POLITECNICO DI TORINO
Repository ISTITUZIONALE

Il progetto Cabianca

Original
Il progetto Cabianca / De Pieri, F. (ALLELI/RESEARCH). - In: Luoghi e storie di prossimità. Rigenerare gli spazi collettivi dei quartieri moderni / Farina M., De Biase C., De Pieri F.. - ELETTRONICO. - Siracusa : Lettera Ventidue, 2026. - ISBN 979-12-5644-223-2. - pp. 228-237

Availability:
This version is available at: 11583/3010730 since: 2026-06-10T15:09:13Z

Publisher:
Lettera Ventidue

Published
DOI:

Terms of use:

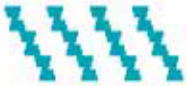
This article is made available under terms and conditions as specified in the corresponding bibliographic description in the repository

Publisher copyright

(Article begins on next page)

15 October 2026

a cura di
Milena Farina
Claudia de Biase
Filippo De Pieri



Luoghi e storie di prossimità

Rigenerare gli spazi collettivi dei quartieri moderni

Si ringraziano per la collaborazione e il supporto:
Moreno Barboni, Valentina Barni (Comitato di Quartiere Torrevecchia Primavalle), Clementina Barucci, Michele Beccu, Maurizio Biasin (CDS Circoscrizione 5 Torino), Enrica Bodrato (Archivi Politecnico di Torino), Vincenzo Brandi (Comune di Napoli), Eliana Cangelli, Francesco Careri, Michela Comba, Ricardo Costa Agarez, Bruno Di Gianmarco (Centro Anziani Torrevecchia), Leo Fabrizio, Enzo Falco, Fabrizio Finucci, Michele Lanna, Sergio Mart.n Blas, Bruno Mazza, Andrea Menegotto, Luca Montuori, Filippo Moroni, Jo.o Nunes, Simone Ombuen, Patrizia Pizzinato, Arianna Quarta (Municipio XIII Roma Capitale), Giorgio Sacchi (CDS Circoscrizione 5 Torino), Francesco Scicchitano (Archivi ATC Piemonte Centrale), Alice Sotgia, Bruno Spinozzi, Francesca Romana Stabile, Marcello Vindigni, Federica Vingelli (Comune di Napoli), Emanuele von Normann.

Questa pubblicazione è stata finanziata dall'Unione europea – Next Generation EU, Missione 4 – Componente 2 – Investimento, 1.1 "Fondo per il Programma nazionale di Ricerca e Progetto di Rilevante Interesse Nazionale (PRIN)" – codice progetto 2022XZZYA5 – "Luoghi e storie di prossimità. Una metodologia per la rigenerazione degli spazi collettivi dei quartieri moderni" (CUP F53D23005740006).

Luoghi e storie di prossimità

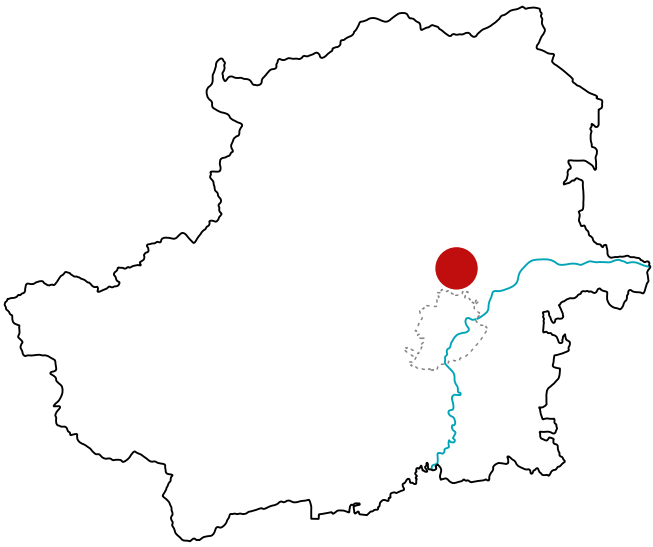
Rigenerare gli spazi collettivi dei quartieri moderni

a cura di
Milena Farina
Claudia de Biase
Filippo De Pieri

LetteraVentidue

TORINO 03
Il progetto Cabianca

di Filippo De Pieri



Ubicazione: località cascina Cabianca, Torino

Cronologia: 1964-1973 c. (progetto non realizzato)

Progettisti:
coordinamento generale: Società Generale Immobiliare (SGI), attraverso la controllata Urbanistica Sociale Torinese;
progetto urbanistico: Ufficio tecnico della Società Generale Immobiliare.

