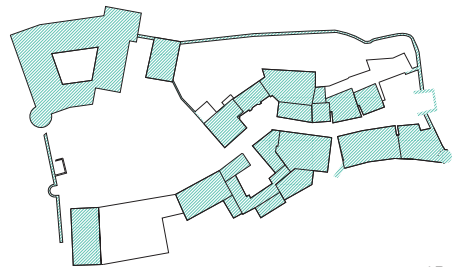
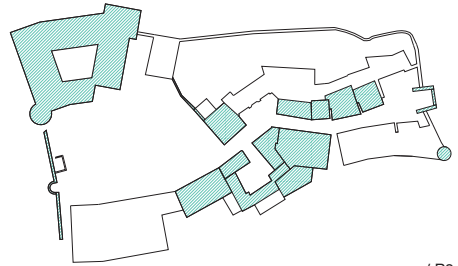
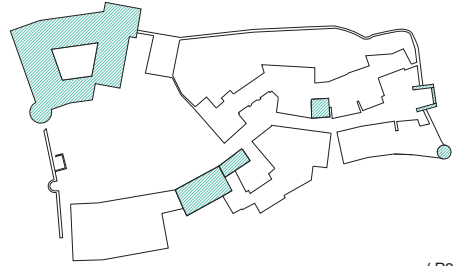


pianta architettonica P1 // architectural plan P1

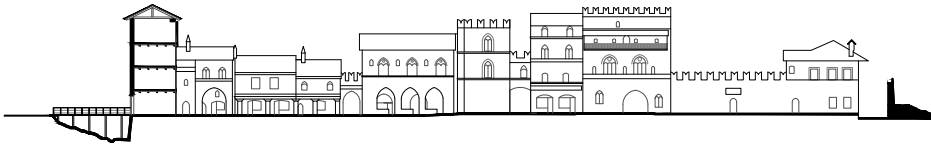


sezione longitudinale del Borgo Medievale // longitudinal section of Borgo Medievale

superficie di pavimento // floor area



spazi accessibili ai piani // accesible spaces at floors



il Borgo Medievale è un collage di architetture, un patchwork di edifici che ricostruisce un ambiente originale e unico /
/ Borgo Medievale is a collage of architectures, a patchwork of buildings that reconstructs an original and unique site





i dettagli delle architetture copiano quelli di edifici piemontesi esistenti di origine medievale /
/ building details duplicate those of some medieval Piedmontese existing buildings

usi // uses

Il Borgo Medievale è un museo. Concepito come scenografia urbana, oggi senza attori e figuranti, ha perso la sua originalità. Ciò che oggi il museo espone è la messa in scena di un villaggio medievale senza attori e realizzata nell'Ottocento. Il biglietto d'ingresso consente di visitare solo il 26% dell'intera superficie del Borgo che coincide con il Castello. I piani terreni del villaggio sono parzialmente occupati da piccole attività commerciali che pagano un affitto degli spazi.

L'unica attività coerente e autentica che permane nel Borgo è quella del fabbro che continua a produrre piccoli manufatti di ferro che venduti poi nella sua bottega attigua.

La principale criticità del Borgo è rappresentata dall'inadeguata accessibilità ai piani superiori. I piani superiori sono per lo più vuoti. Mentre la presenza delle attività commerciali ai piani terreni ne garantisce la manutenzione ordinaria, i piani superiori presentano problemi legati al progressivo deterioramento delle superfici. Il 10% delle superfici del Borgo è destinato a residenza per dipendenti del comune (circa 500 mq) /

/ Borgo Medievale is a museum. Conceived as urban scenography, without actors and extras, it has lost its originality. Nowadays the museum exhibits the staging of a medieval village without actors and built in the 19th century. The entrance ticket allows you to visit the Castle only, that correspond to 26% of the entire surface of the Borgo. The ground floors of the village are partially occupied by small commercial activities that pay a rent. The only coherent and authentic activity that remains in the Borgo is the blacksmith who continues to produce small iron artefacts, sold in the shop.

