



**Politecnico
di Torino**



Elaborato di Statistica e Probabilità Matematica

GRUPPO E

Carrieri Federico
Cervi Giulia
Corsi Albertina
Di Paola Camilla
Donaddio Giulia
Ercole Alice

Corso di Atelier Città e Territorio B
Docente: Lorenzi Tommaso

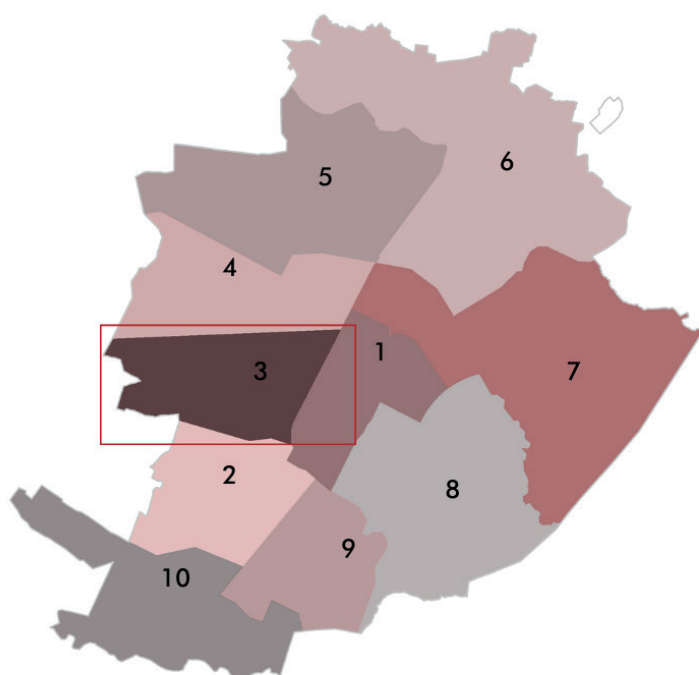
INDICE

Quadro demografico socio-economico	pag. 3
Quotazioni immobiliari	pag. 10
Verde pubblico	pag. 16
Orti urbani	pag. 20
Mobilità	pag. 27
Turismo culturale	pag. 31
Coworking	pag. 36
File di supporto	pag. 43
Sitografia	pag. 44

1. QUADRO DEMOGRAFICO E SOCIO-ECONOMICO

Quartiere San Paolo - Città di Torino

Circoscrizione di Torino



[1.1] Cartografia di Torino

Torino è suddivisa in **otto circoscrizioni**, che rappresentano le principali aree amministrative della città. Ogni circoscrizione comprende diversi quartieri, ognuno con la propria identità storica e culturale.

La **Circoscrizione 3** si trova nella parte occidentale della città e comprende i quartieri San Paolo, Cenisia, Pozzo Strada e Cit Turin. È una zona dinamica, caratterizzata da un mix di edifici storici, residenziali e commerciali, con una forte presenza di studenti grazie alla vicinanza del Politecnico di Torino.

Quartieri di Torino

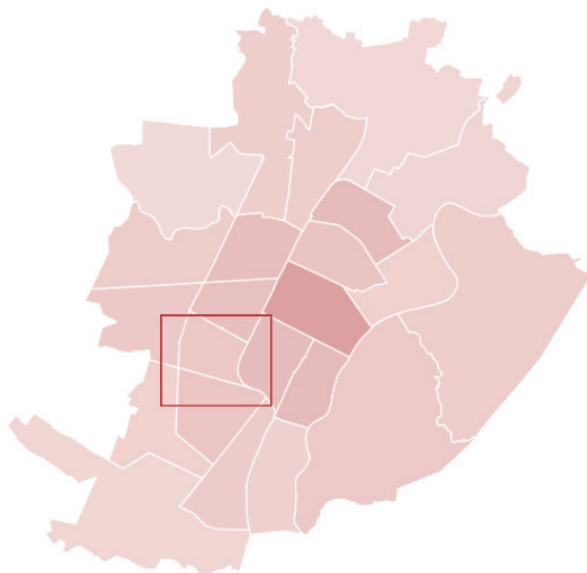


[1.1] Cartografia di Torino

Il quartiere **San Paolo** ha una forte tradizione operaia ed è oggi un'area vivace e in continua trasformazione. È noto per le sue ex aree industriali riconvertite, come la Fabbrica delle E e il Parco Ruffini, oltre a ospitare numerosi locali, mercati rionali e spazi culturali. San Paolo è ben collegato al centro città e rappresenta un mix tra storia, modernità e multiculturalità.

Quadro socio-economico

Indicatore socio-economico



[1.2] Cartografia di Torino

L'**indicatore socio-economico di Torino** fornisce una panoramica utile per analizzare le condizioni socio-economiche nei vari quartieri della città.

L'analisi evidenzia come questo indicatore, che combina quattro dimensioni (**demografia, reddito, dotazioni e attività**), riflette notevoli disparità tra le diverse zone.

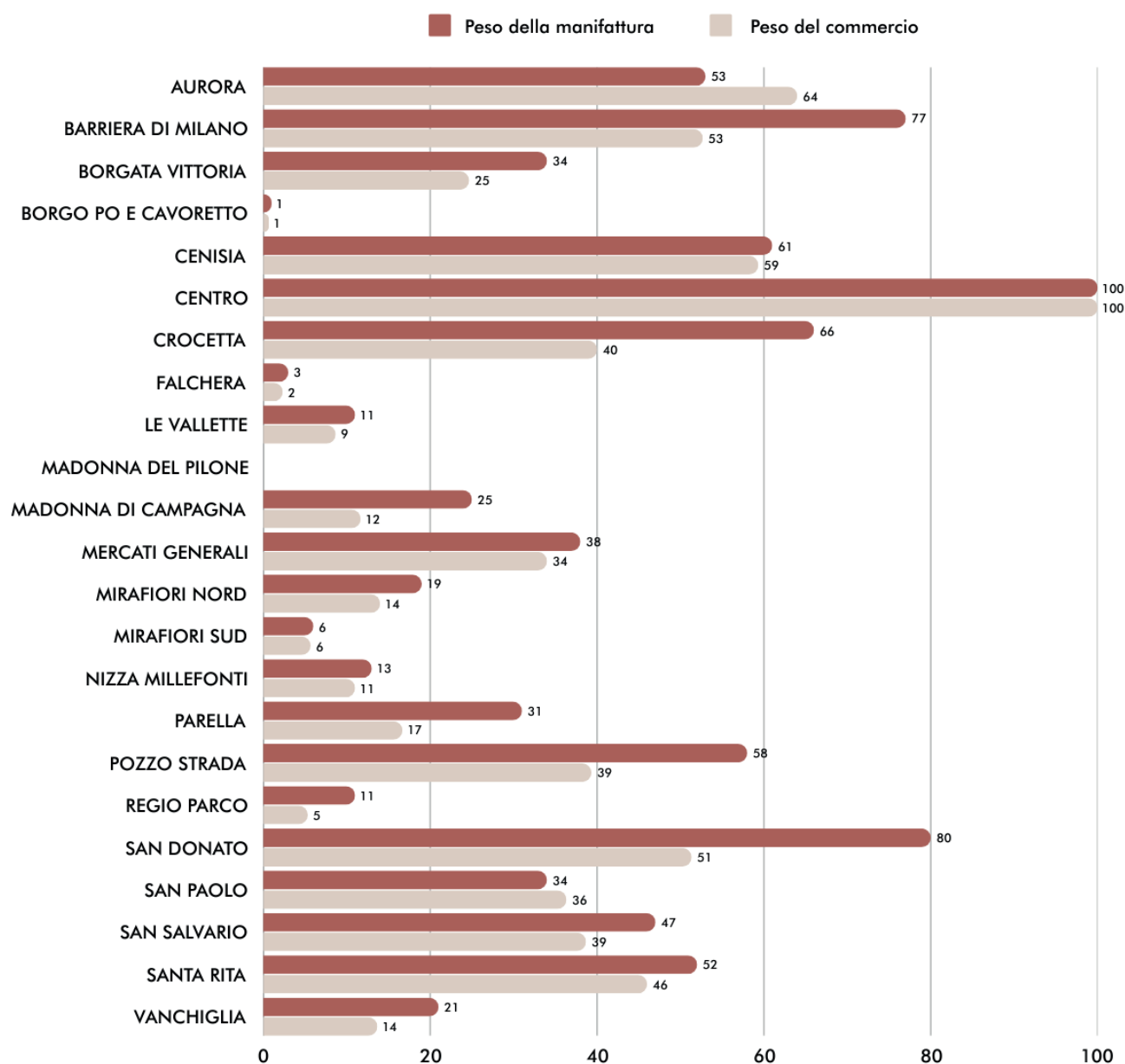
I valori sono stati standardizzati secondo la regola del minimo massimo, con un range da 0 a 100.

Il quartiere **Centro** emerge come il più favorevole, con un punteggio di 86,95, segno di un livello socioeconomico elevato. Dopo il Centro, i quartieri **San Salvario** e **Barriera di Milano** si distaccano, ma con punteggi decisamente più bassi. Al contrario, i quartieri più periferici, come **Falchera** e **Le Vallette**, mostrano i punteggi più bassi, con valori appena superiori a 10. L'analisi dei dati suggerisce che i quartieri lontani dal centro tendono ad avere difficoltà maggiori in termini di accesso a risorse economiche e sociali.

Le periferie est e ovest, pur non raggiungendo punteggi molto bassi, si collocano a metà classifica. In queste aree, il miglioramento del punteggio non è significativo, ma restano comunque aree con un buon potenziale di crescita, specialmente con l'espansione di infrastrutture e attività economiche.

Infine, il quartiere **San Paolo** si colloca in una fascia media con un punteggio di 33,23, in crescita rispetto all'anno precedente. Questo suggerisce una stabilizzazione e un miglioramento delle condizioni socioeconomiche, pur restando lontano dai punteggi alti del centro città.

Peso manifattura a confronto col peso di commercio

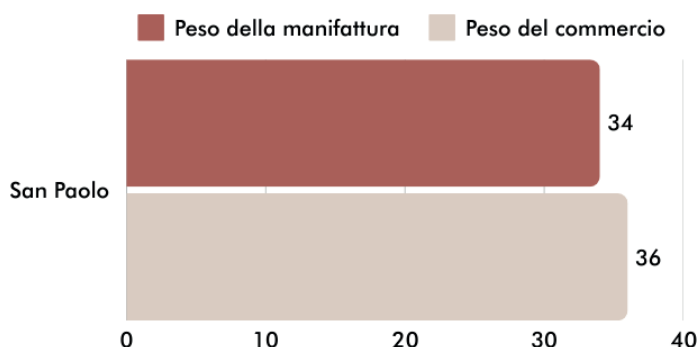


[1.2] Peso manifattura a confronto col peso del commercio tra quartieri torinesi (dati relativi al 2023)

Nel grafico a barre viene presentata una valutazione comparativa tra i quartieri torinesi in base a due indicatori principali: il **peso della manifattura**, rappresentato dal numero di unità locali appartenenti ai settori manifatturieri, e il **peso del commercio**, che tiene conto dei mercati, degli esercizi di vicinato e delle medie e grandi strutture di vendita.

In generale, emerge un **disequilibrio** tra il peso della manifattura e quello del commercio, con il primo che risulta prevalentemente più alto. Questo suggerisce una concentrazione del commercio nel quartiere Centro, mentre il settore manifatturiero mostra una distribuzione più variabile tra i quartieri.

Peso manifattura a confronto col peso di commercio del quartiere San Paolo



[1.2] Peso manifattura a confronto col peso del commercio tra quartieri torinesi (dati relativi al 2023)

Nel caso specifico del quartiere **San Paolo**, i dati mostrano un peso della manifattura pari a 34, mentre il peso del commercio è di 36,33.

Questi valori indicano una situazione abbastanza **equilibrata** tra i due settori, con una leggera predominanza del commercio rispetto alla manifattura. Sebbene il settore manifatturiero a San Paolo non raggiunga i livelli più alti riscontrati in altri quartieri industriali di Torino, il dato indica comunque una **presenza significativa di attività manifatturiere**. Ciò suggerisce che il quartiere ospiti diverse unità locali coinvolte in produzioni industriali o settori legati alla manifattura.

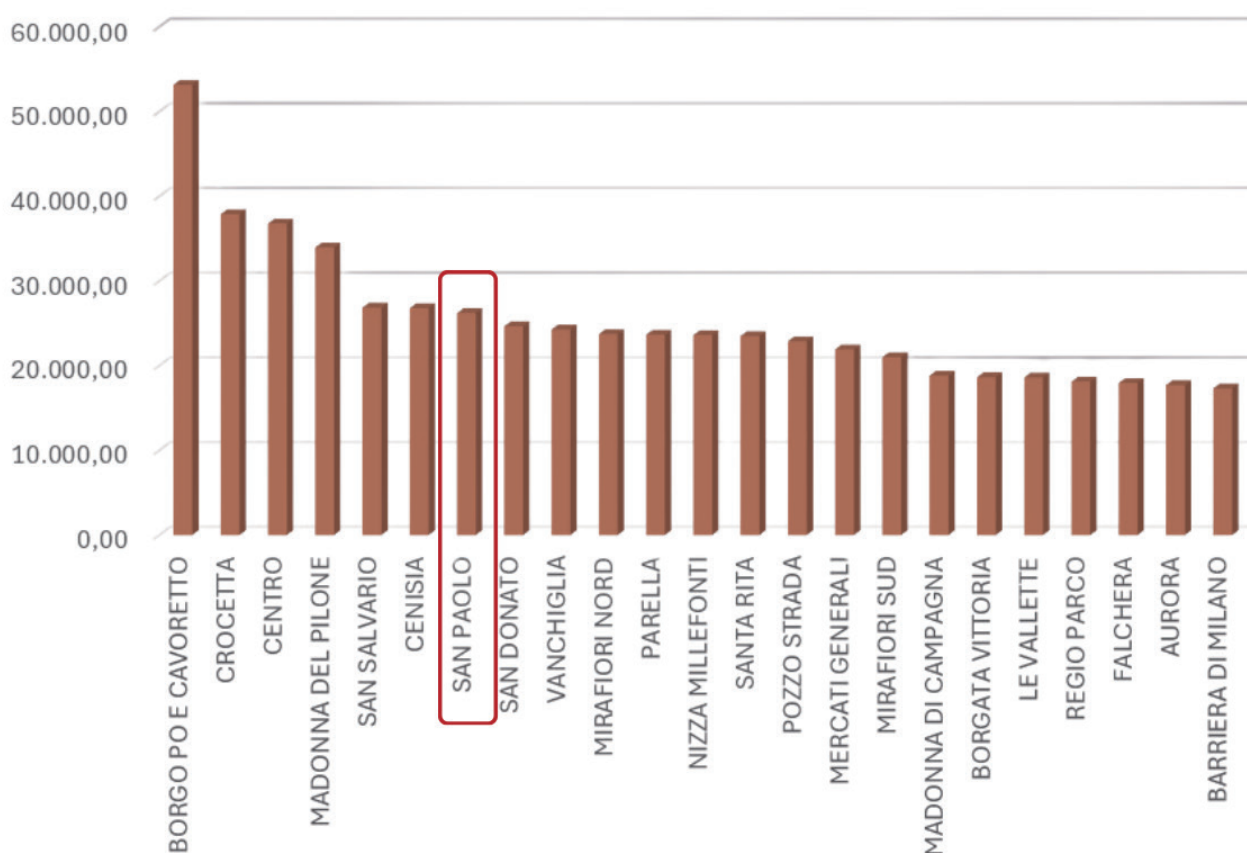
Il valore leggermente superiore per il commercio indica che a San Paolo vi è una buona concentrazione di **attività commerciali**, che include negozi, esercizi di vicinato, e anche strutture di vendita di dimensioni medio-grandi. Questo dato riflette una presenza consistente di commercianti e attività al dettaglio, che rendono il quartiere un punto di riferimento anche sotto l'aspetto commerciale.

