



Future
Urban Legacy
Lab

Pianoterra

La riattivazione dello spazio ad uso pubblico
e i nuovi approcci agli usi temporanei



Politecnico
di Torino

Future
Urban Legacy
Lab

per



CITTA' DI TORINO

Pianoterra

La riattivazione dello spazio ad uso pubblico
e i nuovi approcci agli usi temporanei

Future *Urban Legacy* Lab
per
Urban Lab Torino
Città di Torino

**Pianoterra.
La riattivazione dello spazio ad uso pubblico e i nuovi
approcci agli usi temporanei.**

Giugno 2023

Questo documento è il risultato del lavoro congiunto tra il centro interdipartimentale Future *Urban Legacy* Lab (FULL) e l'Urban Lab della Città di Torino ed è stato elaborato nel quadro dell'accordo tra Urban Lab e il Politecnico di Torino.

Gruppo di Lavoro:

Daniele Campobenedetto (Politecnico di Torino - FULL)

Francesco Chiodelli (Università di Torino - FULL)

hanno collaborato:

Matteo Beltramo (mappe)

Riccardo Giovannini (verifiche regolamenti)



Indice

0 - Introduzione.	6
1 - La check-list: quali requisiti minini?	16
2 - Sintesi per la valutazione della fattibilità.	18
3 - Gli oneri della trasformazione.	24
4 - Misurare il fenomeno: il tessuto commerciale.	30
5 - Misurare il fenomeno: il mercato degli immobili commerciali.	38
6 - Misurare il fenomeno: abitare il pianoterra	52
7- Conclusioni.	64
8 - Le regole urbane: schede.	66



Future
Urban Legacy
Lab

per



0

Introduzione

Patrimoni immobiliari disponibili e politiche di innovazione sociale

Il nostro patrimonio costruito ha attraversato e attraversa processi di dismissione, abbandono ed obsolescenza funzionale generati nel tempo da dinamiche di transizione economica, sociale e demografica. Questa condizione si ritrova con intensità e caratteristiche diverse anche in molti altri contesti urbani europei ed extraeuropei dove nel tempo si sono consolidati approcci diversi ai processi di transizione funzionale, riuso adattivo (permanente o temporaneo) di grandi e piccoli patrimoni costruiti. Che si tratti di intere parti di città (come nel caso dei grandi patrimoni industriali in fase di transizione), di edifici o complessi di edifici (a destinazione residenziale, commerciale, direzionale, ecc.), di singole unità che si svuotano (espressione di processi di sostituzione demografica, di uscita dal mercato immobiliare, di modificazione delle esigenze abitative di individui e famiglie), o di porzioni di spazi aperti e vuoti urbani, emerge, spesso prima nelle pratiche che nella pianificazione e nelle politiche urbane, la capacità (di attori pubblici e privati, profit e no-profit) di immaginare il patrimonio urbano dismesso/disponibile come un asset per la definizione (e la ridefinizione) degli orizzonti strategici di sviluppo dei sistemi urbani.

Le implicazioni possibili di questo cambio di prospettiva sono molte e rilevanti. Dalla ridefinizione del ruolo dell'autorità pubblica sino alla mobilitazione di nuovi attori nei processi di trasformazione (permanente e temporanea) di suoli ed edifici; dalla costruzione di strategie di sviluppo più diffuse e puntuali, capaci di ricomprendere anche il tema dei beni comuni, al ripensamento degli strumenti di pianificazione; dall'articolazione di iniziative orientate alla crescita del capitale relazionale e del capitale sociale, alla generazione di nuove capacità e nuove competenze territoriali; dalla co-progettazione di beni e servizi collettivi, sino alla loro gestione condivisa. Per favorire la nascita e il consolidamento di questo tipo di pratiche, riorientando in questa direzione le politiche urbane, si rende necessaria la definizione di cornici di senso, di prassi operative nuove, e di strumenti di analisi e conoscenza capaci di esplicitare in maniera più efficace il potenziale che i patrimoni costruiti disponibili possono esprimere.

A Torino, come altrove in Europa, la questione dei patrimoni costruiti disponibili è al contempo un vecchio e un nuovo problema. Il processo di transizione postfordista affrontato dalla città nell'arco degli ultimi quattro decenni si è di fatto basato sulla trasformazione dell'enorme patrimonio di aree industriali dismesse generatesi a valle della crisi industriale degli anni '80. Con una parte del patrimonio ex-industriale che ancora resta da trasformare, la questione della disponibilità di spazi in città assume oggi dei tratti differenti e per certi versi più sfuggenti, con un panorama molto più aperto e variegato di un tempo in termini di dimensioni e tagli delle aree, tipologie e usi degli edifici, natura dei processi di dismissione/svuotamento, epoche di costruzione e durata della dismissione (con, ad esempio, una crescente quota di "nuovo invenduto"), distribuzione del fenomeno sul territorio.

Il tema dei patrimoni disponibili è presente da tempo nel dibattito locale e soggetti diversi se ne stanno e se ne sono occupati affrontandolo da più angolazioni e a diverse scale. Se è principalmente l'attore pubblico a lavorare in questo senso, non mancano però le sperimentazioni da parte dei soggetti privati, e l'attivazione di terzo settore, no-profit e mondo della ricerca. Alcuni tra i principali orientamenti riguardano:

1. valutazioni di ciò che è disponibile alla scala urbana (incidenza, consistenza, natura e tipologia del patrimonio, ecc.)¹, anche in rapporto alle dinamiche di mercato immobiliare. Se il livello di conoscenza del patrimonio comunale è buono, il quadro diventa molto più frammentato e incompleto quando si passa al privato, mentre è ancora difficoltosa la lettura del fenomeno alla scala della singola unità²;
2. la mappatura del fenomeno sul campo, con la verifica puntuale dei patrimoni disponibili (pubblici e privati) in parti di città più circoscritte³;

1 Deliberazione della Giunta Comunale n. 00768/008 del 23 febbraio 2016 "Indirizzi in materia di utilizzo dei beni immobili della città non destinati alla logistica comunale finalizzati all'efficientamento della gestione del patrimonio comunale, al rapido reimpiego dei beni non utilizzati e al contrasto al loro degrado".

2 Si veda a questo proposito la "Mappatura e analisi di proprietà e aree dismesse a Torino" sviluppata da FULL per Urban Lab nell'ambito del progetto europeo ROCK (GA 730280) finanziato dal programma Horizon2020 - CIG: Z78280839F.

3 Si veda in questo senso l'esperienza portata avanti nel quartiere Barriera di Milano con "Abitare Barriera", iniziativa promossa nell'ambito del progetto Urban finalizzata ad accompagnare e supportare la riqualificazione del patrimonio immobiliare privato.

3. l'attivazione di progetti pilota promossi direttamente da privati⁴, e l'avvio da parte del pubblico di sperimentazioni che incrocino beni specifici e iniziative di gestione condivisa con la cittadinanza (attraverso il regolamento dei beni comuni urbani⁵);
4. la messa a sistema di progettualità e iniziative (di carattere pubblico, privato e no-profit) nelle quali esigenze abitative e fragilità socioeconomiche del territorio trovino risposta (anche) attraverso la riemersione dei patrimoni costruiti disponibili⁶;
5. lo studio e la definizione di nuove regole e nuove prassi amministrative che facilitino e snelliscano le procedure per gestire in maniera più agile il riuso (anche temporaneo) di questo tipo di beni.

Una sperimentazione: CasaBottega

All'interno di questo quadro si colloca CasaBottega, una sperimentazione sviluppata a partire dal 2019 nel quartiere di Barriera di Milano. Qui sette negozi sfitti sono stati trasformati in laboratori artistici e luoghi di lavoro, contribuendo a cambiare il volto di un angolo della città. Il progetto è stato ideato e realizzato da un partenariato di soggetti privati attivi in quartiere e di soggetti pubblici: Sumisura Aps (capofila, Community hub Via Baltea), Liberitutti scs (Casa del Quartiere - Bagni Pubblici di Via Agliè), Associazione Respons/Ability (Spazio Montanaro), Città di Torino - Divisione Decentramento Giovani e Servizi, Torino Creativa, Circoscrizione 6. Tale progetto è stato sostenuto da Fondazione Compagnia di San Paolo nell'ambito del Bando CivlCa, Progetti di Cultura e Innovazione Civica.

CasaBottega ha selezionato sette gruppi di giovani creative e creativi fra venticinque partecipanti e li ha affiancati, economicamente e non solo, nella ricerca, affitto, ristrutturazione di uno spazio di lavoro e di

4 Con progettualità come "Variante Bunker", "Via Baltea" o AlloggiaMi Mirafiori.

5 Si veda a questo proposito il "Regolamento sulla Collaborazione tra Cittadini e Amministrazione per la Cura, la Gestione Condivisa e la Rigenerazione dei Beni Comuni Urbani" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 11 gennaio 2016 (mecc. 2015 01778/070) e il progetto Co-City - <http://www.comune.torino.it/benicomuni/co-city/>

6 Di iniziativa pubblica è ad esempio il progetto Lo.Ca.Re., mentre "Stesso Piano" opera in virtù di un finanziamento del Programma Housing della Compagnia di San Paolo.

vita nel borgo storico di Barriera di Milano e più precisamente nell'area delimitata a sud da corso Novara, a est dal mercato di Piazza Foroni e le vie limitrofe, a nord da via Feletto e a ovest da corso Vercelli. Grazie a un sostegno a fondo perduto di 5.000 euro ciascuno, i beneficiari hanno messo radici nel quartiere, diventando così artiste e artisti civici, figure che sentono la capacità e la forza innovativa dell'arte e intendono metterla a disposizione della comunità vasta ed eterogenea del quartiere e della città.

Inevitabilmente condizionata dalla pandemia, la storia di CasaBottega è stata comunque ricchissima di esperienze, offrendosi come sperimentazione di processi culturali innovativi volti a creare forme nuove di presidio civico degli spazi urbani, in chiave artistico-culturale. Al contempo il sostegno ad azioni territoriali culturali, facendo leva su unità commerciali non utilizzate, puntava ad una prospettiva di lungo periodo di riconversione di locali sfitti in spazi in grado di adempiere alle funzioni storicamente riconducibili alle forme della casa bottega (incorporando quindi anche la funzione abitativa). Per questi motivi lo sviluppo di una soluzione particolare come l'*house-workshop* è stata messa in relazione con azioni di start-up di piccole imprese, volte a sostenere e promuovere l'attivazione e l'empowerment dei presidi artistici e culturali.

Sebbene tra il 2019 e il 2021 il progetto abbia portato all'apertura di sette negozi chiusi di Barriera di Milano, nessuna di queste unità commerciali ha potuto accogliere una funzione di residenza, non potendo allora contare su una norma che permettesse agli artisti, artiste, artigiane e artigiani di poter agevolmente avviare in via anche solo temporanea e a costi contenuti sperimentazioni di *house-workshop*.

Con l'obiettivo di definire un quadro di fattibilità più agevole per CasaBottega, nel mese di agosto 2021⁷ la giunta torinese approva la deliberazione "Criteri e indirizzi per l'attuazione delle disposizioni sugli usi temporanei per lo sviluppo dell'iniziativa 'CasaBottega'". A partire da una analisi di coerenza con la normativa tecnica si definisce CasaBottega come l'uso temporaneo di un bene immobile privato attraverso una

⁷ Deliberazione del Consiglio Comunale del 2 agosto 2021 "Criteri e indirizzi per l'attuazione delle disposizioni sugli usi temporanei per lo sviluppo dell'iniziativa Casa Bottega" - Legge N. 120/2020 Art. 10, Comma 1 M-Bis), Punto 7.

gestione operativa integrata tra residenza e luogo di lavoro, in locali dismessi o parzialmente dismessi al primo piano fuori terra. Nel testo della deliberazione si evidenzia come le iniziative di riuso temporaneo debbano essere di rilevante interesse pubblico o generale, funzionali a innescare processi di micro-rigenerazione urbana con la creazione di forme nuove di presidio civico in aree urbane commercialmente in difficoltà, introducendo attività di rilevanza economica nel campo del sociale, della cultura, del turismo, dell'artigianato, della creatività, del design o dell'innovazione.

Alla Giunta Comunale è demandata la definizione degli ambiti territoriali dove poter attuare questo tipo di interventi (con un'attenzione particolare su aree nelle quali si stiano attuando programmi di rigenerazione urbana, innovazione sociale, insediamenti ERP, ecc.). I locali aperti al pubblico devono essere siti al primo piano fuori terra e devono presentare una serie di caratteristiche che garantiscano il rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali, idrogeologici, di sicurezza e della normativa sulle barriere architettoniche. La porzione di unità immobiliare destinata a *house-workshop*, tra le altre cose, deve rispettare le indicazioni del vigente Regolamento Edilizio (dimensioni e requisiti minimi, ecc.), garantire un'apertura quotidiana, avere una SLP destinata all'attività lavorativa maggiore o uguale al 50% della SLP totale.

Nella deliberazione l'uso temporaneo si immagina regolato attraverso una convenzione che tra le altre cose stabilisce: la durata dell'uso temporaneo e le eventuali modalità di proroga; le modalità di utilizzo temporaneo degli immobili e delle aree; le modalità, i costi, gli oneri e le tempistiche per il ripristino una volta giunti alla scadenza della convenzione; le garanzie e le penali per eventuali inadempimenti agli obblighi convenzionali.

Oggi i principali orientamenti alla base della sperimentazione di Casa Bottega restano per molti versi ancora attuali - valorizzare il patrimonio immobiliare, attivare il capitale sociale e culturale, favorire l'insediamento concentrato di nuove realtà imprenditoriali/artistiche in locali sfitti, attivare cittadinanza e sviluppo di comunità locali. La sperimentazione di questi ultimi anni ha favorito anche la messa a fuoco di altre questioni alle quali l'iniziativa può rispondere: configurarsi ad esempio come una

politica abitativa rivolta ai giovani, sostenere l'attivazione di nuovi servizi di prossimità a costi contenuti, incentivare la riapertura di unità private dismesse e collocate ai piani terra, attivare processi di micro-rigenerazione urbana e di riattivazione di porzioni di spazio pubblico, sostenere nuove forme di partecipazione attiva e di innovazione sociale attraverso l'ingaggio della popolazione giovanile, costruire presidi socio culturali in aree urbane a rischio di desertificazione commerciale o in cui si concentrano problematiche sociali.

Usi temporanei, riattivazione di spazi, prassi operative emergenti

Nel mese di giugno 2022 la Città di Torino ha ripreso i ragionamenti relativi al riuso temporaneo di unità immobiliari, immobili e terreni, con l'obiettivo di rendere immediatamente "operabili" aree urbane fragili, sottoutilizzate o in attesa di una trasformazione, promuovendone il recupero immediato. La delibera attualmente in vigore⁸ ha l'obiettivo di costruire un quadro normativo locale univoco e di semplice utilizzo per rendere immediatamente disponibili aree ed edifici di proprietà privata oggi in attesa di trasformazione, per restituire alla comunità la possibilità di utilizzarli in modo temporaneo, con interventi leggeri e reversibili, anche per usi diversi da quelli previsti dal vigente strumento urbanistico. Ciò al fine di attivare dinamiche di rinnovamento di aree o edifici di proprietà privata non ancora del tutto trasformati o in attesa di rifunzionalizzazione.

L'uso temporaneo si avvantaggia di una essenziale natura esplorativa volta ad "innescare" la trasformazione di determinati luoghi. L'opportunità di innestare nuovi usi, diversi da quelli previsti dallo strumento urbanistico vigente (proprio perché temporanei), riporta un'attenzione specifica su alcuni dei luoghi abbandonati o fragili della città. Inoltre, si promuove un grado maggiore di flessibilità negli usi degli spazi, utile per testare la ricaduta in termini qualitativi di una specifica funzione in un determinato luogo e valutarne l'efficacia rispetto alle esigenze della comunità.

⁸ Deliberazione n. 2022-00444/000 "Usi temporanei ai sensi dell'articolo 23-quater del d.p.r. n. 380/2001 e s.m.i. e dell'articolo 8 bis della l.r. n. 19/1999 - criteri e indirizzi attuativi", del 27/06/2022.

L'uso temporaneo diventa un dispositivo per rendere immediatamente disponibili aree ed edifici di proprietà privata oggi in attesa di trasformazione. L'attivazione di interventi leggeri e reversibili, anche per usi diversi da quelli previsti dal vigente piano urbanistico, viene immaginata come una modalità per attivare dinamiche di rinnovamento di immobili non ancora del tutto trasformati o in attesa di rifunzionalizzazione. Aree ed edifici inutilizzati vengono intesi come risorsa per ospitare pratiche emergenti, incubare nuove idee, promuovere nuove economie urbane, sperimentare forme di coinvolgimento attente anche alle fasce più vulnerabili, attivando forme di placemaking più aperte e collaborative, che non predeterminino l'uso dei luoghi, sappiano intercettare al meglio i bisogni, esigenze e sperimentazioni dal basso, ispirando nuove processualità e modelli di governance.

Alcune riflessioni a partire da CasaBottega

Se il ragionamento sull'attivazione degli usi temporanei ha costituito sin qui una delle possibili cornici entro le quali collocare e far evolvere l'esperienza di CasaBottega, le diverse accezioni con cui l'uso temporaneo è stato descritto e declinato più di recente aprono ad alcune considerazioni e mostrando alcuni elementi di criticità. Se la prima deliberazione (del 2021) era focalizzata su CasaBottega e provava ad occuparsi di risolvere il caso specifico (dando operatività ad una politica di promozione dell'*house-workshop*), la seconda guarda più in generale all'intero patrimonio costruito cittadino (immaginando regole meno stringenti ed esiti più aperti). Le due delibere promuovono approcci operativi diversi all'attivazione dell'uso temporaneo, con una prima prospettiva che immagina di governare il processo regolandolo attraverso la stipula di una convenzione, ed una seconda che lascia più spazio di manovra, sostituendo alla convenzione una verifica caso per caso e un passaggio di carattere politico in Giunta Comunale delle diverse proposte.

Il lavoro presentato nel report si colloca all'interno di questo quadro ancora in evoluzione, provando a guardare in maniera critica e concreta quanto sin qui avviato con l'esperienza di CasaBottega. Tra gli orientamenti principali emerge la necessità di esplorare ed eventualmente definire più nel dettaglio le prassi operative di CasaBottega (come poli-

tica che raccoglie e rielabora gli esiti della fase di sperimentazione). Da questo punto di vista un primo elemento importante riguarda la verifica della fattibilità urbanistica ed edilizia del quadro operativo attualmente disponibile, evidenziando i gap normativi e le criticità che in passato non hanno favorito lo sviluppo dell'uso misto economico-abitativo delle unità coinvolte in CasaBottega e contribuendo a mettere in evidenza ulteriori traiettorie di ragionamento e azione. Per questo motivo una prima parte del lavoro sviluppa una check-list tecnica, per poter avviare una valutazione preliminare efficace e veloce delle unità disponibili.

Un secondo aspetto di cui questo lavoro prova ad occuparsi è la misurazione del fenomeno: mettere in evidenza cioè su che tipo di unità immobiliari potrebbe insistere una politica come CasaBottega (o sue possibili evoluzioni future). Se infatti nella sperimentazione iniziale l'attenzione è stata posta sulle sole unità al piano terreno, in questo studio si introducono anche ulteriori elementi, allargando il campo e affiancando alle unità immobiliari commerciali e non collocate al piano terreno, anche le unità immobiliari collocate al piano rialzato. L'obiettivo in questo senso è quello di esplorare l'offerta cittadina di unità immobiliari adatte (o adattabili) agli usi proposti da CasaBottega, valutandone dove possibile la distribuzione territoriale, la diffusione nei diversi quartieri della città e i livelli di incidenza.