The most relevant problem of the Borgo is the inadequate accessibility to the upper floors. For the most part the upper floors are empty. While the presence of the commercial activities on the ground floors guarantees their maintenance, the upper floors show problems related to the progressive deterioration of the surfaces. 10% of the surface of the Borgo is addressed to employees of the municipality as residence (approx. 500 sqm).

ritratti // portraits



gli utenti del Borgo Medievale si dividono in coloro che lo fruiscono in quanto museo e coloro che lo fruiscono in quanto attrezzatura del Parco // the users of Borgo Medievale are divided into those who enjoy it as museum and those who enjoy it as park equipment

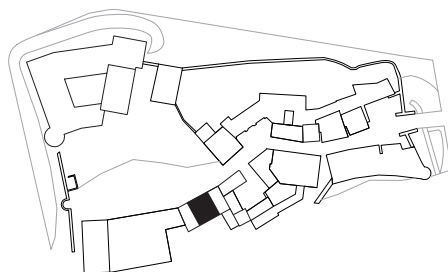
superfici in uso // used spaces



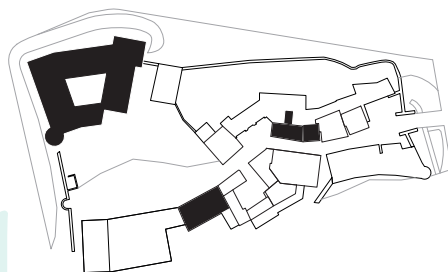
superficie occupata di ogni livello rispetto al totale // occupied surface of each level in relation to the total



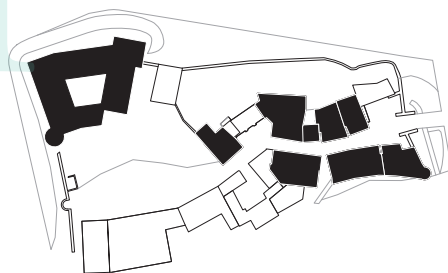
superficie occupata rispetto al piano // occupied surface in relation to the level



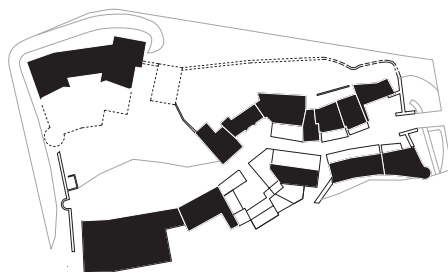
/ P3



/ P2



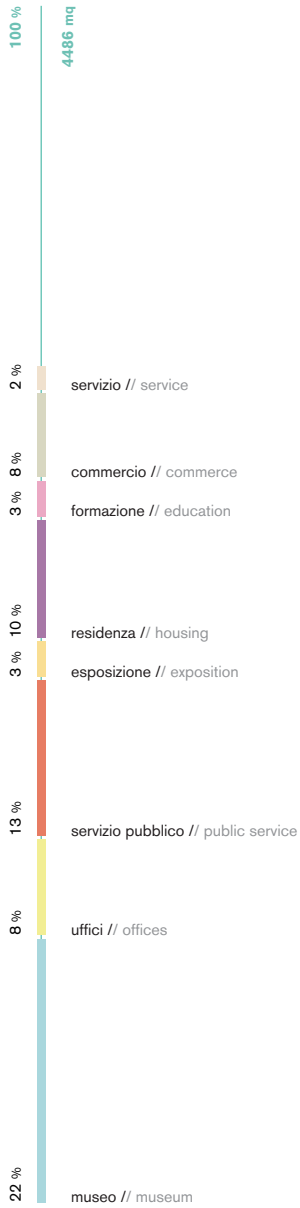
/ P1



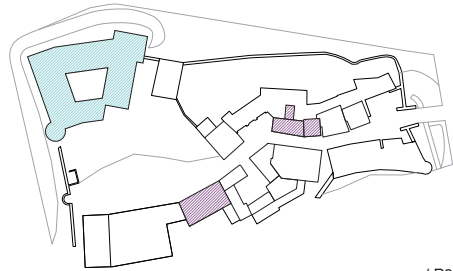
/ P0

in nero, spazi occupati ai piani // in black, occupied spaces at floors

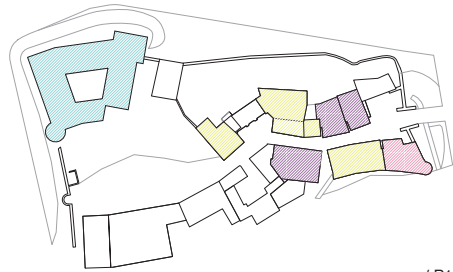
occupazione degli spazi // space occupation



/ P3



/ P2



/ P1



/ P0

articolazione degli usi ai piani // activities layout at the different floors

strategia di preservazione // preservation strategy

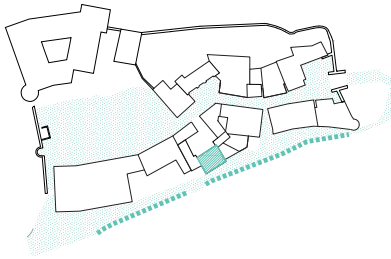
Obiettivo della proposta strategica è quello di aumentare la redditività del Borgo Medievale preservando la fruizione pubblica del bene culturale e la sua destinazione per scopi museali. Se il complesso edilizio presenta un buon livello di conservazione, i dati sull'affluenza rivelano un calo nelle visite corrispondente a un calo d'interesse nel pubblico.

