

POLITECNICO DI TORINO  
Repository ISTITUZIONALE

Aree dismesse e politiche urbane a None. Dall'industria  
subita, all'industria inseguita

*Original*

Aree dismesse e politiche urbane a None. Dall'industria  
subita, all'industria inseguita / Barbieri, Carlo Alberto; Giaimo, Carolina - In: Postfordismo e trasformazione urbana /  
Emiliana Armano, Carlo Alberto Dondona, Fiorenzo Ferlaino. - ELETTRONICO. - Torino : Ires – Istituto di Ricerche  
EconomicoSociali del Piemonte, via Nizza 18 – 10125 Torino, 2016. - ISBN 9788896713501. - pp. 269-293

*Availability:*

This version is available at: 11583/2646067 since: 2016-08-04T11:47:34Z

*Publisher:*

Ires – Istituto di Ricerche EconomicoSociali del Piemonte, via Nizza 18 – 10125 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)



# POSTFORDISMO E TRASFORMAZIONE URBANA

CASI DI RECUPERO DEI VUOTI  
INDUSTRIALI E INDICAZIONI  
PER LE POLITICHE NEL  
TERRITORIO TORINESE

A cura di:  
**Emiliana Armano**  
**Carlo Alberto Dondona**  
**Fiorenzo Ferlaino**

Scritti di:  
A. Balestra, C.A. Barbieri,  
G. Baschenis, S. Bighi,  
E. Boero, M. Bravi,  
A. Camillo, N. Caruso,  
B. Ciampi, L. Cianfriglia,  
S. Chiodi, E. Dansero,  
L. De Cristofaro,  
D. Derossi, M. Ferrero,  
C. Genova, E. Gelormino,  
E. Giacobone, C. Giaimo,  
S. Giannini, G. Montanari,  
F. Oddone, V. Pacetti,  
E. Pede, A. Pichierri,  
E. Primo, S. Rossi,  
A. Spaziante,  
L. Sinagra Brisca,  
A. Talarico



**ASSESSORATO ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (INDUSTRIA, COMMERCIO ARTIGIANATO, IMPRESE COOPERATIVE, ATTIVITÀ ESTRATTIVE), ENERGIA, INNOVAZIONE, RICERCA E CONNESSI RAPPORTI CON ATENEI E CENTRI DI RICERCA PUBBLICI E PRIVATI, RAPPORTI CON SOCIETÀ A PARTECIPAZIONE REGIONALE.**

Assessore: Giuseppina De Santis

**DIREZIONE COMPETITIVITA' DEL SISTEMA REGIONALE**

Direttore: Giuliana Fenu

Via Pisano, 6 - 10152 Torino

Tel: +00 39 0114321461 - Fax: +00 39 0114323483

E-mail: [competitivita@regione.piemonte.it](mailto:competitivita@regione.piemonte.it)

**SETTORE MONITORAGGIO VALUTAZIONE CONTROLLI**

Dirigente: Clara Merlo

Tel: +00 39 0114321492 - Fax: +00 39 0114325756

E-mail: [monitoraggio.competitivita@regione.piemonte.it](mailto:monitoraggio.competitivita@regione.piemonte.it)

**©2016 Ires – Istituto di Ricerche Economico-Sociali del Piemonte**

*via Nizza 18 – 10125 Torino – Fax 011/6696012*

[www.ires.piemonte.it](http://www.ires.piemonte.it)

**ISBN 9788896713501**

*Si autorizza la riproduzione, la diffusione e l'utilizzazione del contenuto del volume  
con la citazione della fonte*

# POSTFORDISMO E TRASFORMAZIONE URBANA

---

Casi di recupero dei vuoti industriali e indicazioni per le politiche nel territorio torinese

**Progetto e curatela del volume:**

Emiliana Armano, Carlo Alberto Dondona, Fiorenzo Ferlaino

**Contributi di:** Aurelio Balestra, Carlo Alberto Barbieri, Guido Baschenis, Silvia Bigli, Ezio Boero, Marina Bravi, Antonio Camillo, Nadia Caruso, Benedetta Ciampi, Luca Cianfriglia, Sarah Chiodi, Egidio Dansero, Lorenzo De Cristofaro, Davide Derossi, Marco Ferrero, Carlo Genova, Elena Gelormino, Ezio Giacobone, Carolina Giaimo, Sandra Giannini, Guido Montanari, Fabrizio Oddone, Valentina Pacetti, Elena Pede, Angelo Pichierri, Eros Primo, Stefano Rossi, Agata Spaziante, Laura Sinagra Brisca, Antonio Talarico

**Progetto grafico, impaginazione**

Claudio Marchisio

**Illustrazione di copertina**

Massimo Battaglia

**Stampa**

Centro stampa Regione Piemonte – Torino

Luglio 2016

## INDICE

---

<b>Prefazione</b> Giuseppina De Santis Assessore alle Attività produttive, Regione Piemonte	1
---	---

---

<b>Introduzione. Le ragioni di una ricerca su postfordismo, spazi di trasformazione urbana e aree dismesse a Torino.</b> Emiliana Armano, Carlo Alberto Dondona, Fiorenzo Ferlaino	3
---	---

---

<b>PARTE PRIMA</b> VISIONI DEL CAMBIAMENTO	
---	--

---

<b>1. Ristrutturazioni industriali e territorio: crisi, declino, metamorfosi?</b> Angelo Pichierrì e Valentina Pacetti	27
<b>2. Scoprire i vuoti industriali: analisi e riflessioni a partire da censimenti e mappature di aree industriali dismesse a Torino</b> Egidio Dansero e Agata Spaziante	45
<b>3. Le aree dismesse nella riqualificazione e nella rigenerazione urbana a Torino (1990-2015)</b> Silvia Bighi	107
<b>4. La trasformazione urbana tra grandi interventi e architetture "ordinarie".</b> Davide De Rossi	141

---

<b>PARTE SECONDA</b> CASI STUDIO SULLA CITTÀ.	
--	--

---

<b>5. Accompagnare la trasformazione. Due esperienze di rigenerazione urbana sul territorio torinese: il Comitato Parco Dora sulla Spina 3 e il Comitato Urban in Barriera di Milano</b> Luca Cianfriglia e Sandra Giannini	163
<b>6. Da cittadella industriale a Spina 3: una riconversione incompiuta</b> Ezio Boero	187
<b>7. Ex Diatto - Ex Westinghouse, due casi emblematici per le politiche di rivitalizzazione delle aree industriali torinesi</b> Nadia Caruso e Elena Pedè	205
<b>8. Dalla componentistica allo yogurt: storia di un progetto di re-industrializzazione</b> Valentina Pacetti	223
<b>9. Area OSI OVEST-NORD: Toolbox Coworking!</b> Aurelio Balestra e Marco Ferrero	241

---

## PARTE TERZA

### CASI STUDIO SULL'AREA METROPOLITANA.

<b>10. Aree dismesse e politiche urbane a None. Dall'industria subita, all'industria inseguita</b>	
Carlo Alberto Barbieri, Carolina Giaimo, Eros Primo	269
<b>11. Le ex-Acciaierie Mandelli di Collegno tra memoria e nuova identità.</b>	
Sarah Chiodi e Lorenzo De Cristofaro	295
<b>12. I programmi territoriali quale motore di rigenerazione urbana e di politiche di contenimento del consumo di suolo nel comune di Settimo Torinese</b>	
Antonio Camillo e Fabrizio Oddone	317
<b>PARTE QUARTA</b>	
<b>POLITICHE PUBBLICHE. VALUTAZIONI SU CRITICITÀ, RISCHI, PROSPETTIVE.</b>	
<hr/>	
<b>13. La Regione Piemonte e la sfida del contenimento del consumo di suolo e del riutilizzo delle aree dismesse</b>	
Guido Baschenis, Benedetta Ciampi, Ezio Giacobone	347
<b>14. Torino, la nascita della città postindustriale: quale bilancio?</b>	
Guido Montanari	359
<b>15. Valutare i rischi della riqualificazione urbanistica e ambientale delle aree industriali dismesse</b>	
Marina Bravi, Stefano Rossi, Antonio Talarico	375
<b>16. Le aree industriali dismesse e il loro impatto sulla salute: il ruolo dei cittadini e delle amministrazioni locali nell'identificazione dei problemi e delle possibili soluzioni.</b>	
Elena Gelormino e Laura Sinagra Brisca	399
<b>17. I giovani e la città che cambia. Nuovi passi e nuovi sguardi sulle tracce di un passato industriale</b>	
Carlo Genova	421
<b>Elenco degli autori e delle autrici</b>	437

# Abilitare il territorio metropolitano alla rigenerazione e ad un nuovo sviluppo. Il caso di None, dall'industria subita all'industria inseguita<sup>113</sup>

Carlo Alberto Barbieri, Carolina Giaimo, Eros Primo

## Introduzione

Il saggio indaga i processi di recupero e valorizzazione di aree industriali dismesse o a rischio dismissione-sottoutilizzazione nel territorio metropolitano attraverso il caso del Comune di None.

Si parte dalla considerazione che la crisi economica ha determinato un cambiamento tale che il mercato non può più essere guidato dall'offerta ma può svilupparsi solo a partire dalla conoscenza della domanda e del suo cambiamento e che pertanto i territori sono chiamati a svolgere nuove analisi per identificare ed intercettare i rinnovati *drivers* dello sviluppo: un passo indispensabile da compiere anche per offrire adeguate prospettive alle aree della dismissione industriale.

Se la crisi ha reso strutturale la distanza tra offerta di nuovi e molteplici insediamenti e fabbricati dismessi, sottoutilizzati e trasformabili e domanda di investimento in essi, si argomenterà sulla necessità di riflettere sui nuovi fattori abilitanti il sistema economico sotto due aspetti: i) quello delle nuove tipologie di attività e impresa, delle differenti tipologie localizzative e dei nuovi fattori di localizzazione; ii) quello del ruolo di un necessario nuovo modo di pianificare, in particolare da parte della Città metropolitana di Torino.

L'interesse del caso di None risiede nelle particolarità del rapporto intrattenutosi dal secondo dopoguerra ad oggi fra contenuti della pianificazione urbanistica, disciplina delle aree produttive esistenti, dismesse o in dismissione e strumenti operativi; inoltre risiede nelle peculiarità del suo posizionamento nel territorio della Città metropolitana.

Le specificità dei fattori abilitanti del territorio di None vengono evidenziate attraverso l'analisi di: i) forma e contenuto dei piani urbanistici dal dopoguerra ad oggi e ii) casi di recupero, esplicitando le modalità attraverso cui il Comune ha cercato di perseguire operazioni di marketing territoriale favorendo, anche sotto il profilo delle procedure urbanistiche, la localizzazione di aziende produttive.

---

<sup>113</sup> Il testo è l'esito di un lavoro comune e condiviso ed è da attribuire agli autori nel seguente modo: C.A. Barbieri ha redatto il Cap. 1; C. Giaimo ha coordinato l'impostazione e la realizzazione generale del saggio, ha redatto il Cap. 2 ed il par. 4.2; E. Primo ha redatto il Cap. 3 ed il par. 4.1. Le Conclusioni sono da attribuire agli autori in parti uguali. Il repertorio illustrativo è stato realizzato da C. Giaimo e G.G. Pantaloni.