In sintesi, San Paolo si presenta come un quartiere con una **distribuzione equilibrata** tra attività manifatturiere e commerciali, con una lieve inclinazione verso il commercio.

Rispetto ad altri quartieri torinesi, dove il commercio è fortemente concentrato in poche aree (come nel Centro), San Paolo mostra una maggiore diversificazione economica e una sinergia tra industria e commercio, che ne favorisce la vitalità economica.

Reddito imponibile IMPERF

Nel range di **reddito imponibile medio IRPEF** che va da 17.336 € a 18.845 €, si trovano i sette quartieri del nord di Torino, tra cui figura San Paolo. Questo valore rappresenta circa un terzo del reddito medio imponibile dei quartieri più ricchi della città, come Borgo Po e Cavoretto. Questi ultimi, infatti, presentano redditi superiori ai 30.000 €. Oltre ai quartieri di Borgo Po e Cavoretto, anche Crocetta, Centro e Madonna del Pilon rientrano tra le zone con redditi medi superiori ai 30.000 €.



[1.1] Reddito imoportunibile IRPEF (dati relativi al 2023)

Il quartiere **San Paolo** di Torino ha un reddito imponibile medio IRPEF di circa **26.000€**, un valore superiore rispetto ad altri quartieri del nord della città, che si collocano tra i 17.336 € e i 18.845 €.

Questo reddito rappresenta circa un terzo di quello medio dei quartieri più ricchi, come Borgo Po e Cavoretto, che superano i 30.000 €. Nonostante non raggiunga i livelli dei quartieri più esclusivi, San Paolo si distingue per una **fascia di reddito superiore alla media della zona**, collocandosi in una posizione intermedia tra le aree più popolari e quelle più benestanti di Torino.

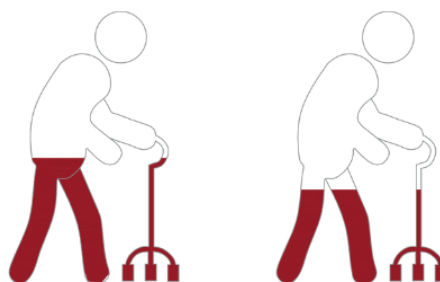
Dati demografici

Analizziamo ora uno degli indicatori base della dimensione Demografia: la **quota di over 65** sul totale della popolazione residente.

I risultati mostrano un **forte divario** tra il quartiere più giovane (Aurora) e il quartiere più anziano (Mirafiori Nord): ci sono oltre dieci punti percentuali. La periferia nord mostra su questo indicatore una certa vivacità: nei quartieri Barriera di Milano, Madonna di Campagna e Borgata Vittoria, ad esempio, ha più di 65 anni meno di quarto della popolazione.

OVER 65 PRESENTI NEI QUARTIERI:

Mirafiori Nord 30,5% Aurora 20,19 %



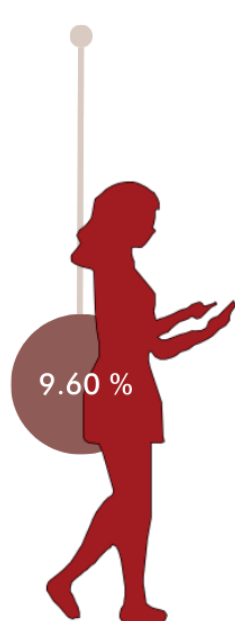
[1.2] Popolazione registrata in anagrafe per età annuale e circoscrizione (dati relativi al 31/12/2023)

Divisione in fasce d'età CIRCOSCRIZIONE 3 (dati relativi al 2023)

0 - 14 anni



14 - 25 anni



25 - 65 anni



65+ anni



[1.2] Popolazione registrata in anagrafe per età annuale e circoscrizione (dati relativi al 31/12/2023)

A livello complessivo, la fascia di età tra 25 e 65 anni rappresenta il 54.71% della popolazione di San Paolo, che si allinea abbastanza bene con la **media dei quartieri più centrali** e residenziali di Torino. Questa fascia di età in genere rappresenta la popolazione più attiva economicamente e socialmente, indicando che il quartiere ha una base stabile e produttiva. Nel confronto generale con la città di Torino, la quota di **over 65** nel quartiere San Paolo si avvicina a quella di molte aree residenziali tradizionali, ma è leggermente più alta rispetto a quartieri periferici. L'analisi di questi dati evidenzia come il quartiere San Paolo si inserisca in una **dinamica intermedia** tra le aree più giovani e quelle più anziane di Torino.

Conclusioni e scelte progettuali

L'analisi demografica e socio-economica del quartiere San Paolo mette in luce un'area caratterizzata da una buona diversificazione economica, con una distribuzione equilibrata tra attività manifatturiere e commerciali. Nonostante **il reddito medio imponibile sia inferiore** rispetto ai quartieri centrali più benestanti, San Paolo si distingue come una **zona di stabilità economica e sociale**, con un valore superiore alla media delle aree limitrofe del nord della città.

La crescita costante del punteggio socioeconomico, unita alla presenza di un tessuto economico eterogeneo e dinamico, evidenzia il potenziale di questo quartiere per lo sviluppo futuro. Il bilanciamento tra industria e commercio, la presenza di servizi diffusi e un ambiente relativamente accessibile in termini di costi rappresentano elementi chiave per la vitalità e l'attrattività del quartiere.

Pertanto, il quartiere San Paolo si configura come una base solida per interventi di **riqualificazione urbana**, mirati a rafforzare le sinergie tra i settori produttivi e a promuovere un miglioramento della qualità della vita per i residenti. Questi interventi potrebbero favorire una maggiore inclusione economica e sociale, contribuendo a ridurre il divario con le aree più centrali e sviluppate di Torino.

Il nostro progetto di **riqualificazione urbana** mira a valorizzare questo potenziale, migliorando la qualità della vita dei residenti attraverso un intervento che integri funzioni produttive, culturali e sociali.

La creazione di spazi destinati al **commercio**, con l'inserimento di un **mercato al coperto e negozi**, risponde alla necessità di attrarre risorse economiche e stimolare l'attività commerciale. La presenza di una popolazione mediamente giovane ha orientato il progetto verso la creazione di **zone studio e spazi culturali**, per favorire lo sviluppo culturale e sociale del quartiere. Inoltre, la progettazione di ampie **aree verdi** e di spazi per attività all'aperto, insieme alla realizzazione di zone per il **coworking**, un **anfiteatro** e **aree espositive**, contribuirà a creare un ambiente stimolante e inclusivo per la comunità.

Un elemento innovativo del nostro progetto è l'inserimento di una zona destinata agli **orti urbani**, che ha un effetto decisamente positivo sulla riqualificazione delle zone degradate, sull'integrazione delle comunità e sull'educazione dei cittadini relativamente alla sostenibilità ambientale. L'analisi dei dati evidenzia come il quartiere San Paolo si inserisca in una dinamica intermedia tra le aree più giovani e quelle più anziane di Torino. San Paolo è un quartiere con una **popolazione mista**, composta da giovani, adulti e anziani. L'integrazione di spazi e servizi per tutte le fasce di età diventa cruciale per mantenere un equilibrio demografico, promuovendo un ambiente di inclusione sociale che risponda alle necessità di ciascuna generazione.

Gli interventi previsti nel progetto di riqualificazione tra cui la creazione di spazi verdi, orti urbani, aree per attività all'aperto e spazi per la cultura contribuiscono non solo a migliorare la qualità della vita dei giovani, ma anche a rispondere alle esigenze dei residenti anziani, favorendo la **socializzazione e l'inclusione**.

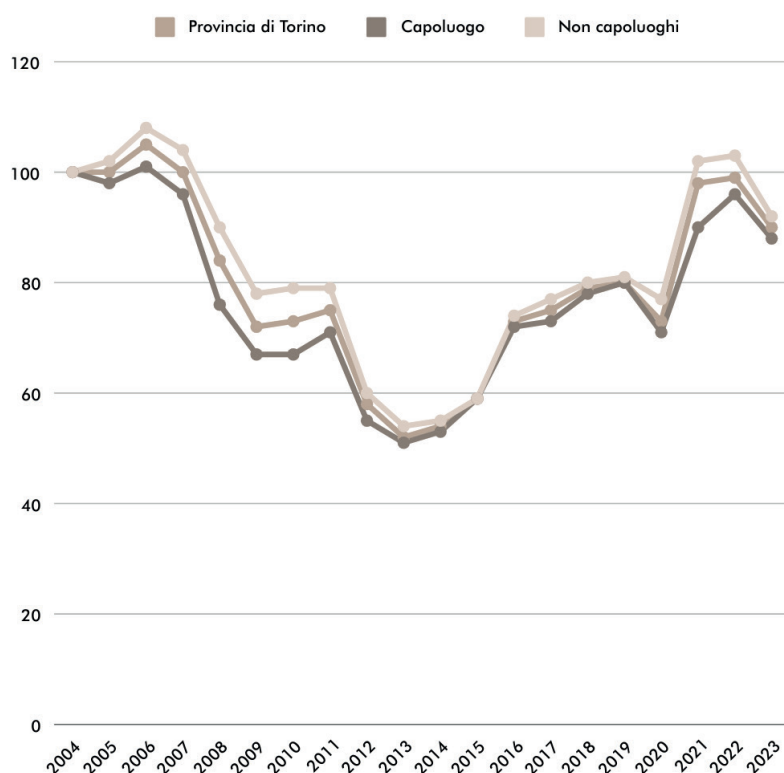
Questo approccio integrato non solo mira a rafforzare le sinergie tra i diversi settori, ma anche a ridurre il divario tra il quartiere San Paolo e le aree più centrali di Torino, promuovendo una maggiore **inclusione sociale ed economica**. Il progetto si configura, quindi, come un'opportunità concreta per il rinnovamento e lo **sviluppo sostenibile del quartiere**, con benefici tangibili per i suoi abitanti e per la città nel suo complesso.

2. QUOTAZIONI IMMOBILIARI

L'anno 2023 si è rivelato un periodo difficile per il mercato immobiliare a Torino, con una **netta diminuzione delle compravendite** rispetto all'anno precedente. La domanda di mutui ha subito un **forte calo**: questo fenomeno può essere attribuito a vari fattori, tra cui l'incertezza economica e l'aumento dei tassi d'interesse. Nonostante ciò, alcuni quartieri continuano a essere molto richiesti, in particolare quelli che offrono un buon rapporto qualità/prezzo per la classe media. Il quartiere **Crocetta**, nel centro città, insieme ai quartieri **San Paolo** e **Cenisia** nella zona Ovest, e **Regio Parco** nella zona nord-est, si confermano tra le aree preferite per le famiglie in cerca di una casa. Questi quartieri vantano un'ottima posizione e servizi, pur mantenendo un prezzo relativamente accessibile.

Dinamiche del mercato immobiliare nel 2023

Indice dei prezzi e delle compravendite di abitazioni nel 2004 nella città di Torino



Nel 2023, nella Città Metropolitana si sono registrate 34.226 transazioni, con un **calo complessivo del 9,8%**. Fanno eccezione l'Eporediese (+4,5%) e l'Area Sciistica (+2,7%) mentre le aree in decremento sono: Cintura Ovest (-16,7%), Zona Collinare (-15,3%), Cintura Sud (-14,0%), Cintura Nord (-12,7%), Zone Montane Ovest (-12,1%), Val Sangone (-11,9%), Pinerolese (-10,6%), Canavese (-9,6%), Bassa Val Susa (-9,3%), Torino capoluogo (-7,8%) e Zone Montane Nord (-1,2%).

[2.1] Indice dei prezzi e delle compravendite di abitazioni dal 2004 nella città metropolitana di Torino

NTN 2023 - Numero Transazioni Normalizzate

	Città Metropolitana	Capoluogo	Non Capoluoghi
Residenziale	34.226 (-9,8%)	14.883 (-7,8%)	19.33 (-11,3%)
Box	19.974 (-10,4%)	5.934 (-6,3%)	14.040 (-12%)
Uffici	416 (+10%)	253 (+4,7%)	163 (+19,4%)
Negozi / Laboratori	1.727 (+7,6%)	1.051 (+4,3%)	676 (+13,2%)
Depositi commerciali / autorimesse	3.569 (-6,1%)	490 (-3,4%)	3.079 (-6,5%)
Produttivo	838 (-3,9%)	123 (-36,4%)	715 (+5,3%)

[2.1] NTN 2023

La tabella rappresenta i dati sulle transazioni immobiliari suddivisi per tipologia di immobile e per area geografica. Le transazioni residenziali hanno registrato un **calo significativo in tutte le aree**, con una diminuzione più marcata nei non capoluoghi, così come i box. A differenza delle prime due tipologie, gli uffici mostrano una crescita in tutte le aree e anche le transazioni di negozi e laboratori sono in aumento, con un trend positivo in tutte le aree.

Valutazione dei prezzi immobiliari

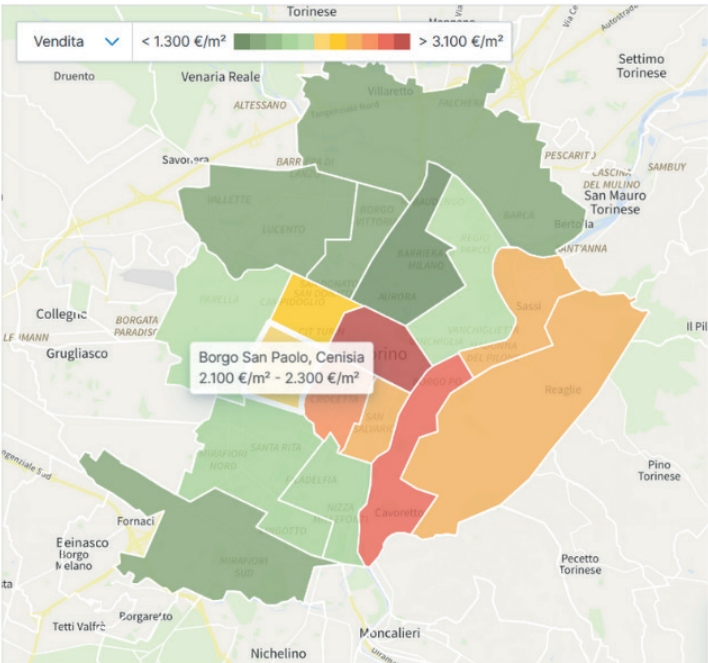
Valori €/MQ per zona e tipologia

La città di Torino è divisa in sei macroaree, tra cui quella di Nuova Torino; di seguito una tabella che rileva i prezzi a mq e per tipologia di immobile del quartiere San Paolo, microarea oggetto di studio.