L'obiettivo di questo lavoro di ricerca è quello di mostrare alcune questioni utili a proseguire il ragionamento su CasaBottega. L'esperienza sviluppata sino ad ora, e i principi stessi alla base di CasaBottega come iniziativa che intercetta dimensione fisica e socio economica, propongono un'angolazione utile a indagare la potenzialità del combinato disposto dei regolamenti urbani - in particolare quelli riferiti alle forme e agli usi degli spazi pubblici e privati - come supporto alle politiche di welfare. Il palinsesto regolativo ha effetti sulle forme e gli usi del costruito che non sempre sono progettati, ma risultano dalle interazioni di sistemi regolativi ciascuno nato separatamente e spesso valutato secondo effetti di carattere settoriale. Le conseguenze di questo palinsesto, se a volte possono essere fonte di problemi o di effetti non progettati, possono anche essere viste in termini di potenzialità su fronti inediti: l'ipotesi alla base di questo documento è che gli effetti del complesso sistema di regole che agisce sullo spazio urbano possano avere un ruolo importante

nel sostenere e accompagnare le politiche di welfare. Misurarne l'effettiva praticabilità attraverso la verifica delle regole, una prima misurazione dei patrimoni mobilitabili ed una indagine delle loro possibili condizioni di operabilità, costituisce un primo passo verso lo sviluppo di una politica pubblica interessata ad attivare processi di innovazione sociale via attivazione di spazi fisici.

1

La check-list: quali requisiti minimi?

Questa check-list riporta stenicamente i requisiti minimi per l'adattamento di unità immobiliari situate al pianoterra o piano rialzato alla funzione residenziale. I numeri progressivi in nero fanno riferimento alle schede di approfondimento contenute nel capitolo 8, gli oneri sono approfonditi nel capitolo 3.

1

Quota di pavimento dell'unità immobiliare:

- Non sono ammessi ambienti seminterrati per usi abitativi.

2 3 4

Dimensioni minime:

- Superficie minima dell'unità immobiliare: 28,0 mq
+3,0 mq bagno
- Superficie minima stanza soggiorno: 14,0 mq
- Superficie minima camera da letto singola: 9,0 mq
- Superficie minima camera da letto doppia: 12,0 mq
- Altezza minima dei locali principali: 2,7 m
- Altezza minima dei locali accessori: 2,4 m
- Necessaria presenza di un antibagno (minimo 2 porte tra bagno e cucina).

5

Soppalchi:

- La superficie netta massima del soppalco non può superare $\frac{1}{2}$ della superficie netta del locale in cui è ricavato.
- Altezza minima tra pavimento del locale e il soppalco: 2,2 m
- Altezza minima tra pavimento soppalco e il punto più basso del soffitto: 2,0 m

6

Aerazione e illuminazione naturale:

Per ogni ambiente la superficie trasparente delle aperture deve essere maggiore o uguale a $\frac{1}{8}$ della superficie di pavimento.

7

Barriere architettoniche:

- Larghezza minima porta di ingresso: 0,75 m
- Larghezza minima porta bagno: 0,75 m
- Deve essere garantito il requisito di adattabilità e visitabilità.

Costi

Passaggio da commerciale a residenziale da 0 €/mq a 7 €/mq.
Passaggio da produttivo a residenziale 19 €/mq a 700 €/mq.

2

Sintesi per la valutazione della fattibilità

Un diagramma per esplorare le potenzialità di trasformazione

Il diagramma riportato nelle pagine seguenti è uno strumento per supportare la valutazione di fattibilità delle trasformazioni di unità immobiliari situate al pianoterra (e rialzato). La verifica requisiti della check-list è messa in sequenza, fornendo una gerarchia (dai requisiti più stringenti e difficilmente sanabili in caso di mancata rispondenza, a quelli sanabili con costi limitati) per la progressiva valutazione dell'adattamento di unità immobiliari non residenziali alla funzione abitativa. La procedura di modifica di destinazione d'uso urbanistica delle unità immobiliari non è qui considerata in virtù della deliberazione n. 2022-00444/000. Le regole considerate fanno riferimenti in prevalenza al Regolamento Edilizio della Città di Torino.



I box neri riportano i fattori principali per la valutazione delle trasformazioni da intraprendere.



I box verdi riportano ulteriori prescrizioni da considerare durante la valutazione.



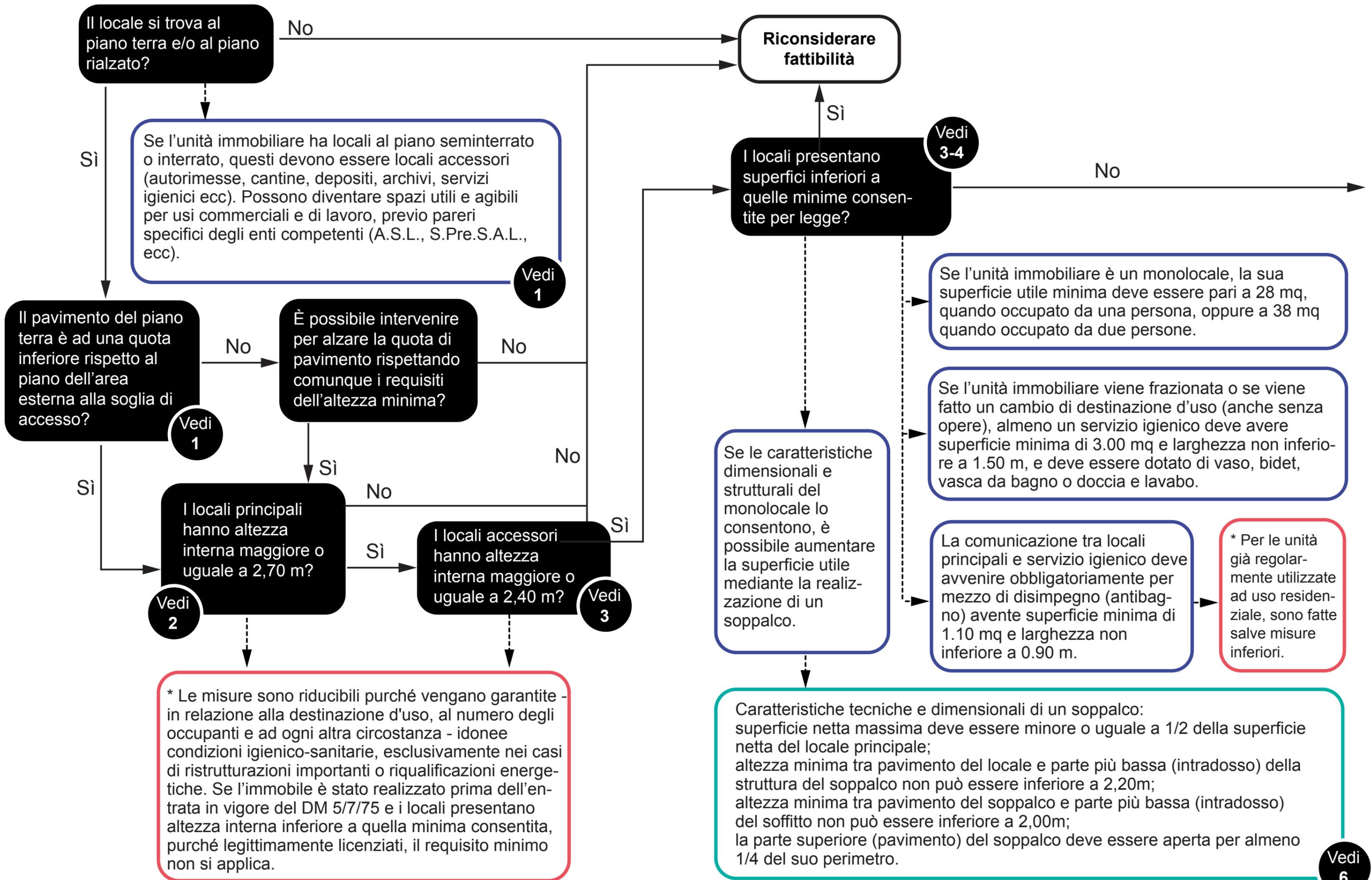
I box rossi riportano note.

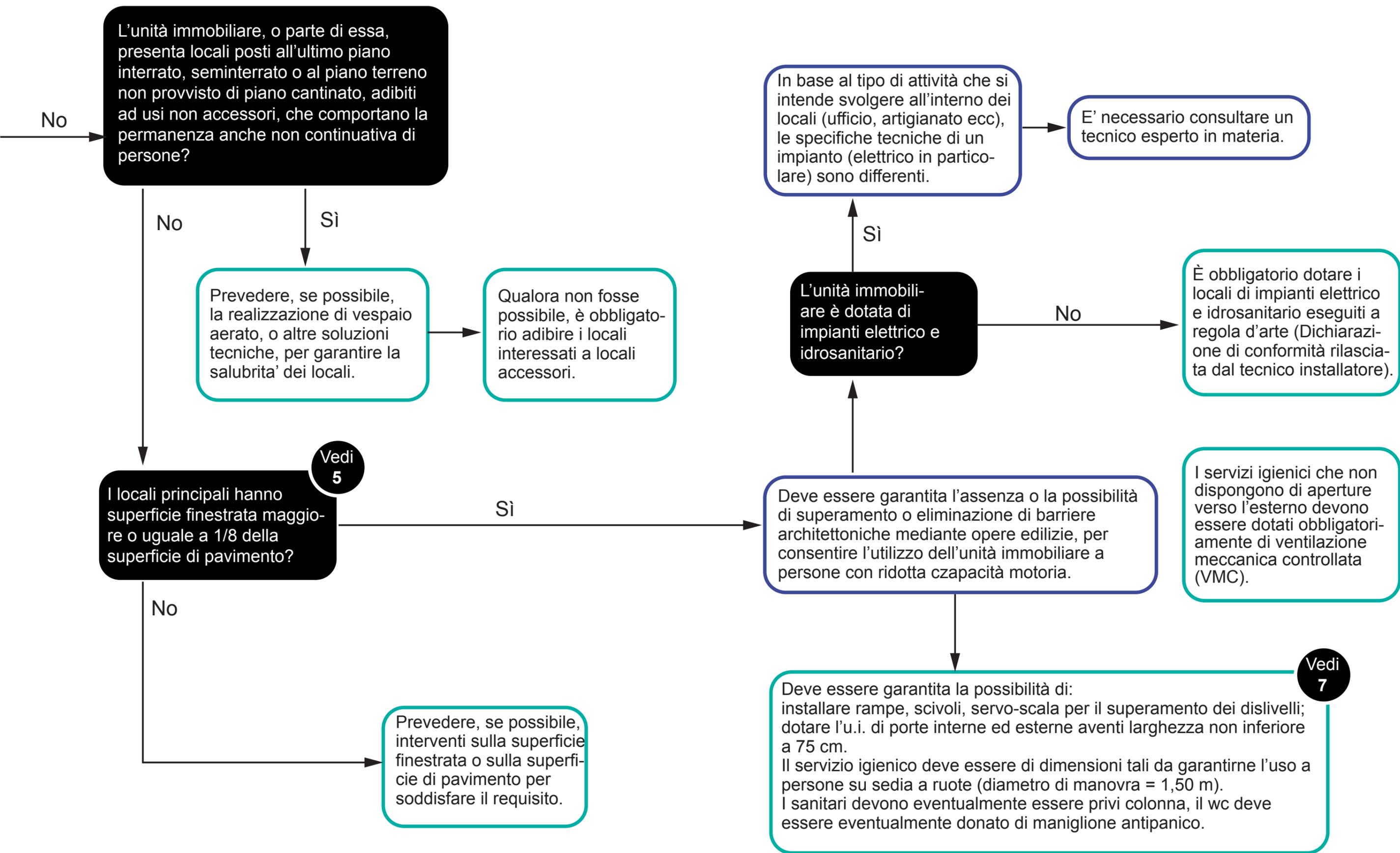


I box blu indicano regole che si applicano in condizioni specifiche e particolari.



Nei cerchi neri sono riportati i riferimenti alle schede di approfondimento (capitolo 8) delle singole regole.





3

Gli oneri della trasformazione

Oltre ai requisiti imposti dal regolamento edilizio, il cambio di destinazione d'uso implica degli oneri dovuti alla pubblica amministrazione.

Il costo della trasformazione di unità immobiliari che subiscono un cambio di destinazione d'uso può essere suddiviso in tre voci principali:

- lavori: comprende le forniture, la mano d'opera, gli oneri per la sicurezza etc;
- spese tecniche: comprendono il compenso dei professionisti che redigono i progetti e dei tecnici che certificano le prestazioni;
- oneri: gli importi dovuti alla pubblica amministrazione.

In questa sezione ci occupiamo in particolare degli oneri, dal momento che questi possono essere previsti in base alle destinazioni d'uso (di partenza e di trasformazione), alla superficie dell'unità immobiliare e al costo dei lavori di trasformazione.

Gli oneri sono composti da due elementi principali:

- gli oneri di urbanizzazione (a loro volta suddivisi in o. di urbanizzazione primaria e secondaria). Sono calcolati in funzione della superficie dell'immobile e del cambio di destinazione;
- contributo al costo di costruzione: è calcolato in funzione dell'importo lavori e della destinazione d'uso dell'immobile.

È da notare che in caso di cambio di destinazione d'uso senza opere sono dovuti solo gli oneri di urbanizzazione. Se invece si prevede cambio di destinazione con opere edilizie sono dovuti sia gli oneri di urbanizzazione che il contributo al costo di costruzione.

Oneri unitari

DESTINAZIONE D'USO	ONERI DI URBANIZZAZIONE		
	Primaria	Secondaria	Totali
RESIDENZIALE [€/mq]	SLP ≤ 100 mq		
	12,06	15,63	27,69
	SLP > 100 mq		
	29,48	37,93	67,41
COMMERCIALE [€/mq]	SLP ≤ 200 mq		
	144,66	46,90	191,56
	200 mq < SLP ≤ 2000 mq		
	173,59	46,90	220,49
PRODUTTIVO** (densità < 40mq/add.) [€/mq]	1.1 Ind. trasf. mat. prime		
	46,29	18,01	64,30
	1.2 Ind. meccaniche		
	38,58	11,67	50,25
	1.3 Ind. meccaniche di precisione		
	34,72	10,50	45,22
PRODUTTIVO** (densità 40-70 mq/add.) [€/mq]	2.1 Ind. trasf. mat. prime		
	46,29	18,01	64,30
	2.2 Ind. manifatturiere varie		
	38,58	11,67	50,25

DESTINAZIONE D'USO	IMPORTO LAVORI	CALCOLO	CONTRIBUTO DOVUTO [€]
COMMERCIALE	10000,00	(10000 x 5%) - 20%	400,00
RESIDENZIALE	10000,00	5% di 10000 / 3	166,67
PRODUTTIVO	10000,00	Non dovuto ai sensi dell'Art.31 del R.C. n.314 della Città di Torino	

Alcuni esempi

Da destinazione d'uso commerciale a residenziale, nel caso di un'unità immobiliare di superficie pari a 50 mq e altezza di 3 m, con un importo lavori pari a 10.000 € : **non sono dovuti oneri.**

Oneri di Urbanizzazione

Dest. Uso in atto	Superficie [mq]	OOUU Pagati alla costruzione [€]			Dest. Uso futura	Volume [mc]	OOUU nuova destinazione [€]			OOUU dovuti [€]		
		Primaria	Sec.	Totali			Primaria	Sec.	Totali	Primaria	Sec.	Totali
Commerciale (SLP < 200 mq) [€/mq]	50,00	3.617 €	1.173 €	4.789 €	Residenziale (SLP < 100 mq) [€/mq]	150,00	905 €	1.172 €	2.077 €	-2.712 €	0 €	-2.712 €

Contributo di costruzione

Importo lavori [€]	Calcolo da normativa	Contributo al costo di costruzione [€]
10.000 €	5% di 10.000 / 3	167 €

Totale oneri trasformazione

-2.546 €

Da destinazione d'uso commerciale a residenziale, nel caso di un'unità immobiliare di superficie pari a 100 mq e altezza di 3 m, con un importo lavori pari a 10.000 € : **sono dovuti 700 €**

Oneri di Urbanizzazione

Dest. Uso in atto	Superficie [mq]	OOUU Pagati alla costruzione [€]			Dest. Uso futura	Volume [mc]	OOUU nuova destinazione [€]			OOUU dovuti [€]		
		Primaria	Sec.	Totali			Primaria	Sec.	Totali	Primaria	Sec.	Totali
Commerciale (SLP < 200 mq) [€/mq]	100,00	7.233 €	2.345 €	9.578 €	Residenziale [€/mq]	300,00	4.422 €	5.690 €	10.112 €	-2.811 €	3.345 €	534 €

Contributo di costruzione

Importo lavori [€]	Calcolo da normativa	Contributo al costo di costruzione [€]
10.000 €	5% di 10.000 / 3	167 €

Totale oneri trasformazione

700 €

Da destinazione d'uso produttivo (lavorazioni meccaniche) a residenziale,

nel caso di un'unità immobiliare di superficie pari a 50 mq e altezza di 3 m, con un importo lavori pari a 10.000 € : **sono dovuti 987 €**

Dest. Uso in atto	Superficie [mq]	OOUU Pagati alla costruzione [€]			Dest. Uso futura	Volume [mc]	OOUU nuova destinazione [€]			OOUU dovuti [€]		
		Primaria	Sec.	Totali			Primaria	Sec.	Totali	Primaria	Sec.	Totali
Produttivo * (< 40 mq/add.) [€/mq]	50,00	965 €	292 €	1.256 €	Residenziale [€/mc]	150,00	905 €	1.172 €	2.077 €	-60 €	881 €	821 €

Importo lavori [€]	Calcolo da normativa	Contributo al costo di costruzione [€]
10.000 €	5% di 10.000 / 3	167 €

Totale oneri trasformazione
987 €

Da destinazione d'uso commerciale a produttivo (lavorazioni meccaniche),

Nel caso di un'unità immobiliare di superficie pari a 50 mq e altezza di 3 m, con un importo lavori pari a 10.000 € : **non sono dovuti oneri.**

Dest. Uso in atto	Superficie [mq]	OOUU Pagati alla costruzione [€]			Dest. Uso futura	Volume [mc]	OOUU nuova destinazione [€]			OOUU dovuti [€]		
		Primaria	Sec.	Totali			Primaria	Sec.	Totali	Primaria	Sec.	Totali
Commerciale (SLP>200 mq) [€/mq]	50,00	3.617 €	1.173 €	4.789 €	Produttivo * (< 40 mq/add.) [€/mq]	50,00	965 €	292 €	1.256 €	-2.652 €	-881 €	-3.533 €

Importo lavori [€]	Calcolo da normativa	Contributo al costo di costruzione [€]
Non dovuto ai sensi dell'Art.31 del R.C. n.314 della Città di Torino		

Totale oneri trasformazione
-3.533 €

Da destinazione d'uso produttivo (lavorazioni meccaniche) a residenziale,

nel caso di un'unità immobiliare di superficie pari a 100 mq e altezza di 3 m, con un importo lavori pari a 10.000 € : **sono dovuti 7.766€**

Dest. Uso in atto	Superficie [mq]	OOUU Pagati alla costruzione [€]			Dest. Uso futura	Volume [mc]	OOUU nuova destinazione [€]			OOUU dovuti [€]		
		Primaria	Sec.	Totali			Primaria	Sec.	Totali	Primaria	Sec.	Totali
Produttivo * (< 40 mq/add.) [€/mq]	100,00	1.929 €	584 €	2.513 €	Residenziale [€/mc]	300,00	4.422 €	5.690 €	10.112 €	2.493 €	5.106 €	7.599 €

Importo lavori [€]	Calcolo da normativa	Contributo al costo di costruzione [€]
10.000 €	5% di 10.000 / 3	167 €

Totale oneri trasformazione
7.766 €

Da destinazione d'uso commerciale a produttivo (lavorazioni meccaniche),

nel caso di un'unità immobiliare di superficie pari a 100 mq e altezza di 3 m, con un importo lavori pari a 10.000 € : **non sono dovuti oneri.**

Dest. Uso in atto	Superficie [mq]	OOUU Pagati alla costruzione [€]			Dest. Uso futura	Volume [mc]	OOUU nuova destinazione [€]			OOUU dovuti [€]		
		Primaria	Sec.	Totali			Primaria	Sec.	Totali	Primaria	Sec.	Totali
Commerciale (SLP>200 mq) [€/mq]	100,00	7.233 €	2.345 €	9.578 €	Produttivo * (< 40 mq/add.) [€/mq]	100,00	1.929 €	584 €	2.513 €	-5.304 €	-1.762 €	-7.066 €

Importo lavori [€]	Calcolo da normativa	Contributo al costo di costruzione [€]
Non dovuto ai sensi dell'Art.31 del R.C. n.314 della Città di Torino		

Totale oneri trasformazione
-7.066 €

4

Misurare il fenomeno: il tessuto commerciale

La presenza di esercizi commerciali attivi è uno dei fattori determinanti per valutare il presidio e la vitalità degli spazi pubblici al pianoterra. Mappare la distribuzione degli esercizi commerciali attivi a Torino è pertanto utile ad individuare le zone della città in cui lo spazio pubblico è poco presidiato e a valutare un intervento pubblico per affrontare il fenomeno. I dati ripostati in questo capitolo risalgono al 2019, pertanto, a seguito della pandemia, la rete degli esercizi commerciali è presumibilmente mutata. Se si guarda alla distribuzione degli esercizi nel tessuto urbano, le mappe riportate nelle pagine seguenti mostrano come questi si attestino chiaramente lungo gli assi di scorrimento principali e nelle zone centrali. Si notano inoltre aree, come ad esempio le zone periferiche a nord, in cui ad una rilevante presenza di popolazione corrisponde una limitatissima presenza di esercizi commerciali. Sia a Nord che a Sud, all'intorno dei grandi parchi urbani (parco Dora, Pellerina, Di Vittorio) si notano zone a bassissima concentrazione di unità commerciali e rilevante densità abitativa.