## 1. Il sistema metropolitano torinese

### 1.1 Fattori abilitanti per il sistema economico metropolitano

Il III Piano strategico di Torino “Torino Metropoli 2025” (presentato il 10.4.2015), costituisce un nuovo quadro di insieme all’interno del quale selezionare e promuovere politiche, azioni e progetti in modo coerente ed incrementale. L’opzione del Piano è quella di un territorio che sappia essere allo stesso tempo “città” e “territorio delle opportunità”. Con questo obiettivo, il Piano ha indicato una direzione di marcia all’area metropolitana intorno a Torino perché si doti di una strategia abilitante nei confronti del sistema economico, insieme a quello dei servizi e delle funzioni amministrative, un territorio di luoghi del “poter fare”, che incoraggi l’innovazione e lo sviluppo, favorevole per i progetti di vita e di impresa.

Con riferimento al settore produttivo, i cambiamenti, sia a livello globale che regionale e locale, devono fondarsi su resilienza e innovazione: cioè richiede di agire sui fattori che possono abilitare il sistema economico-territoriale metropolitano torinese secondo due profili che, allo stesso tempo, appaiono come opportunità e sfide metropolitane:

i) un profilo che guarda alle nuove tipologie di attività e impresa, ai nuovi fattori di localizzazione ed della necessità di diversi e coerenti paradigmi normativi e progettuali per le aree produttive;

ii) un profilo attento al ruolo di un necessario diverso pianificare, in particolare da parte della nuova istituzione Città metropolitana di Torino, con strumenti innovati ed una filiera più corta ed efficace della *governance* dei percorsi decisionali e delle procedure, per operare ed investire con tempestività, aumentando la competitività del territorio metropolitano.

Per quanto riguarda il primo profilo, è necessario sviluppare analisi ed elaborazioni di approcci e strumenti di intervento che riguardino i nuovi fattori di localizzazione, il cambiamento di tipologie d’impresa e comportamenti localizzativi, il cambiamento della domanda delle imprese, l’offerta di progettazione degli insediamenti per le attività economiche, l’attualizzazione del significato e del ruolo degli standard urbanistici e delle urbanizzazioni per le zone produttive o polifunzionali.

Sullo sfondo è necessario considerare: i) la resilienza urbana e territoriale ed il contrasto al consumo ed allo spreco di suolo (promuovendo forme insediative policentriche e non disperse e frammentate, più compatte e contigue all’urbanizzato, operando sistematicamente il riuso delle aree e dei fabbricati dismessi); ii) la rigenerazione urbana e del territorio metropolitano, come politiche e progettualità per affrontare e superare crisi.

Una crisi che ha reso strutturale la distanza tra offerta di nuovi e molteplici insediamenti e fabbricati dimessi, sottoutilizzati e trasformabili e domanda di investimento su di essi, mettendo gran parte della pianificazione urbanistica vigente (redatta prevalentemente prima della crisi), di fronte ad uno *shock* di cambiamento (come se questo fosse stato, colpevolmente, del tutto inaspettato) del ciclo economico produttivo e soprattutto di quello edilizio.

Una crisi che è di sistema (perché riguarda modello, motori e fattori dello sviluppo) e che continua a determinare aree e costruzioni dimesse o sottoutilizzate, lasciando dietro di se un nuovo, cospicuo, complesso, diffuso e duro materiale.

Rigenerazione e resilienza sono dunque i paradigmi della “nuova generazione” di piani, politiche e progettualità urbanistiche. Alcuni caratteri e fattori di questa necessaria innovazione dei piani, riguardano:

- le nuove geografie istituzionali introdotte dalla L. 56/2014 (Città metropolitana e Unioni di Comuni) e la potenzialità derivante dall’articolazione politico-territoriale della Città metropolitana in Zone omogenee;

- il rapporto fra attori economici e sociali, pubblici e privati, vecchi e nuovi ed il mutare (e diminuire) delle risorse economiche disponibili;

- il rapporto sempre più stretto e ineludibile con i cittadini e gli attori sociali della rigenerazione urbana e territoriale (da soggetti da informare a soggetti partecipanti e proponenti con nuove forme di organizzazione o mobilitazione).

La nuova strategia della rigenerazione urbana dovrà sia intercettare e favorire la domanda insediativa di sviluppo e la resilienza delle attività economiche e delle imprese esistenti, sia cogliere nuovi legami e relazioni tra competitività, adattività e temporaneità, *welfare* urbano, partecipazione, produzione, reperimento e risparmio delle risorse, tempo breve e tempo più lungo.

Per quanto concerne il secondo profilo, quello relativo al ruolo di un necessario diverso pianificare da parte della Città metropolitana, il citato III Piano strategico può essere considerato come un’opportunità anche per un rinnovato ruolo della pianificazione della città e del territorio, per orientare e promuovere lo sviluppo, integrando l’approccio strategico con quello territoriale ed urbanistico da sviluppare con profilo transcalare. La Città metropolitana, ente elettivo di secondo grado, dovrebbe rappresentare l’occasione per un’inclusività di territori, comunità e imprese, più che di Comuni, in grado di riconoscerne qualità, risorse, ruoli e problemi.

Accanto a questo aspetto più “locale”, la L. 56 attribuisce alla Città metropolitana anche un profilo di ente di tipo sopranazionale (Pizzetti, 2015)<sup>114</sup>, in rapporto ai temi dello sviluppo e delle relazioni con altre realtà metropolitane internazionali, essendo un potenziale motore dello sviluppo e laboratorio del cambiamento del Paese, con il proprio territorio, le risorse, le comunità, gli attori. In altri termini, la pianificazione può essere opportunità e azione del successo della Città metropolitana di Torino che, dall’inizio del 2015, ha iniziato ad operare.

## 1.2 Innovare la pianificazione e i suoi strumenti

Il successo del nuovo modello di *governance* istituzionale poggia su un esercizio della funzione fondamentale della pianificazione del territorio che sappia configurarsi come offerta innovativa (rispetto a finalità, metodi, procedure e soprattutto strumenti) per la competitività metropolitana. E’ un tema che richiede una diversa valutazione di natura e forme degli strumenti della pianificazione, da affrontare riconsiderando anche i rapporti della Città metropolitana con le Zone omogenee, le Unioni di Comuni, gli altri Comuni e la Regione, con i rispettivi piani e compiti di governo del territorio.

In questo quadro è fondamentale concepire e sperimentare prioritariamente l’innovazione della pianificazione urbanistica con l’articolazione di essa nelle componenti strutturale, operativa e regolativa. In sintesi, questa opzione è opportuna:

---

<sup>114</sup> E’ sotto questo profilo, in particolare, che la Città Metropolitana è soggetto nuovo e del tutto diverso dalla Provincia.

- per accorciare la filiera della pianificazione e migliorarne l'efficacia a livello locale ed interpretare e praticare correttamente la funzione della pianificazione urbanistica e territoriale delle Unioni di Comuni e della Città metropolitana;
- per una più efficace transcalarità della pianificazione di qualunque territorio, superando inoltre il localismo e il perimetro comunale del Prg e sviluppando una copianificazione più efficace e sostanziale;
- per costituire un condiviso e stabile riferimento per la pianificazione operativa, la progettazione urbanistica degli interventi e per la loro regolamentazione;
- per basare il rapporto fra pianificazione e progettazione urbanistica degli interventi sul principio di implementazione per "coerenza" con un Piano strutturale e non di attuazione per "conformità" al Prg, riducendo così il continuo ricorso alle Varianti, snellendo e soprattutto accelerando significativamente le risposte urbanistiche alle necessità insediative ed all'attrazione di investimenti.

La sfida è allora anche quella di introdurre con urgenza nella legislazione piemontese della pianificazione del territorio (L.R. 56/1977 modificata dalla L.R. 3/2013), elementi utili per far assumere ai piani modalità, contenuti e progettualità nuovi e più efficaci (perché in grado di rapportarsi al tempo delle trasformazioni, degli interventi, degli investimenti possibili); soprattutto più orientati al processo e meno al prodotto, capaci di rigenerare città e territorio senza reiterare le grandi trasformazioni urbanistiche (radicali ed una volta per tutte) della fine degli anni '90 e dei primi anni 2000 (basate su ampi margini di sfruttamento di rendite e surplus derivanti da un mercato urbano ritenuto in continua espansione ed incremento di valore).

La credibilità del nuovo ente Città metropolitana si gioca però sulla capacità di saper esprimere, da subito, linee di indirizzo strategico e contenuti strutturali, quale esito di un metodo inclusivo e partecipato, convergente e rintracciabile in un'efficace, opportuna ed operabile interazione fra il Piano strategico metropolitano ed un innovativo Piano territoriale (strutturale) metropolitano. Il Piano strategico della Città metropolitana previsto dalla L. 56/2014<sup>115</sup> è potenzialmente un'espressione fondamentale e tipica con cui caratterizzare una sorta di *start up* per le politiche, le azioni ed i progetti urbani e territoriali selezionati per il loro sostegno ad una visione e ad obiettivi condivisi.

Va tuttavia considerato che la Città metropolitana di Torino<sup>116</sup> è un territorio molto vasto, con moltissimi Comuni di dimensioni demografiche ridotte, che confina con un altro Stato ed inoltre che quella di Torino è l'unica, tra le 10 Città metropolitane introdotte dalla L. 56, ad essere composta al 55% da Comuni montani (175 su 315).

---

<sup>115</sup> Rispetto al quale il III Piano strategico, riferito solo al territorio della conurbazione metropolitana del capoluogo, rappresenta un forte contributo metodologico e di orientamento strategico.

<sup>116</sup> Superficie pari a 6.800 kmq, 315 Comuni, di cui ben 253 con meno di 5.000 abitanti (obbligati della L. 56 a formare Unioni per lo svolgimento delle funzioni fondamentali in forma associata), dei quali 115 con meno di 1.000 abitanti e 52 meno di 500.



**Fig. 1. Il posizionamento di None (in rosso) nel territorio della Città metropolitana e nella Zona omogenea AMT-Sud**



La redazione dello Statuto è stata l'importante atto che la Città metropolitana di Torino ha utilizzato per provare a correggere (almeno in parte) il rischio di uno squilibrio tra Comuni e territori così differenti, rispetto alla conurbazione metropolitana, a partire dall'indispensabile definizione e normazione statutaria proprio delle Zone omogenee (previste facoltativamente dalla L. 56). Con l'istituzione di 11 Zone omogenee si è infatti ritenuto di garantire forme di rappresentanza di Comuni e territori relativamente omogenei e diversi rispetto ad altri della Città metropolitana, finalizzate ad arricchire rappresentatività e lavoro del Consiglio metropolitano, eletto in secondo grado. Territori in cui le comunità si identifichino e si sentano allo stesso tempo parte costituente la Città metropolitana e che possano così meglio concorrere all'attività del nuovo ente ed in particolare allo sviluppo della pianificazione metropolitana, provando a praticare un modello di "pianificazione convergente": dalle Zone omogenee verso il governo della Città metropolitana (e la sua obbligatoria pianificazione strategica e territoriale).