ZONA NUOVA TORINO		NTN 2022	NTN 2023	APPARTAMENTI DI PREGIO		APPARTAMENTI MEDI		APPARTAMENTI MODESTI		NEGOZI				UFFICI	
				SIGNORILI CIVILI		CIVILI ECONOMICI		ECONOMICI POPOLARI		POSIZIONE PRIMARIA		POSIZIONE SECONDARIA			
				MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
C13	San Paolo Spina 1 Marmolada	946	885	1800	2850	1200	1800	900	1250	1050	1600	600	1000	1000	1400

Tabella di supporto - pag. 43
[2.1] Valori €/mq per zona e tipologia

Quotazioni Immobiliari nella zona Borgo San Paolo, Cenisia a Torino



[2.2] Quotazioni immobiliari nella zona Borgo San Paolo

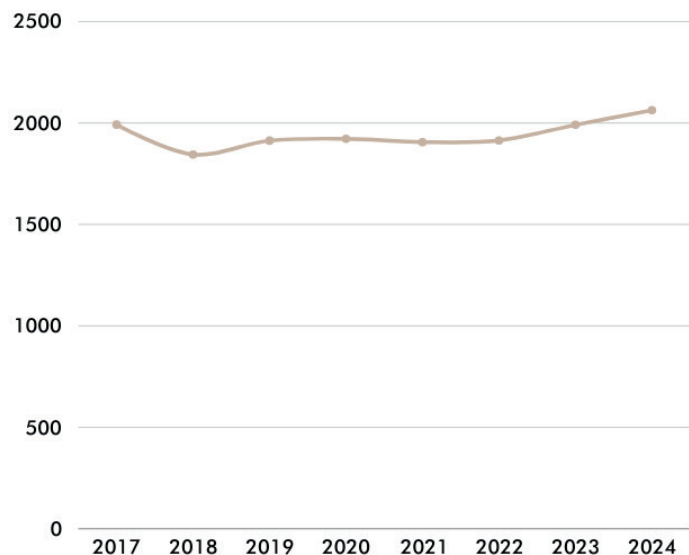
La mappa mostra i **prezzi medi degli immobili residenziali** nella zona Borgo San Paolo, Cenisia di Torino a Novembre 2024.

Gli appartamenti in vendita hanno un costo medio di 2.228 €/m², da 2.150 €/m² a 2.488 €/m², Gli appartamenti in affitto, invece, hanno un costo medio di 11,07 €/m², da 6,25 €/m² a 7,08 €/m².

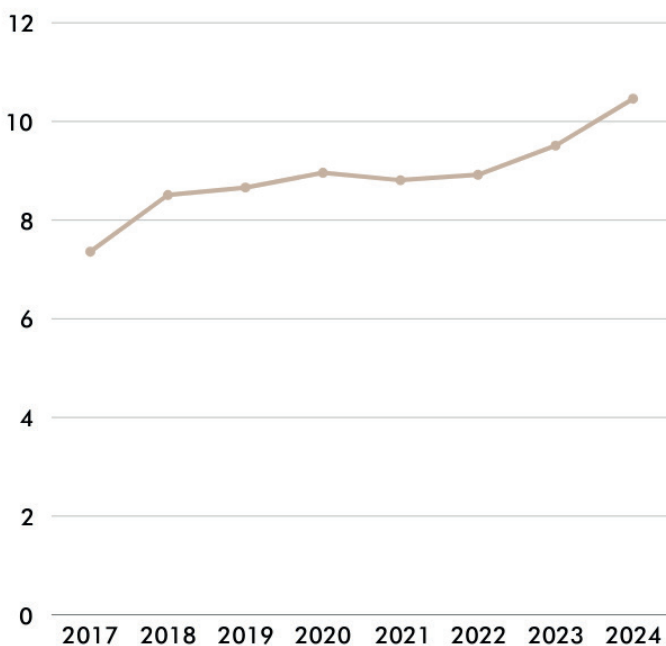
Andamento dei prezzi degli immobili nella zona Borgo San Paolo, Cenisia

A Dicembre 2024 per gli immobili residenziali **in vendita** sono stati richiesti in media € 2.237 al metro quadro, con un aumento del 9,44% rispetto a Dicembre 2023 (2.044 €/m²).

Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Borgo San Paolo, Cenisia ha raggiunto il suo massimo nel mese di **Dicembre 2024**, con un valore di € 2.237 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato **Febbraio 2023**: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.968 al metro quadro.



[2.2] Andamento dei prezzi degli immobili in vendita nella zona San Paolo, Cenisia



[2.2] Andamento dei prezzi degli immobili in affitto nella zona San Paolo, Cenisia

A Dicembre 2024 per gli immobili residenziali **in affitto** sono stati richiesti in media € 11,21 al mese per metro quadro, con un aumento del 7,27% rispetto a Dicembre 2023 (€ 10,45 mensili al mq).

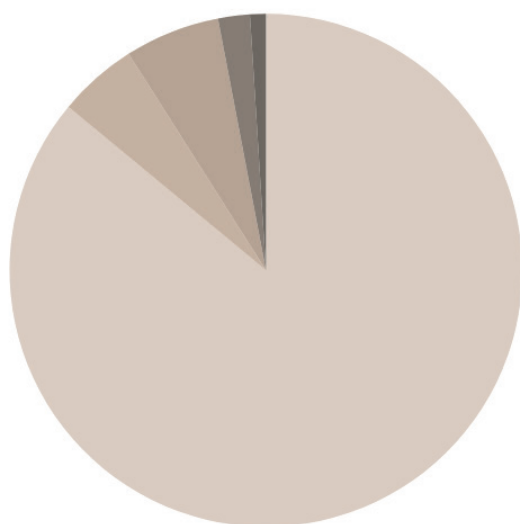
Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Borgo San Paolo, Cenisia ha raggiunto il suo massimo nel mese di **Dicembre 2024**, con un valore di € 11,21 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato **Febbraio 2023**: per un immobile in affitto sono stati richiesti in media € 9,44 al mese per metro quadro.

Domanda e offerta di alloggi per studenti universitari

Un altro problema che sta emergendo a Torino riguarda la **scarsità di offerta nel mercato delle locazioni destinate agli studenti universitari**.

La città, con la sua vasta e qualificata offerta di Atenei, ha registrato un consistente **aumento della popolazione universitaria**, attraendo sempre più studenti da tutta Italia e non solo, ma l'offerta di alloggi non riesce a soddisfare pienamente questa domanda in aumento. Della totalità degli studenti iscritti nell'anno accademico 2020/2021, all'Università di Torino il 23,9% è residente fuori la regione Piemonte e il 6,3% ha la cittadinanza estera, mentre, tra quelli del Politecnico, il 43% è residente fuori la regione Piemonte e il 19% ha la cittadinanza estera. Il totale di studenti fuori sede o stranieri con potenziale bisogno di un posto letto in città è di circa **44.000** secondo i dati riportati in precedenza e tenendo conto solo dei due Atenei.

Soluzioni Abitative disponibili per studenti universitari



- Appartamento in affitto (86 %)
- Residenza universitaria pubblica (5%) (6%)
- Residenza di altri enti(6%)
- Coabitazione solidale (2%)
- Appartamento di proprietà (1%)

Il grafico, elaborato sulla base delle risposte di un campione di 1539 studenti fuori sede di entrambi gli atenei, evidenzia la carenza dell'offerta abitativa in residenza universitaria; Torino si trova infatti alla **penultima posizione** della classifica nazionale per numero di posti letto ogni 100 studenti fuorisede.

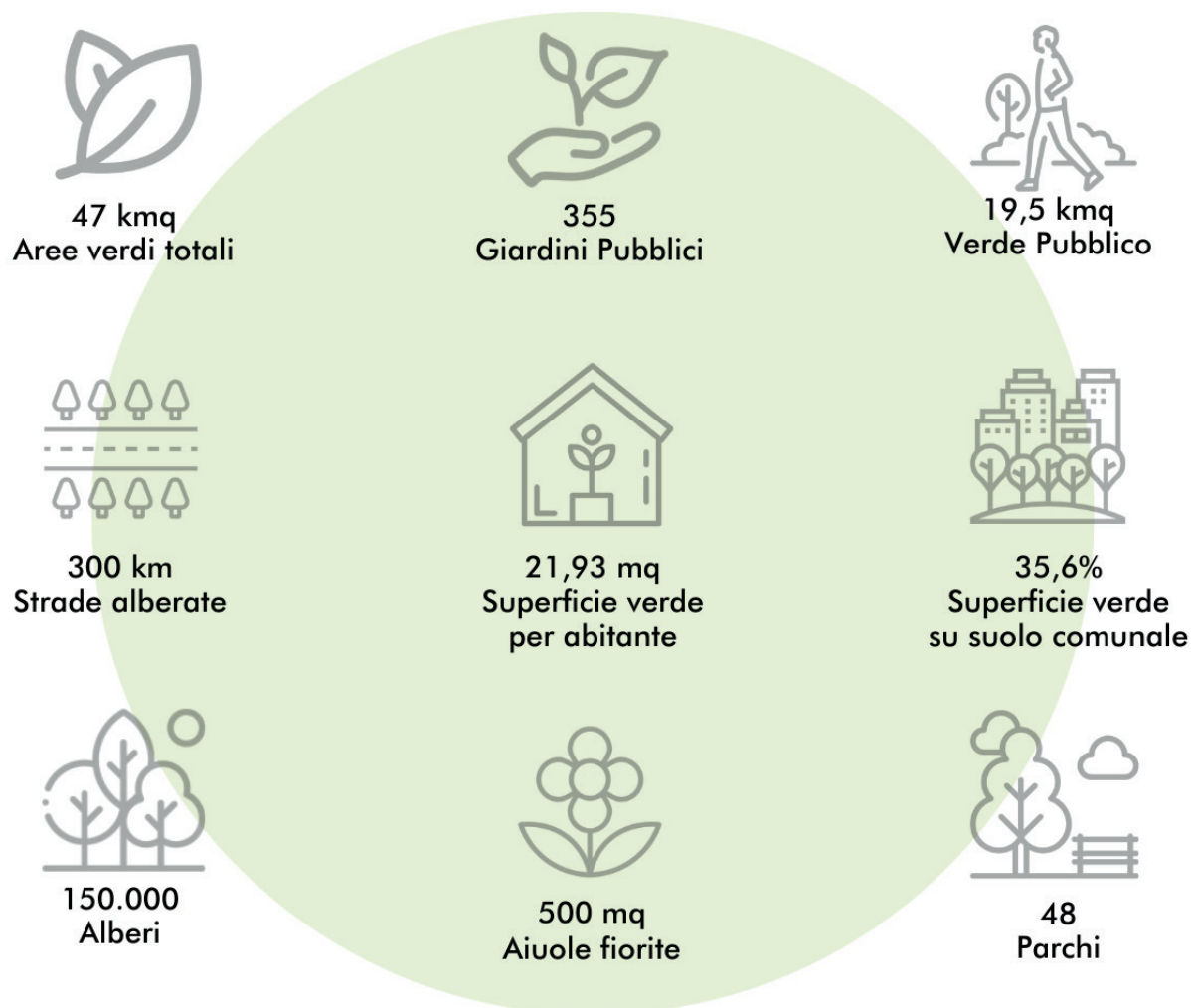
[2.3]

Conclusioni e scelte progettuali

La zona San Paolo si presta alla vendita o alla locazione degli immobili di progetto, poiché, come da studi precedentemente riportati, i prezzi di mercato tendono a salire mantenendo però un valore che il cittadino medio si può permettere. Inoltre, i dati sopra citati, dimostrano la necessità di un aumento di abitazioni da destinarsi ad uso esclusivo di studenti universitari, considerando anche la vicinanza del lotto ad una delle sedi universitarie più frequentate della città.

3. VERDE PUBBLICO

I numeri del verde urbano a Torino



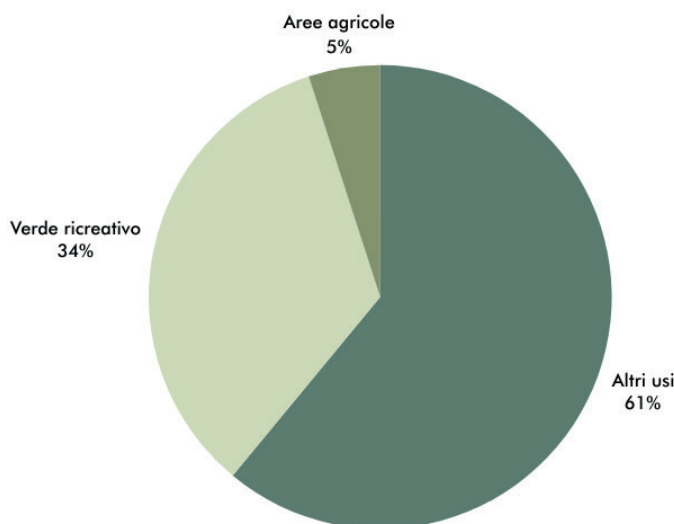
La Città di Torino gode di un sistema del **verde urbano estensivo, capillare e molto diversificato**, che comprende elementi storici, naturali, ecologici, ricreativi e paesaggistici. Il nostro obiettivo, come quello della città di Torino, è quello di **arrestare il consumo di suolo, incrementare l'infrastruttura verde** per promuovere il benessere fisico e sociale e **massimizzare i servizi ecosistemici** come supporto nel contrasto degli effetti dei cambiamenti climatici.

Greenprint

Nel 2019 è stata completata un'analisi quantitativa dell'accessibilità del **verde "ri-creativo"** in città, ovvero delle aree verdi pubbliche comunali liberamente accessibili e fruibili da cittadine e cittadini. Questa prima analisi è stata chiamata **"Greenprint"**.