Nella pagina a destra:

Mappa delle concentrazioni di attività commerciali a Torino nel 2019.¹

La mappa mostra la concentrazione delle attività commerciali a Torino. L'intensità della colorazione (dal nero, valore massimo di 54 anni, a bianco, valore minimo di 1 anno) misura la persistenza delle attività stesse, cioè la distanza dalla data di inizio delle attività. (raster di densità, interpolazione Kernel).

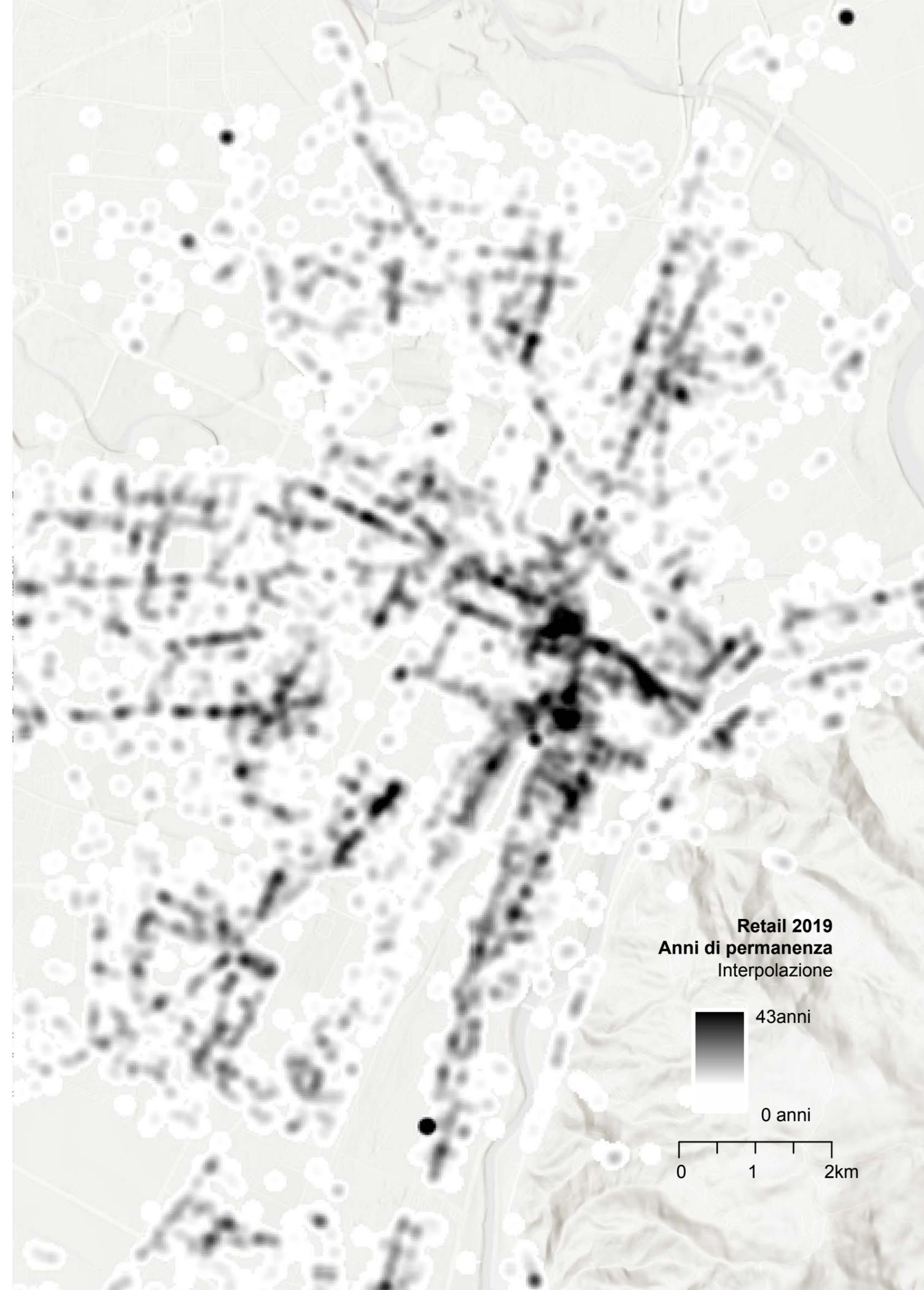
Nelle pagine seguenti:

Mappa della distribuzione di attività commerciali a Torino (singoli esercizi).

La mappa mostra la distribuzione delle attività commerciali a Torino presenti nel database RETAIL² e loro tematizzazione in funzione della persistenza temporale (dati aggiornati al 2019).

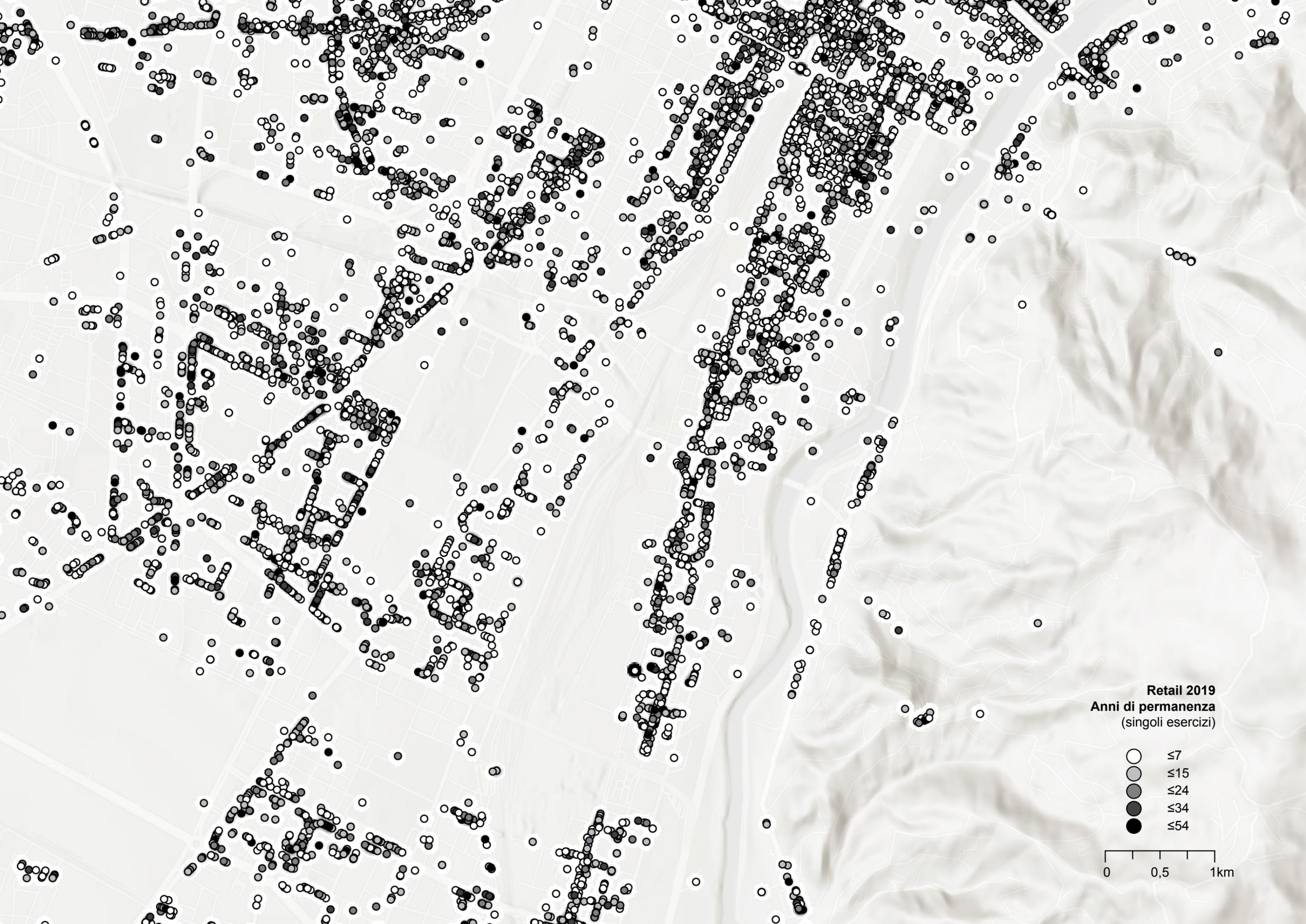
1 Fonti: Esri, Airbus DS, USGS, NGA, NASA, CGIAR, N Robinson, NCEAS, NLS, OS, NMA, Geodatastyrelsen, Rijkswaterstaat, GSA, Geoland, FEMA, Intermap and the GIS user community; Sources: Esri, HERE, Garmin, FAO, NOAA, USGS, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community. Le elaborazioni presentate alle pagine 17-19 di questo report sono pubblicate in *Innescare Potenziali, Mappatura e analisi delle proprietà della Città di Torino*, Politecnico di Torino, Future Urban Legacy Lab, 2023

2 Database RETAIL del Future Urban Legacy Lab, elaborato a partire da dati del Comune di Torino



Retail 2019
Anni di permanenza
(singoli esercizi)





Retail 2019
Anni di permanenza
(singoli esercizi)

- ≤7
- ◐ ≤15
- ◑ ≤24
- ◒ ≤34
- ≤54

0 0,5 1km

5

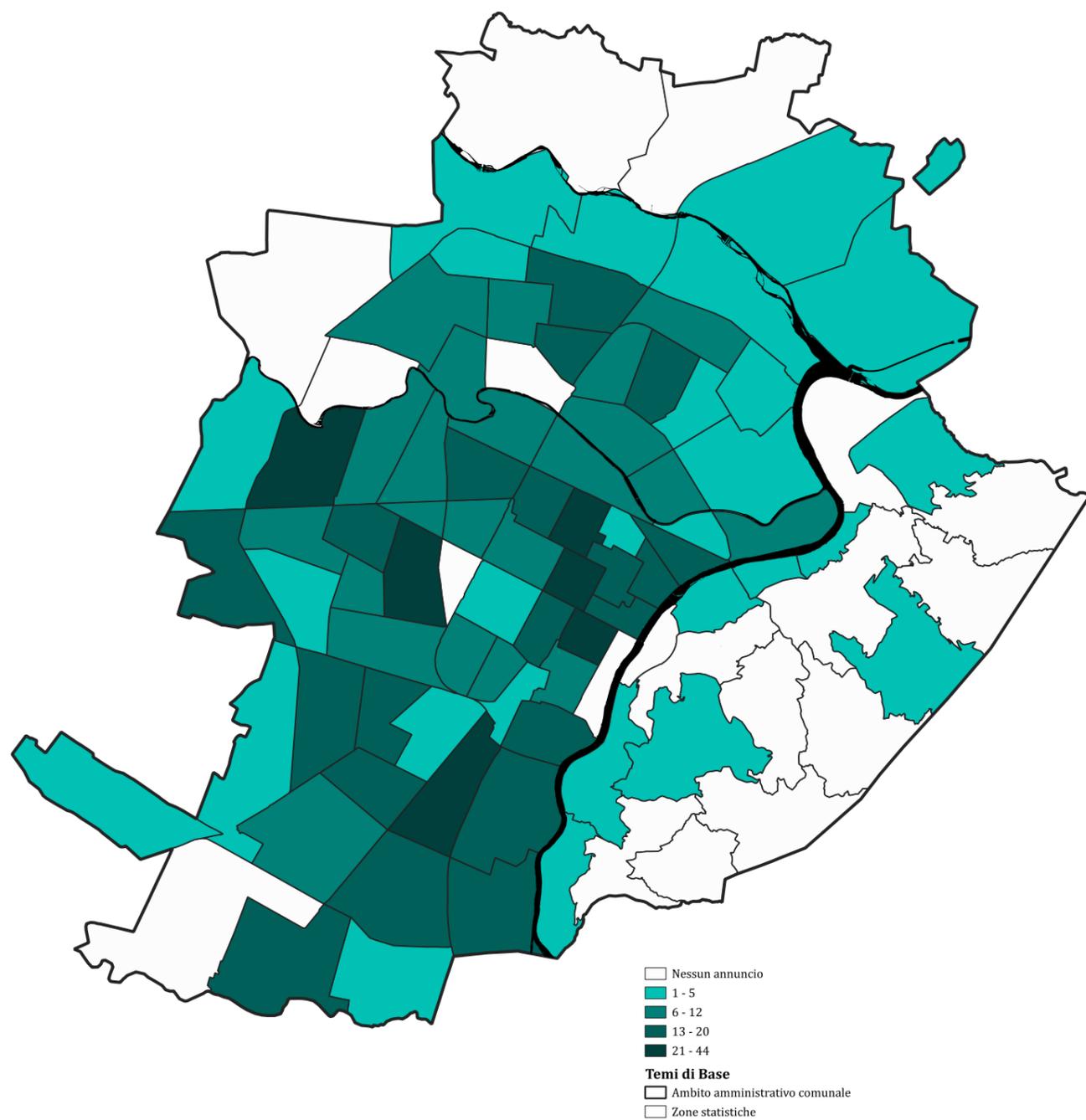
Misurare il fenomeno: il mercato degli immobili commerciali

Le mappe nelle pagine che seguono rappresentano la distribuzione degli annunci relativi alla locazione (e, in parte, alla vendita) di immobili commerciali. L'offerta commerciale di immobili al piano terra e piano rialzato è stata esplorata per analizzare la distribuzione e la quantità di spazi disponibili alla riattivazione e per studiarne l'eventuale rilevanza nel quadro dell'offerta immobiliare presente nella città di Torino.

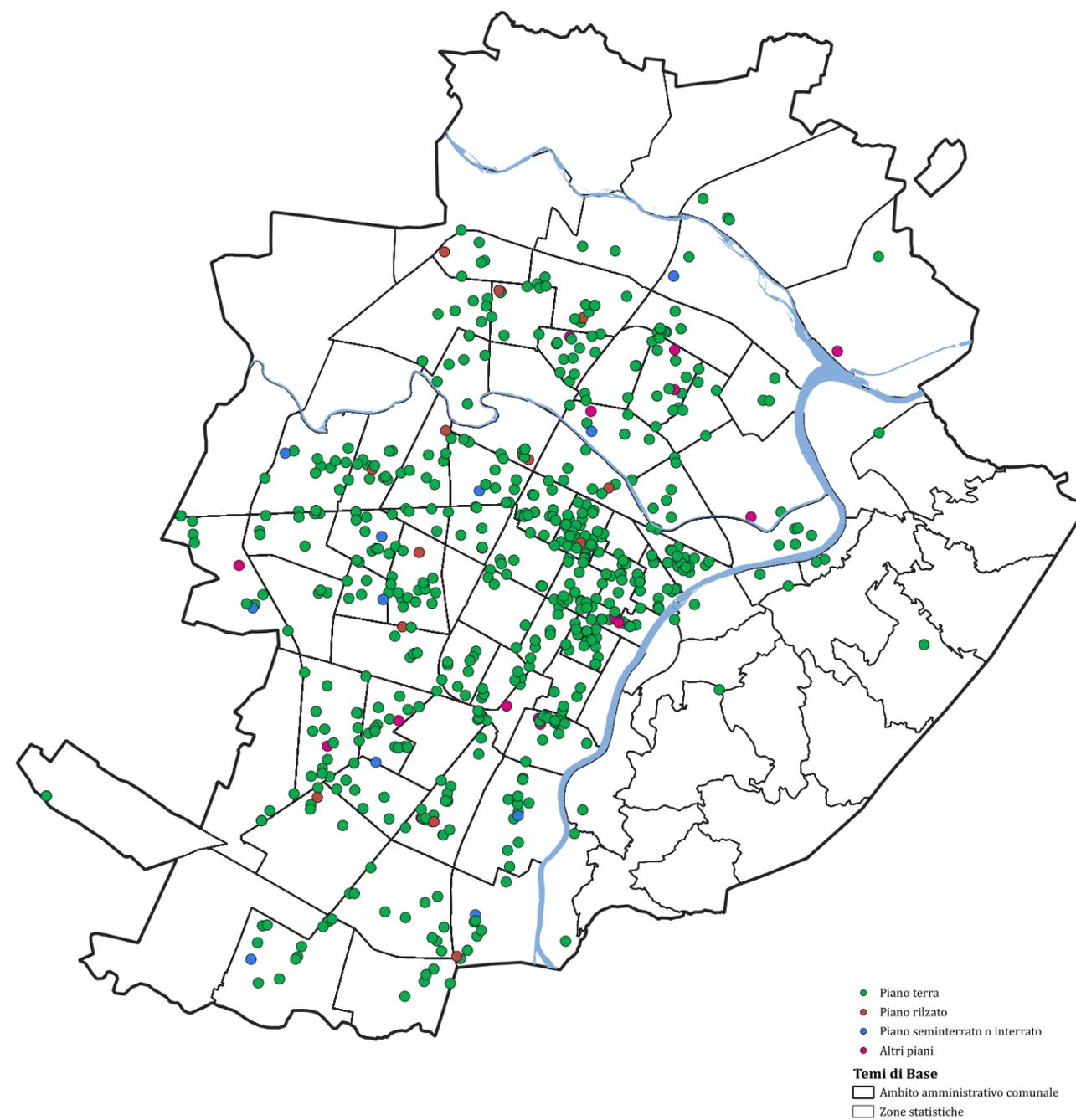
I dati rappresentati nelle mappe che seguono provengono dalla piattaforma "Immobiliare.it", sono aggiornati ad aprile 2023 e rappresentano gli immobili classificati come "negozi"¹, per un totale di 1554 annunci relativi alla vendita e 752 relativi alla locazione.