Committente: Società Generale Immobiliare (SGI)

Superficie territoriale: 210 ha

Numero di abitanti: 35.000

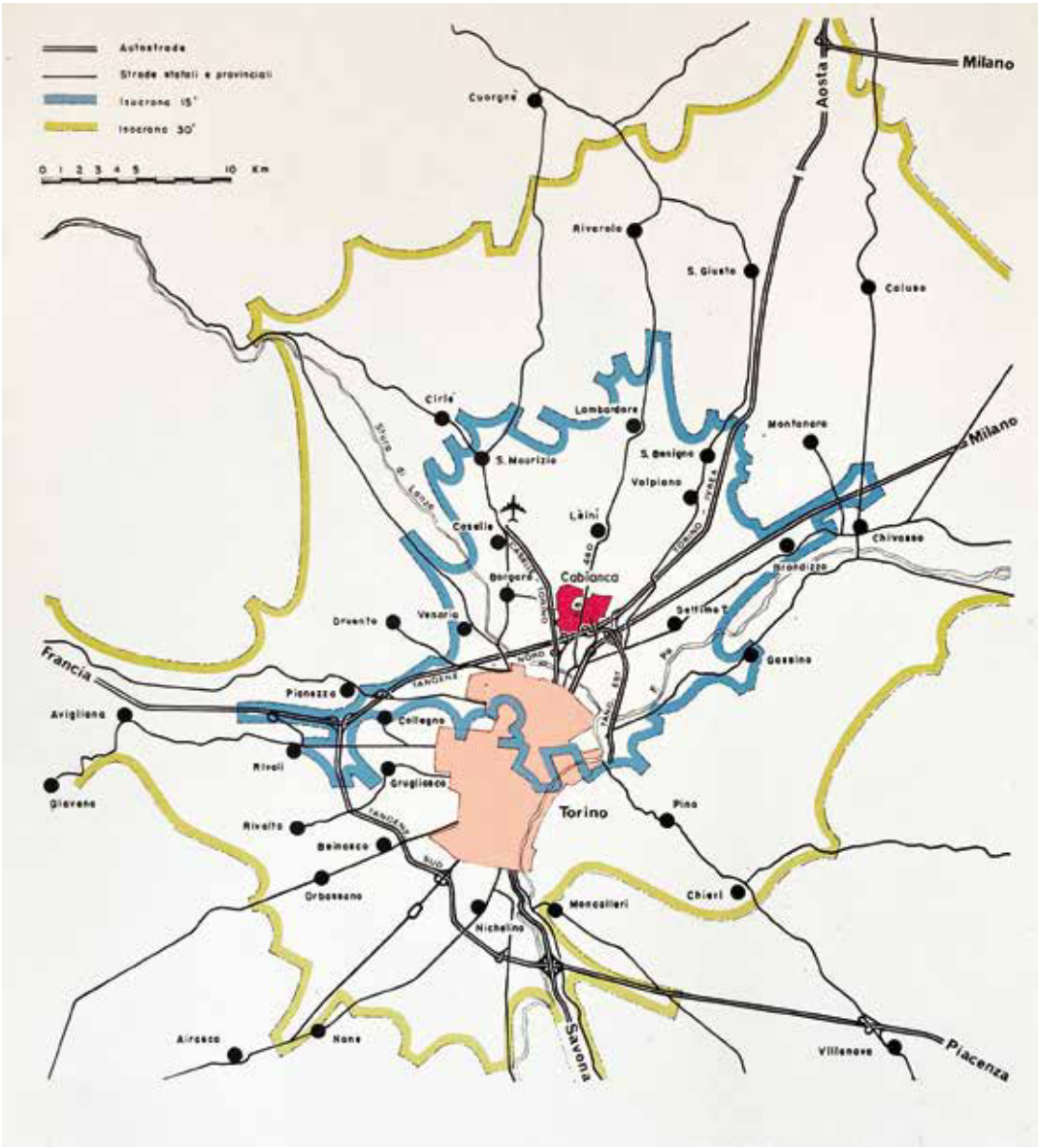
Densità abitativa: 167 ab/ha

Servizi collettivi: asili nido, scuole materne elementari e medie, parrocchie, mercati rionali, centri sociali, centro sportivo, verde pubblico