E' cioè possibile considerare e far agire territori comprendenti più Comuni, anche molto diversi fra loro, come una componente positiva ed attiva dell'intera Città Metropolitana: è il caso della Zona omogenea AMT-Sud di cui fa parte il caso studio di None (composta da 18 Comuni e 264.000 abitanti distribuiti fra Valle di Susa, Pinerolese, Canavese e Chierese). Come un mosaico formato da tante tessere di

territori, ambienti, paesaggi, sistemi insediativi e città, ognuna delle quali con un suo carattere e ruolo, si articola ed arricchisce un insieme plurale ma appartenente ad una unica istituzione rappresentativa, quale può e deve essere la Città metropolitana. E' sotto questo profilo che quella di Torino è, non solo, da considerare una "Città di città", ma anche un "territorio di territori" ed un "paesaggio di paesaggi".

## **2. La pianificazione a supporto della crescita industriale e residenziale**

Interpretare gli assetti infrastrutturale e insediativo della None contemporanea richiede di leggerne il percorso di formazione in particolare dal secondo dopoguerra ad oggi. Analizzare e comprendere l'evoluzione dell'impianto urbanistico attraverso l'analisi degli strumenti di pianificazione a scala locale (Pantaloni, 2014) consente di cogliere relazioni e dipendenze con il contesto storico e socio-economico in cui sono stati sviluppati, ricontestualizzando le vicende dell'urbanistica nonese moderna e contemporanea all'interno di generazioni urbanistiche *"considerate come l'insieme delle condizioni economiche, sociali, culturali e politiche che caratterizzano un periodo di vita della società per quanto riguarda le città e il territorio. Sottolineando subito che lo scopo dell'operazione non è di carattere storico ma mira a realizzare la conoscenza ed il confronto e a valutare le manifestazioni dell'urbanistica per meglio misurarsi con esse.[...]Nel corso di ogni generazione urbanistica la società manifesta le sue trasformazioni urbane e territoriali a mezzo di comportamenti, interventi, fenomeni che riflettono insieme la generazione urbanistica e il periodo storico. Individuare questi fenomeni, comportamenti, interventi è un modo di leggere le ricadute urbanistiche delle trasformazioni economiche, sociali, culturali e politiche di un periodo storico in una data società"* (Campos Venuti, Oliva, 1993, pp. 7-8).

Oggi sembra che dopo le tre generazioni caratteristiche dell'urbanistica italiana ed europea del secondo dopoguerra (Ricostruzione, Espansione, Trasformazione) *"siamo arrivati ad individuarne una quarta: quella della Metropolizzazione"* (Campos Venuti, Oliva, 2010, p. 63).

### **2.1 Un profilo industriale pianificato nel secondo dopoguerra**

Rispetto agli usi del suolo, il Comune di None si caratterizza come vasto territorio rurale segnato dalla presenza di ampie aree dedicate ad attività agricole – significativa la coltivazione e lavorazione della canapa - che storicamente sfruttavano la presenza di molti canali e mulini. Tale vocazione agricola, dovuta anche alla presenza in None della residenza dei Conti di Piosasco (castello feudale), è ben leggibile nella cartografia di rilievo del 1773 (fonte: Archivio storico municipale) e testimoniata ancora nella cartografia di progetto del primo Piano di Regolamentazione del 1807 (fonte: Archivio storico municipale), redatta nel periodo dell'occupazione francese del territorio piemontese, che conferma la vocazione rurale di None ed indica prime scelte pianificatorie basate su nuovi assi stradali per migliorare la viabilità interna, ampliamenti delle sezioni stradali esistenti per migliorare la funzionalità urbana, alcune aree di nuova edificazione.

Tale scenario funzionale resta sostanzialmente confermato fino all'unità d'Italia ed anche nei decenni successivi. E' del 1933 il primo Regolamento Edilizio approvato dal podestà ed omologato dal Ministero dei Lavori Pubblici: composto da 13 capitoli e 77

articoli è destinato a subire diverse modifiche ed integrazioni soprattutto in adeguamento alla disciplina che nel frattempo era entrata in vigore, in particolare con l'approvazione della legge urbanistica nazionale n. 1150/1942.

Alla fine degli anni '40 del secolo scorso, None è un Comune agricolo inserito in un contesto socio economico sostanzialmente omogeneo ai Comuni contermini (Airasca, Volvera, Candiolo, Piobesi, Castagnole e Scalenghe) aventi simili dimensione demografica (compresa fra 1.500 e 3.000 abitanti) e caratteristiche territoriali, rispetto ai quali però None ha una maggiore dotazione infrastrutturale che segnerà decisamente il suo sviluppo; nel 1930 viene costruita la strada che da Stupinigi si dirige verso Pinerolo innestandosi, proprio a None, sul tracciato della vecchia Strada Reale, integrando le dotazioni infrastrutturali della ferrovia Torino – Pinerolo, in esercizio dal 1854.

A None sono già sorte le prime fabbriche: la Ferro e Groder e la De Coll che operano nel settore dolciario e del cioccolato e che si affacciano proprio rispettivamente sulla ex SS 23 e sulla ferrovia Torino-Pinerolo. Vi sono inoltre alcune piccole realtà produttive, anch'esse localizzate a ridosso della stazione ferroviaria.

### **2.1.1 Il Regolamento Edilizio del 1955**

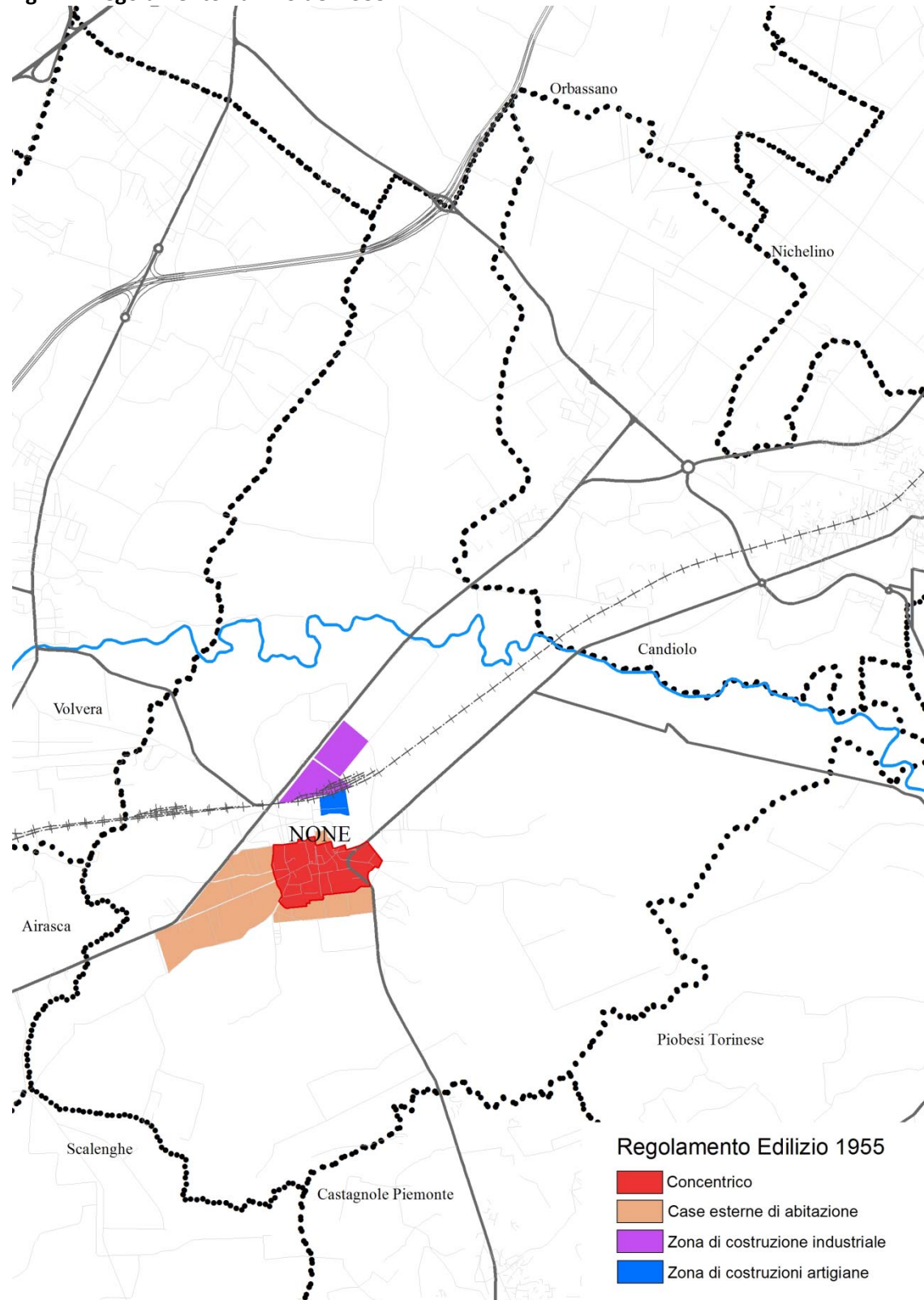
Il modello spazial-funzionale precedentemente descritto assume una nuova configurazione a metà degli anni '50 quando l'amministrazione comunale, in funzione della prossimità a Torino - in cui si era ormai consolidata la crescita e lo sviluppo in senso produttivo industriale, soprattutto attorno al gruppo Fiat -, intraprende azioni e politiche per favorire l'insediamento di attività produttive. Aziende come Fiat, Streglio e Indesit diventano i *brand* caratterizzanti e distintivi di un territorio che da questo momento in avanti abbandona la sua vocazione agricola per rivolgersi a quella della produzione industriale.

A sostegno di tali scelte di governo, con riferimento agli strumenti della pianificazione, nel 1953 l'Amministrazione comunale decide non già di continuare a modificare il Regolamento Edilizio esistente (che nel frattempo era divenuto di 114 articoli) ma di redigerne uno nuovo, che sarà definitivamente approvato dal Ministero dei Lavori Pubblici nel 1955, individuando una significativa area destinata a "Case esterne di abitazione" (circa 573.000 mq di St) a sud-ovest del concentrico in direzione Pinerolo, assieme al primo comparto industriale-artigianale (circa 235.000 mq di St) a ridosso della ex SS 23 del Sestriere e della ferrovia Torino-Pinerolo (fonte dati: Pantaloni, 2014). È proprio la presenza di queste grandi infrastrutture della mobilità a svolgere il ruolo di fattore abilitante per l'insediamento di molteplici attività produttive. Contemporaneamente, questi stessi elementi costituiranno la barriera fisica allo sviluppo residenziale in direzione nord, definendo così due vocazioni principali per il territorio comunale, riconducibili a due macro aree: quella residenziale nel settore sud (destinata ad accogliere i flussi migratori dal Meridione) e quella produttiva e artigianale a nord.

A partire da questo momento None diviene attore, assieme ad altri Comuni, della formazione della conurbazione torinese.



Fig. 2. Il Regolamento Edilizio del 1955



Infatti, l'assetto territoriale degli impianti produttivi nell'area torinese si è determinato, assieme allo sviluppo polare del capoluogo, nella fase ventennale compresa fra la seconda metà degli anni '50 e gli anni '70, nel corso della quale si è

configurata in modo stabile un'organizzazione delle attività produttive che, di fatto, non ha più subito modifiche rilevanti fino alla fine del secolo scorso.