Ciò è causato, da un lato, al calo complessivo della presenza di turisti nella città di Torino, dall'altro, dalla radicalizzazione di un'idea ormai superata di museo, inteso come luogo di sola visita in cui "si guarda ma non si tocca" e in cui l'interazione originale tra la scenografia urbana e la messa in scena della vita è stata accantonata svuotando di significato del borgo.

La strategia messa a punto sceglie di recuperare l'originale natura del villaggio proponendo l'inserimento di attività coerenti e compatibili sia con il carattere del Borgo Medievale sia con la consistenza delle architetture che lo compongono. L'idea è quella di riattivare il borgo proponendolo come luogo dotato di un carattere eccezionale inserito, non già all'interno del circuito dei musei torinesi, ma come tassello del loisir che caratterizza le due sponde del Po. Trovando nel parco del Valentino il proprio baricentro, il sistema del loisir dei parchi torinesi può assumere il Borgo Medievale quale tassello strutturante la sua organizzazione e fruizione (da ricordare la presenza dell'attracco dei battelli che transitano sul fiume collocata davanti al borgo che lo rende perno di una accessibilità fluviale e terrestre). Questa interpretazione innovata di Borgo Medievale affianca quella tradizionale del museo e restituisce nuove possibilità interpretative. L'immagine risultante dalla valutazione di potenziale evidenzia una complessità spaziale ricca di spunti e potenzialmente in grado di accogliere attività e usi che siano congrui alla natura di un villaggio che si colloca all'interno di un parco urbano /

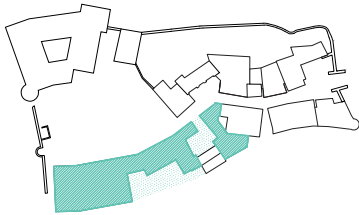
/ The objective of the strategic proposal is to increase the profitability of Borgo Medievale preserving the public use of the open air spaces and the museum. While the buildings show a high level of conservation, the turnout data reveals a contraction of tourists corresponding to a decline of the public interest. On the one hand, this is caused by the general decline of the tourists in the city of Turin and, on the other, by the outdated idea of museum intended as a holy place denying the original interaction between urban scenography, actors and visitors emptying the village of its original meanings. The designed strategy recovers the original character of the village integrating new economic activities that are coherent and compatible with both the character of the Borgo Medievale and its architectures. The attractiveness of the site will be increased by proposing the Borgo Medievale as a place with an exceptional character that is part of the loisir of the Parco del Valentino and the Po river and not only part of the circuit of Turin museums. Finding its centre of gravity in the Parco del Valentino, the leisure system of the Turin parks can assume the Borgo Medievale as a structuring piece of its organization and use (remember the presence of the docking of the boats that sail on the river, located in front of the village and that make it the focal point of the river). This innovative interpretation of Borgo Medievale joins the traditional one opening to new possibilities. The resulting image of the potential evaluation shows a spatial complexity rich in possibilities and potentially able to accommodate new activities and uses coherent to the character of a historic village located in an urban park.

sequenza degli interventi // sequence of interventions



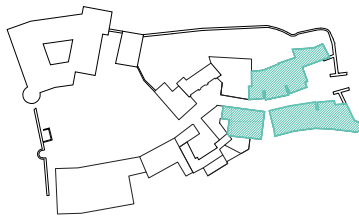
fase 1 // phase 1

investitore / / investor	proprietario / / owner	
gestore attività economica // economic activity manager	-	
superfici attivate / / activated surfaces	0 mq	



fase 2 // phase 2 fase 2a // phase 2a

investitore / / investor	proprietario / / owner	proprietario / / owner
gestore attività economica // economic activity manager	gestore hotellerie / / hotel manager	proprietario / / owner
superfici attivate / / activated surfaces	1.767 mq	1.767 mq



fase 3 // phase 3 fase 3a // phase 3a

investitore / / investor	proprietario / / owner	proprietario / / owner
gestore attività economica // economic activity manager	gestore hotellerie / / hotel manager	proprietario / / owner
superfici attivate / / activated surfaces	1.259 mq	1.259 mq