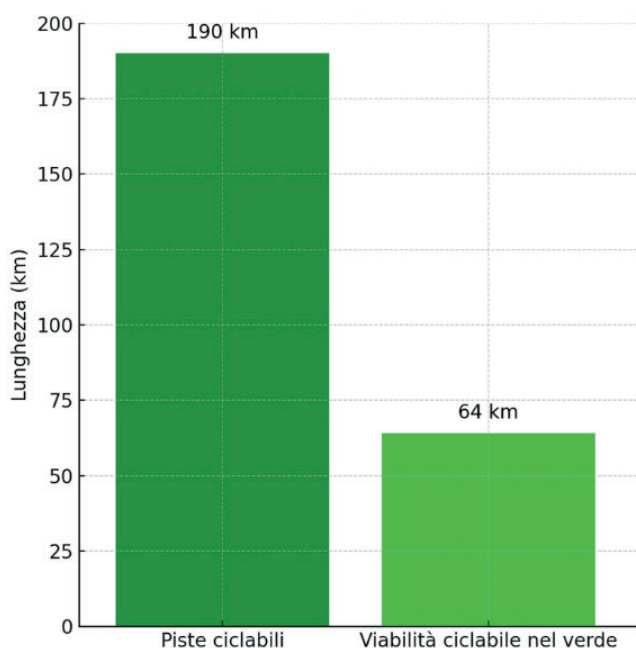
Lo scopo è quello di rappresentare la distribuzione del verde ricreativo della Città di Torino e la conseguente disponibilità per i cittadini al fine di avere una **maggior consapevolezza sul sistema del verde cittadino** ed acquisire elementi per indirizzare i futuri interventi sia per quanto riguarda i progetti di nuove aree verdi, sia le manutenzioni straordinarie sui giardini esistenti.

I alcuni dei dati raccolti rivelano che complessivamente, il 37% della superficie del Comune di Torino è **costituita da aree verdi** (48 km² su 130 km² complessivi), con 55,43 m² di verde per abitante. Di questo 35%, il 5% riguarda aree agricole pubbliche e private.



[3.1]

Piste ciclabili

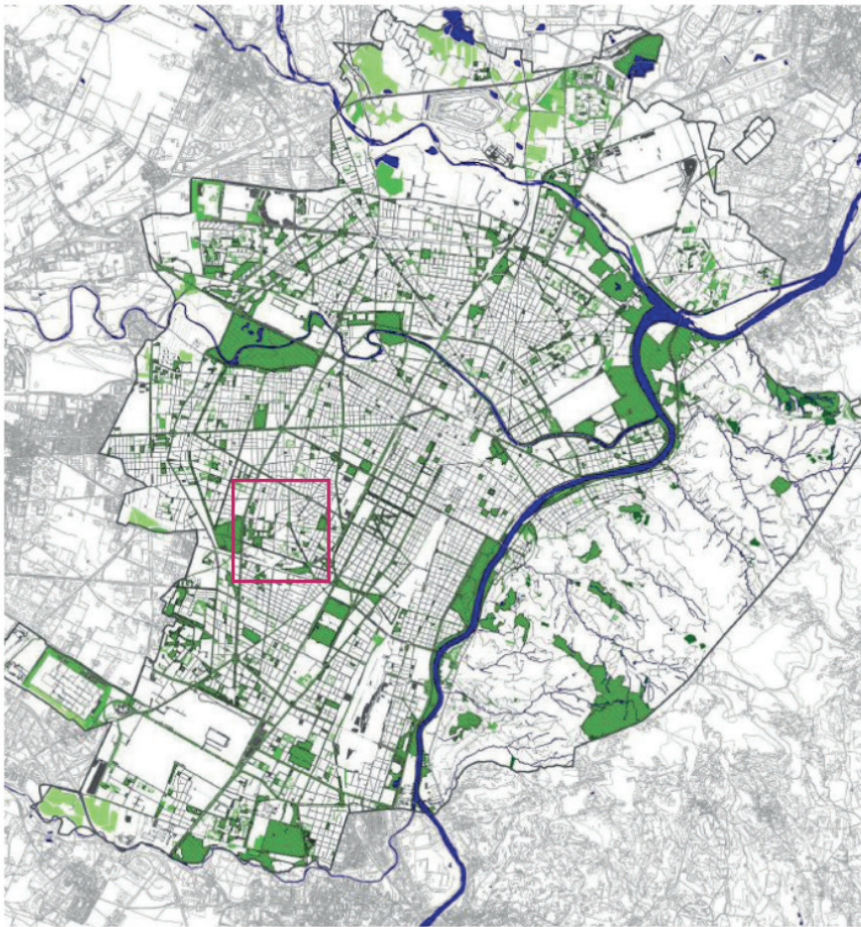


[3.1]

La barra più alta indica una lunghezza complessiva di 190 km per l'intera rete ciclabile della città. La seconda barra rappresenta la parte della rete ciclabile che si sviluppa in aree verdi, per una lunghezza di 64 km.

Il confronto evidenzia che **solo una porzione della rete ciclabile cittadina si trova immersa in contesti naturali**, sottolineando l'importanza di potenziare ulteriormente l'integrazione tra mobilità sostenibile e spazi verdi urbani.

Analisi delle aree verdi e necessita del quartiere San Paolo



[3.1] Cartina delle aree verdi a Torino

Caratteristiche del quartiere

Il quartiere San Paolo a Torino è una zona residenziale e commerciale caratterizzata da:

- **Alta densità abitativa:** Il quartiere ospita numerosi condomini e popolazione, con pochi spazi pubblici rispetto alla domanda sociale.
- **Presenza di ex aree industriali:** San Paolo è stato storicamente un distretto manifatturiero, con edifici industriali che hanno lasciato in eredità aree dismesse.
- **Traffico intenso:** Le arterie principali (come corso Peschiera e corso Racconigi) generano un elevato livello di traffico, con impatti significativi su qualità dell'aria e rumore

Situazione attuale delle aree verdi

- **Giardini di via Osasco:** Un piccolo spazio verde, utile per i residenti ma insufficiente rispetto alle dimensioni della popolazione.
- **Parco Ruffini:** Si trova al margine del quartiere, ma non è facilmente accessibile per tutti i residenti, in particolare quelli più vicini alla zona centrale di San Paolo.
- **Pochi spazi verdi di prossimità:** All'interno del quartiere mancano micro-parchi o giardini pubblici che possano offrire aree di svago e ristoro quotidiano

Conclusioni e scelte progettuali

Perchè il quartiere San Paolo necessita di più aree verdi?

1. Salute e benessere

Aree verdi ben distribuite possono: ridurre l'inquinamento atmosferico, catturando particolato e CO₂, mitigare l'effetto "isola di calore urbano" causato dall'abbondanza di superfici asfaltate e costruite e favorire l'attività fisica e il benessere psicologico degli abitanti.

2. Alta densità abitativa: qualità urbana

Spazi verdi pubblici offrono luoghi di incontro per la comunità, favorendo relazioni sociali e il senso di appartenenza al quartiere. Questo è particolarmente rilevante in zone con alta densità abitativa e diversità socio-culturale.

3. Benefici per i bambini e le famiglie

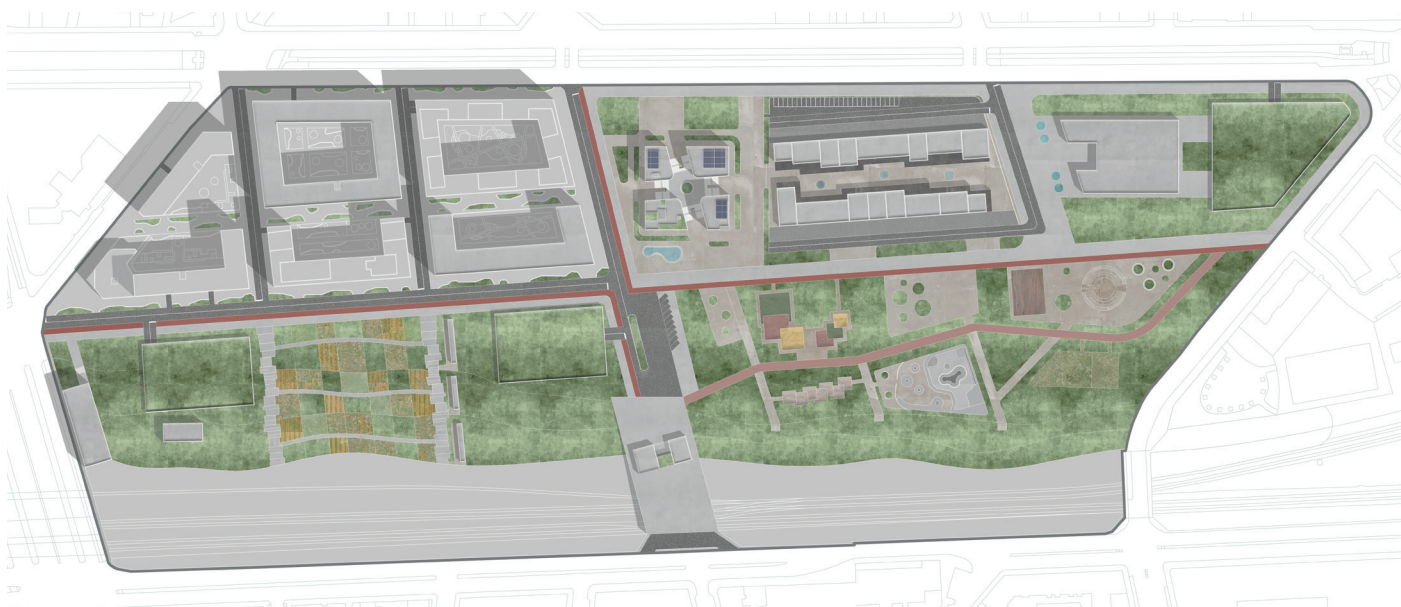
Il quartiere è abitato da molte famiglie, aree verdi sicure e attrezzate per il gioco sono fondamentali per il loro benessere e sviluppo. Inoltre nelle vicinanze al nostro lotto sono presenti numerose scuole.

4. Valorizzazione immobiliare e urbana

La creazione di nuovi spazi verdi potrebbe migliorare l'estetica e l'attrattività del quartiere, con benefici anche per il mercato immobiliare locale.

Le strategie che abbiamo adottato per aumentare il verde nel quartiere sono state:

- **Recupero di aree dismesse:** Utilizzare spazi come ex magazzini o aree ferroviarie in disuso per realizzare parchi e giardini.
- **Verde verticale e micro-parchi:** Progetti di verde urbano, come giardini verticali, tetti verdi e piccoli parchi di quartiere in lotti inutilizzati.
- **Connessioni verdi:** Creare percorsi pedonali e ciclabili verdi che colleghino San Paolo con il Parco Ruffini e altri punti della città.



4. ORTI URBANI

Gli orti urbani sono **spazi verdi**, di proprietà delle **Amministrazioni Comunali**, assegnati in affitto a associazioni, gruppi o singoli per la coltivazione di fiori, frutta e ortaggi.

Essi costituiscono una risposta concreta a più esigenze legate al concetto di bene comune. In Italia il progetto nazionale “Orti Urbani” cerca di definire una modalità comune di come impiantare o conservare un orto, con l’attenzione a recuperare specie in via di estinzione e a coltivare prodotti di uso comune con metodi scientifici.

Migliorare le condizioni di vita del quartiere

Orti urbani e inclusione sociale

Negli orti urbani si possono organizzare pratiche di **attività urbana**, attività socializzanti, educative, formative, terapeutiche e di sensibilizzazione. L’obiettivo è univoco: migliorare le condizioni di vita nel quartiere attraverso la creazione e il rafforzamento di reti di prossimità.

L’orticoltura è un’attività sempre più praticata in ambito urbano da diversi segmenti di popolazione: dai **giovani** che vanno alla scoperta di un rapporto con la terra, agli adulti in cerca di attività educative con i loro figli, agli **anziani** in ricerca di socialità. L’orticoltura urbana può concretamente contribuire al **metabolismo urbano**, producendo direttamente il cibo per sfamare la città, invece che alimentare il divario tra territori rurali “produttori” e territori urbani “consumatori”.

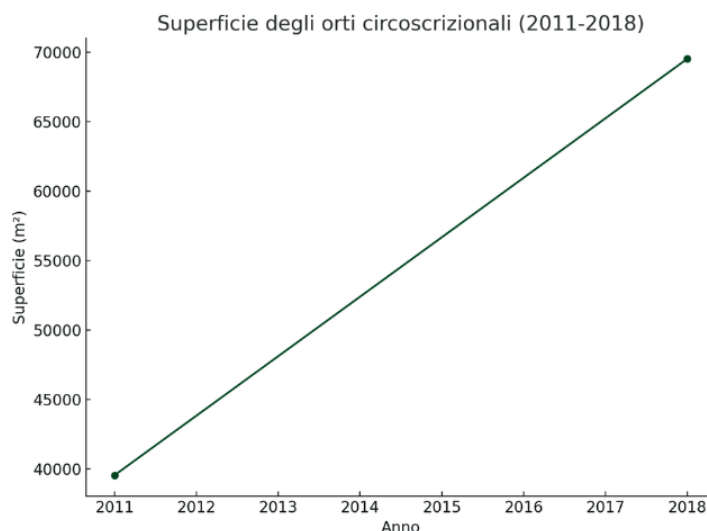
Oltre a produrre alimenti freschi, sani e locali attraverso la coltivazione in città, l’orticoltura urbana ha un effetto decisamente positivo sulla **riqualificazione** delle zone degradate, sull’integrazione delle comunità e sull’**educazione** dei cittadini relativamente alla **sostenibilità ambientale**, alla sicurezza alimentare e al consumo solidale.

L’orto in città è una forma di **cittadinanza attiva** con ricadute ambientali importanti: può contribuire a ridurre l’effetto isola di calore, aumentare la biodiversità urbana, creare dei corridoi ecologici per gli impollinatori e produrre cibo a chilometro zero.

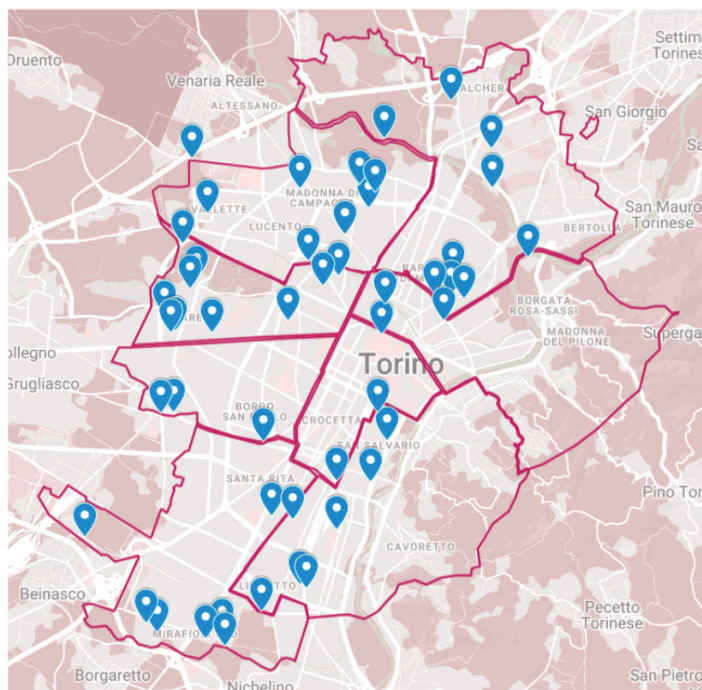
Diffusione degli orti urbani a Torino

A Torino, una città radicata nella cura del verde urbano, la disseminazione e lo sviluppo dell'orticoltura urbana sono strumenti per favorire la sua sostenibilità sia ambientale sia sociale.