Il modello spaziale che ne è derivato, è esito di comportamenti insediativi sostanzialmente non governati dalla pianificazione territoriale d'area vasta (nel periodo compreso fra gli anni '50 e '70) e nemmeno dai Piano regolatori comunali (se ne registra un significativo avvio solo dopo l'entrata in vigore della L.R. 56/1977 "Tutela ed uso del suolo"): un modello insediativo con caratteristiche prevalentemente spontanee ed indotto dalla grande fase di espansione della principale impresa torinese (la Fiat). Tale sviluppo si è dapprima localizzato lungo le direttrici viabili interne alla città di Torino e negli spazi liberi in prossimità delle stesse, successivamente lungo le direttrici radiali nell'area esterna alla città (come nel caso del territorio di None), occupando progressivamente il territorio disponibile. Esauritasi la disponibilità di aree lungo gli assi viabili, ha avuto inizio l'occupazione dello spazio fra le direttrici, contribuendo (le attività produttive insediate insieme allo sviluppo residenziale e delle altre attività complementari terziarie, commerciali e di servizio) alla configurazione della conurbazione ed alla determinazione di quella forma dell'area torinese che è stata definita "a macchia d'olio".

Il marcato fenomeno di insediamento fra le direttrici, che ha prodotto la "macchia d'olio", è avvenuto in modo più evidente fra la fine degli anni '60 e tutto il decennio degli anni '70.

Nel territorio esterno alla città di Torino, il modello insediativo delle attività produttive rompe l'impianto a corona che caratterizza il Comune capoluogo ed assume quello delle direttrici radiali che, a partire dalle direttrici storiche di fuoriuscita da Torino, hanno sostenuto lo sviluppo edilizio, urbanistico e delle attività economiche dell'area torinese, prolungandosi nel territorio esterno alla città. Le direttrici principalmente interessate dall'occupazione industriale sono quelle definite nel ventaglio che si sviluppa fra i settori nord-est e sud-ovest, le quali hanno origine nei grandi poli industriali di Torino della Snia (a nord) e della Fiat Mirafiori (a sud).

La lettura a scala territoriale del mosaico dei Prg vigenti alla fine degli anni '90 (Giaino, 2000), evidenzia come gli indirizzi di assetto insediativo deducibili dai piani comunali sostanzialmente confermino e rafforzino quel modello spaziale in atto: infatti, le aree di nuovo impianto funzionale sono prevalentemente localizzate in contiguità o prossimità alle aree consolidate e di completamento con ciò sostenendo il modello dell'insediamento lineare lungo gli assi principali della viabilità (ovvero massimizzando il livello di accessibilità).

### **2.1.2 Il Programma di Fabbricazione del 1971**

La strategia leggibile nel Regolamento Edilizio del 1955 viene sostanzialmente confermata dal Programma di Fabbricazione del 1971, che il Comune ha l'obbligo di redigere in seguito all'entrata in vigore della L. 765/1967 e del Decreto 1444/1968 sugli standard urbanistici. Questo strumento, corredato da un nuovo Regolamento Edilizio, mostra uno sviluppo urbanistico ancora molto condizionato dallo scenario socio-economico relativo alla fase di industrializzazione del territorio torinese riscontrabile nella elevata previsione, pari a più di 1.500.000 mq di St, di aree a destinazione industriale e/o artigianale a cui si aggiunge la previsione di più di 1.700.000 mq di St a destinazione residenziale di completamento e/o di nuovo

impianto oltre che di 734.000 mq di St rurale di trasformazione residenziale (fonte dati: Pantaloni, 2014).

Si conferma un modello insediativo che attraverso uno sviluppo anulare del territorio edificato tende a saldarsi alla SR 23 ed alla stazione ferroviaria, ricongiungendo quindi le due macro aree precedentemente descritte.

Tali previsioni (9.143 abitanti teorici complessivi a fronte dei 4.867 residenti al 1971!) si riveleranno sovrastimate e non verranno in gran parte attuate; lasciando però eredità pesanti, come i piccoli nuclei insediativi rurali (San Dalmazzo e Palmero) situati ai margini del territorio comunale.

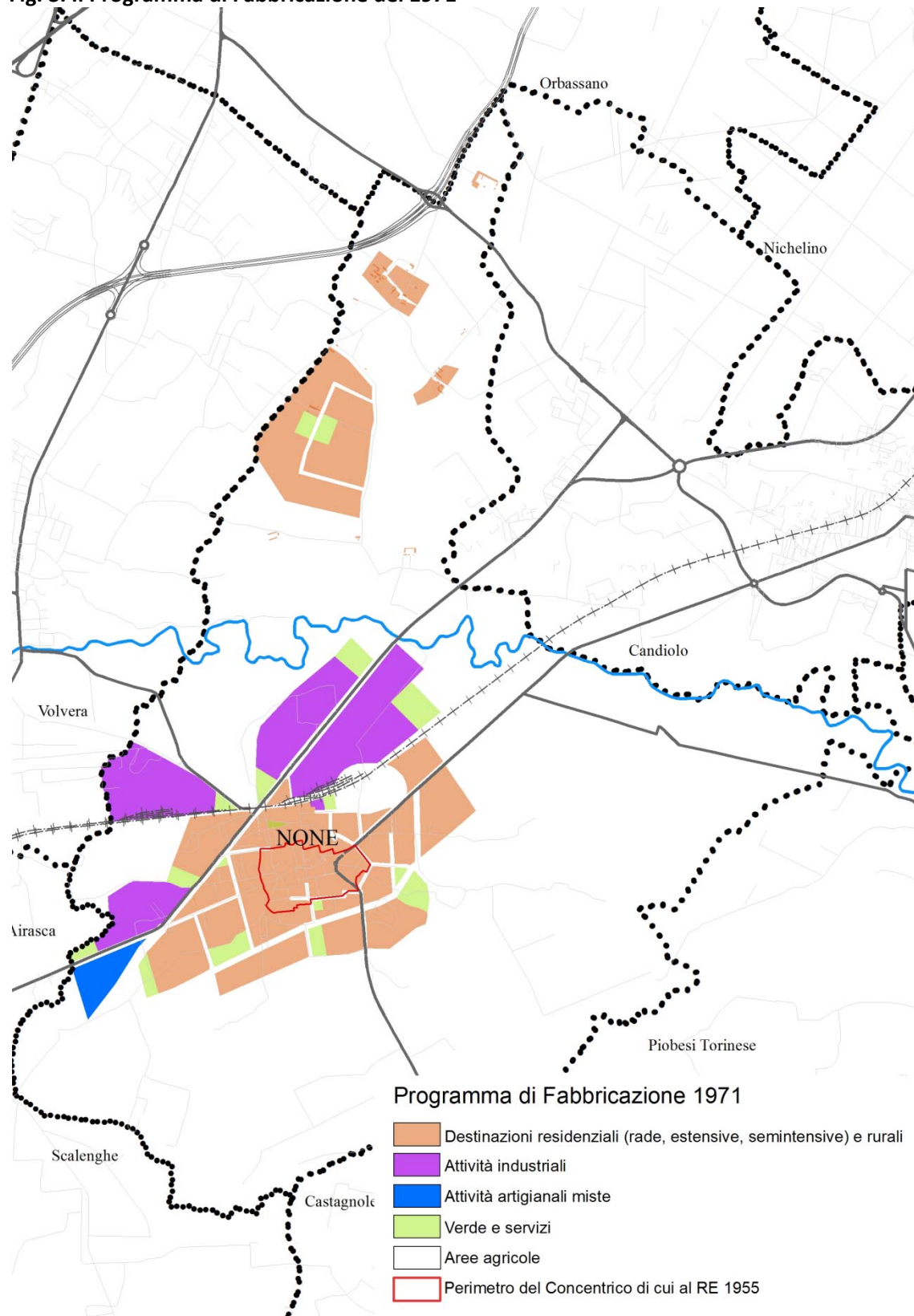
Le aree produttive, anch'esse sovrastimate, vengono previste a nord della ferrovia in corrispondenza dell'incrocio con la SR 23 e lungo la via Aldo Moro in direzione sud-ovest, in alcuni casi pericolosamente vicino al Torrente Chisola (e saranno più volte coinvolte dalle dinamiche di esondazione per fenomeni alluvionali).

L'interessante elemento di novità di questo strumento riguarda la previsione di dotazioni di aree per servizi disciplinata, per la prima volta, dai Decreti Ministeriali 1404 e 1444 del 1968 ma che, per la loro mancata attuazione (in regime di esproprio), diventeranno uno dei contenuti principali del primo Prg di None ex L.R. 56/1977 oltre che della sua ultima Variante strutturale (vedi par. 3.2.1).

Rispetto all'assetto infrastrutturale del Comune, per comprendere meglio come esso si sia sviluppato è necessario ricordare che nel 1976 terminano i lavori di costruzione della Tangenziale torinese (autostrada A55) ad eccezione della sua diramazione verso Pinerolo, il cui tratto Torino-None viene concluso nel 1992 (mentre l'arrivo a Pinerolo entra in funzione il 9 gennaio 2006, poco prima dell'apertura dei Giochi olimpici invernali). In funzione di tale grande infrastruttura, per la prima volta assumono rilievo insediativo all'interno di uno strumento urbanistico le frazioni di San Dalmazzo e Palmero situate appunto nelle strette vicinanze dell'autostrada. Queste due frazioni diventeranno significative porzioni territoriali per il Comune e di esse ne verrà mutata la vocazione essenzialmente agricola, tramite la previsione insediativa di alcune aree commerciali o industriali.



**Fig. 3. Il Programma di Fabbricazione del 1971**



Con l'entrata in vigore della Legge urbanistica regionale n. 56/1977 "Tutela ed uso del suolo", voluta da Giovanni Astengo, viene abolito l'utilizzo del Programma di Fabbricazione in favore della redazione di piani organici: il Comune di None adottata il suo primo Prg nel 1988 (sarà approvato dalla Regione Piemonte nel 1993).

## 2.2 L'insediamento delle grandi aziende e la svolta industriale

Un nuovo scenario si configura per None sul finire degli anni '50 quando si insedia l'Indesit. Fondata nel 1953 a Torino, la società si trasferisce qualche anno dopo a Rivalta di Torino e cambia denominazione altre tre volte fino al 1961, quando assume la ragione sociale definitiva dando origine al marchio Indesit. Da Rivalta l'azienda si amplia quindi a None e Orbassano secondo una logica di localizzazione nella prima e seconda cintura torinese, in siti ben serviti da infrastrutture. A None, Indesit (che vedrà occupati fino a 6.000 operai) investe in un cuneo di terreno agricolo di discreta fertilità, condizionato dalle esondazioni del Torrente Chisola (come si scoprirà più tardi), compreso fra la ex SS 23 e la ferrovia per il trasporto dei prodotti e dei semilavorati. Nasce così un formidabile comparto produttivo, costituito da 6 capannoni *a shed*, per complessivi 450.000 mq di St che modifica completamente l'identità del Comune. Ne consegue una forte richiesta di abitazioni per gli operai e si innescano processi di rendita fondiaria che dilatano l'edificato con pesanti sostituzioni edilizie nel tessuto consolidato e addizioni lineari dell'edificato verso l'esterno, in territorio agricolo.