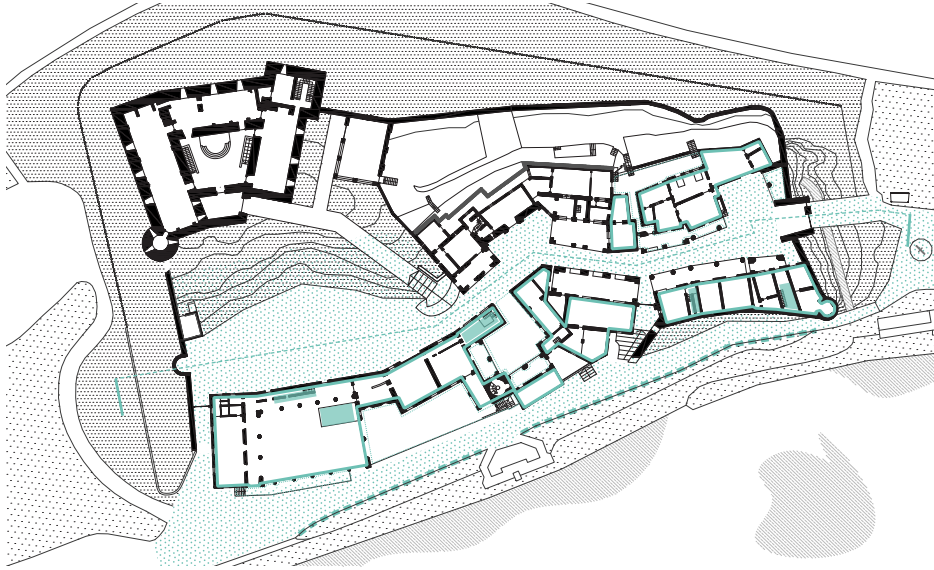
le tre fasi sono progressive: ciascuna di esse agisce su una porzione 'dipendente' dalla precedente /
/ the three phases are progressive: each of them operates on a portion "dependent" on the previous one

riuso adattivo // adaptive reuse

La valorizzazione prevede di riportare le persone ad abitare il borgo. La strategia di rinnovamento si articola in tre fasi. Obiettivo della prima fase è duplice: da un lato, incrementare la visibilità e l'accessibilità al borgo intervenendo nel riordino degli spazi urbani immediatamente circostanti e che attualmente risultano particolarmente disordinati; dall'altro, ristrutturare il management per potenziare la visibilità del bene all'interno dei circuiti del turismo culturale e per ridurre i costi di gestione attualmente molto elevati. La seconda fase ha quale obiettivo il potenziamento delle attività legate all'accoglienza (hôtellerie ai piani superiori) e alla ristorazione all'interno degli spazi del borgo maggiormente accessibili (nucleo sud con la Casa d'Ozegna). In particolare, nella corte descritta dalle Casa di Chieri e Casa di Borgofranco si propone, al piano terreno, di potenziare la ristorazione già presente nella Casa di Mondovì prevedendo una corte dedicata. La terza, e ultima, fase prevede di completare la riattivazione dei piani superiori dei fabbricati prospicienti l'ingresso nord dove di colloca la Croce di Fenis; la Casa dei Pellegrini, la Casa di Bussoleno, la Casa d'Alba, la Casa di Frossasco, mantenendo inalterato nella destinazione il piano terreno, verrebbero riconvertiti in spazi di accoglienza (ostello). Restano inalterati gli spazi interni a destinazione museale. Sulla base di questa nuova interpretazione spaziale, è stato individuato un abaco di dispositivi infrastrutturali che, affiancati alle più urgenti operazioni di manutenzione ordinaria e di consolidamento, sono in grado di rinnovare il borgo rendendolo immediatamente più accessibile e aperto. L'obiettivo è quello di trasformare il progetto di valorizzazione in un progetto incrementale che possa rappresentare la possibile sintesi tra il progetto tradizionale di restauro e una serie d'interventi sviluppati nel tempo ma frutto di una filosofia progettuale unitaria. Un progetto che vive della contrattazione tra le infrastrutture ereditate dal passato e le azioni controllate e specifiche mirate a un uso compatibile ma contemporaneo degli spazi /