Spazi aperti collettivi: aree verdi, corti

All'interno del quadro comparativo proposto dalla presente ricerca, Torino rende visibile un'assenza. Mentre infatti nella storia di Roma e Napoli tra anni Sessanta e Settanta il tema dell'esercizio di progettazione a grande scala dove le architetture si propongono come parti di città dotate di una forte riconoscibilità è facilmente individuabile, non lo stesso vale per il caso di Torino. Qui, anche nel periodo in cui più fitte si fanno le ricerche progettuali intorno al salto di scala nel rapporto architettura/urbanistica, i quartieri mantengono un rapporto più stretto con la città consolidata che rende poco pertinente isolarli come frammenti di città pienamente singolari. Abbiamo scelto di rappresentare questa diversità raccontando una storia controfattuale: una possibile direzione alternativa che lo sviluppo di Torino avrebbe potuto prendere ma che invece, per una serie di ragioni, non ha imboccato.
Intorno al 1962 la Società Generale Immobiliare (SGI) concretizza una sequenza di acquisizioni fondiarie che la portano ad accumulare una riserva di terreni agricoli alla periferia nord della città, a cavallo tra il Comune di Torino e i Comuni confinanti di Borgaro e Settimo Torinese. L'obiettivo della società è realizzare un grande insediamento residenziale, paragonabile, per dimensioni e impatto sul territorio, a una piccola città satellite. Il nome con cui il progetto ci è giunto coincide con il nome della più grande tenuta (173 ettari) tra quelle acquistate: cascina Cabianca.
La logica dell'intervento non appare lontana da quella di altri grandi insediamenti residenziali che la SGI sta realizzando in quegli anni nei dintorni di altre città italiane, in particolare Roma (si pensi all'Olgiata, avviata nel 1957, o a Casalpalocco, per il quale una convenzione con il Comune viene firmata nel 1960) e Milano (il complesso di Carimate, progettato e realizzato a partire dalla fine degli anni Cinquanta). L'Immobiliare è al centro in quegli anni di una serie di inchieste e articoli di denuncia – celebri quelli di Antonio Cederna su "Il Mondo", così come un articolo di Manlio Cancogni uscito nel 1955 su "L'Espresso", e intitolato *Capitale corrotta = nazione infetta* – che vedono nella società l'emblema della pressione speculativa che sta trasformando le città italiane nel periodo dello sviluppo. È anche uno tra i più grandi attori presenti sul mercato immobiliare nazionale, capace di integrare una serie di competenze che consentono di controllare diverse fasi del ciclo produttivo, dall'acquisto dei terreni alla progettazione e alla realizzazione in toto di parti di città complesse. Se Roma rappresenta la base principale delle operazioni della SGI, la società punta anche a diversificare i propri investimenti in una pluralità di territori. A Torino questa strategia finirà per tradursi in una serie di realizzazioni puntuali, per una clientela variegata e mai capaci di superare la dimensione del complesso residenziale integrato alla scala del singolo isolato. Il tentativo fallito di Cabianca va in un'altra direzione.