¹ L'analisi è inserita nel quadro del progetto "L'accesso alla casa dopo la pandemia", coordinato da Francesco Chiodelli (Università di Torino) nell'ambito di *FULL - Future Urban Legacy Lab*, Politecnico di Torino. Raccolta dati: Patrizio Lodetti (Università di Firenze). Analisi ed elaborazione dei dati: Matteo Beltramo.

**Immobili in locazione:
numero di annunci per zona statistica**



**Immobili in locazione:
livello (terra - rialzato - seminterrato)**

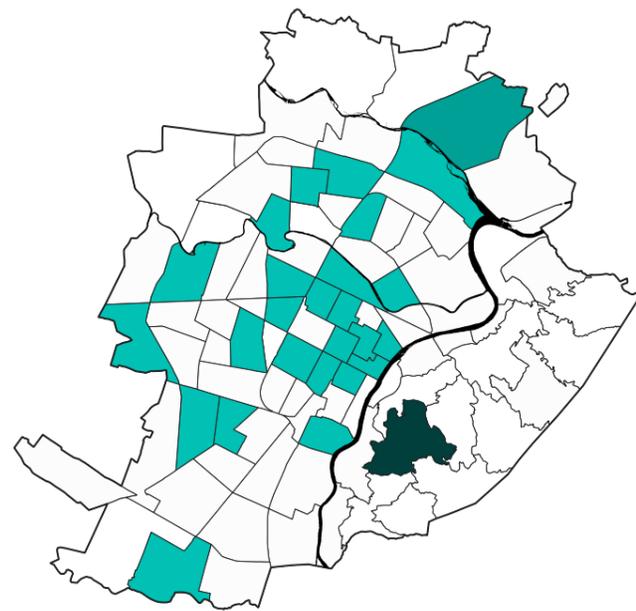
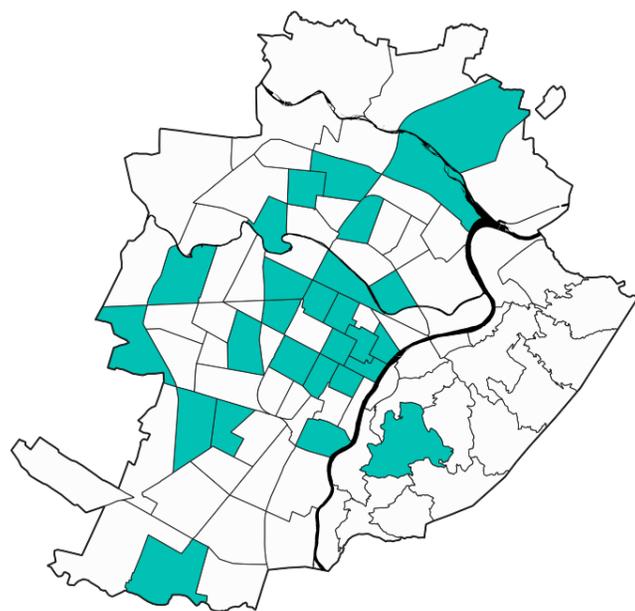


Superficie degli immobili in locazione:

annunci per zona statistica con superficie minore di 100 mq

Numero

Percentuale*



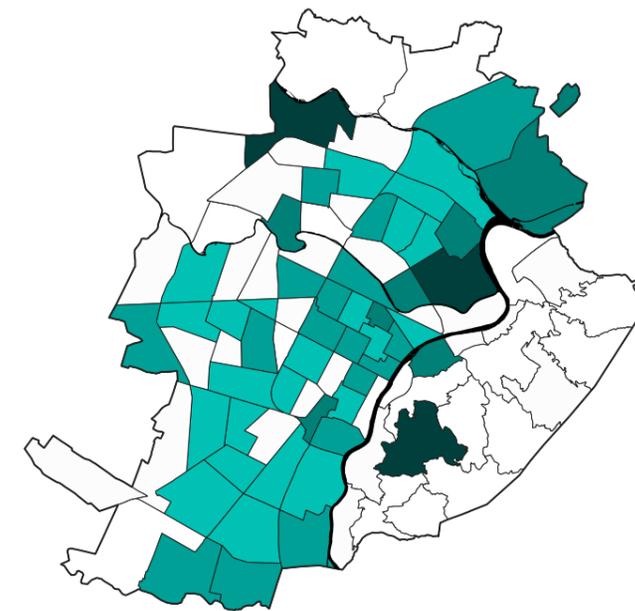
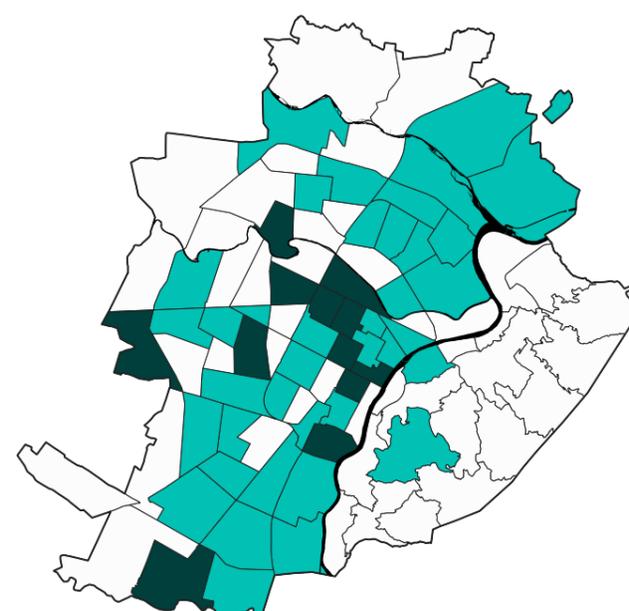
Nessun annuncio
 1 - 3
Temi di Base
 Ambito amministrativo comunale
 Zone statistiche

Nessun annuncio
 1 - 20
 21 - 40
 41 - 60
 61 - 80
 81 - 100
Temi di Base
 Ambito amministrativo comunale
 Zone statistiche

annunci per zona statistica con superficie compresa tra 100 e 200 mq

Numero

Percentuale*



Nessun annuncio
 1 - 3
 4 - 7
Temi di Base
 Ambito amministrativo comunale
 Zone statistiche

Nessun annuncio
 1 - 20
 21 - 40
 41 - 60
 61 - 80
 81 - 100
Temi di Base
 Ambito amministrativo comunale
 Zone statistiche

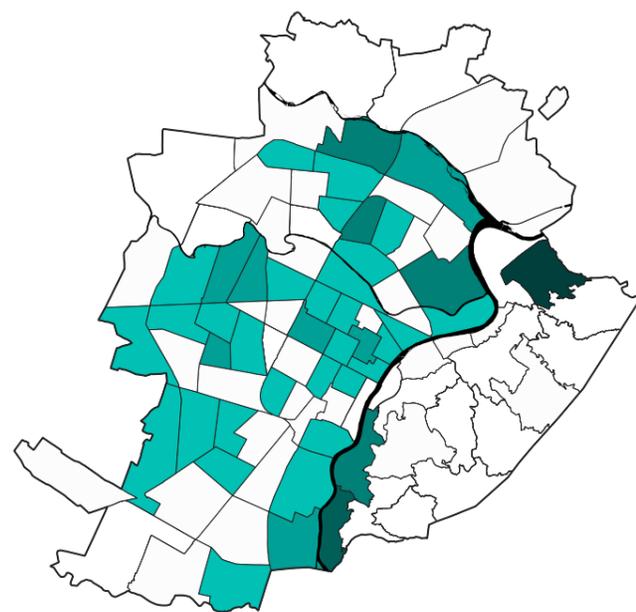
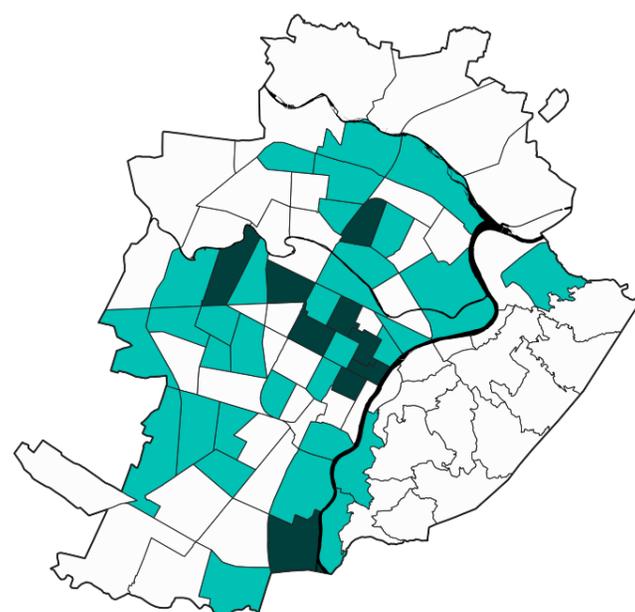
*Percentuale di annunci che rispondono alle caratteristiche individuate sul totale degli annunci nell'area.

Superficie degli immobili in locazione:

annunci per zona statistica con superficie compresa tra 200 e 400 mq

Numero

Percentuale*



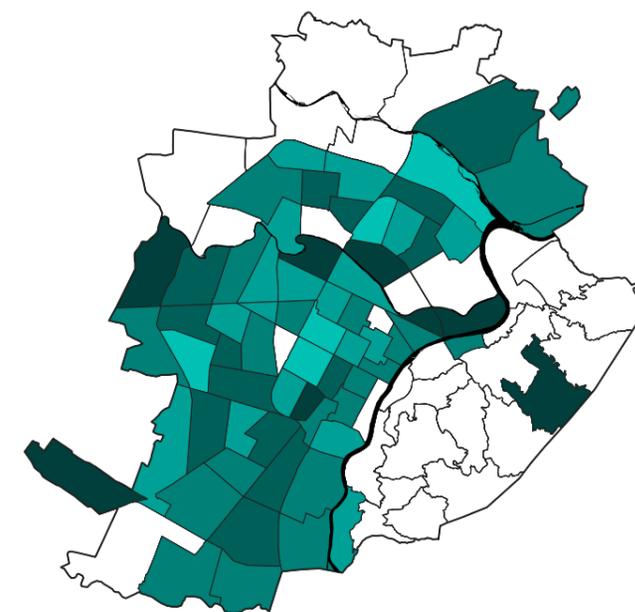
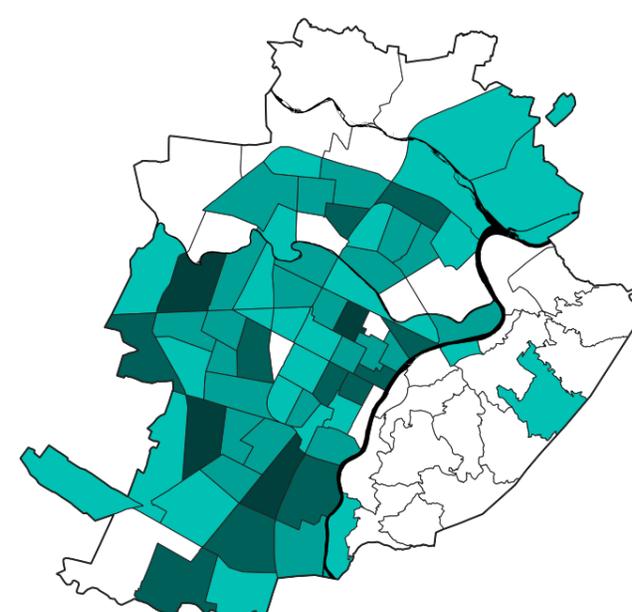
Nessun annuncio
 1 - 3
 4 - 7
Temi di Base
 Ambito amministrativo comunale
 Zone statistiche

Nessun annuncio
 1 - 20
 21 - 40
 41 - 60
 61 - 80
 81 - 100
Temi di Base
 Ambito amministrativo comunale
 Zone statistiche

annunci per zona statistica con superficie maggiore di 400 mq

Numero

Percentuale*



Nessun annuncio
 1 - 3
 4 - 7
 8 - 12
 13 - 22
Temi di Base
 Ambito amministrativo comunale
 Zone statistiche

Nessun annuncio
 1 - 20
 21 - 40
 41 - 60
 61 - 80
 81 - 100
Temi di Base
 Ambito amministrativo comunale
 Zone statistiche

*Percentuale di annunci che rispondono alle caratteristiche individuate sul totale degli annunci nell'area.

Prezzo degli immobili in locazione:

annunci per zona statistica con canone compreso tra 500 e 1.000€/mese

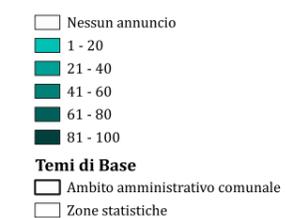
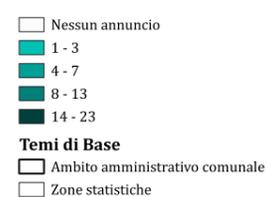
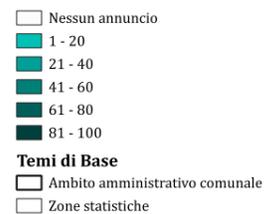
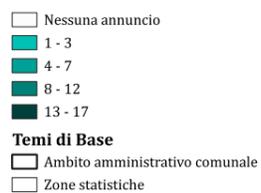
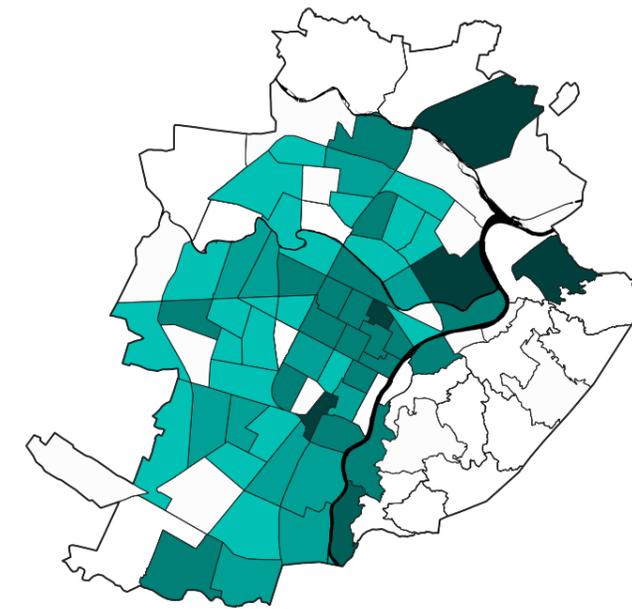
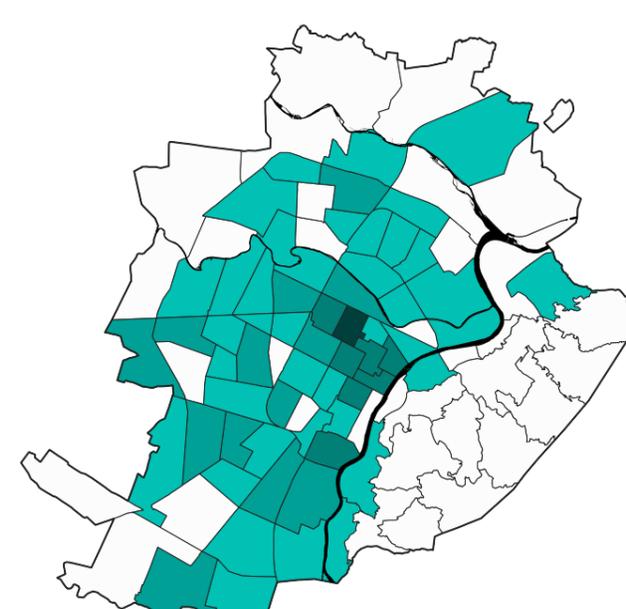
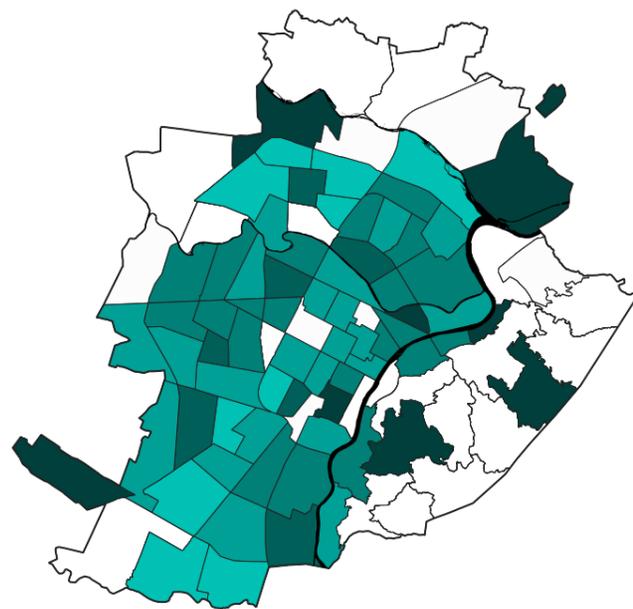
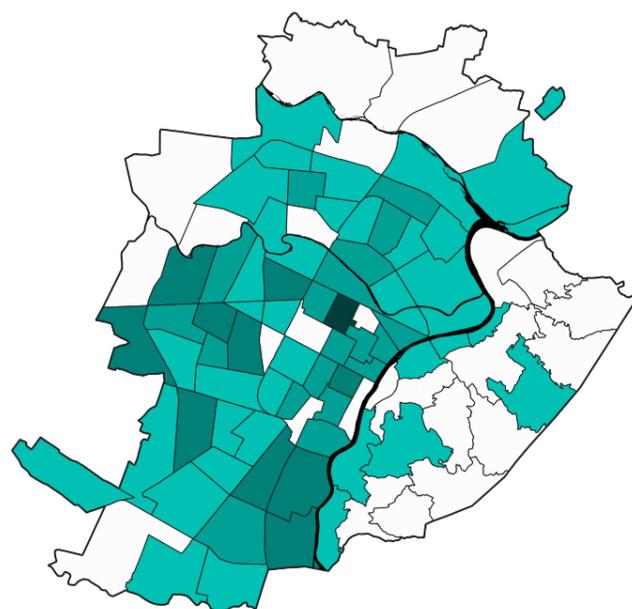
annunci per zona statistica con canone compreso tra 1.000 e 5.000€/mese

Numero

Percentuale*

Numero

Percentuale*



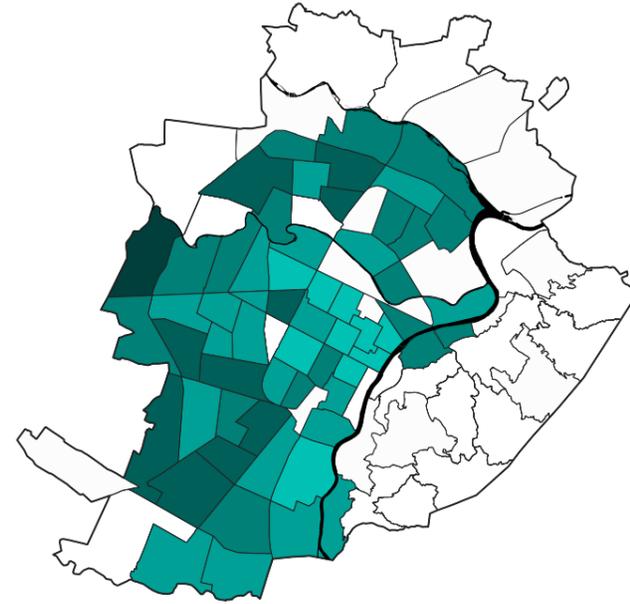
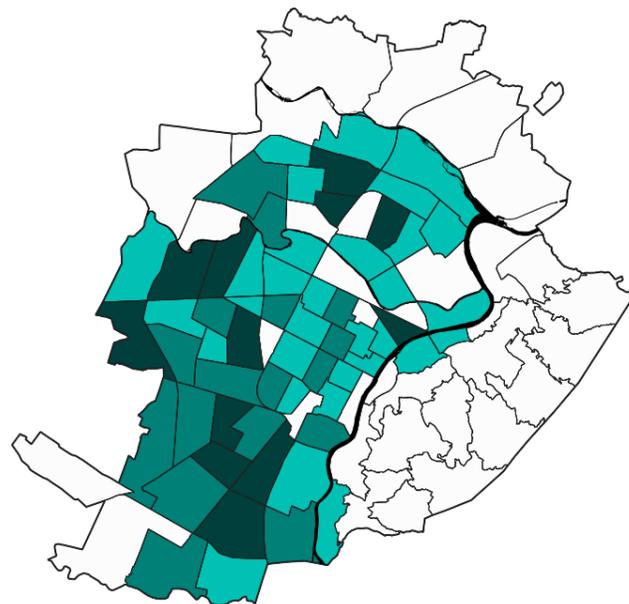
*Percentuale di annunci che rispondono alle caratteristiche individuate sul totale degli annunci nell'area.