L'irruzione dell'industrializzazione incide quindi anche sotto il profilo sociale: dal Meridione giungono a None molti emigranti alla ricerca di occupazione nell'industria (e l'inserimento nel contesto sociale risulterà faticoso e non privo di conflitti). Nel decennio 1961-1971 la popolazione di None cresce con un aumento di circa il 10% per incremento naturale e di circa il 50% per incremento migratorio, tra il 1958 e il 1975 il Comune raddoppia i suoi abitanti, passando da 2.713 a 5.810 residenti (fonte: Anagrafe comunale): la potente spinta dell'immigrazione modifica anche le tipologie costruttive-insediative nel senso che per la prima volta i dati (Censimento Istat) registrano la preminenza di alloggi in edifici collettivi (grandi condomini) al posto della tradizionale casa unifamiliare.

Rispetto alle attività produttive, il modello insediativo praticato dall'Indesit viene ripetuto anche dalla Fiat che all'inizio degli anni '70 realizza un altro comparto produttivo legato alla logistica ed ai ricambi in continuità all'Indesit e ad ovest a cavallo con il Comune di Volvera. Sorgono Fiat-Ricambi e il Centro di calcolo per ulteriori 390.000 mq di St, che completano la struttura produttiva di quello che, un tempo, era un piccolo centro agricolo.

Attorno a questi insediamenti lungo la ex SS 23, si consolidano altre attività produttive e si affacciano anche le attività commerciali, in particolare quelle dell'arredamento.

Queste profonde trasformazioni fisiche del territorio, conformi alle scelte urbanistiche di uso del suolo definite dal Programma di Fabbricazione del 1971, non vengono però gestite in maniera integrata con altre politiche urbane ma vengono subite dal territorio che d'ora in poi dovrà conformarsi ad esse ed ai suoi condizionamenti indotti.

L'organizzazione fondiaria ed infrastrutturale agricola (strade e canali) viene pesantemente alterata dall'insediamento di Indesit e Fiat e la stessa economia agricola ne risente, polarizzandosi progressivamente su un numero minore di imprenditori che conquistano però una sempre maggior rilevanza, anche dal punto di vista politico. Infatti, in occasione della necessità di formare il primo Prg ai sensi della L.R. 56/77, non si assiste al dilatarsi delle previsioni di nuovi insediamenti industriali, come sarebbe stato lecito attendersi in ragione delle dinamiche socio-economiche

dell'epoca e della crescente domanda di delocalizzazione dal centro dell'area torinese verso le cinture esterne in forza della già richiamata favorevole dotazione infrastrutturale. Tale scelta è l'esito proprio del sempre più incisivo ruolo, con potere anche di interdizione, che le aziende agricole assumono a livello locale e che le vede opporsi ad ulteriori sottrazioni di terreno agricolo.

L'odierna contenuta percentuale di aree dismesse è quindi figlia anche delle non esagerate previsioni di sviluppo del comparto produttivo alla fine degli anni '80, frutto della ricerca di equilibrio fra i sistemi città e campagna, che sul piano sociale rispecchia le conflittualità fra i diversi *stakeholders*.

Emblematica è la vicenda della zona IN5, area produttiva inserita nel Progetto preliminare 1988 del Prg e successivamente eliminata tramite emendamento all'atto dell'approvazione definitiva in Consiglio comunale nel 1992. Se tale previsione fosse rimasta, sarebbe sorta una zona industriale lungo la SP 140 in piena zona agricola, a pochi chilometri dal centro abitato e priva di urbanizzazioni, che avrebbe potuto aprire uno spiraglio ad ulteriori proliferazioni lineari di capannoni secondo un modello insediativo spesso praticato anche in realtà contermini. Ciò non è accaduto perché il mondo agricolo, con una forte rappresentanza in Consiglio comunale, si è opposto scongiurando l'affermarsi di una pianificazione che, ad oggi, avrebbe probabilmente incrementato potenziali strutture dismesse e con assai limitate prospettive di riconversione e riuso in virtù della particolare localizzazione dell'area IN5.

### **3. Strumenti e strategie per evitare il declino**

#### **3.1 I numeri della vocazione produttiva**

L'odierno comparto produttivo di None, sulla base dei dati rilevati puntualmente dall'Ufficio Tecnico Comunale, si estende per complessivi 160,363 ha di St. In rapporto all'intera superficie comunale (24,64 kmq), circa il 6,5% del territorio è destinato alla manifattura nelle sue varie componenti.

Sono ascrivibili ad uso industriale consolidato 97,67 ha di cui 45,67 ha (quasi la metà) fanno parte del comparto ex Indesit e 39 ha del comparto Fiat-Ricambi. Tali aree sono sature e non vi sono più sostanziali possibilità di ampliamento.

Le aree industriali di riordino ammontano complessivamente a 25,5 ha: in esse vi sono ancora limitate possibilità di ampliamento; in particolare sull'area denominata IR1 (Streglio) vi è la possibilità di raddoppiare lo stabilimento esistente (circa ulteriori 10.000 mq copribili), mentre nella zona IR5 vi sono circa 4.000 mq ancora copribili.

Le aree industriali di nuovo impianto constano di 94,62 ha di St: nella zona IN1 sono ancora disponibili quasi 20.000 mq di St (di cui 13.000 mq copribili) mentre è totalmente libero il comparto IN4 di 26.000 mq di St, copribile circa al 50%.

Le aree artigianali, terziarie e miste hanno una consistenza di 277,13 ha di St: all'interno di esse vi sono ancora significative porzioni libere da completare, all'incirca 85.000 mq di St di cui 38.000 copribili.

Vi è inoltre un'offerta di capannoni già costruiti, liberi e mai utilizzati a destinazione produttiva, artigianale e terziaria stimabile in circa 18.000 mq di Sc con estensioni che variano dai 2.000 ai 7.000 mq.

Il patrimonio dismesso, inteso come stabilimenti già operanti e attualmente vuoti, non è facilmente quantificabile; si possono tuttavia individuare tramite una ricognizione puntuale (fonte: Ufficio Tecnico Comunale) circa 84.000 mq di superficie coperta.

**Tab. 1 None: stato di fatto delle aree industriali al 2015**

Aree produttive dismesse	Aree produttive esistenti e disponibili	Aree produttive Residuo di piano	Aree artigianali e terziarie Residuo di piano	TOTALE
84.000 mq*	18.000 mq*	39.000 mq*	38.000 mq*	179.000 mq*
* i valori si riferiscono alla Superficie coperta esistente o da realizzare				

Fonte: Ufficio Tecnico Comunale

Le aree dismesse rappresentano quindi poco meno del 5% del totale, mentre solo un ulteriore 5 % è la disponibilità attuale di completamento.

A fronte di tale situazione si può affermare che, rispetto al contesto metropolitano ed a realtà anche molto vicine ove il comparto produttivo segna decisamente il passo, a None si registra una sostanziale tenuta del mercato dei capannoni.

### **3.2 Il ruolo della pianificazione nel contrastare la deindustrializzazione e favorire il recupero delle aree dismesse**

#### **3.2.1 Il Piano Regolatore del 1993**

Come già delineato in precedenza, il primo Prg 1993 consolida, aggregando attorno alle zonizzazioni prevalenti, ulteriori previsioni edificatorie.

Per quanto riguarda il comparto produttivo la situazione è però cambiata rispetto alla fase dell'insediamento di Indesit e Fiat: la riorganizzazione industriale degli anni '80 ha fortemente ridimensionato le capacità produttive dell'Indesit stessa, che divenuta Merloni ha lasciato liberi degli spazi che la logistica, prima fra tutti ancora la Fiat, ha progressivamente occupato, confermando le potenzialità intrinseche che avevano portato alla scelta del sito stesso. Le attività produttive che si sono via-via insediate lungo la SR 23, si confermano in un processo di *turn over* abbastanza regolare, mentre declinano le attività frammiste al tessuto residenziale. Resta invece vivace e si consolida la funzione commerciale nel centro storico e nella zona semicentrale.

Con questo strumento urbanistico si assiste, fino ai primi anni del nuovo secolo, alla tenuta complessiva del comparto produttivo che si ridimensiona in termini occupazionali ma che si reintegra con nuove e più diversificate attività, sebbene prevalga sempre il settore della logistica. In questo quadro, il Prg 1993 persegue una logica di conferma ed espansione del settore produttivo che, benché da perfezionare, ha il merito di essere sufficientemente equilibrato ed articolato a seconda della tipologie su cui interviene.

Nelle aree consolidate si opera la scelta tecnica della densificazione, portando il rapporto di copertura al limite quasi fisiologico dei 2/3, consentendo l'intervento edilizio diretto, che su ampie superfici coperte permette alle attività di fare fronte

agevolmente alle innovazioni tecnologiche e alle normative sulla sicurezza che richiedono sempre maggiori superfici coperte.

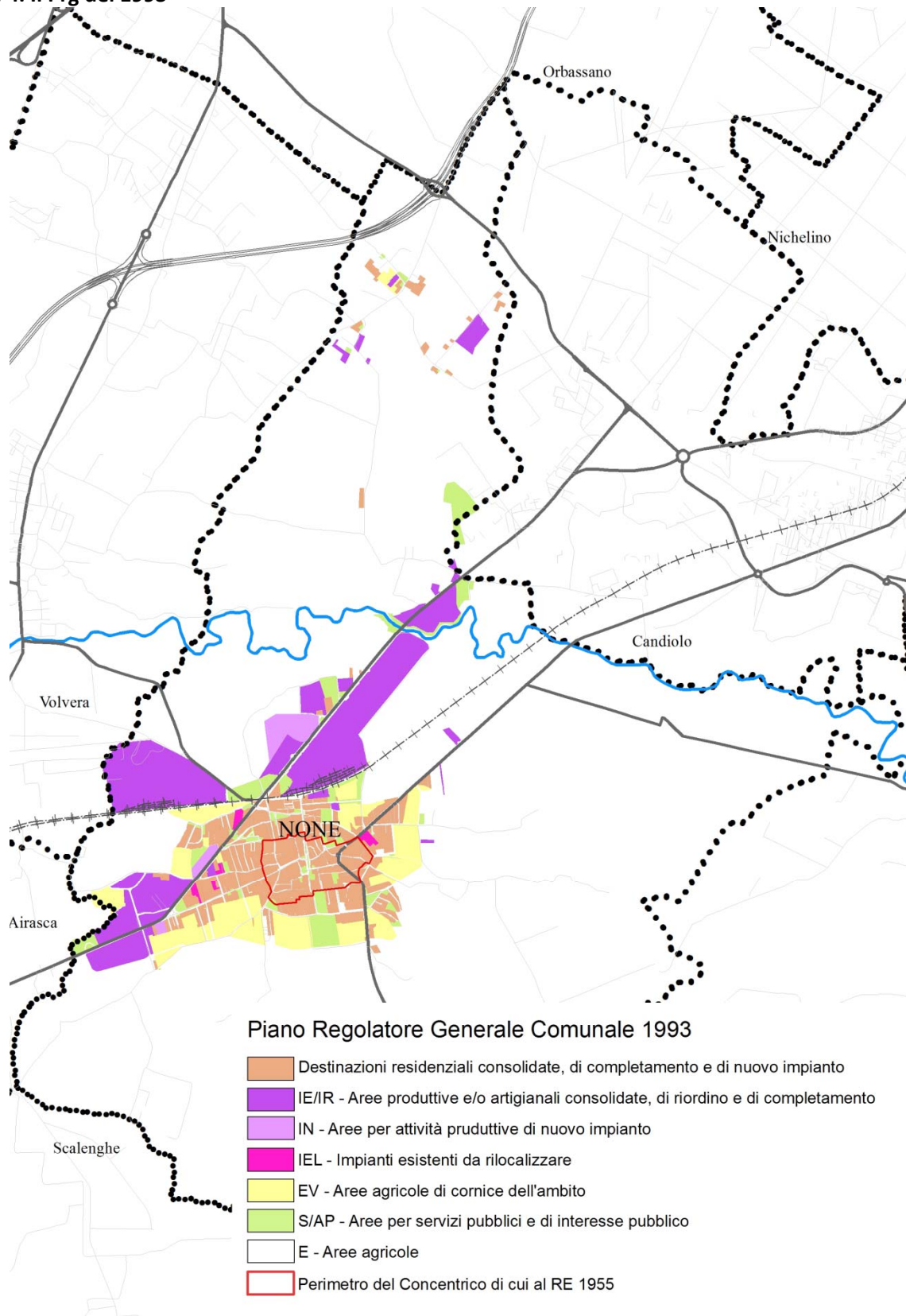
Sulle aree meno efficacemente strutturate, denominate Zone di riordino, si prevede la possibilità di densificare intervenendo con Strumento urbanistico esecutivo, dotando le aree medesime di maggiori e più razionali urbanizzazioni per riqualificare gli insediamenti.