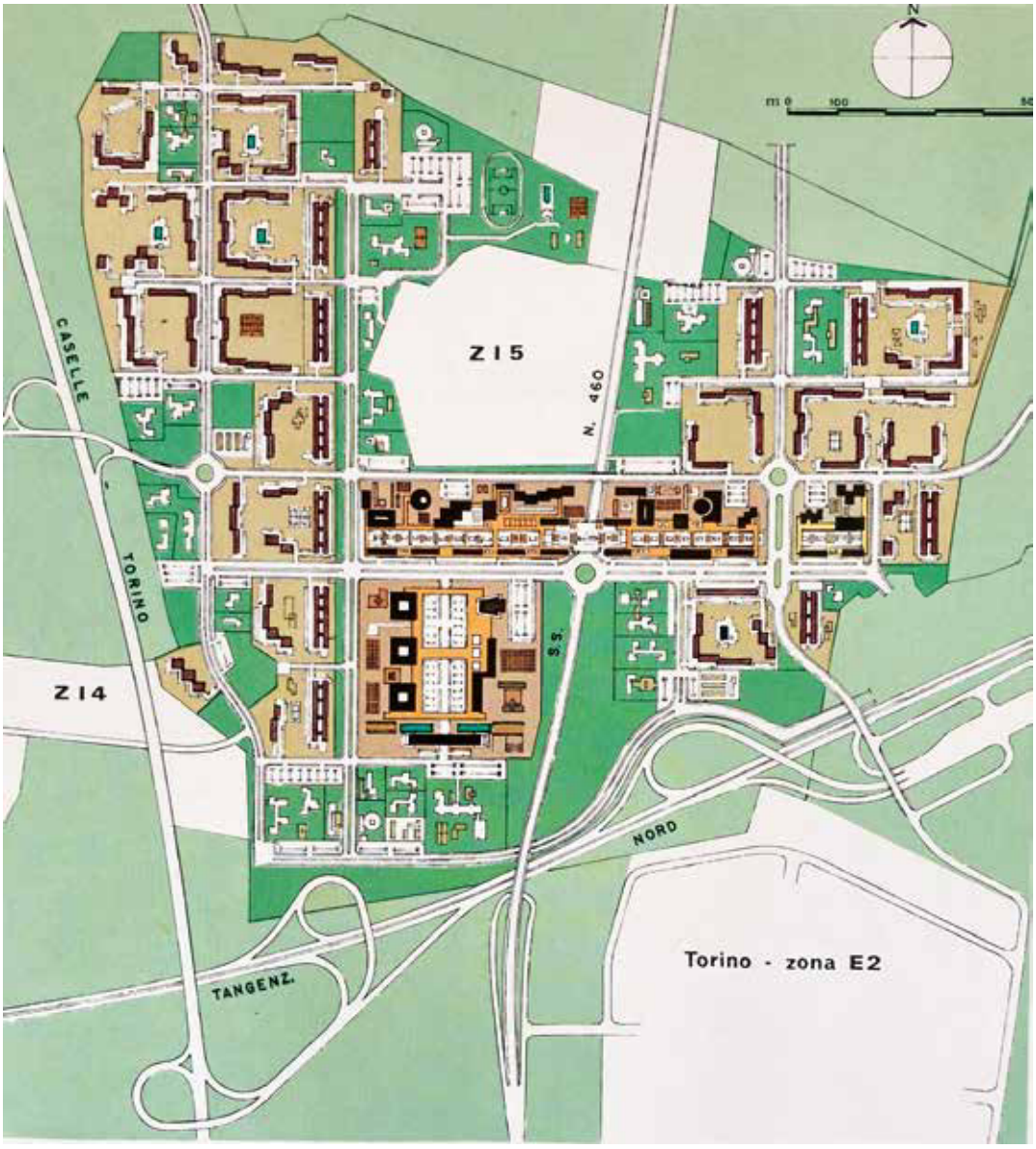
Possiamo ricostruire la cronologia dell'iniziativa solo con qualche approssimazione. Un primo tentativo da parte della società di costruire un'interlocuzione informale con i tre Comuni coinvolti risale già all'inizio degli anni Sessanta, ma conosce una precoce battuta d'arresto a seguito della redazione del Piano di Zona torinese, approvato nel 1963 in applicazione della legge 167/1962, che colloca proprio su alcuni dei terreni da poco acquistati dalla SGI una delle zone da destinare a edilizia economica e



[1] Localizzazione rispetto alle principali infrastrutture dell'intervento Cabianca, con indicazione delle isocrone a 15' e 30'.