Immobili in locazione:

annunci per zona statistica con superficie ≤ 100 mq e canone ≤ 500 €/mese

Numero

Percentuale*



□ Nessun annuncio
■ 1 - 3
■ 4 - 6
■ 7 - 11
Temi di Base
□ Ambito amministrativo comunale
□ Zone statistiche

□ Nessun annuncio
■ 1 - 20
■ 21 - 40
■ 41 - 60
■ 61 - 80
■ 81 - 100
Temi di Base
□ Ambito amministrativo comunale
□ Zone statistiche

*Percentuale di annunci che rispondono alle caratteristiche individuate sul totale degli annunci nell'area.

Se si osserva la distribuzione degli annunci per zona statistica (p.38) si nota come la densità sia sostanzialmente corrispondente, nella parte piana della città, alla presenza di immobili commerciali descritta nel capitolo precedente. Lo stesso vale se si guarda alla distribuzione dei singoli annunci, prevalentemente collocati nella zona centrale della città, lungo gli assi di scorrimento, e nelle zone con forte presenza di esercizi commerciali.

Guardando alla dimensione degli immobili offerti in locazione, si può notare come i casi con superficie tra 100 e 400 metri quadri siano rappresentati particolarmente nelle zone centrali, mentre gli immobili offerti in locazione con superficie maggiore di 400 mq siano particolarmente rappresentati nelle zone periferiche. Gli immobili con dimensioni minori (fino a 100 mq) sono rappresentati in misura minore rispetto alle altre categorie e non risultano particolarmente concentrati in centro o periferia.

Per quanto riguarda il canone mensile degli immobili offerti in locazione è utile notare come le due fasce di costo analizzate siano entrambe rappresentate nella maggioranza delle zone statistiche del Comune di Torino. In termini di canone di locazione, la distribuzione territoriale dell'offerta non risulta particolarmente polarizzata.

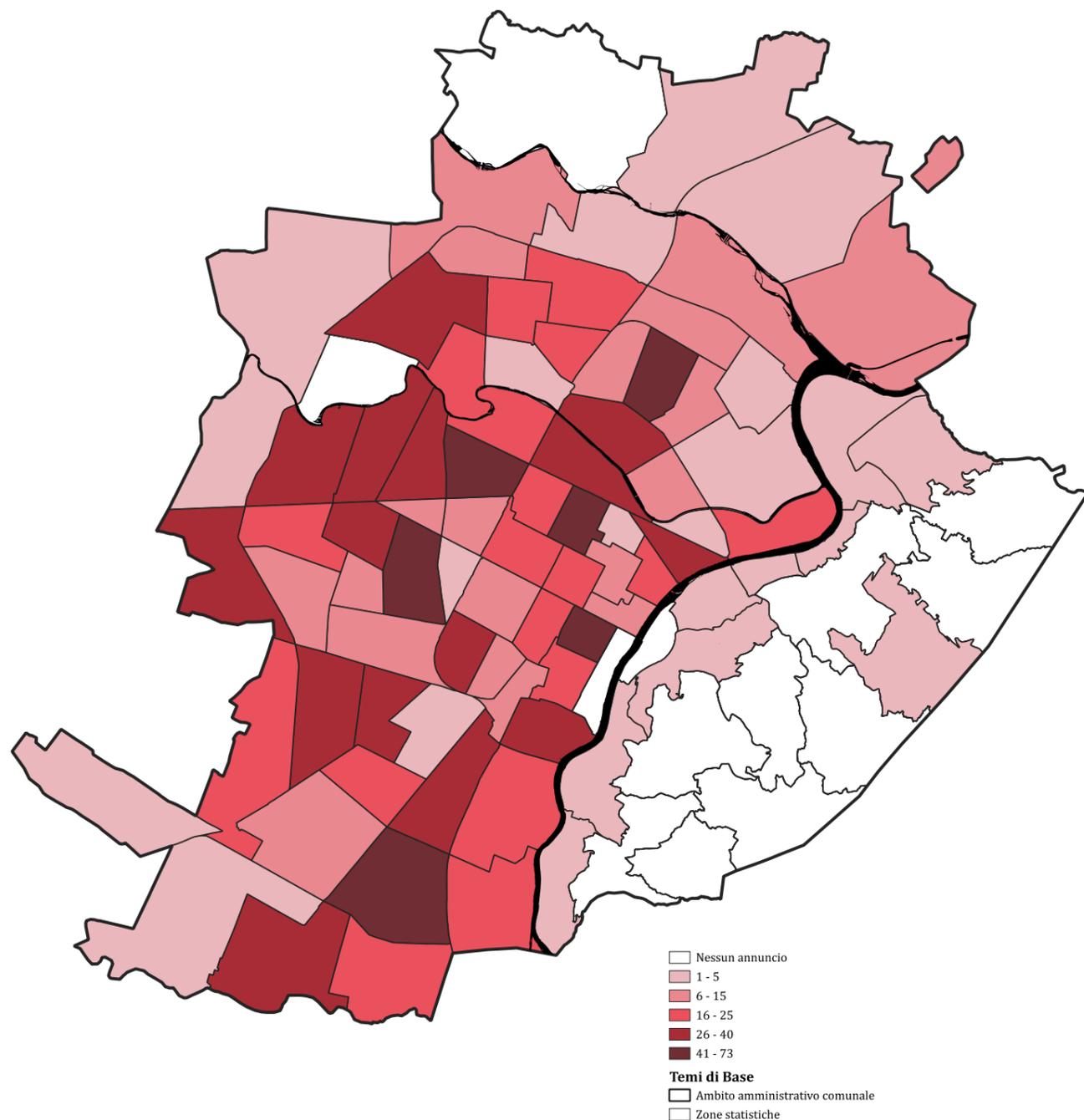
Se si considerano infine gli immobili con caratteristiche particolarmente appetibili per essere considerati oggetto di usi temporanei o di politiche come CasaBottega (che qui abbiamo individuato in immobili di superficie fino a 100 mq con un canone mensile minore di 500€), si può notare che sono distribuiti nella maggioranza delle zone statistiche della città, con una quantità di casi esigua (fino ad un massimo di 11 per zona statistica).

Un'ultima considerazione può essere dedicata agli immobili offerti in vendita: l'offerta in termini assoluti (1554) è in questo caso maggiore in confronto all'offerta di locazione (752). Inoltre, gli immobili appetibili per le politiche evocate in questo report (superficie fino a 100 mq e prezzo di vendita fino a 50.000€) sono distribuiti soprattutto nelle zone periferiche.

In generale si può ipotizzare che l'offerta di immobili commerciali in locazione e vendita, seppur limitata in numero assoluto dei casi, possa in parte coincidere con le zone della città che più beneficerebbero di politiche di welfare e per il supporto al presidio degli spazi pubblici.

Immobili in vendita:

numero di annunci per zona statistica

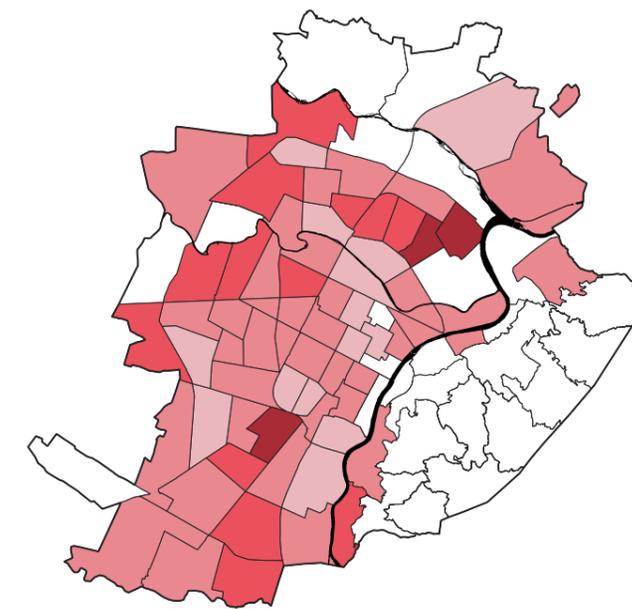
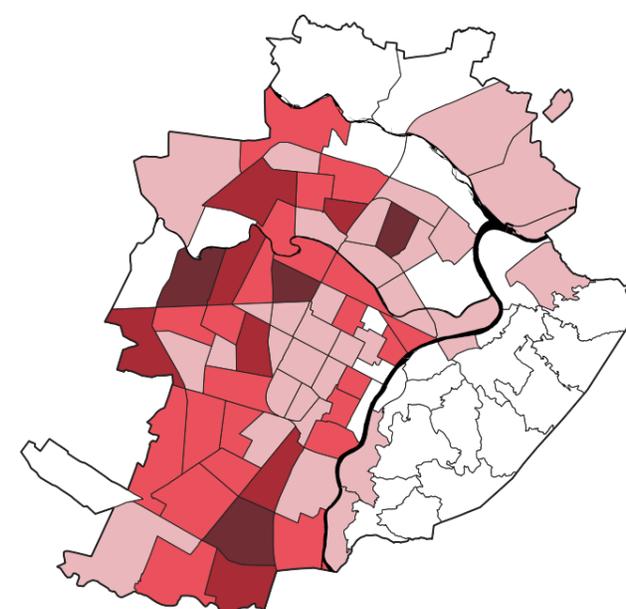


Immobili in vendita:

annunci per zona statistica con superficie ≤ 100 mq e prezzo di vendita ≤ 50.000 €

Numero

Percentuale*



*Percentuale di annunci che rispondono alle caratteristiche individuate sul totale degli annunci nell'area.

6

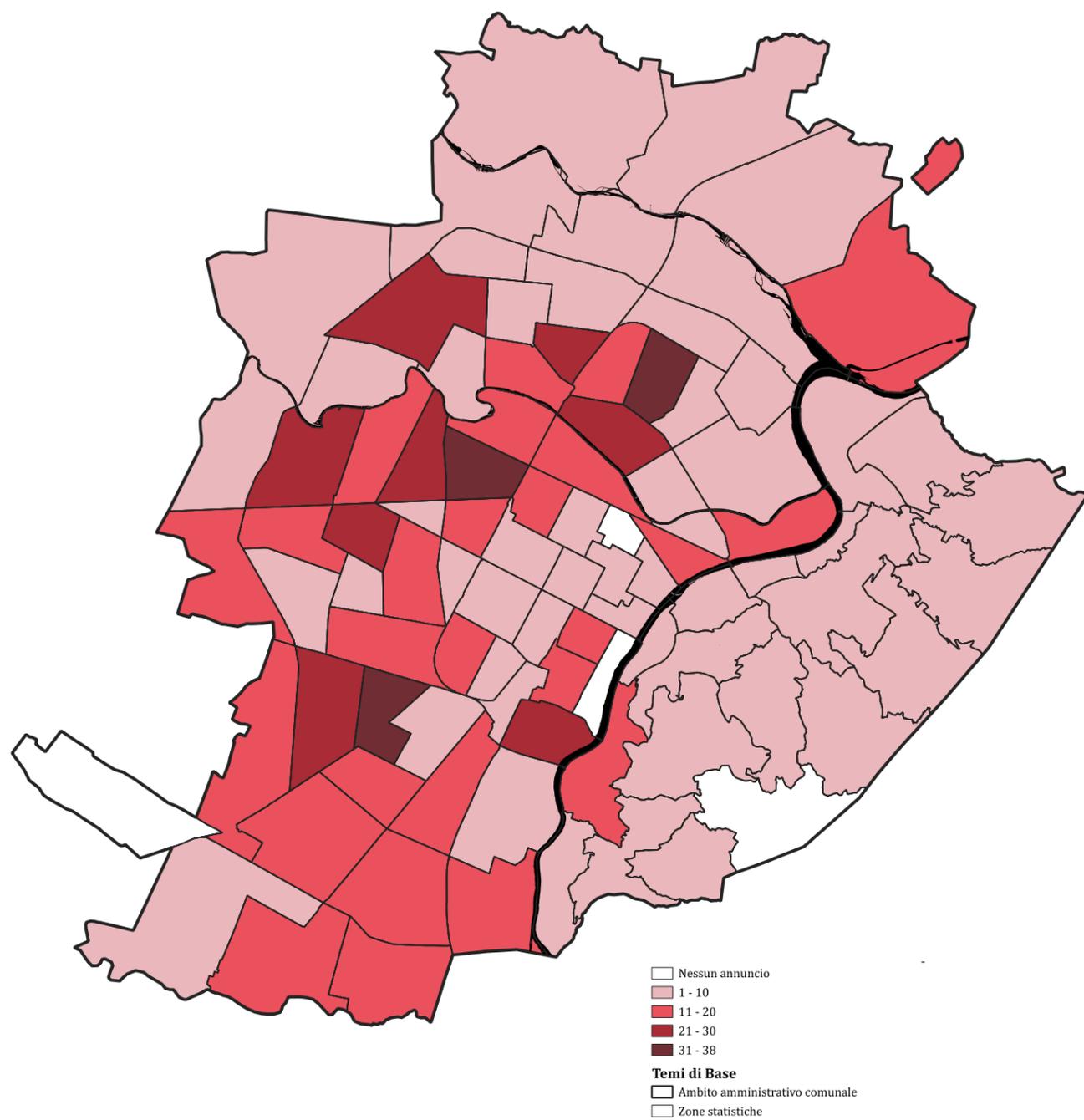
Misurare il fenomeno: abitare al piano terra

Le mappe nelle pagine che seguono rappresentano la distribuzione degli annunci relativi alla vendita di immobili residenziali. L'offerta commerciale di immobili al piano terra e piano rialzato è stata esplorata per analizzare la distribuzione e la quantità di spazi disponibili alla riattivazione e per studiarne l'eventuale rilevanza nel quadro dell'offerta immobiliare presente nella città di Torino.

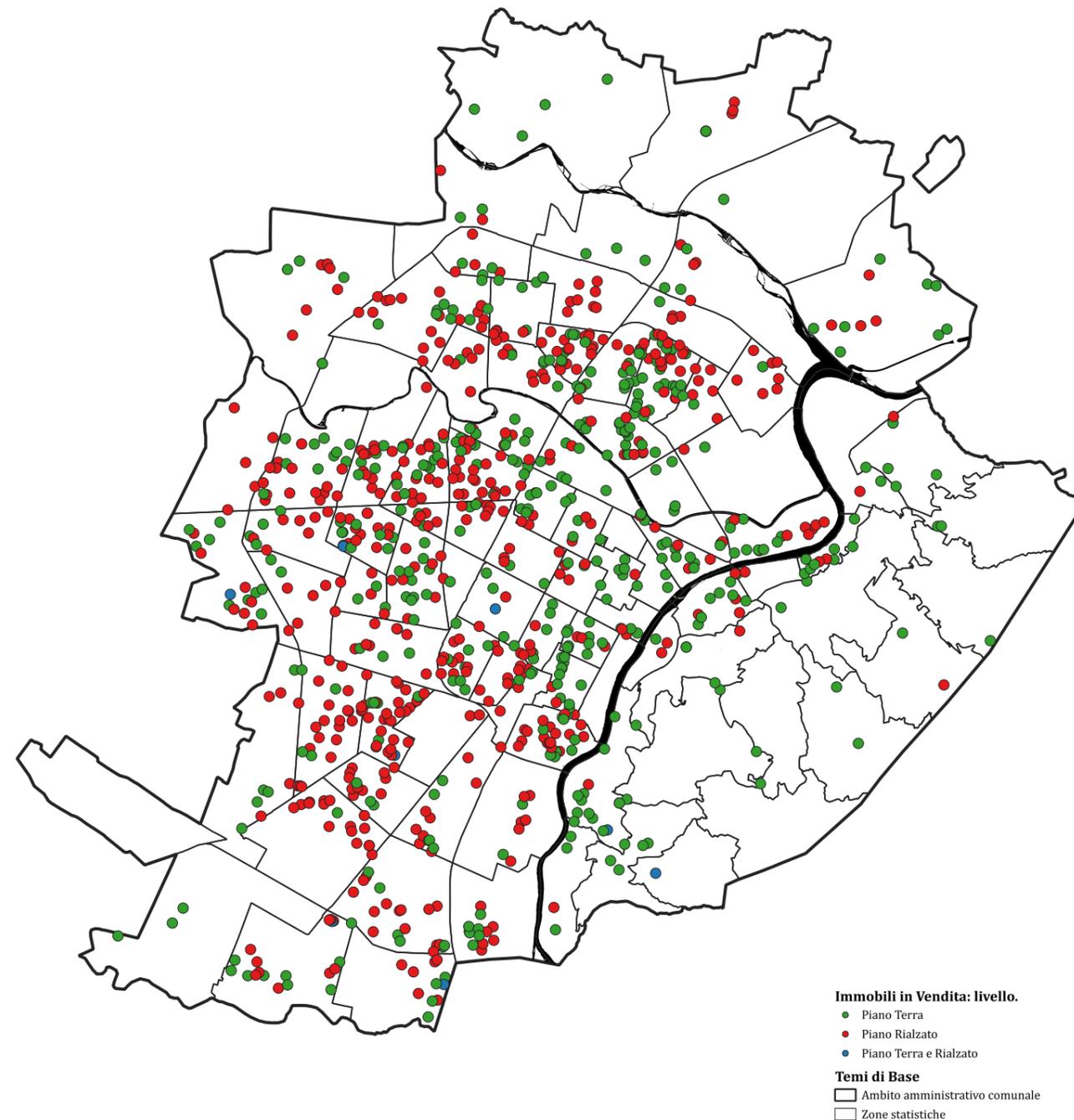
I dati rappresentati nelle mappe che seguono provengono dalla piattaforma "Immobiliare.it", sono aggiornati ad aprile 2023 e rappresentano gli immobili classificati come "case-appartamenti"¹, per un totale di 1217 annunci relativi alla vendita (e 118 relativi alla locazione, qui non analizzati).