Gli orti urbani rappresentano la tipologia di **verde urbano** che ha avuto la maggiore **cre-scita** negli ultimi tempi. Nell'arco di meno di un decennio, la sola **superficie** di orti circoscrizionali, è più che **raddoppiata**, passando da 39.545 mq del 2011 a 69.545 mq del 2018. L'incremento di questa pratica dipende sicuramente da fattori quali la funzione ricreativa, sociale ma anche didattica.



[4.1] Superficie degli orti circostanti (2011-2018): aumento della superficie da 39.545 mq a 69.545 mq



[4.2] Mappa di tutti gli orti urbani presenti nella città di Torino

Analizzando la mappa fornita, si nota che il quartiere San Paolo sembra essere relativamente **privo di orti urbani rispetto ad altre zone di Torino**.

La tabella [3] elenca gli orti urbani realizzati a Torino suddivisi per anno di **costruzione, localizzazione, superficie e numero di appezzamenti** (individuali e collettivi).

ANNO DI REALIZZAZIONE	LOCALIZZAZIONE	SUPERFICIE	N. (indiv. + collettivi)
2006	Area verde via Venaria (Circ. 5)	2.350	30 indiv.
2006	Parco del Meisino – Borgata Rosa (Circ. 7)	6.600	54 indiv. + 3 collett.
2007	Parco (strada) dell'Arrivore (Circ. 6)	24.000	172 indiv.
2007	Parco del Sangone (Circ. 10)	13.000	102 indiv.
2009	Area verde ex Casino Barolo, via Sansovino 205/19 (Circ. 5)	2.780	23 indiv.
2010	Area verde ex Cascina Maletta, corso Molise ang. strada Vallette 59 (Circ. 5)	3.385	26 indiv.
AREA TOTALE	PRIMA DEL 2012	52.115	
2012	Hortus Conclusus, Parco Dora, via Nole (Circ. 5)	1.051	orto collettivo in cassone
2015	Area verde Piazza Manno, sul filo del proseguimento di Via Roccati (lato Sud/Ovest) a Torino (Circ. 5)	1.300	orto collettivo
2015	Area verde “boschetto” di Via Petrella (Circ. 6)	2.000	20 + 2 aree condivise
2016	Laghetti Falchera (Circ. 6)	25.000	120 indiv.+50 collettivi
2019	Parco (Cascina) Piemonte (Circ. 10) – Progetto ORTI GENERALI – Avvio 1.3.2019	23.500 (1.200 apertura marzo 2019)	150 indiv.
AREA TOTALE		104.966	

[4.3]

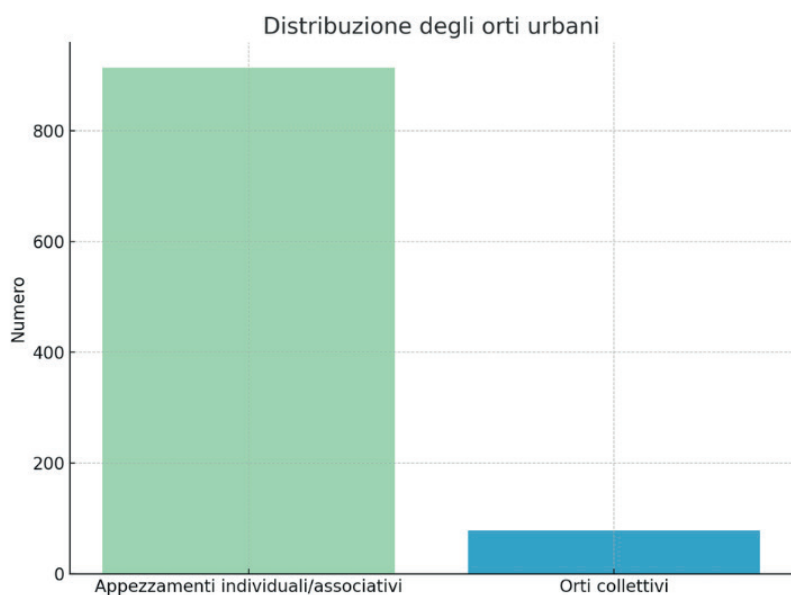
Prima del 2012, si osserva la creazione di diverse **aree verdi**, con un totale di **52.115 m²**.

Dal 2012 in poi, sono stati avviati progetti significativi come gli **orti collettivi** del Parco Dora (2012) e il progetto Orti Generali al Parco Cascina Piemonte (2019), che da solo aggiunge 23.500 m² e coinvolge 150 appezzamenti individuali.

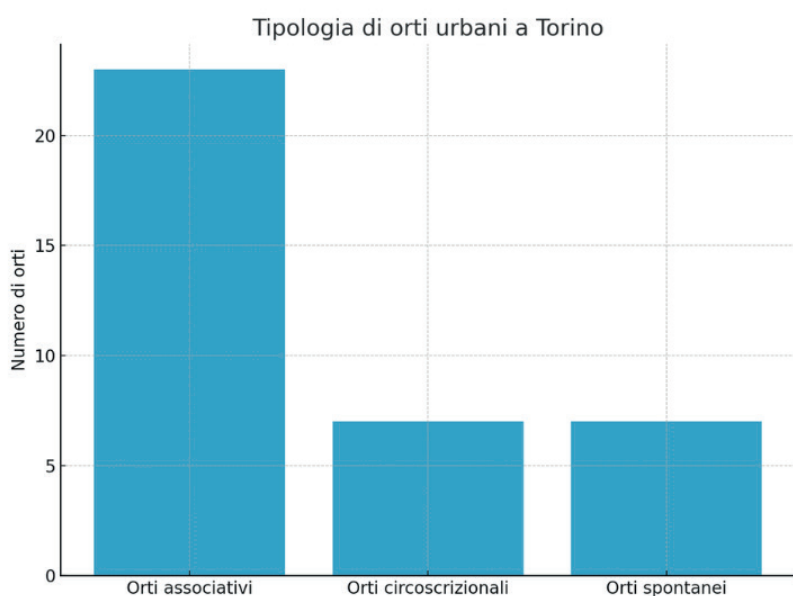
Nel complesso, la tabella evidenzia un'**espansione costante** delle aree destinate all'orticoltura urbana, dimostrando l'impegno della città nel valorizzare il **verde urbano** e promuovere l'**agricoltura comunitaria**.

Gli orti esistenti occupano complessivamente **138.631 m²** e consistono in **914** appezzamenti affidati a singoli cittadini tra **individuali e associativi** per l'autoproduzione e 78 orti collettivi gestiti da associazioni del terzo settore o cooperative in cui cittadini coltivano insieme e condividono il raccolto. La forma urbana fa sì che la maggior parte della superficie coltivata sia in **zone periferiche della città**, e in particolar modo su terreni residui ai margini delle **sponde del Sangone e della Stura**.

La Città ha sviluppato l'**Atlante degli orti urbani**, che costituisce una mappatura completa degli orti urbani a Torino (23 orti associativi, 7 orti circoscrizionali e 7 orti spontanei) raccogliendo tutti i dati anagrafici, quantitativi e qualitativi degli stessi.



[4.1] Distribuzione degli orti urbani: confronta il numero di appezzamenti individuali/associativi (914) con gli orti collettivi (78)



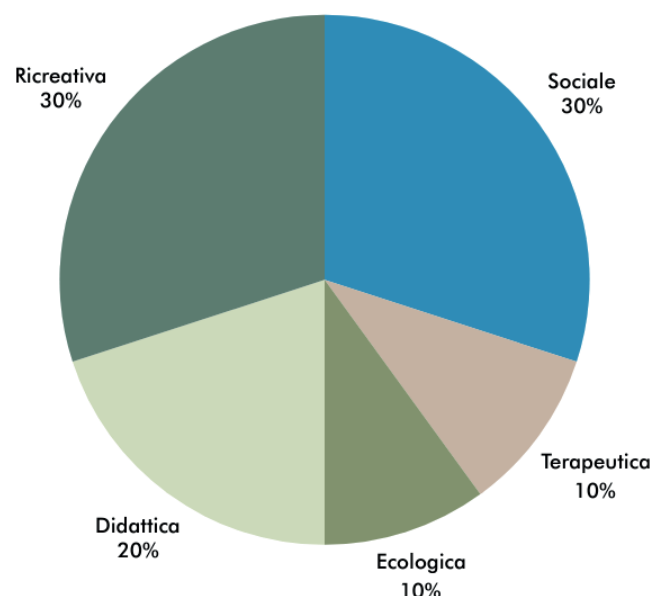
[4.1] Tipologia di orti urbani a Torino: mostra il numero di orti associativi (23), circoscrizionali (7), e spontanei (7)

Aspetti positivi nella progettazione di un orto urbano

Funzione degli orti urbani

Gli orti urbani torinesi offrono alla cittadinanza miriadi di **opportunità ricreative, sociali e culturali**. L'orticoltura costituisce un'attività ricreativa di **svago** e di **divertimento**, di socializzazione con i residenti del quartiere e di altre zone della città.

L'orticoltura didattica coinvolge poi le **scuole** e insegna agli studenti fondamentali nozioni sull'origine delle materie prime e sull'importanza della biodiversità e della salute ambientale. L'**ortoterapia** può inoltre essere un elemento importante nella cura di persone diversamente abili e persone in difficoltà, come lo è in generale per la salute psico-fisica di chiunque vi si accosti.



[4.1] Funzioni degli orti urbani: evidenzia la distribuzione delle funzioni

Gli orti sociali sono luoghi dove si incontrano **diverse culture e diverse fasce della popolazione**, e in questo senso sono luoghi di interazione, di scambio di usanze e costumi, di apprendimento, capaci di instaurare nuovi rapporti basati sul mutuo rispetto, favorendo così l'**integrazione culturale** all'interno della comunità cittadina.

In più gli orti urbani possono essere dei **micro ecosistemi urbani** con una valenza ecologica importante in termini di biodiversità. Gli orti, infatti, possono rappresentare habitat importanti per l'ecosistema urbano, specialmente se gestiti anche come bacini di piante fiorite e insetti impollinatori. Questa **funzione di incubatore ecologico** è di importanza non solo per l'habitat dell'orto, ma soprattutto per la salute dell'intero ecosistema urbano.

L'intenzione dell'amministrazione è quella di implementare, nei prossimi anni, le aree già adibite ad orti ridisegnandole in funzione delle **nuove esigenze gestionali**, ma sempre in prossimità di aree già esistenti dove gli insediamenti sono consolidati e accettati dalla popolazione. Si intende, inoltre, promuovere sempre di più le attività complementari, capaci di rafforzare l'impatto positivo sia in termini sociali sia ambientali, favorendo la realizzazione di progetti altamente innovativi e con un approccio sistemico, in particolare sulle aree pubbliche attualmente coltivate.

Gli orti urbani danno risultati concreti di sviluppo sostenibile

Produzione alimentare e riduzione dell'impatto ambientale

Gli orti urbani hanno un grande potenziale e non solo per quanto riguarda gli aspetti agricoli. Lo hanno certificato anche i risultati del progetto **SustUrbanFoods**, coordinato dall'**università di Bologna** e dedicato a studiare l'impatto dell'agricoltura in città.

Con uno spazio compreso tra 10 e 20 metri quadrati si può produrre abbastanza verdura per soddisfare il **fabbisogno annuale di una persona**.

Pur essendo iniziative locali di piccole dimensioni, la diffusione di aree coltivate in città può generare un impatto significativo su economia, società e ambiente: gli orti urbani utilizzano **meno acqua** delle colture estensive, **meno pesticidi e fertilizzanti chimici** e si tratta di prodotto di filiera corta, anzi cortissima.



Conclusioni e scelte progettuali

Gli orti urbani rappresentano una risposta concreta e innovativa a molteplici sfide sociali, ambientali ed economiche, promuovendo uno sviluppo sostenibile e inclusivo. Essi migliorano la qualità della vita nei quartieri, favorendo la **socializzazione, l'educazione ambientale e l'integrazione culturale**, e offrono un contributo significativo alla **biodiversità e alla resilienza ecologica delle città**.

A Torino, la superficie destinata agli orti urbani è più che **raddoppiata** in meno di un decennio, passando da 39.545 m² nel 2011 a 69.545 m² nel 2018, con un incremento del 75%.

Alcuni progetti, come quello del **Parco Cascina Piemonte**, hanno coinvolto 150 appezzamenti individuali in un'area di 23.500 m², dimostrando l'impatto rilevante di queste iniziative sia in termini di dimensione che di partecipazione. Inoltre, studi come quello del progetto **SustUrbanFoods** evidenziano che con uno spazio di soli 10-20 m² è possibile soddisfare il fabbisogno annuo di verdura di una persona, rendendo gli orti urbani un esempio tangibile di filiera cortissima e sostenibilità. Questi dati sottolineano il potenziale statistico degli orti urbani come strumento strategico per l'agricoltura urbana, la mitigazione ambientale e il coinvolgimento comunitario.

Come scelta progettuale, abbiamo deciso di inserire un **orto urbano** nel nostro lotto, con una superficie di circa 6.000 mq e attrezzato nella parte laterale con casette per gli attrezzi. L'orto comprende **42 lotti**, progettati per rispondere al fabbisogno della zona San Paolo. L'irregolarità nella dimensione dei vari lotti è dovuta alla conformazione del terreno, che si sviluppa su **tre dislivelli**, seguendo l'andamento naturale del paesaggio.

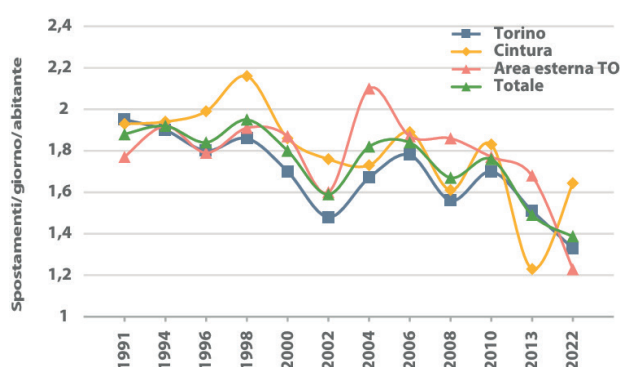


5. MOBILITÀ

Indagine sulla Mobilità e la Qualità dei Trasporti in Piemonte

Tra novembre 2021 e maggio 2022 si è svolta la dodicesima edizione dell'**Indagine sulla Mobilità** delle persone e sulla Qualità dei trasporti (IMQ), promossa dall'Agenzia della Mobilità Piemontese. L'iniziativa, avviata nel 1994, coinvolge la Regione Piemonte, la Città Metropolitana di Torino, le Province piemontesi e numerosi Comuni. L'obiettivo principale è **studiare le abitudini di mobilità della popolazione** e la **qualità percepita dei viaggi effettuati con mezzi di trasporto individuali e collettivi**. L'indagine si è basata su interviste a un campione rappresentativo di famiglie piemontesi, raccogliendo dati su luogo e ora di partenza e arrivo, motivo dello spostamento e mezzo di trasporto utilizzato. Queste informazioni sono fondamentali per comprendere i cambiamenti negli stili di mobilità e migliorare la programmazione dei servizi pubblici.