Nell'ottica del riuso dell'esistente, il Prg 1993 introduce alcune soluzioni che, per la dimensione comunale ed in rapporto alla fase storica, possono essere considerati lungimiranti: infatti viene definita una disciplina specifica per le aree produttive dismesse od in dismissione. Si tratta di una normativa che incentiva la trasformazione attraverso generosi *bonus* di superfici utili edificabili, altezze e superfici copribili. Trovano così attuazione alcune operazioni di riutilizzo di ambiti centrali o semicentrali di matrice artigianale che assumono destinazione d'uso residenziale e/o terziaria e saranno l'occasione-strumento per dotare None di nuovi standard, in particolare di aree a parcheggi.

Il caso più interessante sotto questo profilo è quello dell'ex Macello (zona normativa IEL9). Si tratta di un'attività piuttosto centrale, posta lungo l'asse di Via Torino (che conduce da None a Nichelino e Torino), di medie dimensioni (circa 10.000 mq di St) che cessa la propria attività in maniera drastica con una procedura fallimentare. L'attività si rilocalizza a metà anni '90 oltre i confini comunali, in Candiolo (attualmente versa in stato di totale abbandono) quindi senza benefici per None, secondo la logica del posizionamento su area agricola, lungo il confine con un altro Comune. Viceversa in None, sulla IEL9 si assiste alla graduale riconversione a residenza e terziario, anche utilizzando una prassi di gestione del Prg che consente (e sovrintende) la trasformazione per comparti. Sarà poi la Variante "Costruire per i servizi" a dare un assetto definitivo ad una porzione strategica della città attraverso la quale sarà possibile aprire un'importante asse viario, Via Delle Aie, che realizza un *by pass* fra Via Torino e Via Castagnole, permettendo di risolvere l'annosa questione del congestionamento della strettoia di Via Castagnole, tramite l'istituzione di un senso unico.



Fig. 4. Il Prg del 1993



Altri casi di successo di tali aree sono rappresentati dalla riconversione di un opificio ai bordi dell'edificato in zona San Lorenzo, di un ex magazzino di edilizia oltre ad alcune aziende agricole ancora presenti nel centro urbano.

Complessivamente il processo di riconversione previsto dal Prg 1993 riguardava attorno ai 30.000 mq e ad oggi è stato attuato al 70% circa.

### **3.3.2 La gestione del Piano come strumento di marketing territoriale**

La gestione del Prg 1993, intesa come l'insieme di varie attività quali la redazione di Varianti urbanistiche parziali, l'adozione di Delibere di correzione di errori materiali e soprattutto l'adozione di prassi nell'applicazione, lettura ed interpretazione delle disposizioni normative, non solo locali, ma sempre più spesso anche nazionali, si è spesso rivelata decisiva ai fini di dare continuità e sostanza alle politiche volte al mantenimento del profilo industriale di None, alla sua riconversione e alla promozione delle opportunità localizzative che offre.

Tramite la semplificazione normativa introdotta con la prima Variante parziale del 1998, condotta dall'Ufficio Tecnico con il professionista incaricato, si sono revisionati, in più punti, i dispositivi attuativi e le categorie di intervento, privilegiando al massimo snellezza e semplificazione procedurale a tutto vantaggio delle esigenze delle attività produttive in continua e rapida evoluzione. A partire da questa Variante si afferma soprattutto nelle prassi amministrative del Comune una sorta di "mentalità istruttoria" che mutua e fa propri in termini assai concreti, i principi stessi che hanno condotto all'istituzione dello Sportello Unico per le Attività Produttive intervenuta con il Dlgs 112/98.

Le attività produttive, al di là della non sempre coerente normativa di semplificazione, vengono considerate dalla struttura amministrativa comunale, sempre più come opportunità piuttosto che come problema e pertanto si consolida una prassi di "tutoraggio" alle aziende in materia urbanistico-edilizia e localizzativa da parte dell'Ufficio Tecnico comunale: la conoscenza del territorio, unita alla pratica delle procedure, conduce spesso gli operatori del settore a valutare preventivamente con i Tecnici comunali le soluzioni più opportune per concretizzare la ristrutturazione di un'attività, il suo ampliamento o il nuovo impianto della stessa.

A seguito dell'entrata in vigore della L.R. 41/1997, che modifica la Lur 56/77 introducendo le Varianti parziali, l'ulteriore sfida che viene colta è quella di assicurare la celerità dei processi che, almeno sulla carta, la nuova legge sembra garantire alle effettive condizioni amministrative; in sostanza si affermano modalità gestionali desunte dalle varie "riforme Bassanini", applicandole anche alle procedure urbanistiche.

Su questo aspetto è sicuramente positiva la capacità dimostrata dall'Ufficio Tecnico del Comune nell'assestare e gestire il tema della sicurezza idrogeologica, divenuto impellente e cruciale per la sopravvivenza del comparto produttivo. Infatti, a seguito della catastrofica alluvione del 2002 la stessa permanenza di molte attività industriali a None era a rischio a causa dei pesanti danni a strutture, scorte e macchinari rispetto ai quali le aziende reclamavano soluzioni in tempi rapidi.

L'Ufficio Tecnico si è attivato con una Variante parziale specifica che ha consentito di avviare le procedure di esproprio dei terreni necessari a realizzare un'opera cruciale: un argine a protezione della zona industriale della ex Indesit ed antistante

insediamenti per uno sviluppo lineare di circa 7 km. Finanziato nell'ambito dell'Ordinanza di protezione civile n. 3090 a seguito dell'alluvione del 2002, l'argine viene costruito nell'arco di alcuni anni, ma la sola prospettiva della sua realizzazione infonde sicurezza alle attività già insediate. Si tratta inoltre di un'opera intimamente connessa al recepimento del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico nel Prg tramite una Variante di adeguamento iniziata nel 2005 ed approvata nel 2008 che, grazie agli sforzi dell'Amministrazione comunale allora in carica, viene realizzata in tempi relativamente brevi e costituendosi come elemento di sicurezza per gli investimenti che si rendevano indispensabili per contrastare la crisi economico-finanziaria che stava definitivamente per esplodere. Esemplari in questo senso i casi dell'azienda Salvadori Spinotti e del Gruppo ICOS che permangono e si insediano in None esclusivamente in relazione all'avvenuto collaudo dell'argine medesimo.

### **3.3.3 la Variante strutturale "Costruire per i servizi": la ricerca del marketing territoriale**

Il tema dei servizi e delle infrastrutture è al centro della terza Variante strutturale, denominata "Costruire per i servizi", che si propone di colmare il *gap* quantitativo ma soprattutto qualitativo nella dotazione di standard e di viabilità efficienti. La Variante, approvata nel 2011 e formata con la procedura della copianificazione introdotta nella Lur 56/77 dalla L.R. 1/2007, attua inoltre un riordino localizzativo e attuativo delle aree produttive che è espressione dell'approccio definitivamente mutato rispetto ad esse dalle politiche locali.

La crisi economica, iniziata nel 2008 ma che si protrae ancor oggi, rende ancora più evidente il fatto che le attività economiche si configurano come un "valore" per le Amministrazioni comunali che va oltre le ricadute occupazionali, sostanziandosi anche rispetto alla garanzia di un consistente gettito tributario (non tanto in termini di oneri di urbanizzazione e IMU ma soprattutto di TARI) oltre che alle ricadute sull'indotto. L'ipotesi che un'azienda si collochi sul territorio comunale non è più vista come un "problema ambientale" o un "fattore dequalificante" per il contesto ma come una risorsa da ricercare con operazioni di marketing territoriale e da favorire anche sotto il profilo delle procedure urbanistiche insediative.

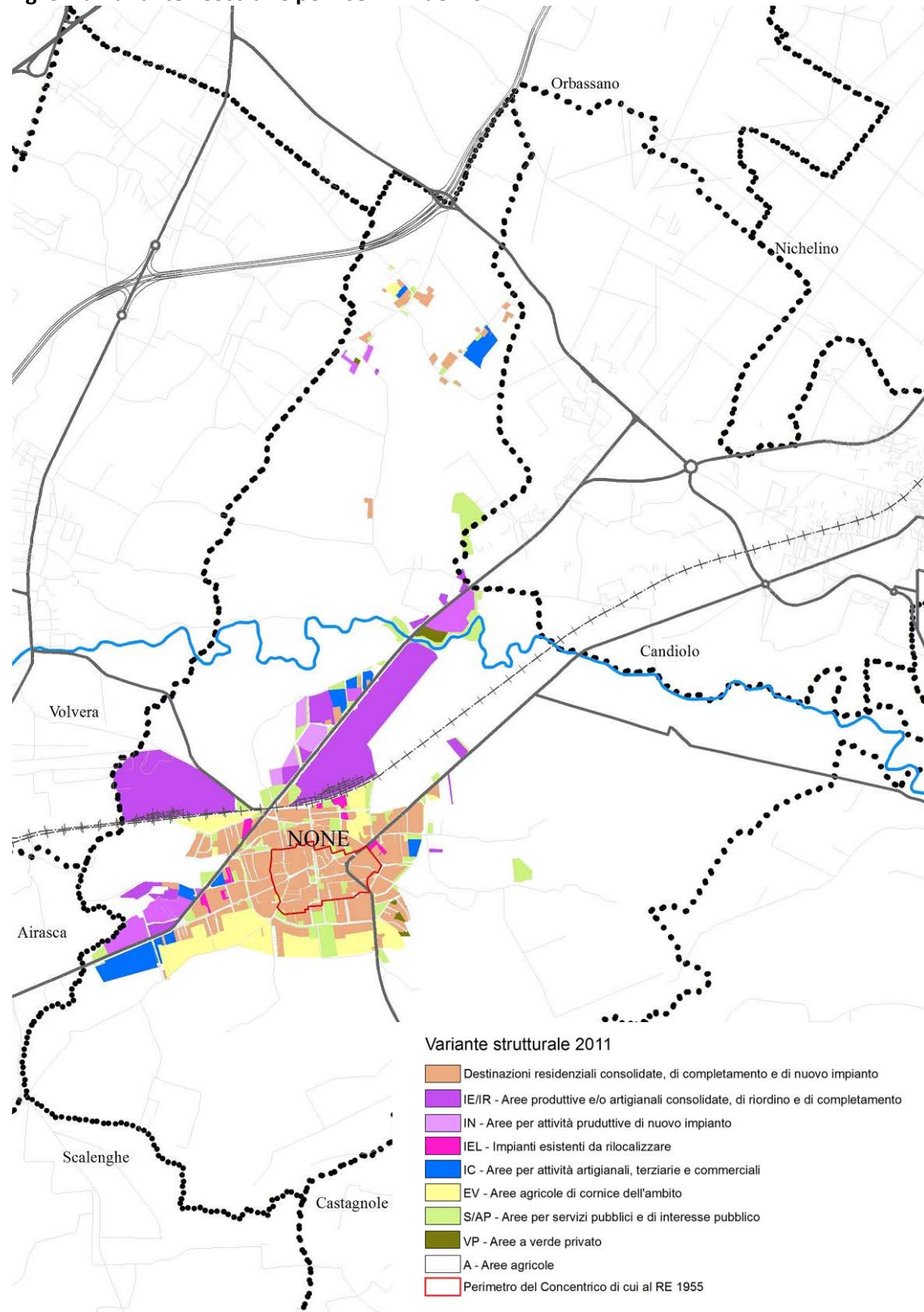
La Variante "Costruire per i servizi" opera in questo senso su tre livelli:

si traslano previsioni edificatorie produttive da ambiti che ricadono in classi idrogeologiche di idoneità all'utilizzazione urbanistica sfavorevoli, in territori più sicuri; tali superfici - ridimensionate nella quantità - sono riposizionate in adiacenza alle attività più vivaci al fine di consentirne la possibilità di ampliamento e quindi la permanenza sul territorio comunale;

vengono ampliate le aree per cui è prevista la riconversione dall'uso produttivo ad altri usi, ampliandone in particolare la destinazione dal solo residenziale, al commerciale ed ai servizi.

In pratica, soprattutto tramite la tecnica della perequazione urbanistica, si porta a pieno compimento la transizione che il Prg del 1993 e le sue Varianti avevano già avviato, incrementando le aree di riconversione e riuso dell'esistente (IEL), non limitandosi più alla riconversione residenziale, ma aprendo alla multifunzionalità ed in particolare alla crescente richiesta di insediamento di attività commerciali.

Fig. 5. La Variante "Costruire per i servizi" del 2011



Proprio tale comparto si rivela il più vivace nonostante la crisi economica, anche grazie alla sostanziale liberalizzazione del settore avviata con il Dlgs 112/98, recepito a livello regionale con la L.R. 28/99 e le successive DCR che dettano i termini dell'adeguamento dei Piani regolatori alla disciplina commerciale.

La Variante "Costruire per i servizi" e la sua anticipazione puntuale tramite Variante parziale per l'area IM1 nel 2008, recepiscono i nuovi criteri per l'atterraggio delle localizzazioni commerciali indirizzandole verso ambiti già edificati o già edificabili ma a destinazione solo residenziale. L'esigenza commerciale di avere strutture di vendita connesse ed integrate al tessuto consolidato e al sistema viario ben si coniuga con i principi della Variante e tramite di essa si riescono a conseguire un consistente incremento qualitativo e quantitativo delle aree a servizi ed il completamento di parti significative della viabilità.

Nella zona IM1, l'insediamento di un importante operatore commerciale non si risolve in mero consumo di suolo e gettito per le casse comunali, ma attraverso la definizione di un meccanismo di perequazione particolarmente *hard* – esito di una serrata negoziazione –, viene acquisita al patrimonio comunale una struttura religiosa da destinare a servizi sociali, oltre ad un'area di 1.500 mq per residenze assistite ed il completamento organico della viabilità su Via Torino/Via Beinasco.

In altra zona, facendo ricorso alla tempistica procedurale prevista dalla Legge 106/11, si insedia una ulteriore media struttura di vendita che consente di bonificare un ex magazzino edile dall'eternit e di realizzare un parco giochi.

Particolarmente significativa anche l'operazione sulla ex Fabbrica di Cioccolato De Coll. Il fabbricato, esempio di edilizia industriale dei primi anni del '900, viene inserito in un più ampio comparto da riqualificare ed in parte di nuova costruzione che prevede la dismissione al Comune di None della fabbrica stessa e dell'area di sedime al fine di attuarvi il progetto di Accademia del Cioccolato, inserito in un Piano Integrato Territoriale ammesso a finanziamento da parte della Regione. La stessa Accademia del Cioccolato, intesa come luogo di ricerca sul prodotto dolciario per eccellenza della tradizione nonese, diviene in progetto, anche l'incubatore di impresa in grado di portare nuove aziende sul territorio comunale e rafforzarne la vocazione produttiva oltreché fornire un'identità di qualità alla produzione locale. Nel transitorio, inoltre, la fabbrica viene utilizzata per rispondere alle esigenze logistiche del Comune.

La trasformazione di un'area industriale dismessa viene quindi declinata non più e non soltanto in termini di riconversione alla residenza ma assegnandole un ruolo importante nel tentativo di re-industrializzazione del Comune attraverso la creazione di un vero e proprio "distretto".

#### **4. Quali politiche per il futuro?**

##### **4.1 Le linee programmatiche dell'Amministrazione comunale**

Il bilancio delle dinamiche che hanno investito le zone produttive e le politiche di riutilizzo e trasformazione del patrimonio industriale in None, appare positivo.

Le politiche delineate in precedenza hanno da un lato evitato la deindustrializzazione del contesto nonese e d'altro hanno consentito di avviare la riconversione di un parte significativa del patrimonio in dismissione.



Ne sono prova la tenace azione con la quale le ultime Amministrazioni comunali, unitamente alle forze sindacali e agli Assessorati regionali, sono riuscite a conservare la presenza della Merloni nello storico sito dell'Indesit e a rilocalizzarvi in parte una nuova attività logistica. Pari sforzi sono stati fatti per mantenere vivo il marchio e la tradizione della Streglio, quale presupposto per il futuro distretto del Cioccolato, supportato anche da una manifestazione di successo ad esso dedicato che si tiene nelle piazze del Comune ogni anno in autunno, denominata "None al Cioccolato".

Ma quale futuro si prospetta per il comparto produttivo a None?

Significativo quanto contenuto nel programma dell'attuale Sindaco Enzo Garrone: "La mia Amministrazione vuole incentrare la propria politica di governo del territorio, sulla ricerca della qualità; qualità della vita e quindi servizi efficienti ma anche qualità ambientale e sostenibilità delle trasformazioni. In continuità con le precedenti amministrazioni stiamo implementando la dotazione di parchi e piste/percorsi ciclabili, in particolare portando a conclusione il parco fluviale sul Torrente Chisola nell'ambito del progetto di Corona Verde. Abbiamo quindi in cantiere una Variante al Prg per razionalizzare le previsioni edificatorie e ridurre il consumo di suolo e creare un parco urbano. La priorità deve essere il riutilizzo delle strutture esistenti o dismesse e di conseguenza anche le aree industriali potranno essere ridimensionate. Per le attività produttive cercheremo di favorire l'insediamento di nuove attività con particolare riguardo alle attività specializzate, all'artigianato di qualità. Cercheremo in particolare di intercettare i finanziamenti di matrice europea negli ambiti della cultura e della ricerca per convincere anche i privati ad investire sull'area dell'ex Fabbrica di Cioccolato De Coll, sulla quale sono già partite le prime operazioni di bonifica dall'eternit. L'obiettivo è quello di aprire None su altri target, oltre alla tradizionale manifattura, alla logistica e all'agricoltura; vorremmo investire sulla cultura e sul turismo, connettendoci alle vicine eccellenze, Castello di Stupinigi, percorsi del barocco, Valli Olimpiche. In questo senso, il riuso e la rigenerazione dell'edificato e delle aree compromesse è sempre vincente come dimostra la nuova Biblioteca ricavata all'interno del vecchio Municipio."

#### **4.2 La sfida della resilienza: partire dai servizi ecosistemici per modificare le scelte di piano**

Il percorso intrapreso dall'attuale Amministrazione comunale è quello di partire dalla scelta (giugno 2015) di aderire al Progetto europeo LIFE SAM4CP<sup>117</sup> ([www.lifesam4cp.eu](http://www.lifesam4cp.eu)) per modificare alcune previsioni del Prg vigente e orientare i comportamenti amministrativi verso una più condivisibile visione di tutela dei capitali naturale e paesaggistico per lo sviluppo complessivo e l'attrattività del territorio.

La tutela del capitale naturale è riconosciuta come uno dei cardini per la sostenibilità della vita dell'uomo sulla terra (da Rio nel 1992, agli Obiettivi di sviluppo sostenibile post 2015). I benefici che l'uomo ottiene da questo capitale sono i Servizi ecosistemici (Se), forniti direttamente o indirettamente attraverso le funzioni degli ecosistemi (Costanza et al., 1997). La valutazione dei Se è una delle sfide che la

---

<sup>117</sup> Il Progetto LIFE *Soil Administration Model 4 Community Profit - SAM4CP* è coordinato da Città metropolitana di Torino con Dipartimento Interateneo di Scienze Progetto e Politiche del Territorio del Politecnico di Torino (DIST), Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale (ISPRA) e Consiglio per la Ricerca in agricoltura e l'analisi dell'Economia Agraria (CREA).

conoscenza scientifica e la pratica gestionale hanno di fronte nei prossimi anni: come richiamato dal *Rapporto sullo stato dell'ambiente europeo* (EEA, 2010) nelle aree dove viene mantenuta una buona qualità degli ecosistemi e valorizzati quindi i Se, il territorio e la comunità umana che vi risiede sono più resilienti e meno vulnerabili.

L'analisi dei Se è funzionale ad una attività di pianificazione e gestione urbanistica attenta alle strategie e alle tattiche di rigenerazione urbana ecologicamente orientate e va oltre la sola valorizzazione edilizia e tecnologica della questione ambientale, uscendo dalla settorialità in cui è spesso relegata, anche se essa non trova ancora una collocazione stabile e codificata nel processo di costruzione del piano urbanistico comunale. Nonostante il livello di trattazione teorica riferito ai Se sia giunto ad una buona maturazione, è possibile verificare l'assenza di un approccio valutativo comune, nonché alcune "incertezze" riguardanti i differenti "livelli" di approfondimento (Salata, 2015).

Il progetto LIFE SAM4CP tenta di rispondere alla necessità di integrare valutazione e pianificazione, fornendo strumenti di analisi multicriteri integrati e adottando il *software* InVEST (*Integrated Valuation of Ecosystem Services and Tradeoffs*) come applicativo in grado di restituire le mappature degli esiti della valutazione sui Se ai fini della pianificazione urbanistica. Il progetto ha come obiettivo lo sviluppo di adeguate politiche e misure di controllo e gestione dei consumi di suolo, a partire dalla valutazione delle qualità ecosistemiche dei suoli urbani ed extraurbani espresse sinteticamente in termini di *produttività* (capacità del suolo di essere una piattaforma per la produttività agricola), *protettività* (capacità del suolo di svolgere una funzione di protezione e filtraggio degli agenti inquinanti presenti in aria ed acqua) e *naturalità* (capacità del suolo di essere una piattaforma di biodiversità).