¹ L'analisi è inserita nel quadro del progetto di ricerca "L'accesso alla casa dopo la pandemia", coordinato da Francesco Chiodelli (Università di Torino) nell'ambito di FULL - Future *Urban Legacy* Lab, Politecnico di Torino. Raccolta dati: Patrizio Lodetti (Università di Firenze). Analisi ed elaborazione dei dati: Matteo Beltramo.

**Immobili in vendita:
numero di annunci per zona statistica**



**Immobili in vendita:
livello (terra - rialzato - seminterrato)**

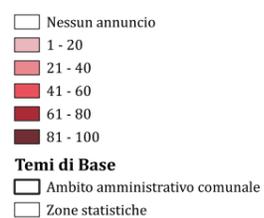
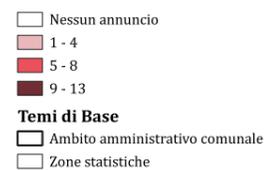
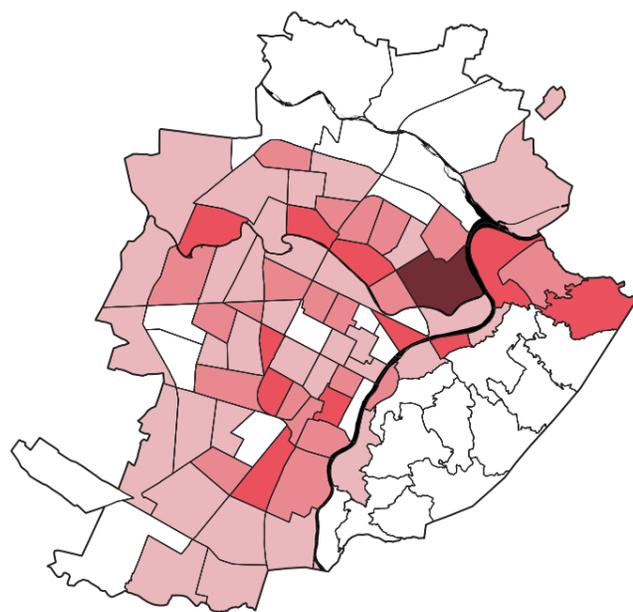
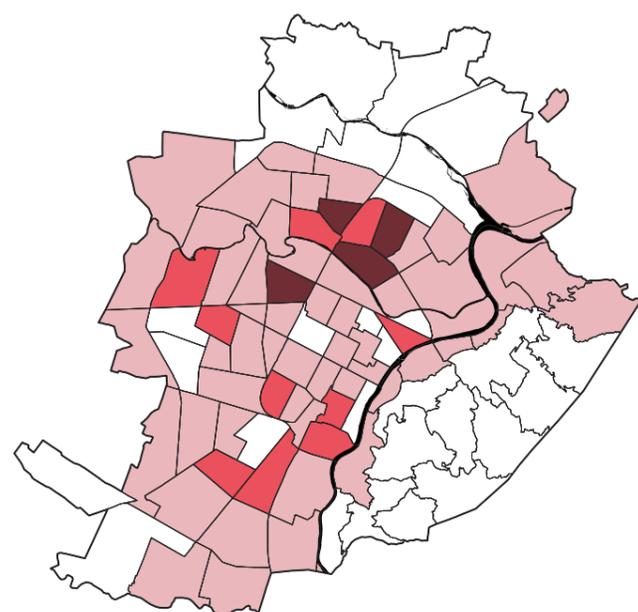


Superficie degli immobili in vendita:

annunci per zona statistica con superficie minore di 50 mq

Numero

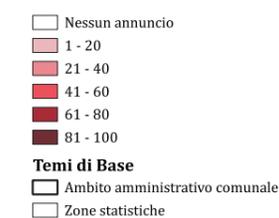
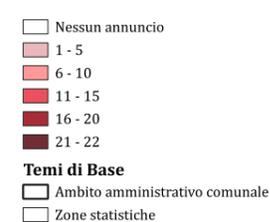
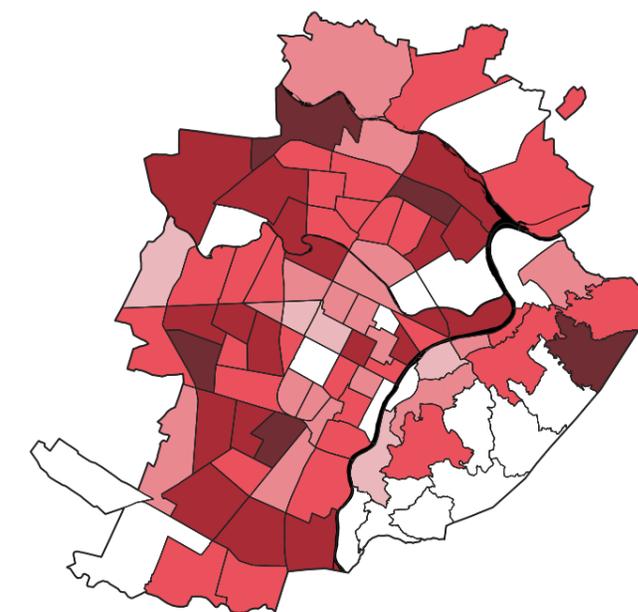
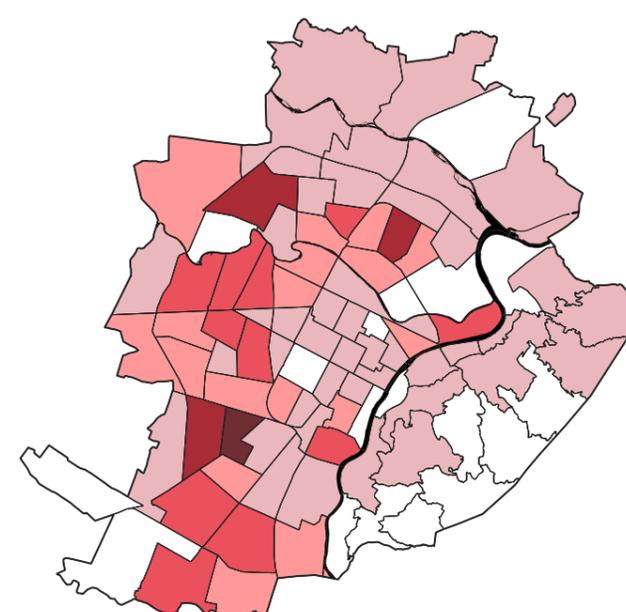
Percentuale*



annunci per zona statistica con superficie compresa tra 50 e 100 mq

Numero

Percentuale*



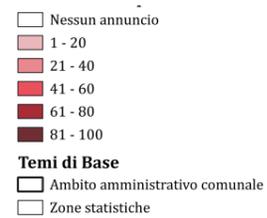
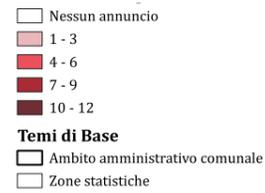
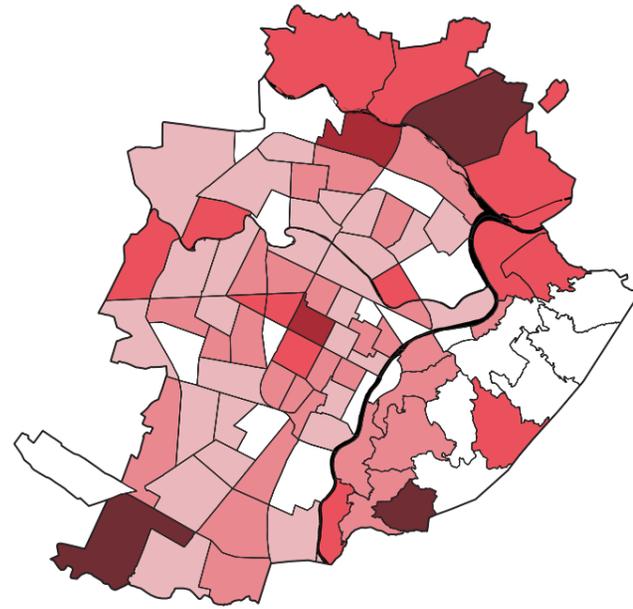
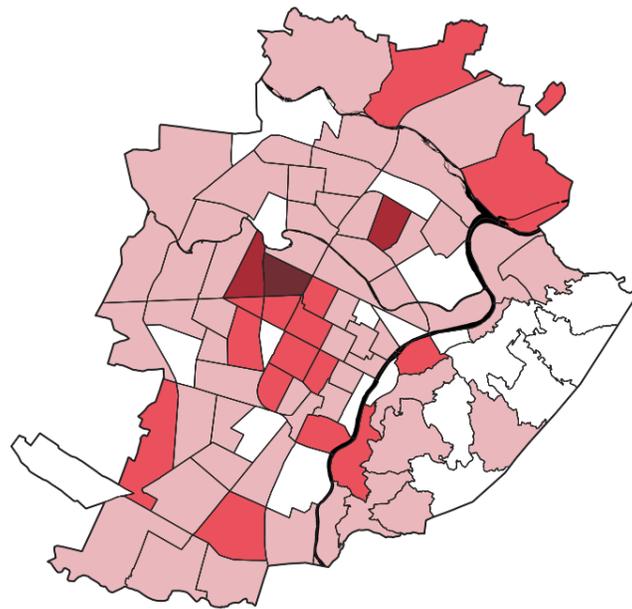
*Percentuale di annunci che rispondono alle caratteristiche individuate sul totale degli annunci nell'area.

Superficie degli immobili in locazione:

annunci per zona statistica con superficie compresa tra 100 e 300 mq

Numero

Percentuale*

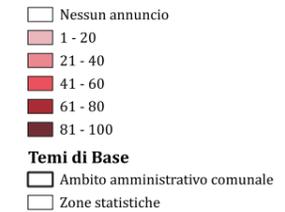
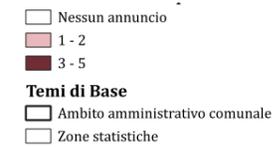
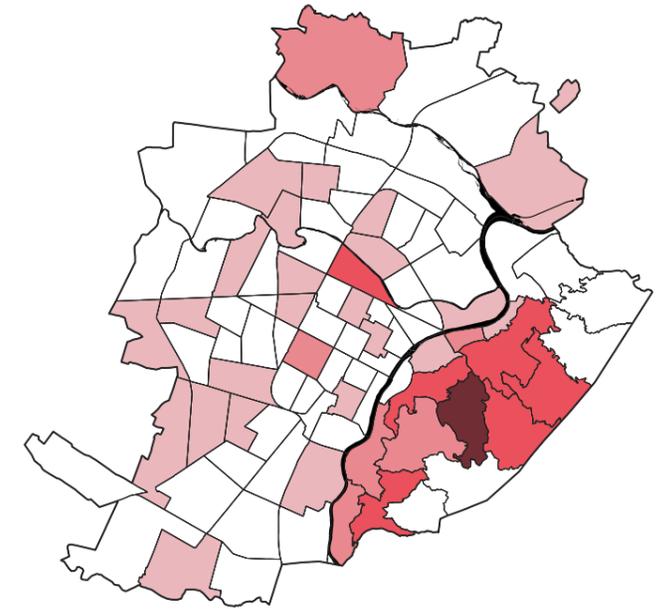
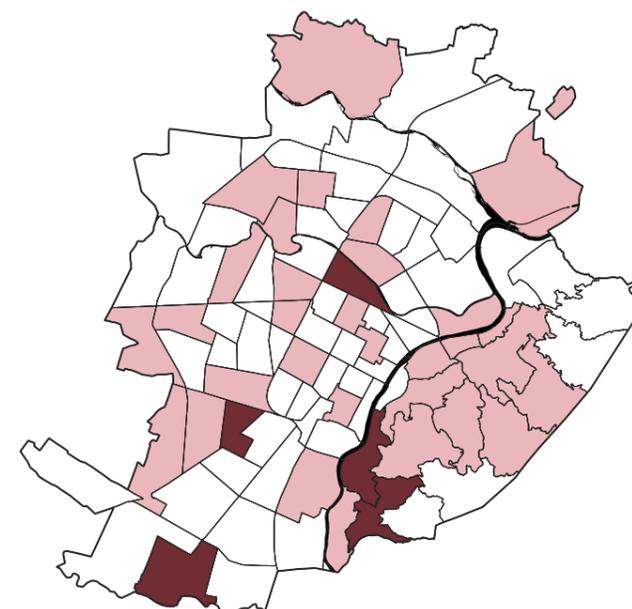


*Percentuale di annunci che rispondono alle caratteristiche individuate sul totale degli annunci nell'area.

annunci per zona statistica con superficie maggiore di 300 mq

Numero

Percentuale*



Prezzo degli immobili in Ivendita:

annunci per zona statistica con prezzo minore di 40.000 €

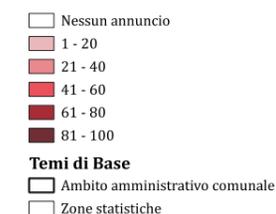
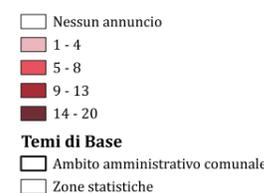
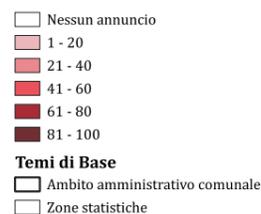
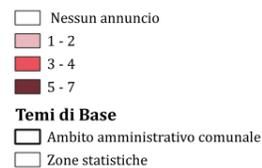
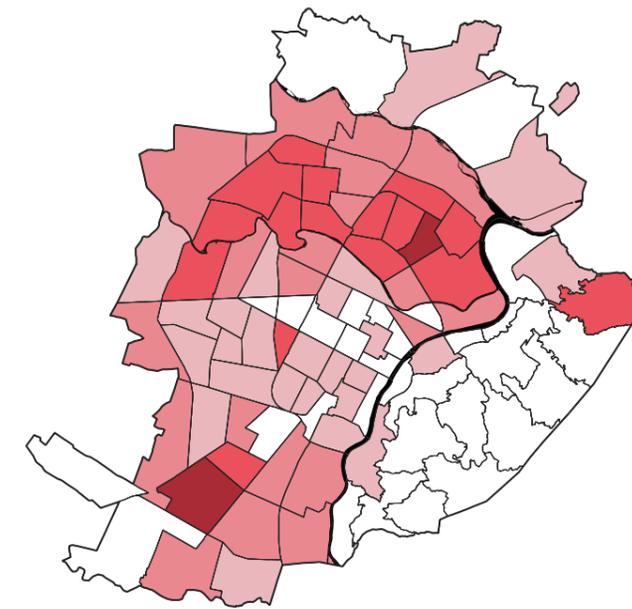
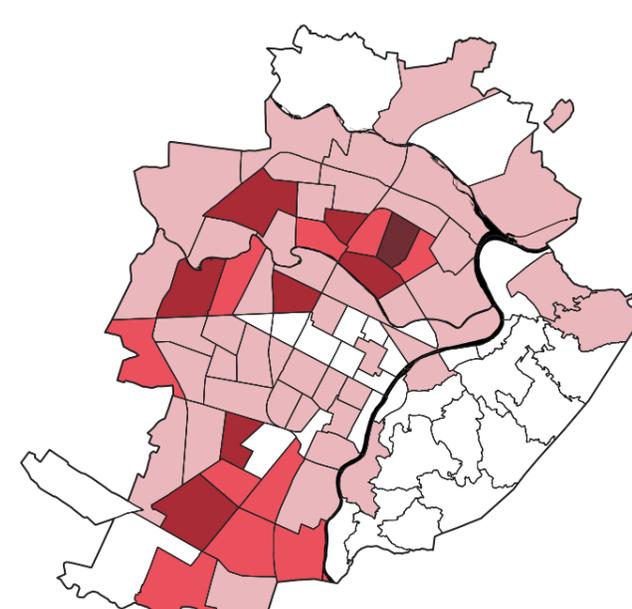
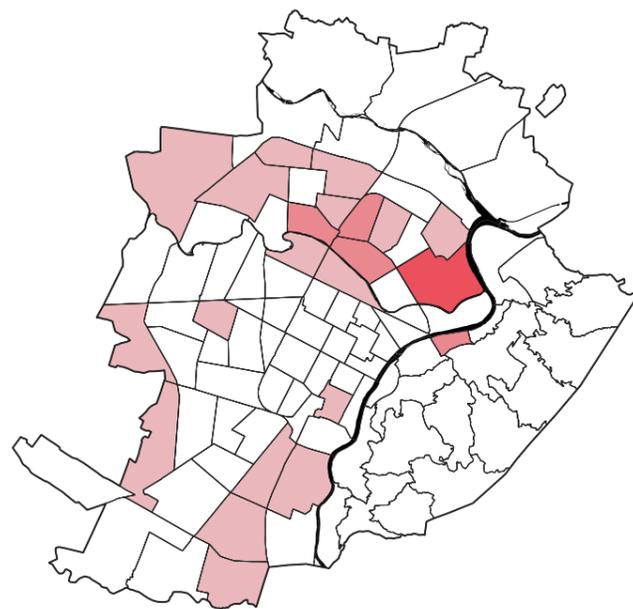
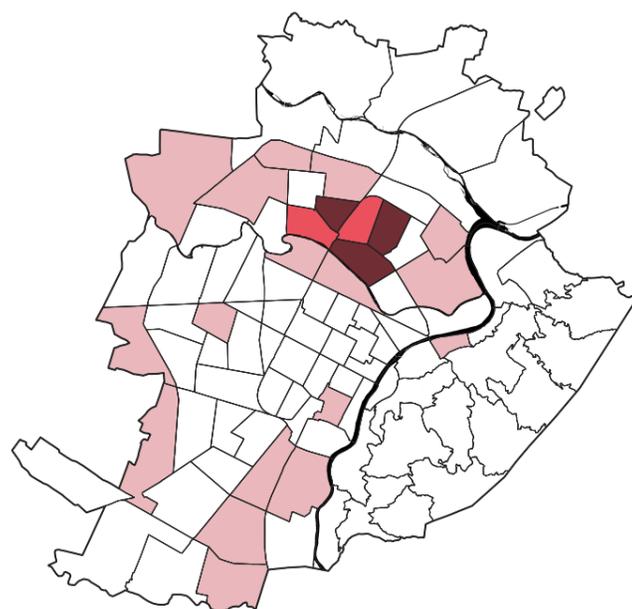
annunci per zona statistica con prezzo compreso tra 40.000 e 80.000 €

Numero

Percentuale*

Numero

Percentuale*



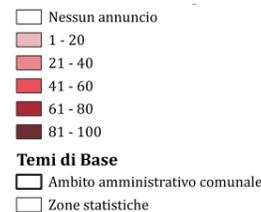
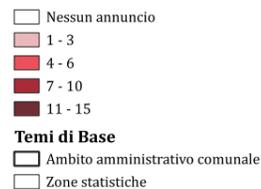
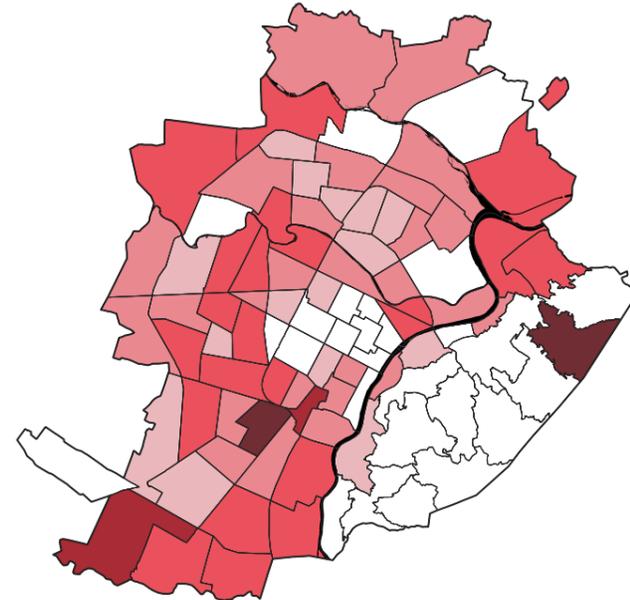
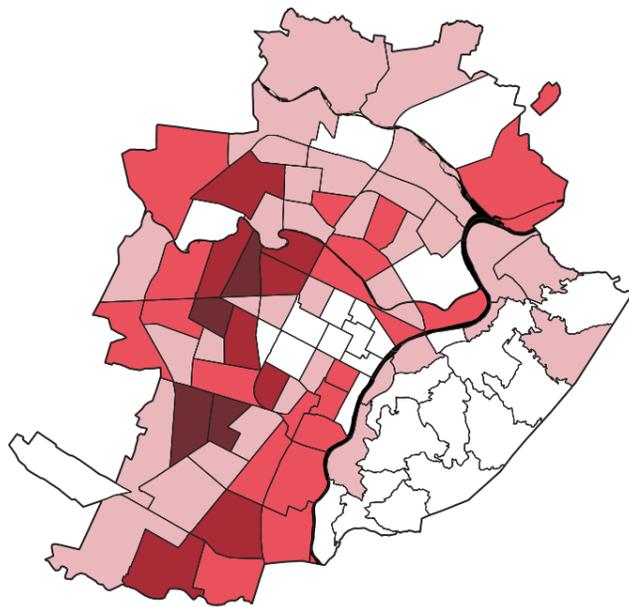
*Percentuale di annunci che rispondono alle caratteristiche individuate sul totale degli annunci nell'area.