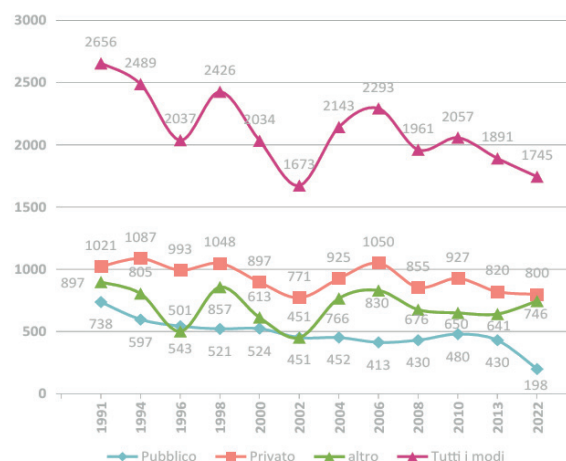
Risultati principali



[5.1] Mobilità individuale motorizzata - Città metropolitana di Torino

Dal 1991 si osserva una tendenza alla **diminuzione** del volume degli spostamenti giornalieri per quanto concerne Torino e la sua area esterna e un **aumento** per quanto concerne la Cintura, con alcune oscillazioni nel tempo.

Anche l'uso dei mezzi di trasporto mostra un calo graduale, particolarmente marcato tra il 2013 e il 2022. Il grafico qui riportato mostra l'uso dei diversi tipi di mezzi di trasporto. Se il dato dell'uso dei mezzi pubblici diminuisce, quello dell'uso dei mezzi privati è altalenante ma nettamente superiore al primo.



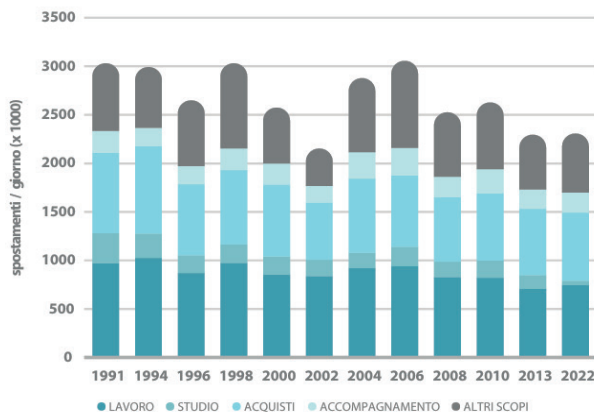
[5.1] Uso dei mezzi di trasporto (residenti di Torino)

Gli spostamenti giornalieri sono principalmente motivati da **attività quotidiane** (52%), mentre il rimanente 48% è rappresentato dai **ritorni a casa**. In dettaglio, gli spostamenti per tornare a casa costituiscono l'82,5% di quelli effettuati per compiere varie attività.

Analizzando i dati storici dal 1991, il grafico mostra l'andamento in valore assoluto degli spostamenti (esclusi ritorni a casa).

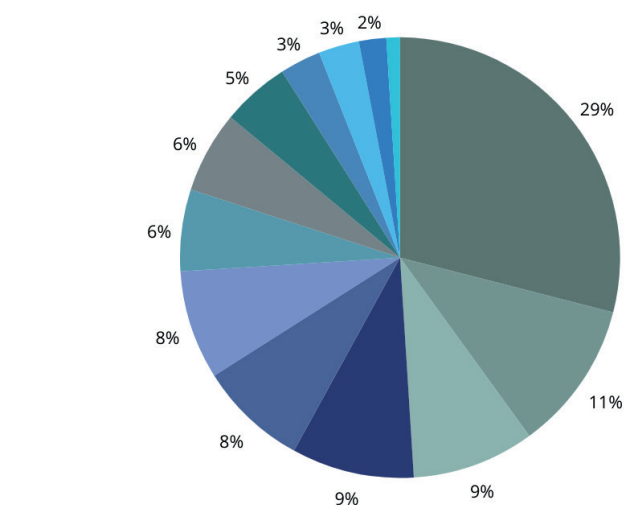
Nel 2022 emerge:

- una **contrazione degli spostamenti** per studio in tutte macro aree;
- una **crescita del volume** di spostamenti per lavoro e per accompagnamento in cintura.



[5.1] Gli scopi della monilità (residenti della città di Torino)

È stato effettuato, inoltre, un sondaggio in cui veniva chiesto ai cittadini la **tipologia di trasporto preferita** e di argomentare la loro scelta.



- Perchè non c'è il problema di trovare il parcheggio
- Perchè non aveva a disposizione un'auto
- Altro
- Perchè non c'è il problema di trovare il parcheggio
- Non ho la patente/avrei preferito l'auto, ma non ho la patente
- Perchè c'è molto traffico
- Perchè si inquina di meno
- Altri motivi
- Perchè con il mezzo pubblico si risparmia tempo
- Perchè non c'è la spesa del parcheggio
- Perchè con il mezzo pubblico si risparmia denaro
- Per la libertà di andare dove e quando si vuole

[5.1] Motivi di scelta del trasporto pubblico - Area metropolitana torinese

Il 55% degli intervistati non aveva a disposizione un'auto per quello spostamento (scelta obbligata). Tuttavia, il 27% avrebbe comunque utilizzato il trasporto pubblico anche avendo a disposizione un'auto, mentre solo il 28% avrebbe usato l'auto se avesse potuto. Pertanto coloro che hanno usato il trasporto pubblico per scelta libera sono stati il 72%. Qui di seguito viene riportato il grafico delle risposte.

Indagine sulla Mobilità e la Qualità dei Trasporti in Piemonte

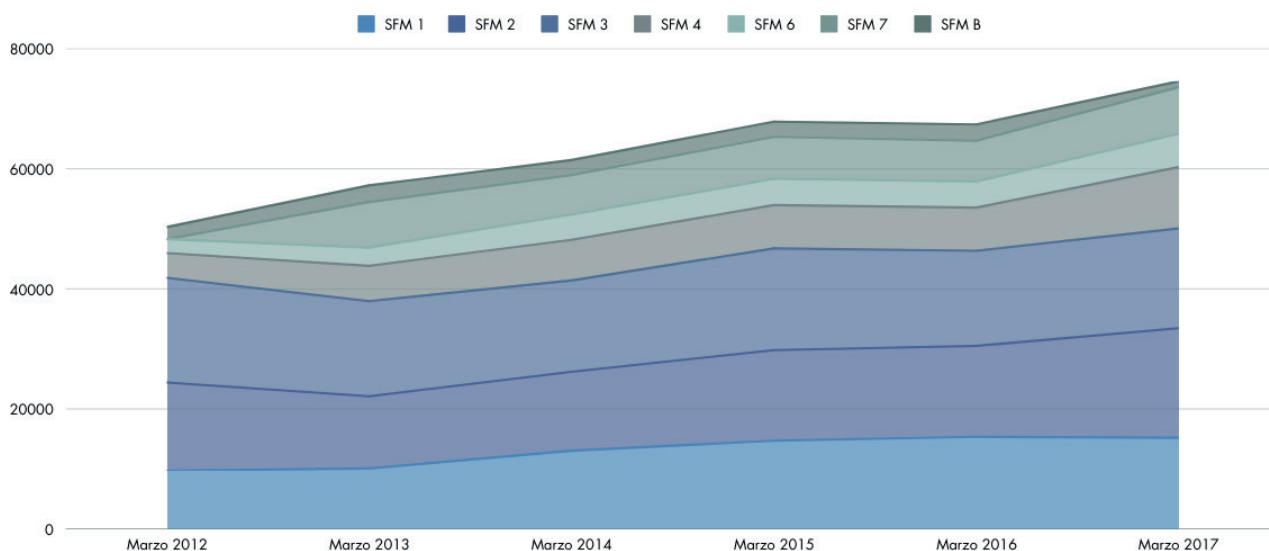
Lanciato nel dicembre 2012, il **Sistema Ferroviario Metropolitano (SFM)** è progettato per migliorare i collegamenti da e per Torino, i collegamenti con l'aeroporto e tra i diversi centri dell'area metropolitana e infine gli spostamenti rapidi tra diverse zone della città.

I principali benefici includono:

- **Collegamenti più efficienti** con Torino e l'aeroporto;
- **Miglioramenti** nei collegamenti tra i centri dell'area metropolitana;
- **Servizi cadenzati ogni 30 minuti** nelle ore di punta e 60 minuti nelle ore di morbida.



[5.2] Mappe delle 8 linee della SFM

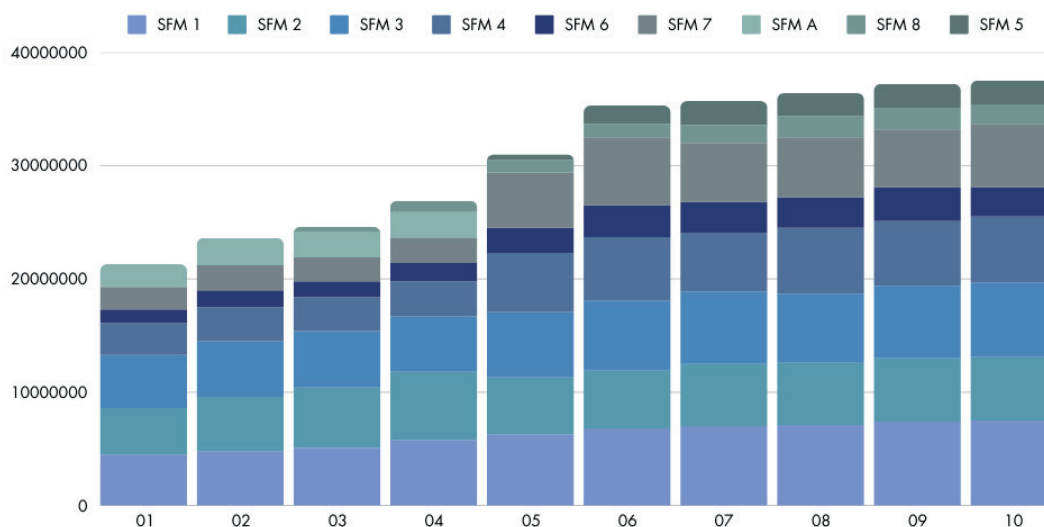


[5.3] Evoluzione del numero di viaggiatori (stima pax per giorno)

L'analisi si è concentrata su tre scenari:

1. **Scenario attuale** (2020): basato sull'infrastruttura esistente;
2. **Scenario base**: attivabile tramite infrastrutture preesistenti;
3. **Scenario evolutivo**: che include interventi strutturali.

Il grafico qui sotto riportato rappresenta lo scenario futuro dell'evoluzione del numero di passeggeri all'aggiornarsi del sistema. L'anno 1 si riferisce all'anno in cui è avvenuta l'analisi (2020). Il numero di viaggiatori è, dunque, destinato ad aumentare.



[5.3] Evoluzione del numero di viaggiatori (stima pax per anno)

Conclusioni e scelte progettuali

I dati analizzati sottolineano **l'importanza** di investire in infrastrutture ferroviarie per promuovere una mobilità sostenibile e rispondere alle esigenze della popolazione. La stazione ferroviaria progettata si inserisce in questo contesto, con l'obiettivo di:

- **Ridurre la dipendenza dai mezzi privati**, in linea con la tendenza verso una mobilità più sostenibile;
- **Agevolare gli spostamenti per lavoro e studio**, particolarmente rilevanti nella Città Metropolitana di Torino;
- **Supportare la crescita del Sistema Ferroviario Metropolitano (SFM)**, già dimostratosi efficace nell'incrementare il numero di passeggeri.

Questa scelta è coerente con le esigenze della popolazione locale e con gli obiettivi di riqualificazione urbana, contribuendo a migliorare la qualità della vita e a favorire uno sviluppo territoriale molto più equilibrato.

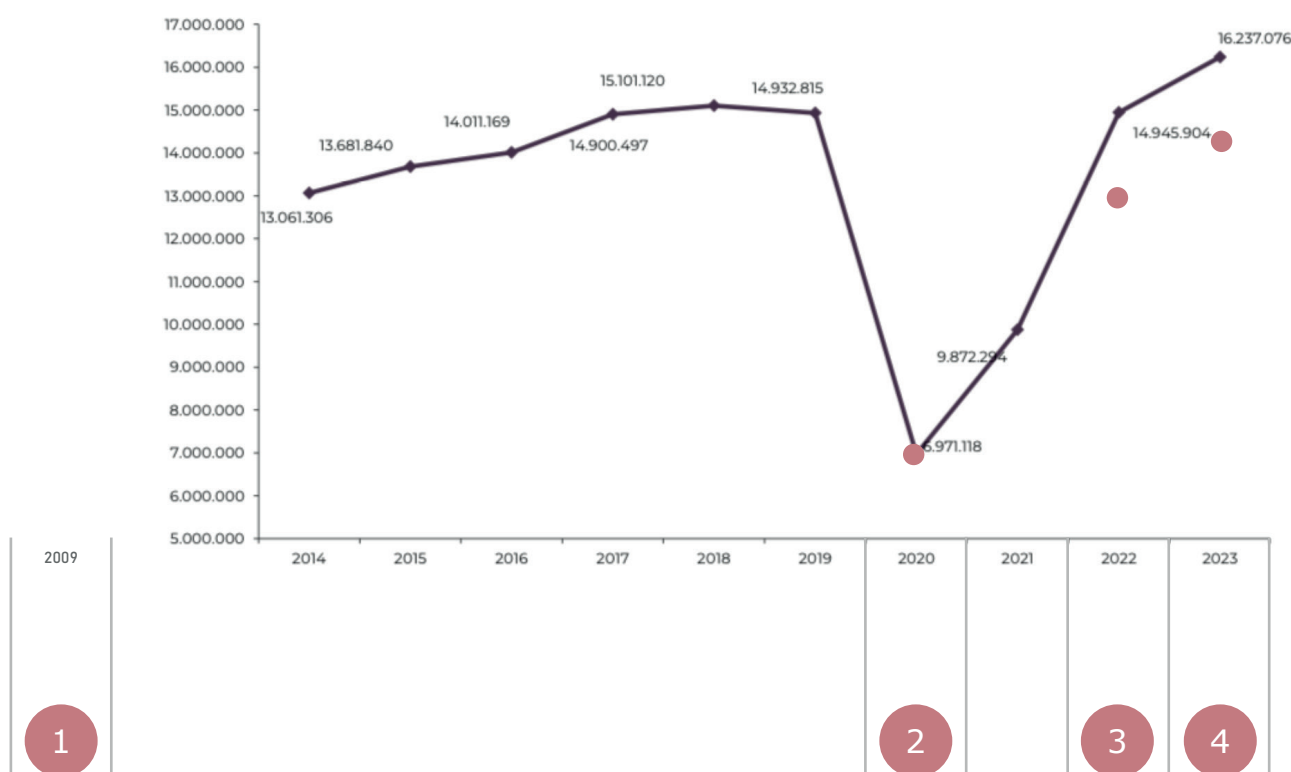
6. TURISMO CULTURALE

L'indagine ha come obiettivo quello di tracciare l'**andamento del turismo piemontese**, concentrando la ricerca sul turismo culturale torinese, per motivare la costruzione di un'ala espositiva all'interno del nuovo centro culturale inserito nel progetto.