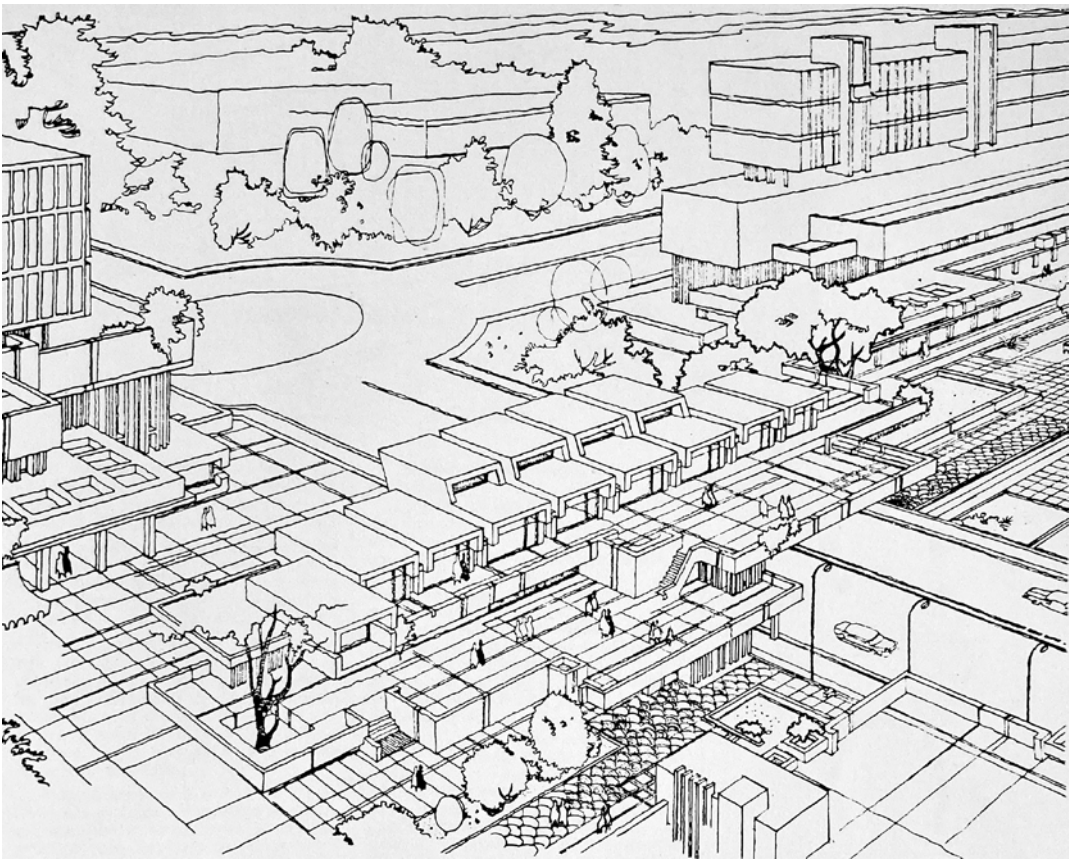
popolare – la E2, dove sorgerà il quartiere di Falchera Nuova. Le negoziazioni proseguono negli anni successivi con i Comuni di Settimo e Borgaro Torinese, e con esiti opposti, che portano ad abbandonare ogni ipotesi riguardante il primo e a concentrarsi esclusivamente sul secondo. Una convenzione con il Comune di Borgaro è approvata nel maggio 1964 e porta nel giugno 1965 alla presentazione di un progetto più definito.
L'ipotesi di urbanizzazione dell'area si appoggia alla previsione, circolante in quel periodo nei dibattiti sul Piano Regolatore Intercomunale (PRI) dell'area metropolitana torinese, di realizzare a nord di Torino un centro servizi di livello metropolitano, cui il nuovo complesso residenziale darebbe forma. Ma l'impostazione del PRI, coordinato da Giampiero Vigliano, è per molti versi lontana dal progetto Cabianca, basata com'è su un'ipotesi di decentramento distribuito di abitanti e attività aderente alla trama insediativa dei nuclei storici. Proprio l'entrata in scena della SGI con il suo progetto rappresenta uno degli elementi di rottura che acuiscono le contrapposizioni intorno al progetto di PRI, approvato dal Consiglio comunale di Torino nel 1964 ma in seguito lasciato cadere. Simmetricamente, la polemica sul progetto Cabianca interna alla comunità degli urbanisti – spicca un intervento di Franco Berlanda nel convegno sulla pianificazione intercomunale torinese organizzato allo IUAV da Giancarlo De Carlo nel 1964 – contribuisce a rendere l'ipotesi della città satellite più difficile da concretizzare su un piano tecnico e amministrativo. Nell'aprile del 1970, dopo cinque anni in cui gli strumenti urbanistici tardano a ricevere approvazione, Aldo Samaritani, il potente direttore dell'Immobiliare, apre la propria relazione agli azionisti della società creata ad hoc per lo sviluppo della città ironizzando sul fatto che, con tutti quei terreni, «l'attività svolta dalla Vostra Società nel decorso esercizio è stata precipuamente di natura agricola»[1].
Una redazione del progetto preliminare piuttosto dettagliata, risalente alla prima metà degli anni Settanta, ci è nota attraverso un opuscolo pubblicato dalla società e intitolato *Cabianca. La nuova città satellite dell'area metropolitana di Torino*. Cabianca si presenta a questa data come un grande insediamento a destinazione mista, esteso su 210 ettari per 3.342.000 metri cubi di interventi residenziali, 665.000 metri cubi di uffici e 135.000 di attività commerciali, e con una popolazione prevista di 35 mila abitanti (Borgaro conta 2.307 abitanti al censimento del 1961, e 4.553 a quello del 1971). La parte residenziale è organizzata all'interno di lotti simili a *superquadras* di 200 metri di lato, in cui gli edifici tendono a disporsi intorno a grandi corti aperte. Il quartiere è attraversato in senso est-ovest da un grande spazio pubblico a destinazione prevalentemente commerciale, chiamato "mall" nella proposta. Una soluzione che vuole evocare alcuni noti esperimenti del secondo dopoguerra rispetto all'integrazione residenze-commercio nelle aree di ricostruzione o di nuova urbanizzazione: vengono citati il Lijnbaan di Rotterdam, il centro di Coventry, l'Enfant Plaza di Washington, il Nordwestzentrum di Francoforte, il mall di Fresno in California. A sud del mall, un'ampia area, chiamata "centro direzionale", è destinata allo sviluppo di uffici. A nord è invece una zona industriale, non oggetto del piano particolareggiato. La dotazione di servizi (nove asili nido, nove scuole