Immobili in locazione:

annunci per zona statistica con prezzo compreso tra
80.000 e 150.000 €

Numero

Percentuale*



*Percentuale di annunci che rispondono alle caratteristiche individuate sul totale degli annunci nell'area.

Se si osserva la distribuzione degli annunci di vendita per zona statistica si nota come la densità degli annunci sia corrispondente alle aree urbane con maggiore presenza di unità residenziali. Gli immobili al piano rialzato costituiscono una porzione rilevante dello stock (poco più della metà) e risultano distribuiti in tutte le zone della città, senza concentrazioni evidenti.

Per quanto riguarda le dimensioni degli immobili, un particolare concentrazione di immobili di piccole dimensioni (minore di 50 mq) è offerta in vendita nelle zone a nord del centro, in particolare nei quartieri Barriera di Milano e Regio Parco). Gli alloggi tra i 50 e i 100 mq sono distribuiti in tutte le zone statistiche e costituiscono la parte più rilevante in numero degli alloggi offerti in vendita, mentre le unità sopra i 300 mq sono poco presenti e costituiscono un fenomeno marginale.

Se si guarda ai prezzi di vendita risulta evidente la prevalenza di unità con corso compreso tra 40.000 e 80.000 €.

Più in generale si può affermare che la quantità di unità immobiliari residenziali offerte in vendita al piano terra (1217) e rialzato è paragonabile in numero alle unità commerciali in affitto (1554), mentre le unità residenziali offerte in locazione costituiscono un fenomeno poco rilevante (118 in tta la città).

7

Conclusioni: trasformazioni urbane e politiche di welfare

Attivare gli spazi

Le analisi e le letture svolte sin qui, in particolare attraverso lo sviluppo della check-list e la verifica dei diversi requisiti cui le unità immobiliari devono rispondere per poter essere riutilizzati, mostrano come l'attuale sistema di regole (principalmente, ma non solo, legate al Regolamento Edilizio della città) di fatto renda la riattivazione delle unità immobiliari al piano terreno non particolarmente agevole o immediata (e certamente non estesa in maniera indifferente a tutte le unità disponibili sul mercato), soprattutto quando a fare la differenza è l'introduzione della funzione abitativa. Da questo punto di vista, rispetto al modello iniziale emergono almeno due questioni: la scelta dell'house-workshop come opzione funzionale preferita ha degli effetti sulla definizione e di conseguenza sui requisiti tecnici da rispettare, e rischia di condizionare l'effettiva trasformabilità delle unità. Per questo motivo nell'analisi dell'offerta attuale si è provato ad indagare anche la disponibilità di unità (spesso già residenziali) al piano rialzato, immaginando in questo senso di poter ampliare il panorama di unità mobilitabili. Se l'obiettivo di azioni di questo tipo resta quello di riattivare delle proprietà, offrendo spazi per l'innovazione, producendo effetti di presidio e cura dello spazio pubblico circostante, una valutazione importante da condurre riguarda in che misura la funzione residenziale sia centrale e imprescindibile o accessoria ed eventuale.

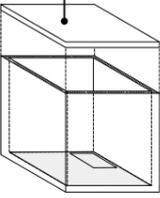
Misurare i fenomeni

Per quanto parziali, le letture e le analisi dell'offerta immobiliare proposte all'interno di questo lavoro mostrano una disponibilità di spazi commerciali al pianoterra e al piano rialzato limitata, rispetto al totale delle offerte presenti sul mercato agli stessi piani. Se questa interpretazione può essere da un lato dovuta al patrimonio di informazioni analizzate (parziale rispetto all'intera offerta immobiliare presente su internet), dall'altro mette bene in evidenza la necessità di una maggior profondità nella conoscenza del fenomeno. In altre parole, per poter immaginare una evoluzione di CasaBottega in una politica più strutturata e di ampio respiro, è importante valutare meglio non solo la quantità di unità immobiliari disponibili, ma anche raccogliere ulteriori informazioni sulle condizioni di abitabilità e riuso di questi beni, sui profili proprietari (in questo lavoro ad esempio non sono state incluse le unità al piano terreno e piano rialzato di proprietà della Città di Torino), sull'effettiva appetibilità sul mercato delle unità prese in considerazione (anche in rapporto alla collocazione nei diversi quartieri della città e alla prossimità o meno con aree di addensamento commerciale).

8

Le regole urbane: schede

Nelle pagine che seguono sono riportate le schede di approfondimento delle regole (relative al Regolamento Edilizio e ad altri regolamenti comunali), che sono state ritenute rilevanti nel quadro delle trasformazioni edilizie implicate nelle politiche come CasaBottega. I numeri progressivi delle schede possono essere ritrovati nei capitoli 1 e 2.

Riferimento normativo: indica il regolamento comunale e gli articoli al suo interno dai quali sono state tratte le informazioni presentate.	Titolo: indica la norma presa in considerazione.	Rappresentazione grafica: restituisce gli aspetti principali dei regolamenti attraverso un disegno sintetico
<p>3 Superfici minime dell'unità immobiliare residenziale (art. 77.2 - R.E. 381)</p> <p>Le superfici minime per unità monolocali corrispondono a: A ≥ 28 mq quando occupato da una persona; A ≥ 38 mq quando occupato da due persone; In caso di frazionamento di unità immobiliare residenziale, cambio di destinazione d'uso (anche senza opere), almeno un servizio igienico deve avere superficie minima di 3.00 mq e larghezza non inferiore a 1.50 m, e deve essere dotato di vaso, bidet, vasca da bagno o doccia e lavabo. Per le unità già regolarmente utilizzate ad uso residenziale, sono fatte salve misure inferiori. L'eventuale secondo servizio deve avere una superficie minima di 1.10 mq e larghezza non inferiore a 0.90 m. La comunicazione tra locali principali e servizio igienico deve avvenire obbligatoriamente per mezzo di disimpegno (antibagno) avente superficie minima di 1.10 mq e larghezza non inferiore a 0.90 m.</p> <p>N.B. Le misure sopraindicate non si applicano alle u.i. residenziali esistenti sottoposte a interventi edilizi che migliorano o mantengono i requisiti igienico-sanitari.</p>  <p>Sintesi A ≥ 28 mq -> A ≥ 38 mq -> A ≥ 3.0 mq d_l ≥ 1,5 m</p>		
Testo: Riassume nel dettaglio l'insieme di regole presentate.	Note: Approfondiscono l'applicazione della regola	Sintesi: Riporta un riassunto delle regole principali.

1

Piano dell'unità immobiliare

Di seguito sono riportate le condivisioni di base per la conversione di unità immobiliare situate al piano terreno in unità a destinazione residenziale.

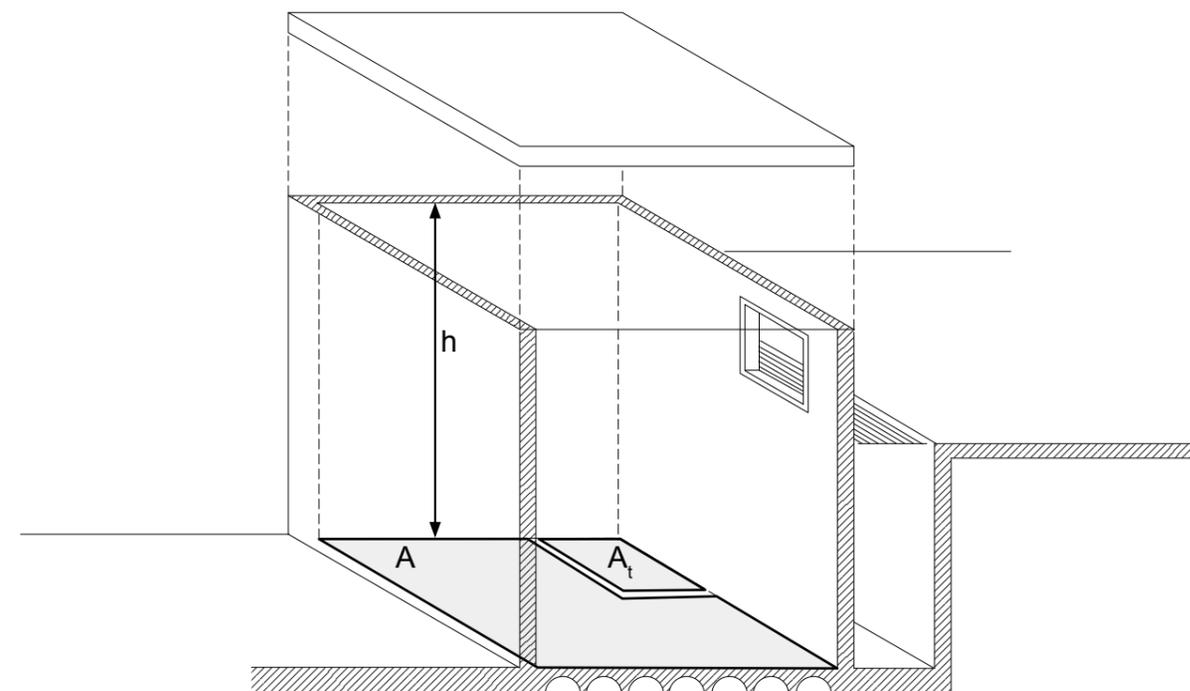
Quota pavimento piano terreno

Il pavimento del piano terreno (se utilizzato per usi non accessori, che comportino la permanenza anche non continuativa di persone) non deve essere, di norma, situato ad una quota inferiore rispetto dell'area esterna alla soglia di accesso.

Locali seminterrati o interrati

Le unità immobiliari, o parti di esse, collocate ai piani seminterrati o sotterranei non possono essere adibite ad uso abitativo, ma ad usi accessori quali autorimesse, cantine, locali sgombero, depositi, archivi, servizi igienici, tavernette e lavanderie (art.77.4 comma 1 R.E. Città di Torino). Le stesse possono risultare spazi utili e agibili per usi commerciali e di lavoro, previo specifico parere degli enti preposti (A.S.L., S.Pre.S.A.L., ecc), purchè:

- l'altezza minima non sia inferiore a quanto precisato nella scheda 2;
- la superficie minima utile non sia inferiore a 9,00 mq per i locali principali, e 1,10 mq per i servizi igienici;
- le murature controterra siano protette da intercapedini con luce libera non inferiore a 1.00 m;
- il pavimento sia compatto e impermeabile su sottostante vespaio aerato o altre soluzioni tecniche atte a garantire la non permeabilità delle acque eventualmente presenti nel terreno;
- esista aeroilluminazione diretta o condizionamento e illuminazione artificiale come stabilito dalla normativa vigente per le specifiche destinazioni;
- lo scarico delle acque avvenga in collettori dotati di valvole antirigurgito, pompe di sollevamento o mezzi tecnici adeguati alla funzione;
- in caso di locali sotterranei sottostanti strade e marciapiedi deve risultare opportunamente protetto il solaio di copertura dei locali stessi.



N.B.

Dotazione minima di impianti

Il locale deve essere dotato di impianto elettrico e idro-sanitario. Le specifiche di un impianto a norma (elettrico in particolare) variano in base al tipo di attività che viene svolta nell'unità immobiliare.

Sintesi

$A \geq 9,00$ mq
 $A_t \geq 1,10$ mq
 $h \geq 2,70$ m

2

Altezza minima interna

(art. 77.1 c. 3 - R.E. 381)

Definizione

l'altezza minima interna è corrispondente alla distanza perpendicolare tra il pavimento finito e il soffitto finito del locale, quando questi sono tra loro paralleli.

Come si misura

Se il soffitto presenta nervature (travi, ribassamenti), l'altezza minima è la distanza tra pavimento finito e il "sottotrave" finito.

Se il soffitto presenta isolate travi ribassate, l'altezza minima è la distanza tra pavimento finito e soffitto finito;

Se il soffitto non è orizzontale o l'unità immobiliare è articolata in parti con sezioni verticali differenti, l'altezza interna si ottiene dividendo il volume del locale per l'area netta di pavimento (escluse le soglie delle porte e sguinci delle aperture esterne, fino a 50 cm di profondità).

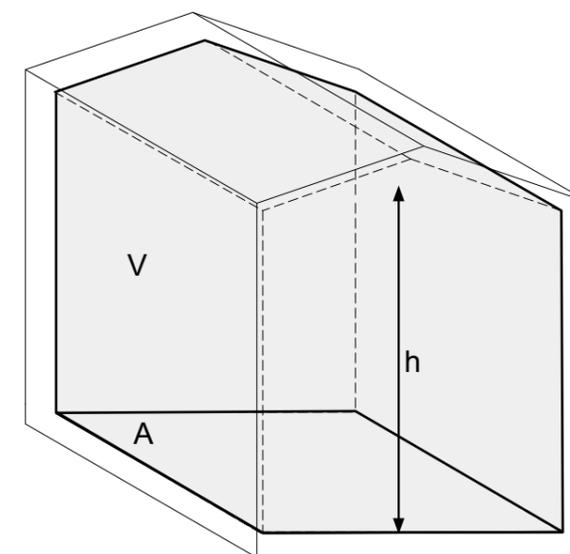
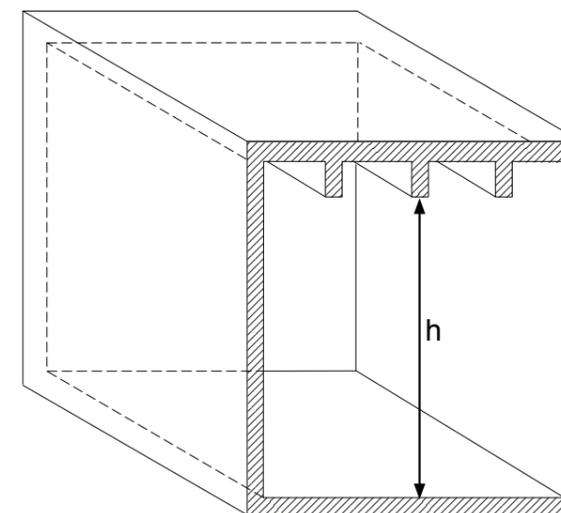
Dimensioni minime

$h \geq 2,70$ m per i locali principali

$h \geq 2,40$ m per i locali accessori (corridoi, disimpegno, ripostigli, servizi).

Le misure sono riducibili purché vengano garantite - in relazione alla destinazione d'uso, al numero degli occupanti e ad ogni altra circostanza - idonee condizioni igienico-sanitarie (maggiore superficie dell'u.i. e dei vani, adeguata ventilazione), esclusivamente nei casi di interventi edilizi:

- in locali in cui è legittimamente in atto una funzione abitativa, purché non siano ridotte le altezze medie preesistenti;
- in locali in cui non è in atto una funzione abitativa, ma di valore storico artistico, per cui sia richiesto il mantenimento delle caratteristiche originarie;
- di ristrutturazione importante e riqualificazione energetica. Per interventi di isolamento dall'interno e di installazione di pannelli radianti a pavimento o a soffitto le altezze minime dei locali possono essere derogate fino ad un massimo di centimetri 10.



Sintesi

Ambienti principali $h \geq 2.70$ m
 Ambienti accessori $h \geq 2.40$ m
 In caso di h variabile, $h = V/A$

3

Superfici minime dell'unità immobiliare residenziale

(art. 77.2 - R.E. 381)

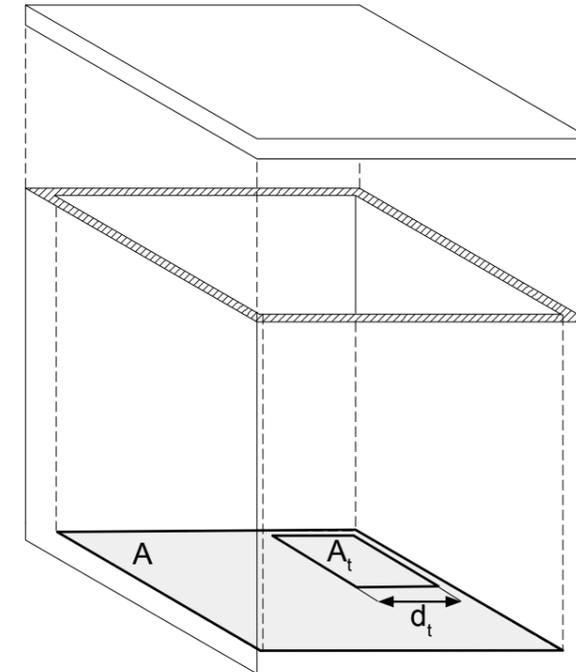
Le superfici minime per unità monocali corrispondono a:

- $A \geq 28$ mq quando occupato da una persona;
- $A \geq 38$ mq quando occupato da due persone;

In caso di frazionamento di unità immobiliare residenziale, cambio di destinazione d'uso (anche senza opere), almeno un servizio igienico deve avere superficie minima di 3.00 mq e larghezza non inferiore a 1.50 m, e deve essere dotato di vaso, bidet, vasca da bagno o doccia e lavabo. Per le unità già regolarmente utilizzate ad uso residenziale, sono fatte salve misure inferiori.

L'eventuale secondo servizio deve avere una superficie minima di 1.10 mq e larghezza non inferiore a 0.90 m.