/ The enhancement strategy plans to bring people back to live in the village. The strategy is divided in three phases. The objective of the first phase is twofold: on the one hand, to increase the visibility and accessibility of the village by intervening in the reorganization of the surrounding urban spaces which are currently particularly disordered; on the other hand, to restructure the management both to enhance the visibility of this cultural heritage within the cultural tourism circuits and to reduce the huge management costs. The second phase aims to increase the hospitality activities (hôtellerie on the upper floors) and catering located in the most accessible spaces of the village (e.g. Casa d'Ozegna). In particular, the court described by the Casa di Chieri and Casa di Borgofranco will hold new catering activities supporting the one located into the Casa di Mondovì. The third and final phase ends the reactivation of the upper floors of the buildings of the north entrance with the Croce di Fenis; the Casa dei Pellegrini, the Casa di Bussoleno, the Casa d'Alba and the Casa di Frossasco, preserving the ground floor unchanged in use, are converted into reception spaces (hostel). The museum spaces remain unaltered. Based on this new spatial interpretation, the strategy identifies an abacus of infrastructural devices that, with the ordinary maintenance operations on buildings, are able to renovate the village making it immediately more accessible and open. The sequence of phases transforms the enhancement project into an incremental project that is the synthesis between the traditional restoration project and a new active preservative project composed by a series of interventions developed over time that are the result both of a unitary design philosophy and of the equilibrium of economic sustainability, coherence and durability objectives. A project that finds the correct equilibrium between infrastructures inherited from the past and specific interventions that increase the compatible and contemporary use of space.











interventi e dispositivi // interventions and devices




restauro e integrazione // restoration and integration

adeguamento alla norma // adaptation to standards

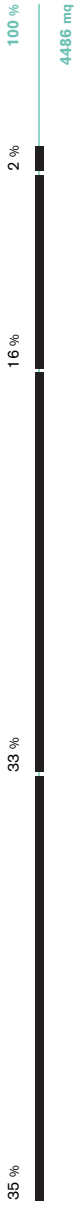


<p>rampa di accesso / / access ramp</p> 	<p>mancorrente o parapetto / / handrail or railing</p> 	<p>scala di sicurezza / / safety staircase</p> 	<p>pedane riscaldate mobili / / mobile reheated platform</p> 	<p>ascensore / / lift</p> 	<p>accumulo acqua / / water storage</p> 	<p>estintori / / extinguisher</p> 	<p>servizi igienici / / restrooms</p> 	<p>rete dati / / wi-fi</p> 	<p>impianti per allestimento / / outfitting systems</p> 
---	--	--	--	---	---	---	---	--	---



i principali interventi consistono nella manutenzione dei tetti, nell'adeguamento delle scale e nel consolidamento strutturale /
/ the main interventions consist of roofs maintenance, stairs adaptation and structural reinforcements

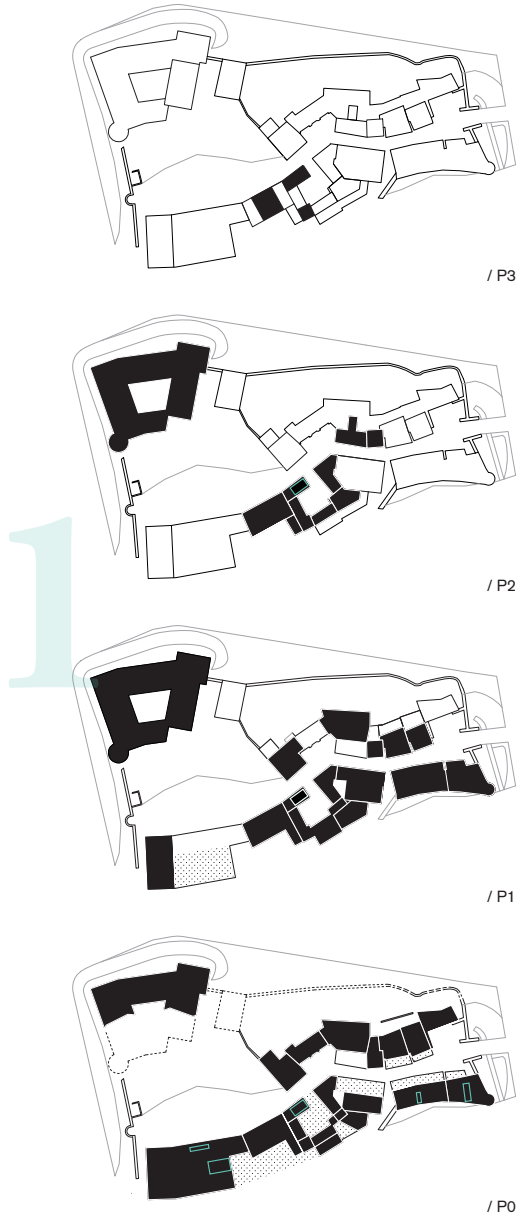
superfici attivate // activated surfaces



superficie riattivata in ogni livello rispetto al totale // reactivated surface in each level in relation to the total



superficie occupata rispetto al piano // occupied surface in relation to the level