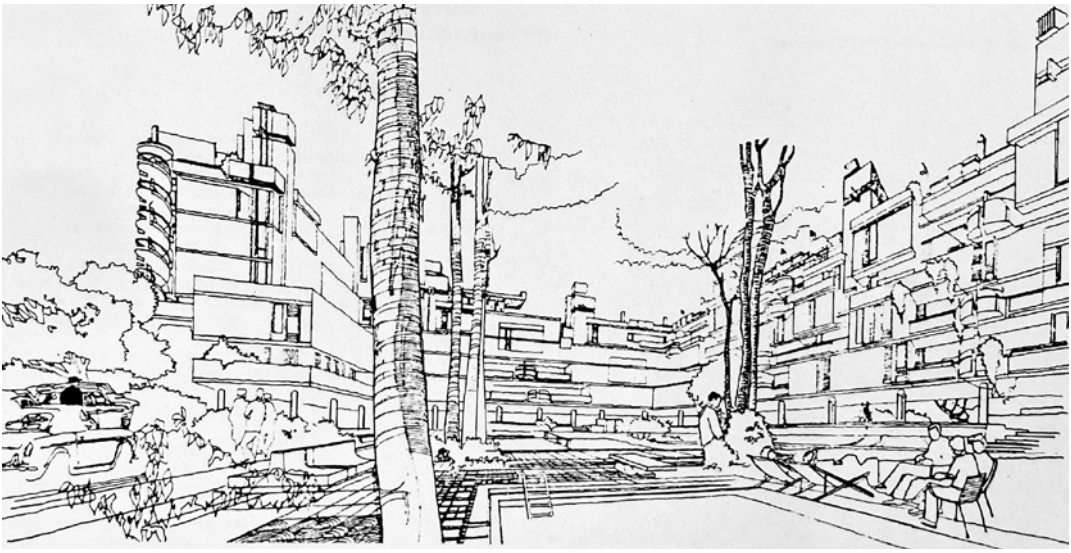
materne, nove scuole elementari, quattro scuole medie, nove centri sociali, un centro sportivo, diverse aree verdi) è generosa, quantificata in 667.029 metri cubi. La prossimità ad alcune arterie di grande scorrimento – tangenziale nord, superstrada Torino-aeroporto di Caselle, autostrade Torino-Ivrea-Aosta e Torino-Milano – dovrebbe garantire la centralità della futura città satellite.
Nella narrazione che, a scala nazionale, vede le grandi città italiane sottoposte a una speculazione immobiliare senza adeguato controllo da parte della pianificazione urbanistica, la vicenda torinese offre per certi versi un controesempio. L'intervento prefigurato dalla Società Generale immobiliare non si realizza per via di resistenze che trovano il loro principale punto di appoggio in alcuni processi di pianificazione urbanistica operanti a diverse scale. Tuttavia, il caso Cabianca è interessante anche perché rivela come nelle culture amministrative, politiche e tecniche del periodo si confrontassero una pluralità di posizioni divergenti, talvolta anche all'interno di gruppi



[2] A fronte. Schema urbanistico dell'intervento, con indicazione della zona residenziale, di quella industriale, e delle aree riservate per servizi e verde pubblico.

[3] Sopra. "Volumetria esemplificativa" dell'intervento.





[4] In alto. Veduta del mall.