L'aspetto innovativo dell'analisi dei Se è che essa rende possibile rendicontare qualitativamente quello che fino ad oggi è stato espresso solo attraverso dati di tipo quantitativo e prevalentemente di superficie (Salata, id). Ovvero consente di riconoscere l'impatto ecosistemico di ogni previsione e, sulla base di una valutazione qualitativa di merito, predisporre un bilancio ambientale degli interventi. Perché è solo pesando l'incidenza di una previsione di piano, sulla base della qualità dei suoli, che si possono, se necessario, attivare misure di mitigazione degli impatti diretti o di compensazione degli impatti indiretti (ovvero verificare, tramite un fattore di compensazione, quale sia il necessario riequilibrio ambientale per azzerare l'impatto ecologico della trasformazione).

Le prime sperimentazioni ed elaborazioni avviate mettono chiaramente in evidenza che non esistono configurazioni degli usi del suolo ottimali per 'tutti' i servizi ecosistemici; purtroppo, alcuni pacchetti di servizi ecosistemici possono variare in maniera simile a determinati agenti di cambiamento. Dunque bisogna agire identificando e bilanciando i *trade offs*: una situazione che implica una scelta tra due o più possibilità, in cui la perdita di valore di una costituisce un aumento di valore in un'altra.

Le attività che a partire dall'autunno 2015 si svolgono nel contesto del Progetto LIFE SAM4CP, forniscono al Comune di None (coinvolto attraverso un processo di *consensus building* rivolto ai Comuni della Città metropolitana), strumenti di supporto alle decisioni urbanistiche e di governo del territorio e lo accompagneranno nel processo di revisione del Prg vigente, da formarsi con le procedure della copianificazione fra Regione, Città metropolitana e Comune che pianifica. Il metodo e la procedura della copianificazione della legislazione regionale del Piemonte (L.R.

56/1977 e sua modifica con la L.R. 3/2013) e le relative Conferenze, rappresentano infatti la sede più idonea per concepire e recepire le direttive o prescrizioni transcalari per un buon uso del suolo o per il contrasto/contenimento del suo consumo.

Inoltre, questo approccio mette in gioco una pluralità di prospettive e punti di vista ed evidenzia la necessità di rimettere in discussione le forme organizzative e decisionali della pubblica amministrazione, spingendo verso forme di *governance* multilivello capaci di coinvolgere i diversi attori implicati nelle dinamiche di adattamento e sviluppo ad esempio attraverso il metodo della copianificazione quale luogo/strumento per mettere in atto azioni di pianificazione urbanistica improntate contemporaneamente alla differenziazione e sinergia di ruoli istituzionali attorno alle questioni in gioco alle diverse scale (regionale, del territorio metropolitano e locale).

## 5. Conclusioni

“Inseguire l’industria” è la metafora che si è scelta per raffigurare una pratica amministrativa di tipo resiliente volta a mantenere, in una realtà di medie dimensioni come quella di None, una significativa presenza del comparto produttivo. Una pratica perseguita attraverso politiche comunali (come il progressivo riequilibrio dell’imposizione fiscale locale sulle attività economiche) improntate a favorire l’ampliamento e la trasformazione dei cicli produttivi, il loro adeguamento e quindi la permanenza in sito oltreché alla semplificazione amministrativa e procedurale.

Politiche che relativamente alle aree industriali dismesse sono sempre state orientate a garantire un mix di funzioni ammesse, in particolare commerciali, che si è rivelato adeguato ad intercettare le esigenze degli operatori.

Le vicende del Comune di None confermano la necessità di un cambio di paradigma nel modo di concepire i concetti di “sostenibilità”, “sviluppo” e “crescita” nel quadro contemporaneo delle dinamiche e dei mutamenti socioeconomici, oltre che climatici, che avvengono a livello globale, che richiedono un nuovo modo di pensare e progettare le città e i territori, al fine di garantirne effettive capacità di resilienza e di adattamento, oltre che attrattività nei confronti delle attività economiche.

Un’urbanistica della resilienza sollecita un rinnovamento significativo delle forme dei progetti e dei piani urbanistici nella direzione di disporre di nuove metodologie di acquisizione della conoscenza in grado di confrontarsi con le problematiche in atto e supportare adeguatamente la valutazione dei possibili scenari di uso del suolo. È nella prospettiva della pianificazione integrata nei processi di VAS che va pensato il ruolo dell’analisi ecosistemica, intendendo con essa quell’attività di produzione esplicita di scenari (le mappature) atte a costituire quadri di riferimento condivisi per le scelte competenti ad una pluralità di soggetti pubblici e privati, operanti a livelli e in settori diversi. Un ruolo che consiste nel definire gli elementi flessibili e i campi di negoziabilità - o di converso gli argini - entro i quali disciplinare le modificazioni degli usi del suolo.

La strada intrapresa dal Comune di None con l’adesione al progetto LIFE SAM4CP è tesa a dimostrare come lo sviluppo di strumenti adeguati per un governo sostenibile del territorio passi attraverso un’attività di pianificazione - a tutte le scale - fondata sull’integrazione di elementi ecologici, economici e socio-politici all’interno di un

quadro transdisciplinare, cui l'analisi ecosistemica del suolo è in grado di fornire importanti elementi conoscitivi e valutativi in termini biofisici ed economici.

Emerge inoltre con evidenza che, prima che tecnologica, la sfida di un nuovo sviluppo riguarda i rapporti istituzionali che devono diventare davvero più orizzontali ed essere fondati su metodi e procedure di cooperazione fra enti territoriali, copianificazione fra piani e di concertazione e partecipazione dei soggetti pubblici e privati. L'innovazione per la sostenibilità richiede quindi la convinta assunzione del principio di sussidiarietà e della natura processuale e integrata della pianificazione, che superi lo storico "sistema di piani" ordinati gerarchicamente ed i piani settoriali redatti da soggetti istituzionali diversi e fra loro sostanzialmente separati.

### Riferimenti bibliografici

- A.a Vv. (2015), *Il consumo di suolo in Italia - Edizione 2015*, ISPRA, Roma.
- Associazione Torino Internazionale (2015), *"Torino Metropoli 2025. III Piano strategico di Torino"*, Torino, [www.torinostaregica.it](http://www.torinostaregica.it).
- Barbieri C.A., Giaimo C. (2015), "Nuovo modello di *governance* istituzionale e nuova pianificazione del territorio in Italia", *Urbanistica* n.153, pp. 90-97.
- Barbieri C.A. (2015), "Dall'istituzione all'azione della Città metropolitana di Torino: il ruolo di una nuova pianificazione", *Il Piemonte delle Autonomie* vol. 2, pp.8-15.
- Barbieri C.A. (2015), "Città metropolitana di Torino: intervista al Sindaco Piero Fassino", in Sbetti F. (a cura di), *Città metropolitane, nuove geografie, nuove istituzioni*, *Urbanistica DOSSIER* vol. 9, pp.27-29.
- Campos Venuti G., Oliva F. (eds), (1993), *Cinquant'anni di urbanistica in Italia. 1942-1992*, Laterza, Bari.
- Campos Venuti G., Oliva F. (eds), (2010), *Città senza cultura. Intervista sull'urbanistica*, Laterza, Bari.
- Costanza R., D'Arge R., De Groot R., Farber S., Grasso M., Hannon B., Limburg K., Naeem S., O'Neill R.V., Paruelo J., Raskin R.G., Sutton P., Van Den Belt M. (1997), "The values of the world's ecosystem services and natural capital", *Nature*, n. 387 p.253-260.
- Dell'Acqua M. (2004), *None percorsi nella memoria*, Alzani Editore, Pinerolo.
- EEA (2010), *European Environment State and Outlook Report 2010 - SOER 2010*, European Environment Agency, Copenhagen.
- Pizzetti F. (2015), "[La legge Delrio: una grande riforma in un cantiere aperto. Il diverso ruolo e l'opposto destino delle città metropolitane e delle province](http://www.rivistaaic.it/la-legge-delrio-una-grande-riforma-in-un-cantiere-aperto-il-diverso-ruolo-e-l-opposto-destino-delle-citt-metropolitane-e-delle-province.html)", *Rivista Associazione Italiana dei Costituzionalisti* n. 3, <http://www.rivistaaic.it/la-legge-delrio-una-grande-riforma-in-un-cantiere-aperto-il-diverso-ruolo-e-l-opposto-destino-delle-citt-metropolitane-e-delle-province.html>.
- Gardi C., Dall'Olio N., Salata S. (2013), *L'insostenibile consumo di suolo*, Edicom Edizioni, Monfalcone.
- Gasparini G. (2015), "Resilienza", *Urbanistica Informazioni* n. 263 special issue, pp.1-2.
- Giaimo C. (2000), "Politiche per le attività produttive ed aree industriali dismesse nell'area torinese", in Dansero E., Giaimo C., Spaziante A. (a cura di), *Se i vuoti si riempiono. Aree industriali dismesse: temi e ricerche*, Alinea, Firenze, p. 145-164.
- Giaimo C. (2007), *Le Conferenze di pianificazione per il governo del territorio*, Inu Edizioni, Roma.
- Giaimo C. (a cura di) (2015), "Torino Metropoli 2025. Luoghi e spazi della nuova economia", *Urbanistica Informazioni* n. 259-260, pp. 114-126
- Giaimo C., Regis D., Salata S. (2016), "Integrated process of Ecosystem Services evaluation and urban planning. The experience of LIFE SAM4CP project towards sustainable and smart communities, Presentation at "9th International Conference Improving Energy Efficiency

in Commercial Buildings and Smart Communities (IEECB&SC'16)", Francoforte, 16-18 marzo 2016, [http://iet.jrc.ec.europa.eu/energyefficiency/sites/energyefficiency/files/events/IEECB16/Presentations/1-a.4\\_giaino\\_salata\\_ieecb16\\_49.pdf](http://iet.jrc.ec.europa.eu/energyefficiency/sites/energyefficiency/files/events/IEECB16/Presentations/1-a.4_giaino_salata_ieecb16_49.pdf).

- Gironda C. (2015), "Resilienza e pratiche innovative nella città che cambia", *Urbanistica Informazioni* n. 263 special issue, pp. 53-54.
- Munafò M., Assennato F. (2015), "Valutazione e quantificazione dei Servizi ecosistemici forniti dal suolo", *Urbanistica Informazioni* 261, pp. 106-109.
- Pantaloni G.G. (2014), *La pianificazione alla scala locale. Evoluzione della legislazione urbanistica e strumenti di pianificazione del territorio a None*, Politecnico di Torino, Corso di Laurea Triennale in Pianificazione Territoriale, Urbanistica e Paesaggistico – Ambientale, Prova finale
- Pileri C. (2015), *Cosa c'è sotto. Il suolo, i suoi segreti, le ragioni per difenderlo*, Altreconomia, Milano.
- Regis D. (2015), "La valutazione integrata dei servizi ecosistemici. Criteri econometric e loro sperimentazione nel Comune di Bruino", *Urbanistica Informazioni* 261, pp. 116-118.
- Salata S. (2015), "Mappare i Servizi ecosistemici. Il caso di Bruino per lo sviluppo del progetto LIFE SAM4CP", *Urbanistica Informazioni* 261, pp. 114-116.