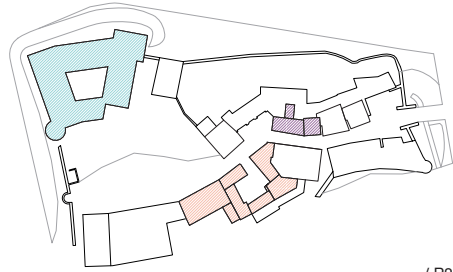


in nero, spazi occupati ai piani // in black, occupied spaces at floors

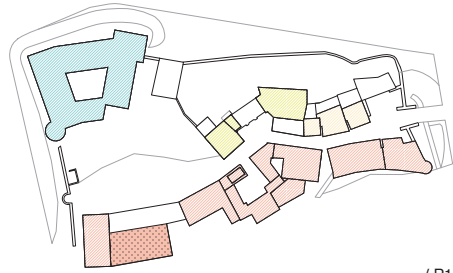
nuovi usi // new uses



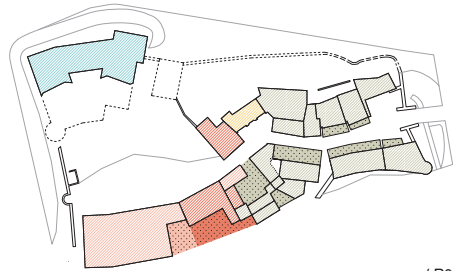
/ P3



/ P2



/ P1



/ P0

articolazione degli usi ai piani // activities layout at the different floors

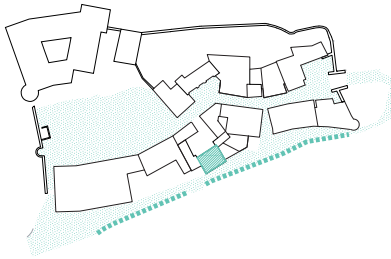
stima economica // economic evaluation

La valutazione economica degli interventi è stata eseguita esaminando (1) i tipi d'intervento da eseguire (consolidamenti, manutenzioni straordinarie o ordinarie a coperture e facciate, integrazioni impiantistiche e infrastrutturali), (2) gli eventuali cambi di destinazione (in questo caso, non si prevedono cambi di destinazione alla luce del fatto che i piani superiori hanno già predisposizioni ad uso abitativo), (3) l'inserimento dei dispositivi. Pur essendo tra loro indipendenti, ciascuna fase d'intervento è stata concepita come propedeutica alla successiva. I costi relativi alla revisione del layout manageriale sono stati inseriti nella prima fase /

/ The economic evaluation of the interventions was carried out by analyzing (1) the types of intervention on buildings (consolidations, extraordinary or ordinary maintenance of roofs and facades, plant and infrastructural additions), (2) changes of functions (in this case, no change of use is expected in light of the fact that the upper floors already have arrangements for residential use), (3) the devices insertion. Despite being independent, each phase of the intervention was conceived as a necessary step for the next. The costs related to the correction of the managerial layout were included in the first phase.

1

sequenza degli investimenti // sequence of investments



fase 1 // phase 1

€

stima interventi /
/ interventions estimate

1.826.003



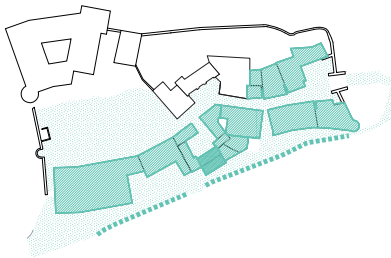
fase 2 / 2a // phase 2 / 2a

stima interventi /
/ interventions estimate

2.946.933

costo parziale /
/ partial cost

4.772.936



fase 3 / 3a // phase 3 / 3a

stima interventi /
/ interventions estimate

1.095.072

costo totale /
/ total cost

5.868.008

la valutazione economica maggiormente impattante è l'intervento sul layout degli ambienti urbani (fase 1) /
/ from the economic point of view, the intervention on the urban spaces (phase 1) is the most impactful