[5] In basso. Veduta di una corte residenziale.

apparentemente coesi. Si prenda per esempio il PCI, nel cui ambito alcuni tecnici sono in prima linea nel denunciare gli squilibri dell'operazione, mentre altri sono direttamente interpellati per la redazione del progetto (è il caso di Gabriele Manfredi) o vedono comunque nella proposta un'occasione possibile per riequilibrare – nel senso di una mixité residenziale e di una più ampia fornitura di servizi – lo sviluppo di un'area di Torino che, con il raddoppio di Falchera andrà nella direzione di una forte segregazione sociale. Borgaro, del resto, è un Comune "rosso" della cintura torinese, guidato da un sindaco che considera l'iniziativa con favore. Nel vivo della polemica, una parte del partito si troverà nella posizione di stampare volantini contro i propri stessi amministratori[2].

Più in generale, la vicenda della mancata realizzazione della città satellite della SGI prolunga fino agli anni Settanta una contrapposizione culturale che attraversa tutta l'urbanistica torinese del secondo dopoguerra: quella tra la conferma di uno sviluppo tendenzialmente radiocentrico della città, sancito dal piano del 1906-08 e poi ancora dal PRG del 1956-59 e dal PEEP del 1963, e ipotesi di sviluppo spaziale radicalmente alternative, il cui manifesto può essere cercato nelle proposte di espansione lineare avanzate dal gruppo ABRR (Astengo, Bianco, Renacco, Rizzotti) in occasione del concorso del 1948 per il piano regolatore della città. Astengo non avrebbe probabilmente approvato l'interpretazione in senso privatistico proposta dal più aggressivo operatore immobiliare italiano per il suo asse nord-sud. Tuttavia, la sconfitta dell'ipotesi Cabianca mostra come, nella storia di Torino durante la grande espansione industriale, si possa osservare una sorta di *path dependence* che porta tecnici, amministratori e operatori a privilegiare pratiche spaziali legate alla lunga durata dell'immaginario di una città compatta capace di assorbire e metabolizzare ogni forma di sperimentazione.

Note

1. Aldo Samaritani, *Relazione agli azionisti*, 30 aprile 1970, in Archivio Centrale dello Stato, *Società Generale Immobiliare SOGENE, Società controllate 1856-1979*, Serie H/27, Società diverse 1923-1979, H/27.22, Urbanistica sociale torinese SpA, 1963-1979, b. 39.

2. *I comunisti contro la speculazione per lo sviluppo di Borgaro*; *Unità dei cittadini contro il malcostume e la speculazione*, volantini a stampa della sezione del PCI di Borgaro, s.d., in Polo del '900 Torino, Fondazione Istituto Piemontese "Antonio Gramsci", Archivi politici, Partito comunista italiano. Federazione di Torino, 4.4.3, b. 300, f. 6. Nello stesso fondo, materiali sul dibattito interno ai tecnici del partito, con prese di posizione contrarie da parte di Franco Berlanda e degli urbanisti del Collettivo di Architettura e più aperte da parte di Alberto Todros. Devo l'informazione sul coinvolgimento di Manfredi - che poi rinuncia all'incarico - a un'intervista con Marcello Vindigni, ex consigliere comunale e assessore Pci (22 aprile 2026).

Bibliografia

- Gaia Caramellino, Filippo De Pieri, Cristina Renzoni, *Esplorazioni nella città dei ceti medi: Torino 1945-80*, LetteraVentidue, Siracusa, 2015.
- Giancarlo De Carlo (a cura di), *La pianificazione territoriale urbanistica nell'area torinese*, Marsilio, Padova, 1964.
- Alessandro De Magistris, *L'urbanistica della grande trasformazione (1945-1980)*, in Nicola Tranfaglia (a cura di), *Storia di Torino*, vol. IX, *Gli anni della Repubblica*, Einaudi, Torino, 1999, pp. 189-238.
- Filippo De Pieri, *Tra simili. Storie incrociate dei quartieri italiani del secondo dopoguerra*, Quodlibet, Macerata, 2022.
- Alex Fubini, Alessandro De Magistris, Elisabetta Serra, *Rileggere il piano intercomunale torinese*, in Attilia Peano (a cura di), *Insegnamento, ricerca e pratica in urbanistica. Scritti in onore di Giampiero Vigliano*, Cortina, Torino, 1993, pp. 257-299.
- Società Generale Immobiliare, *Cabianca. La nuova città satellite dell'area metropolitana di Torino*, opuscolo s.d. (ma post 1973).