I dati quantitativi, utili alla rielaborazione, sono stati estrapolati da analisi preesistenti ottenute attraverso:

- **Metodi di campionamento** non probabilistici e selezionati per convenienza, ovvero secondo criteri di comodo.
- **Calcolo degli ingressi ad eventi culturali di vario genere**, in particolare tramite l'utilizzo di tessere e abbonamenti.

L'andamento dei movimenti turistici della Regione Piemonte rappresentato tramite un grafico ad ogiva:



[6.1] Andamento dei movimenti turistici

1 Torino nella percezione del visitatore

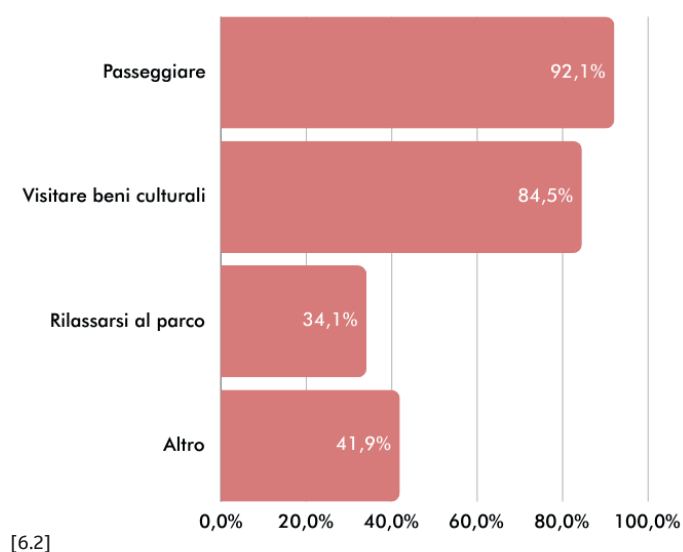
Tra maggio e settembre del 2009 viene condotto un sondaggio tramite **campionamento non probabilistico e selezionato per convenienza** in punti strategici: Palazzo Madama, Museo Nazionale del Cinema, Piazza San Carlo, Piazza Vittorio Veneto e la Reggia di Venaria.

Qui, a 485 turisti e 171 escursionisti, vengono poste domande mirate a:

- **Individuare le motivazioni principali di visita**

La percentuale **maggiore** di turisti e di escursionisti provenienti sia dall'estero che dall'Italia si trova a Torino per visitare la città nel suo complesso, musei e mostre. Coerentemente con le motivazioni di viaggio, le attività più gettonate sono **le passeggiate per le vie del centro e le visite ai musei ed ai monumenti metropolitani**.

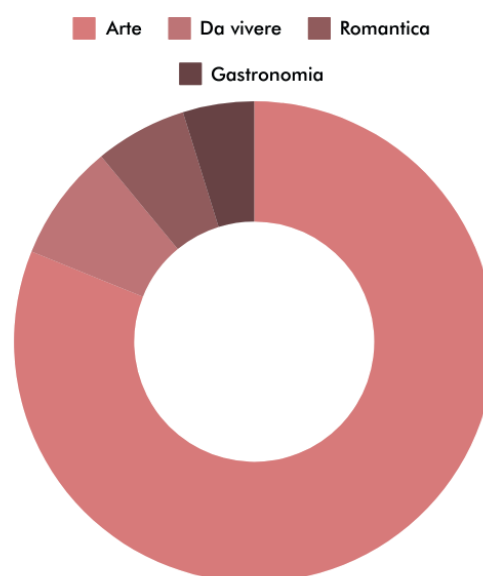
Le attività principali dei visitatori a Torino



- **Valutare l'immagine associata dai visitatori**

Torino assume principalmente la connotazione di città d'arte, grazie ai suoi monumenti e musei, e di città dinamica, da vivere passeggiando. Coloro che legano la sua immagine all'arte visitano, in media, **più musei rispetto agli altri intervistati**.

L'immagine che i visitatori associano a Torino

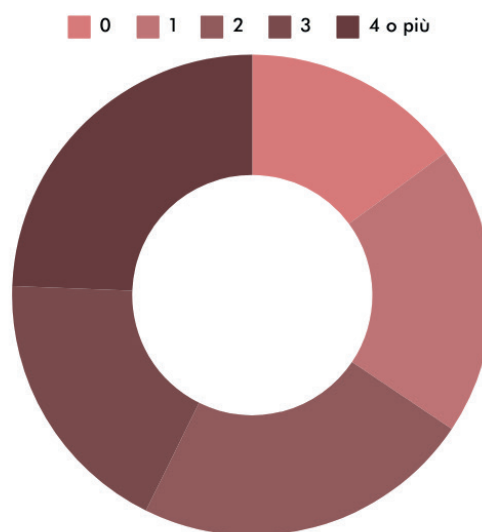


- **Valutare quanti visitatori hanno intenzione o hanno già visitato uno o più musei**

L'86% dei visitatori afferma di avere visitato o di avere intenzione di visitare uno o più musei, in particolare il 20% degli intervistati visita un solo museo, il 41% ne visita 2 o 3, il 12,3% quattro musei e il 14,2% nessuno.

L'incidenza di coloro che non visitano musei è **più alta** tra i visitatori stranieri (19%) rispetto a quelli italiani (14%). Il dato complessivo di frequentazione dei musei potrebbe essere in parte sovrastimato poiché molte delle interviste sono state realizzate in prossimità di musei cittadini, tratteggiando una categoria di turisti definita "**turisti cultural-museali**", come evidenziato anche dal fatto che il 40,5% degli intervistati ha affermato di trovarsi a Torino appositamente per visitare musei e mostre.

Quanti musei hanno visitato gli intervistati



[6.2]

2 Il crollo causato dalla Pandemia

Come si può notare dal primo grafico ad ogiva, **il periodo pandemico ha profondamente segnato il turismo piemontese**. Le restrizioni applicate ai viaggi ed agli spostamenti, hanno determinato un **crollo** dei visitatori, soprattutto provenienti dall'estero. La città che, come abbiamo determinato prima, è nota per il suo patrimonio culturale e artistico non ha subito solamente gravi perdite in ambito economico, nel settore del turismo e dell'ospitalità, ma anche nelle istituzioni culturali. La chiusura prolungata di musei, teatri e luoghi di interesse culturale ha provocato un **drastico calo degli ingressi**, con conseguenze economiche rilevanti per il settore, che è stato obbligato a reinventarsi esplorando il mondo digitale, offrendo visite virtuali e contenuti online.

3 Nel 2022: aumento delle risorse economiche per la cultura

Le risorse destinate al comparto culturale piemontese da parte delle Pubbliche Amministrazioni e Fondazioni bancarie acquisiscono una crescita dell'1,6% rispetto al 2021. Mentre i Comuni, con 108 milioni di euro, si consolidano come i principali sostenitori del settore, con il 40% degli stanziamenti complessivi.

4 La ripresa del turismo

L'aumento significativo del turismo, in particolare internazionale, ha portato a **picchi di affluenza** nelle sale museali, con una maggior concentrazione di pubblico su Torino.

Questo è un fattore chiave per l'aumento del turismo culturale, che registra **notevoli miglioramenti** rispetto alle precedenti annate:

- **Aumento degli ingressi nei musei**

I 211 musei monitorati dall'Osservatorio culturale in Piemonte hanno raggiunto il record di 7 milioni di ingressi. Con un aumento del pubblico del 22% rispetto al 2022.

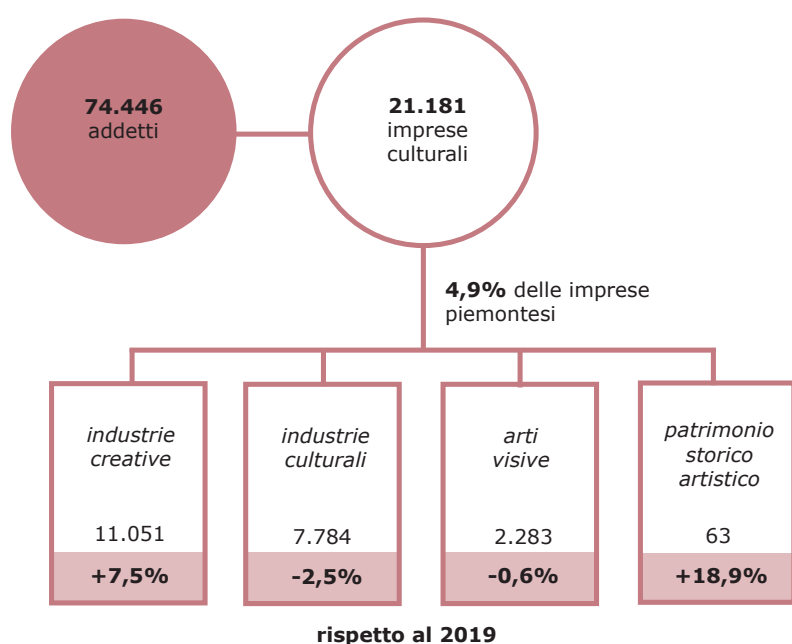
A trainare il successo sono stati i quattro principali beni del Sistema Museale Metropolitano: il Museo Egizio, il Museo Nazionale del Cinema, i Musei Reali di Torino e La Venaria Reale.

- **Vendite di tessere e abbonamenti dedicati alla visita di musei**

Sono state vendute 153.380 tessere Abbonamento Musei, con cui sono stati realizzati 906.000 ingressi, e 79.000 Torino+Piemonte Card, che hanno generato 340.000 ingressi.

- **Forte vitalità del settore produttivo culturale e creativo**

Il settore della produzione culturale piemontese conferma la ripresa avviata negli anni successivi alla Pandemia, contando 21.181 imprese che impiegano 74.446 addetti, che rappresentano il 4,9% di tutte le imprese piemontesi e il 7,5% delle imprese culturali e creative a livello nazionale. In particolare, sono 63 le imprese che operano nel settore del patrimonio storico-artistico.

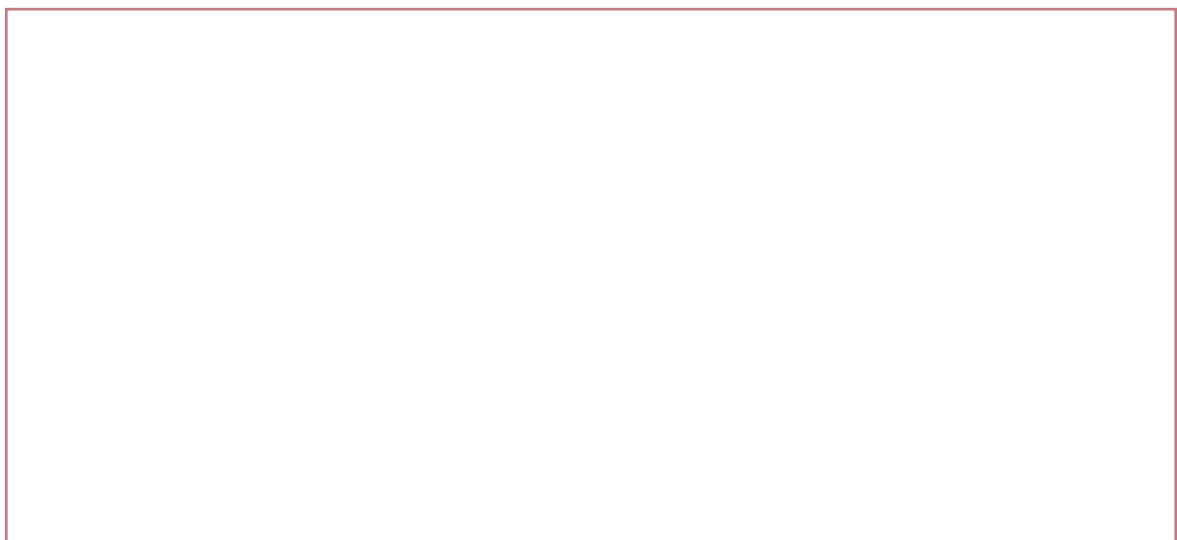
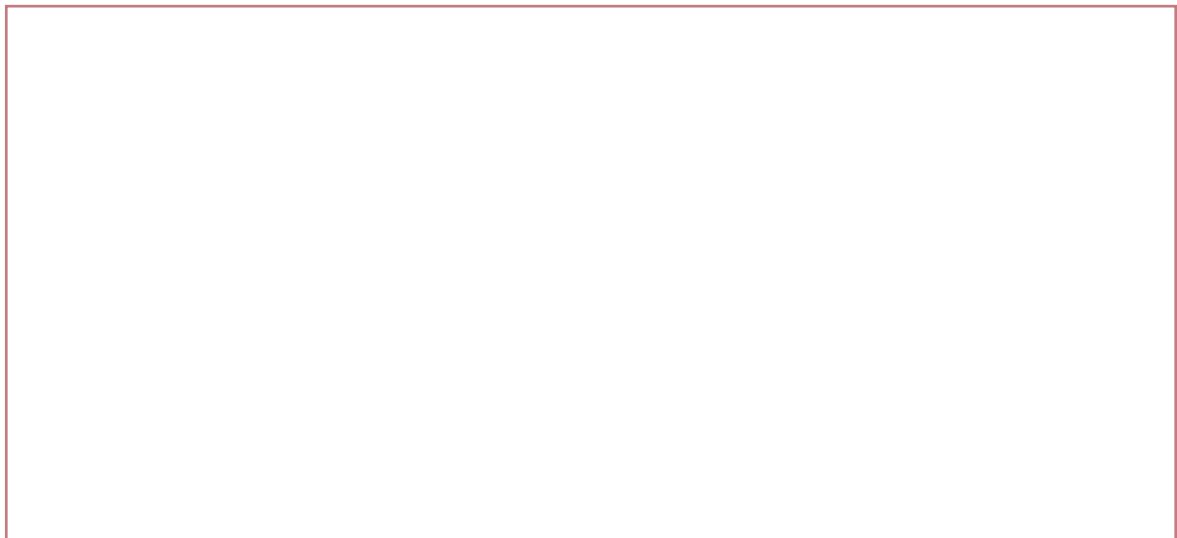


[6.3] Le imprese culturali in Piemonte nel 2023

Conclusioni e scelte progettuali

La ripresa del turismo piemontese, in particolare nella provincia torinese, ha portato grandi afflussi di pubblico a riversarsi non solo per le vie della città o nei suoi parchi, ma anche nelle sale museali ed espositive, **generando interesse da parte di cittadini sia italiani che esteri.**

Il centro culturale, uno degli edifici contenuti nel progetto, mira a creare uno spazio condiviso e protetto, dedicato allo studio, alla lettura, al lavoro ed agli eventi di carattere artistico e culturale. In particolare, una delle quattro torri dell'edificio è stata interamente progettata per ospitare esposizioni temporanee, la pianta è libera e sovrastata dal soppalco, per gestire al meglio la collocazione delle opere, anche sfruttando i divisori mobili. L'obiettivo di questa ala è di diventare un **punto d'interesse per il turismo culturale**, per sostenerlo nel suo percorso di crescita.