modello di business // management

I risultati sono presentati sotto forma di conto economico per differenza. Esiste, infatti, un utile/perdita attuale (circa 800.000 € di perdita nel 2018) che rimane una costante per gli anni dei quali, invece, si stima un utile/perdita aggiuntivo sulla base di alcune modifiche al modello di business. Nelle tre fasi incrementalì, con modalità e dimensioni diverse, si sono ipotizzate tre tipologie di attività, con diverse intensità: (1) hôtellerie; (2) somministrazione; (3) affitto sale per eventi, fiere e mercatini, attività di marketing. Al termine della fase tre si ipotizza un delta-utile tra 200.000 e 297.000 € al decimo anno. Si segnala che la strategia presentata parte dal presupposto che tutte le attività inserite (somministrazione, ricettiva, ecc.; escluso il museo) siano cedute in mano a terzi e che il proprietario del bene riceva, per ciò, un affitto. Ma nell'ipotesi in cui, invece, la gestione e il controllo della struttura ricettiva venisse gestita completamente dalla proprietà, vale a dire internalizzando completamente l'utile ed eliminando il costo per godimento beni terzi, il modello di business dimostra che il comune di Torino avrebbe un vantaggio economico nel gestire e controllare l'attività di hôtellerie (vedere tabella di sintesi pagina 67) /

/ The results are provided as an income statement for difference. In fact, the current profit/loss (about 800,000 € loss in 2018) endures through years in spite of, introducing some changes to the business model, an additional profit is estimated. In the three incremental phases, with different modalities and quantities, three types of activities with different "intensities" are hypothesized: (1) hôtellerie; (2) administration; (3) rental of rooms for events, fairs and markets, marketing activities. At the end of phase three, a profit delta between 200,000 and 297,000 € is assumed at the tenth year. The strategy starts from the assumption that all the activities (administration, accommodation, ecc. except museum) are sold to third parties and that the owner receives a rent. But in the hypothesis in which the management and control of the new functions are managed completely by the property, that means internalizing the profit and eliminating the cost for the use of third parties, the business model demonstrates that the municipality would have an economic advantage in managing and controlling the hôtellerie business (see summary table on page 67).

impatto // impact

stima nuovi posti di lavoro (dopo 5 anni) /
/ new jobs valuation (after 5 years)

forbice nuovi turisti (dopo 5 anni, al giorno) /
/ range of new tourists (after 5 years, per day)

+ 10

+ 80 / 400

comparazione dei modelli di business / / business models comparison

	fase 1 // phase 1	fase 2 // phase 2	fase 3 // phase 3
gestione / / management	proprietario del bene/ / property owner	proprietario del bene gestore hotellerie / / property owner hotel manager	proprietario del bene gestore hotellerie / / property owner hotel manager
hotellerie / / hotel	-	25 camere // bedrooms	38 camere // bedrooms
somministrazione / / administration	-	3 attività // activities	4 attività // activities
affitto sale / / rooms for rent	90 € / day hour 137 € / night hour 120 day hours / year 180 night hours / year 20 events	100 € / day hour 150 € / night hour 150 day hours / year 198 night hours / year 22 events	110 € / day hour 170 € / night hour 180 day hours / year 216 night hours / year 24 events

	fase 2a // phase 2a	fase 3a // phase 3a
gestione / / management	proprietario del bene / / property owner	proprietario del bene / / property owner

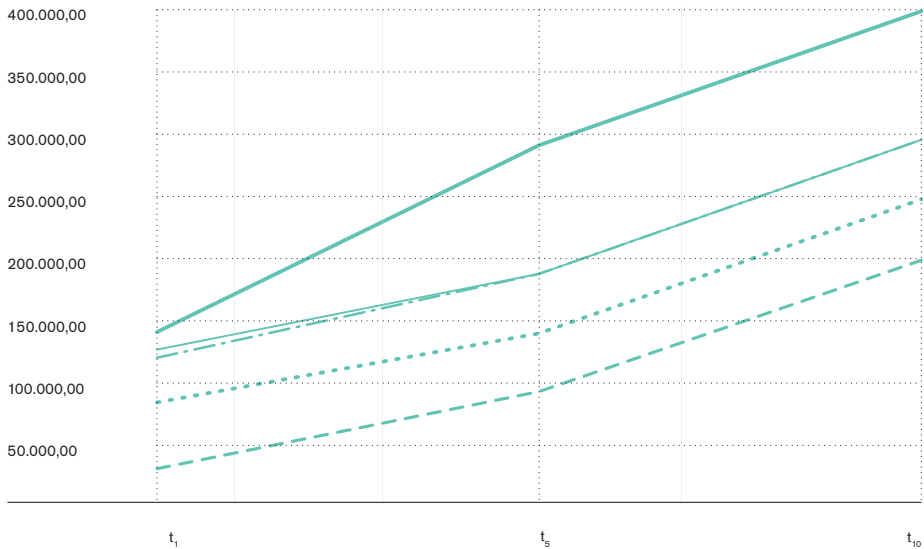


grafico comparativo dei flussi di cassa in 10 anni // comparative chart of cash flows in 10 years