La comunicazione tra locali principali e servizio igienico deve avvenire obbligatoriamente per mezzo di disimpegno (antibagno) avente superficie minima di 1.10 mq e larghezza non inferiore a 0.90 m.



N.B.

Le misure sopraindicate non si applicano alle u.i. residenziali esistenti sottoposte a interventi edilizi che migliorano o mantengono i requisiti igienico-sanitari.

Sintesi

$A \geq 28$ mq -> 
 $A \geq 38$ mq -> 

$A_t \geq 3,0$ mq
 $d_t \geq 1,5$ m

4

Superfici minime degli ambienti

(art.77.2 - R.E. 381)

Superficie minima locali

Ogni locali per l'abitazione deve avere una superficie minima di metri quadrati 9,0

Superficie minima stanze da letto

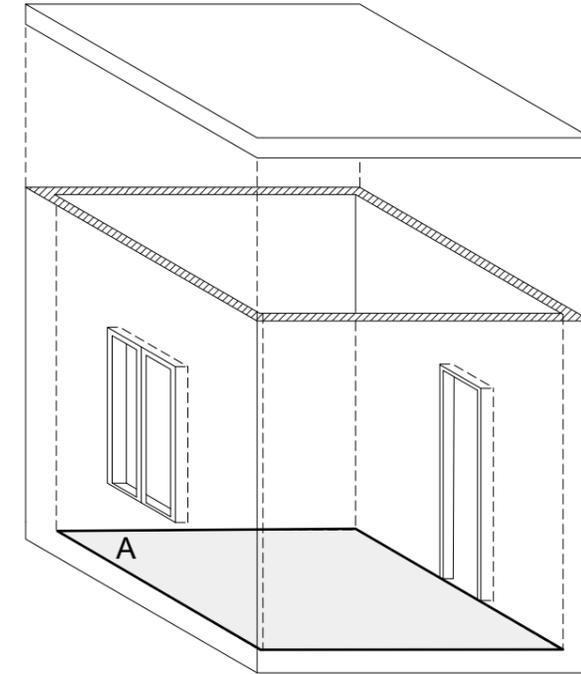
le stanze da letto per due persone devono avere una superficie minima di metri quadrati 14,0

Superficie minima soggiorno

ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno metri quadrati 14,0

Superficie minima cucina

I locali destinati esclusivamente a cucina devono avere una superficie minima di metri quadrati 4,00 con larghezza non inferiore a metri 1,60.



Sintesi

A camera singola	≥ 9,0 mq
A camera doppia	≥12,0 mq
A soggiorno	≥14,0 mq
A cucina (esclusiva)	≥ 4,0 mq

5

Aerazione e illuminazione

(art. 77.3 - R.E. 381)

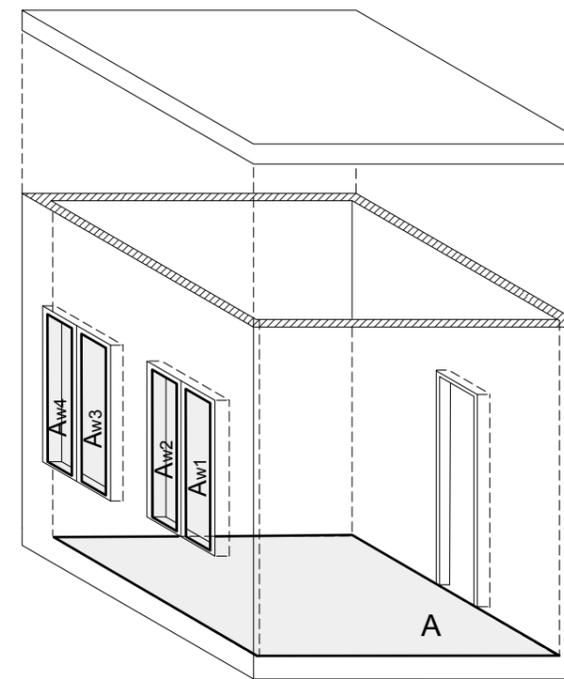
Locali principali

Tutti i locali, eccetto i servizi igienici, disimpegni, corridoi, ripostigli e vani scala devono disporre di aerazione e illuminazione dirette, ovvero di aperture comunicanti con l'ambiente esterno (porte, portefinestre, finestre).

La superficie finestrata apribile deve essere $\geq 1/8$ della superficie di pavimento dei locali di cui sopra.

Servizi igienici

I servizi igienici che non dispongono di aperture verso l'esterno, devono obbligatoriamente essere dotati di sistema di Ventilazione Meccanica Controllata (VMC).



N.B.

Se l'unità immobiliare è stata realizzata prima del 1975 (D.M. 5 luglio 1975) devono essere almeno garantiti i parametri vigenti all'epoca di costruzione.

Sintesi

$$A_w \geq 1/8A$$
$$A_w = A_{w1} + A_{w2} + A_{w3} + A_{w4} + \dots$$

6

Soppalchi

(art. 77.1 c. 9 - R.E. 381)

Superficie netta massima

La superficie netta massima del soppalco, anche se su più livelli, non può superare 1/2 della superficie netta del locale in cui è ricavato.

Altezza minima

2,20 m tra pavimento del locale e l'intradosso della struttura portante del soppalco;

2,00 m tra pavimento soppalco e il punto più basso del soffitto.

Come si misura

Se il soffitto presenta nervature, l'altezza minima è la distanza tra pavimento finito del soppalco e il "sottotrave" finito;

Se il soffitto presenta isolate travi ribassate, l'altezza minima è la distanza tra pavimento finito del soppalco e il soffitto finito;

Se il soffitto non è orizzontale o il soppalco è articolato su più livelli, l'altezza interna della parte superiore del soppalco si ottiene dividendo il volume, compreso tra pavimento del soppalco e intradosso del soffitto, per l'area netta di pavimento del soppalco (escluse le porzioni con altezza inferiore a 2,00 m, le quali devono essere rese inaccessibili).

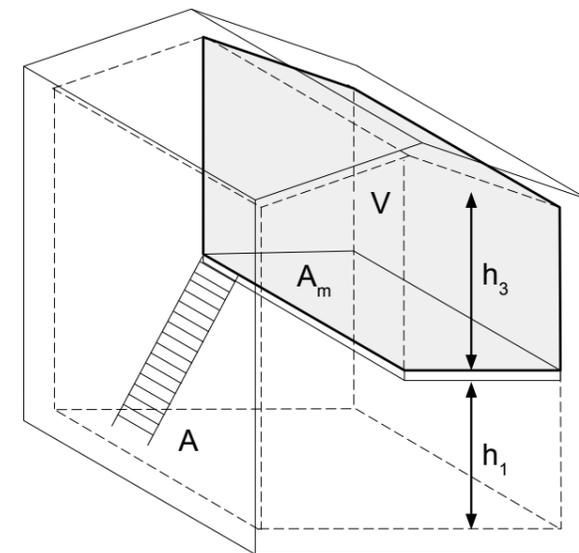
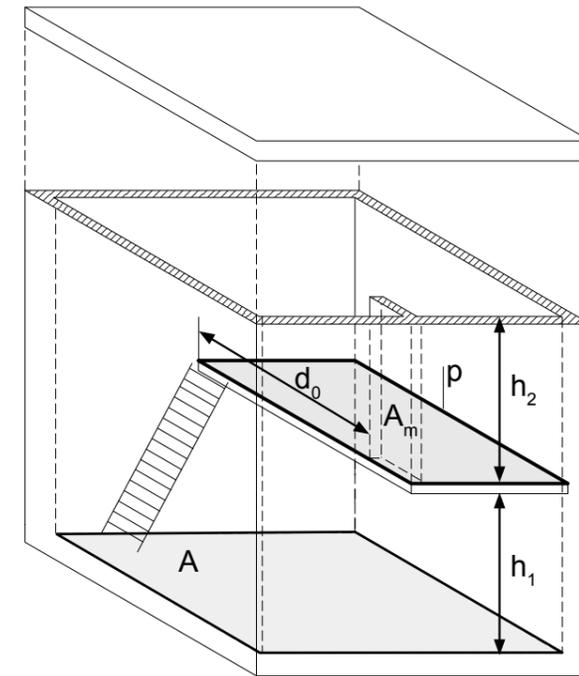
Caratteristiche

La parte superiore del soppalco deve essere aperta per almeno 1/4 del suo perimetro;

La parte aperta deve essere munita di balaustra di altezza compresa tra 1,10m e 1,20 m

N.B.

La realizzazione del soppalco è sempre soggetta a titolo abilitativo e successiva Segnalazione Certificata di Agibilità, firmata da un tecnico abilitato.



Sintesi

A = area netta della stanza $A_m \leq 1/2A$
 A_m = area del soppalco $h_1 \geq 2,2$ m
h = altezza $h_2 \geq 2,0$ m
 d_0 = lunghezza libera $h_3 = V/A_m \geq 2,0$ m
P = perimetro del soppalco $d_0 \geq 1/4P$

7

Barriere architettoniche

(L.13 del 9.01.1989 e D.M.236 del 14.06.1989)

Deve essere garantita l'assenza o la possibilità di superamento o eliminazione di barriere architettoniche mediante opere edilizie, per consentire l'utilizzo dell'unità immobiliare a persone con ridotta capacità motoria.

La normativa italiana prevede tre "gradi di accessibilità" da garantire in funzione delle diverse destinazioni d'uso dell'immobile o parte di esso oggetto di intervento edilizio.

Accessibilità, ovvero la possibilità di raggiungere l'edificio e le singole unità immobiliari di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia (fa riferimento a tutto l'edificio);

Visitabilità, ovvero la possibilità di accedere agli spazi di relazione, quali soggiorno, sala pranzo, locali di servizio e incontro nei luoghi di lavoro, e ad almeno un servizio igienico di ogni unità immobiliare (è l'accessibilità applicata alla sola unità immobiliare);

Adattabilità, ovvero la possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito a costi limitati, allo scopo di renderlo fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale (accessibilità differita nel tempo).

Gradi di accessibilità da rispettare per l'edilizia residenziale

Per unità immobiliari comprese in edifici unifamiliari o in edifici plurifamiliari privi di parti comuni il requisito da rispettare è l'adattabilità

Per tutti gli altri casi i requisiti sono l'adattabilità e la visitabilità.

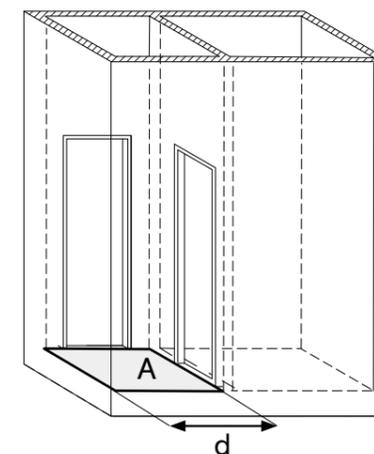
Per rendere adattabili e visitabili le unità immobiliari, deve essere garantita la possibilità di:

installare rampe, scivoli, servo-scala per il superamento dei dislivelli;

dotare l'u.i. di porte interne ed esterne aventi larghezza non inferiore a 75 cm;

il servizio igienico deve essere di dimensioni tali da garantirne l'uso a persone su sedia a ruote (diametro di manovra = 1,50 m);

i sanitari devono eventualmente essere privi colonna, il wc deve essere eventualmente dotato di maniglione.



Sintesi

$A \geq 1,1 \text{ mq}$
 $d \geq 0,90 \text{ m}$

Serramenti esterni

(art. 114 R.E. 381)

Apertura verso l'interno o scorrimento

Le porte di accesso agli edifici dalle strade e dagli spazi pubblici o di uso pubblico devono essere dotate di serramenti che si aprono verso l'interno o a scorrimento, fatta eccezione per i serramenti la cui apertura è prescritta verso l'esterno da norme di sicurezza, in tal caso saranno posti arretrati rispetto allo spazio pubblico ove possibile.

Apertura verso l'esterno

I serramenti delle finestre prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico possono aprire verso l'esterno solo se posti ad un'altezza non inferiore a 3,00 m dal piano del marciapiede o ad un'altezza non inferiore a 3,15 m dal piano stradale, per le strade prive di marciapiedi. In nessun caso l'apertura delle ante deve invadere il sedime stradale impegnato dal transito dei veicoli.

Soglia degli accessi

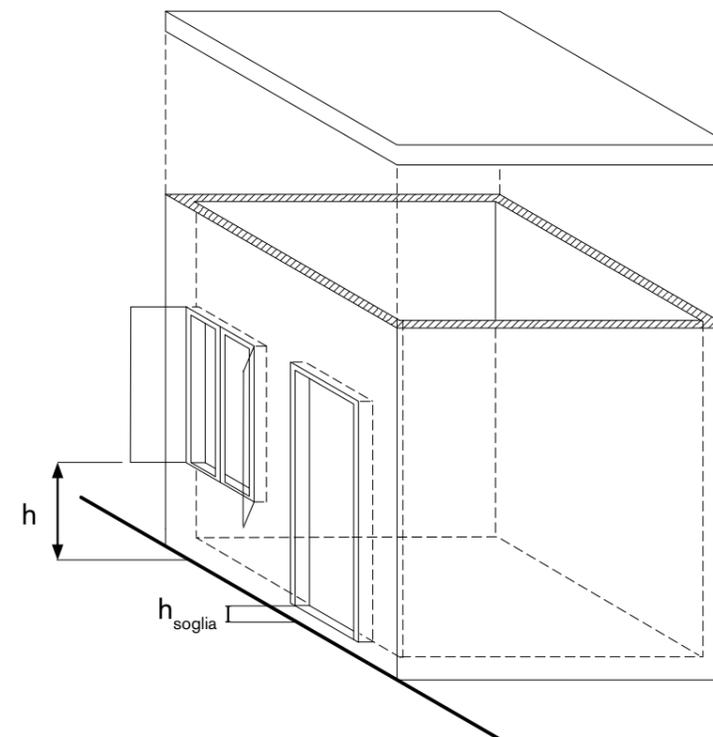
Gli accessi agli edifici devono essere privi di barriere architettoniche, con realizzazione degli stessi a filo marciapiede o con una soglia non superiore a 2,5 cm.

Edifici esistenti

Nel caso di serramenti esistenti che non rispondono ai requisiti di cui sopra, possono essere mantenuti nella situazione attuale. Qualora vengano eseguiti interventi di trasformazione del fabbricato che implicano il rifacimento dei prospetti, è richiesto l'adeguamento alle norme prescritte.

N.B.

Negli edifici esistenti non è mai ammessa la sostituzione o l'inserimento di singoli serramenti, diversi per tipologia o forma o colore da quelli rimanenti ad eccezione dei serramenti dei locali commerciali posti al piano terra degli edifici non compresi nella ZUCS (Zona Urbana Centrale Storica), di particolare interesse e caratterizzanti il tessuto storico, per i quali l'eventuale sostituzione dovrà, comunque, essere adeguata alle caratteristiche architettoniche dell'immobile.



Sintesi

$h \geq 3.00 \text{ m}$
 $h \geq 3.15 \text{ m}$ (assenza di marciapiede)
 $h_{\text{soglia}} \leq 2.5 \text{ cm}$

9

Scale

(art. 77.6 c. 3 R.E. 381)

All'interno dell'unità immobiliare, purchè la stessa non sia parte comune, sono ammesse scale fisse con larghezza non inferiore a 0,80 m. Le scale di collegamento tra locali adibiti alla permanenza di persone e locali ad usi accessori dovranno essere dotate di idonea chiusura.

10

Requisiti prestazionali degli edifici

(art. 73 R.E. 381)

Manti impermeabili o intercapedini

Nel caso di interventi edilizi importanti in unità immobiliari, o parti di esse, deve essere impedita la risalita dell'acqua per capillarità e le parti murarie dei locali sotterranei o seminterrati devono essere protette mediante la posa di manti impermeabili o la realizzazione di intercapedini.

Vespaio aerato

I pavimenti dei locali posti all'ultimo piano interrato, seminterrato o al piano terreno non provvisto di piano cantinato, adibiti ad usi non accessori, che comportano la permanenza anche non continuativa di persone, devono essere posati su suolo mediante vespaio aerato o altre soluzioni tecniche che garantiscano la non penetrabilità delle acque eventualmente presenti nel terreno.

11

Insegne, targhe e vetrine

(art.115 R.E. Città di Torino)

L'installazione di mezzi pubblicitari non deve essere fonte di molestia per l'ambiente circostante: in particolare le insegne luminose e la cartellonistica motorizzata non devono provocare alcun disturbo ai locali adiacenti e prospicienti.

Le specifiche tecniche per ogni tipologia e caratteristica delle insegne e dei cartelloni pubblicitari sono regolamentate dalle disposizioni previste nel Regolamento Comunale n. 248 - Piano generale degli impianti pubblicitari - norme tecniche ambientali.

Insegne frontali (parallele al piano della facciata dell'edificio)

Sono sempre ammesse scegliendone attentamente la tipologia e le caratteristiche in funzione della situazione ambientale preesistente.

Le insegne a bandiera (perpendicolari al piano della facciata dell'edificio) non sono ammesse negli edifici con vincolo monumentale puntuale

12

Tende su facciate di edifici

(art.13 Regolamento di Polizia Urbana)

Sulle facciate che affacciano direttamente su vie e/o spazi pubblici, è consentito collocare tende di tessuto, conformi alle normative vigenti, previo progetto coordinato approvato dall'assemblea condominiale.

Sulle stesse facciate (ad esclusione dei fabbricati ricadenti nelle ZUCS - Zone Urbane Centrali Storiche - e nelle ZUSA - Zone Urbane Storico Ambientali) è consentito installare tende di materiale plastico trasparente e/o semitrasparente a caduta verticale solo se ricomprese nello stesso progetto coordinato ed esclusivamente su un unico piano parallelo alla facciata stessa, o su due piani nel caso di balconi d'angolo, e con tutti i montanti contenuti all'interno del filo di fabbricazione.

Sulle facciate interne che si affacciano sul suolo privato, o su una porzione di suolo di esclusiva pertinenza condominiale, e' consentito collocare tende di qualsiasi tipologia e colore.

La posa di tende sulle facciate dei negozi e degli esercizi pubblici situati al piano terreno (a livello strada) deve essere sottoposta a specifica autorizzazione comunale.

13

Tutela della quiete pubblica e privata

(Titolo V - Regolamento di Polizia Urbana)

Chiunque eserciti un'arte, un mestiere o un'industria, deve usare ogni accorgimento per evitare molestie o incomodo ai vicini.

Nei fabbricati destinati a civile abitazione non è consentito svolgere attività che comportano l'uso di macchine azionate da motore. (il divieto non vale per le attività che comportano esclusivamente le normali macchine per ufficio o attrezzature medico-sanitarie).

Senza autorizzazione comunale con specifici pareri dei Servizi tecnici comunali e delle Unita' Sanitarie Locali, non si possono esercitare, anche temporaneamente o saltuariamente, attività lavorative che siano fonti, anche potenziali, di inquinamento acustico tra le ore 22 e le ore 6.

Nelle abitazioni private le apparecchiature di esclusivo uso domestico che producono rumore o vibrazioni non possono farsi funzionare prima delle ore 7 e dopo le ore 22.

In caso di lavori di ristrutturazione, questi non possono essere effettuati prima delle ore 8 e dopo le ore 20 nei giorni feriali e prima delle ore 10, fra le ore 12 e le ore 15 e dopo le ore 20 nei giorni festivi.

L'utilizzo di strumenti musicali non è consentito dalle ore 12 alle ore 15 e dalle ore 21 alle ore 9, salvo la totale insonorizzazione del locale in cui lo strumento musicale e' usato.