valutazione dell'efficacia // evaluation of effectiveness

Gli scenari sviluppati riducono la passività attuale di 800.000 €/anno a una forbice che oscilla tra 600.000 e 400.000 mila €/anno ma nessuno degli scenari la annulla. Dal punto di vista della valorizzazione del bene, la frammentarietà e la ricca articolazione degli spazi, che costituiscono la struttura portante del progetto originale, costituiscono la criticità strutturale maggiormente rilevante e, al contempo, insuperabile. Alla luce dei due concetti di *compatibility* (mantenere il carattere del luogo) e *proportionality* (fare ciò che è necessario ma il meno possibile), descritti all'interno del documento *European Quality Principles for EU-funded Interventions with Potential Impact upon Cultural Heritage* (2019), al fine di ridurre il disavanzo tra entrate e uscite, non volendo agire sulla struttura violentandone il carattere, è necessario intervenire sulla gestione del bene.

La riattivazione dei piani superiori, auspicabile al fine della fruizione, non comporta però un beneficio reale in termini economici giacché le entrate non pareggiano i costi fissi. Nel complesso le superfici ridotte e la loro frammentarietà consentono di immaginare l'inserimento di attività e usi che richiedano sia "tagli" piccoli sia una sinergia gestionale in grado di conformarsi al carattere frammentario del sistema architettonico (es. atelier, studio, etc.). Per queste ragioni si ritiene fondamentale agire dal lato dei costi. In altre parole, anche ipotizzando una rendita al metro quadro simile alla migliore rendita commerciale del centro di Torino (stimabile in 100 €/mq), la rendita per affitto al termine della terza fase (che riattiva tutte le superfici possibili a esclusione di quelle a destinazione museale), corrisponderebbe a 302.600 € (100 €/mq x 3.026 mq, superficie totale riattivata) che in ogni caso è inferiore alla perdita attuale. Per queste ragioni è centrale comprendere la struttura dei costi che a oggi genera una perdita di 800.000 €/anno. I dati riguardanti i costi che sono stati forniti dalla proprietà sono in forma aggregata e non permettono un approfondimento ulteriore /

/ Thanks to the developed strategy, the current liability of approximately 800,000 €/year is not cancelled but is reduced to a range of between 600,000 and 400,000 €/year. Despite the spatial fragmentation and the building articulation are the most important characters of the original project, at the same time they are the most significant and critical obstacle for the economic enhancement of this cultural heritage. In light of the two concepts of compatibility (maintaining the character of the place) and proportionality (doing what is necessary but as little as possible), described in the document *European Quality Principles for EU-funded Interventions with Potential Impact upon Cultural Heritage* (2019), in order to reduce the gap between incomes and costs without transforming the original character of the Borgo Medievale, it is necessary to intervene on the management of the cultural heritage. The reactivation of the upper floors, desirable for the implementation of the layout of uses, does not produce a real economic benefit since the incomes do not equalize the fixed costs. Because of the small surfaces of the buildings and their fragmentation. Borgo Medievale can include only activities that need of small dimensions and a management able to conform to the fragmented architectural system (e.g. atelier, studio, etc.). For these reasons, to intervene on costs it is essential. In other words, even assuming an income similar to the best commercial income of the Turin city centre (estimated around at 100 €/sqm), the income per rent at the end of the third phase (which reactivates all the possible surfaces except those for museum) would correspond to 302,600 € (100 €/sqm x 3,026 mq, total reactivated surface) which is lower than the current costs. To understand the cost structure which generates a loss of 800,000 €/year it is fundamental. The costs data provided by the owner are in aggregate form and do not allow further investigation.

	stima intervento sugli edifici / / building intervention estimate	stima intervento sulla gestione / / management intervention estimate	superfici riattivate / / reactivated surfaces	utile (dopo 10 anni) / / profit (after 10 years)
fase 1	1.826.003 €	113.168 €	0 mq	+ 202.000 €
fase 2	2.946.933 €	113.168 €	1.767 mq	+ 229.453 €
fase 2a				+ 309.064 €
fase 3	1.095.072 €	191.038 €	3.026 mq	+ 371.000 €
fase 3a				+ 390.981 €

la performance migliore si ottiene sempre quando la proprietà è anche gestore delle attività economiche programmate /
/ the most efficient performance coincides to the solution in which the owner is also the manager of the economic activities