7. COWORKING

Il coworking è un **ambiente di lavoro condiviso** che permette ai professionisti di diversi settori di lavorare insieme nello stesso spazio, pur mantenendo la propria indipendenza operativa. Gli spazi di coworking sono generalmente dotati di infrastrutture come scrivanie, sale riunioni, connessione internet ad alta velocità e altri servizi di supporto aziendale, e strumentazioni da ufficio come stampanti, fotocopiatrici. Spesso sono presenti anche aree relax, cucine attrezzate e parcheggi riservati. A differenza degli uffici tradizionali, questi spazi sono caratterizzati da una **maggiore flessibilità contrattuale**. Permettono agli utenti di affittare postazioni per periodi variabili, che possono andare da un giorno a diversi mesi, in base alle esigenze. È particolarmente **adatto a nomadi digitali e liberi professionisti** che si spostano per incontrare i propri clienti.

La distribuzione di genere gioca un ruolo significativo nella loro dinamica. A livello globale, si osserva che circa il **55%** degli utenti sono **uomini**, mentre le **donne** rappresentano il **45%** degli utilizzatori.



Incrementi del coworking

Benefici a livello lavorativo

Il **coworking migliora la produttività e il benessere dei lavoratori**. Circa il **75% degli utenti** di spazi di coworking dichiara di sentirsi **più produttivo** rispetto al lavoro da casa o in ufficio tradizionale. [7.1]

Non è da sottovalutare poi la possibilità di **espandere il proprio network**, dato che ci si troverà circondati da professionisti di diversi campi, con collaborazioni e scambio di idee.

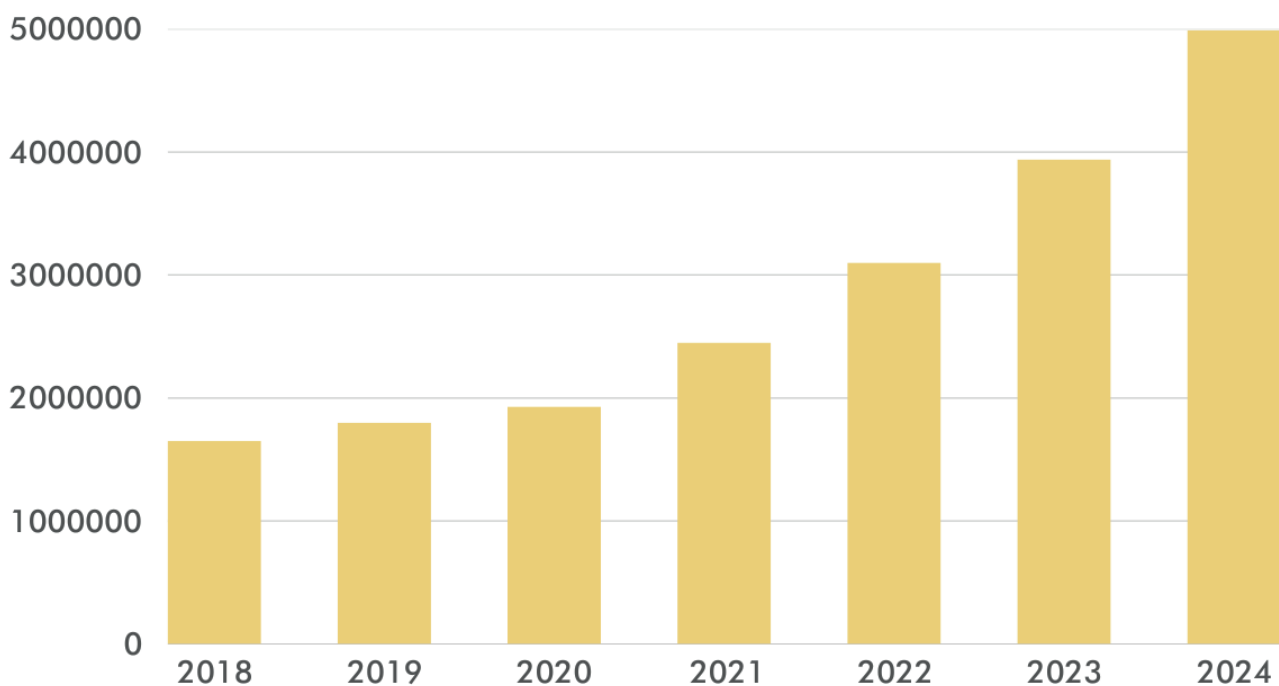
Un'analisi del 2023 ha rilevato che lavorare in coworking **aumenta la produttività del 20-25%**. Gli spazi ben progettati, insieme alla presenza di altri professionisti motivati, creano un ambiente stimolante che incoraggia l'innovazione.

Crescita a livello globale

Negli ultimi anni, il fenomeno del **coworking** ha registrato una **crescita esponenziale** a livello globale, trasformando radicalmente il concetto di ambiente lavorativo.

Mentre **Stati Uniti ed Europa dominano il settore**, il coworking sta crescendo rapidamente in **Asia, America Latina e Africa**, dove le nuove tecnologie e le trasformazioni economiche favoriscono modelli lavorativi più flessibili. **Nuovi concept di coworking** stanno emergendo, focalizzati su settori specifici, come il coworking **per creativi, per sviluppatori tecnologici o per aziende green**. Questo approccio consente di attrarre nicchie di professionisti con esigenze particolari.

Con l'affermarsi del lavoro da remoto, molte aziende stanno adottando modelli ibridi, combinando uffici centrali con accesso a spazi di coworking per i propri dipendenti. Ciò permette di garantire maggiore autonomia e benessere ai lavoratori. La progettazione degli spazi di coworking sta evolvendo per includere **soluzioni eco-sostenibili**, come edifici a basso impatto ambientale, aree verdi e iniziative di benessere per migliorare la qualità della vita lavorativa.



[7.2] Numeri di spazi di coworking a livello globale

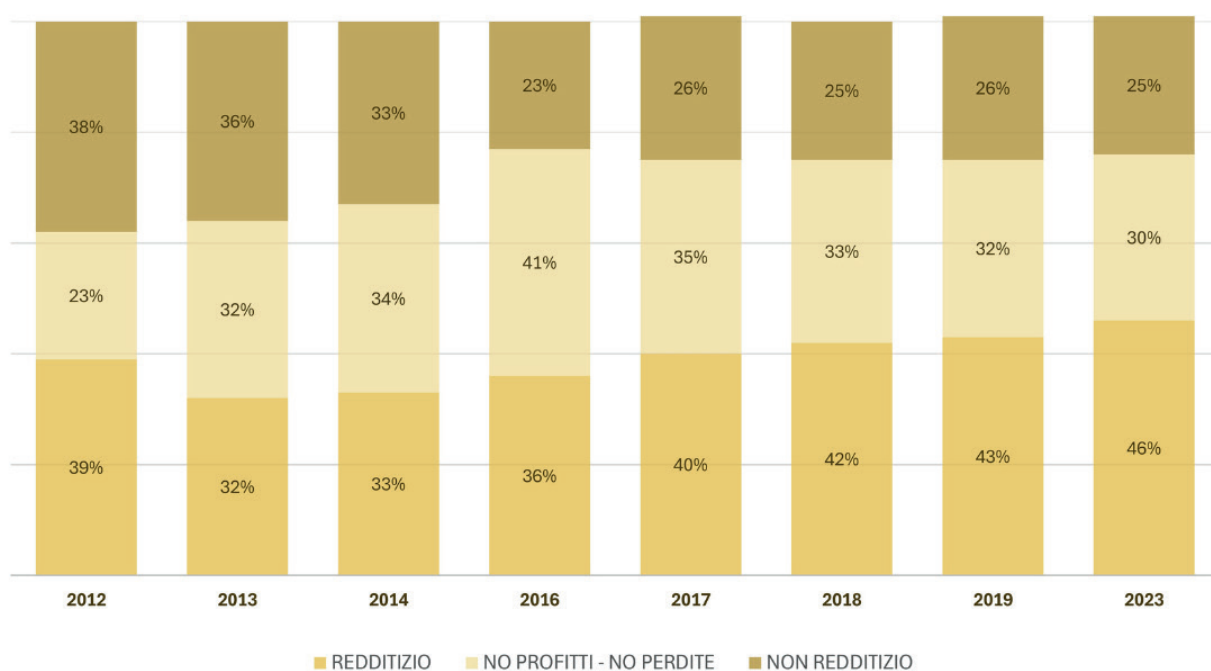
Dal 2012 al 2023, il mercato degli spazi di coworking ha registrato una **crescita costante**, trainata dall'aumento della domanda di soluzioni flessibili per il lavoro. Nel 2012, il settore era ancora agli albori, con ricavi relativamente contenuti.

Tuttavia, con l'affermarsi del lavoro agile e l'espansione delle startup, il fatturato ha iniziato a **salire progressivamente**. Dal 2016 in poi, il coworking è diventato una scelta sempre più diffusa tra professionisti e aziende, portando a un incremento significativo delle entrate.

Il trend ha continuato la sua ascesa fino al 2019, quando il settore ha raggiunto un picco grazie alla diffusione su scala globale di spazi condivisi, che hanno attratto sia liberi professionisti sia grandi aziende alla ricerca di ambienti di lavoro più dinamici e innovativi.

Nel 2021 si è assistito a una ripresa, spinta dall'adozione diffusa del lavoro ibrido, che ha reso il coworking una soluzione strategica per molte aziende.

Dal 2022 in poi, la crescita è tornata a essere solida, con un aumento delle entrate derivanti da nuove formule di abbonamento, servizi aggiuntivi e l'espansione in nuovi mercati. Il 2023 ha segnato un ulteriore consolidamento del settore, con i ricavi che hanno raggiunto nuovi massimi, dimostrando che il coworking è ormai una **componente strutturale del mondo del lavoro moderno**.



[7.3] Redditività degli spazi di coworking

Benefici del coworking

Vantaggi economici e sociali

I **coworking supportano l'economia locale** generando indotto. Nelle aree periferiche, in particolare, questi spazi contribuiscono a **rivitalizzare quartieri** e a promuovere l'**occupazione locale**. Uno studio condotto nel 2022 ha evidenziato che ogni coworking crea un **valore economico** diretto e indiretto di circa **100.000 euro annui**.

Uno dei principali benefici del coworking è il supporto diretto che fornisce all'economia locale. Gli spazi di coworking attraggono una varietà di professionisti (freelance, startup e piccole imprese) che diventano parte integrante del tessuto economico del territorio. **Questi lavoratori**, ogni giorno, **generano un flusso di consumi nelle attività circostanti**: dai bar ai ristoranti, dai negozi alle tipografie. Inoltre, molti coworking stabiliscono **partnership con attività locali**, offrendo ai propri membri sconti o convenzioni. Questo crea un rapporto di reciprocità: il **coworking funge da punto di riferimento**, mentre le imprese locali trovano nuovi clienti. In questo modo, il coworking diventa un motore per la **crescita economica sostenibile**.



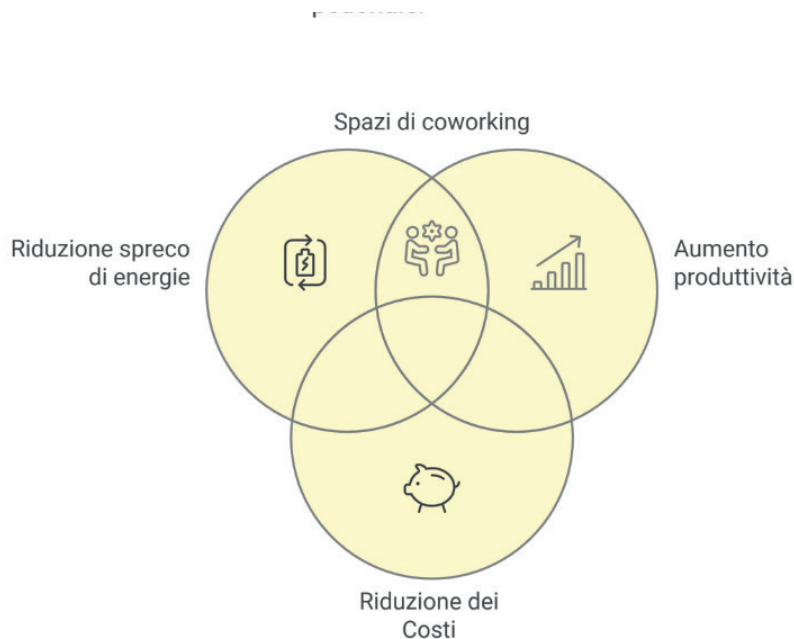
Un altro vantaggio significativo è la **flessibilità e la possibilità di cambiare ambiente**. Negli spazi di coworking c'è la possibilità di scegliere quando e dove lavorare, in base alle proprie esigenze. Ottimo per chi ha orari non standard o necessita di **luoghi stimolanti e dinamici**, come chi opera principalmente in smart working ma vorrebbe uscire di casa per aumentare la propria produttività.

Un altro vantaggio del coworking è la **riduzione del pendolarismo**. Sappiamo quanto **tempo, energie e risorse vengono sprecati** ogni giorno da chi è costretto a spostarsi per lavoro verso le grandi città. Questo fenomeno non solo **impoverisce le comunità locali**, ma contribuisce al declino della qualità della vita per molti lavoratori. I coworking decentralizzati, aperti in zone periferiche, rappresentano una **soluzione efficace**.

Consentono alle persone di lavorare vicino casa, riducendo gli spostamenti e i relativi costi. Questo comporta **vantaggi tangibili per l'economia locale**: lavorare in prossimità significa **spendere di più nel proprio territorio**, dal pranzo al bar a una commissione veloce in un negozio di quartiere. Ma i benefici non sono solo economici. Un **minor pendolarismo migliora il benessere dei lavoratori**, riducendo lo stress e liberando tempo per la famiglia, la formazione o attività personali. A sua volta, ciò rafforza il legame tra i lavoratori e la loro comunità, creando un circolo virtuoso di appartenenza e partecipazione.

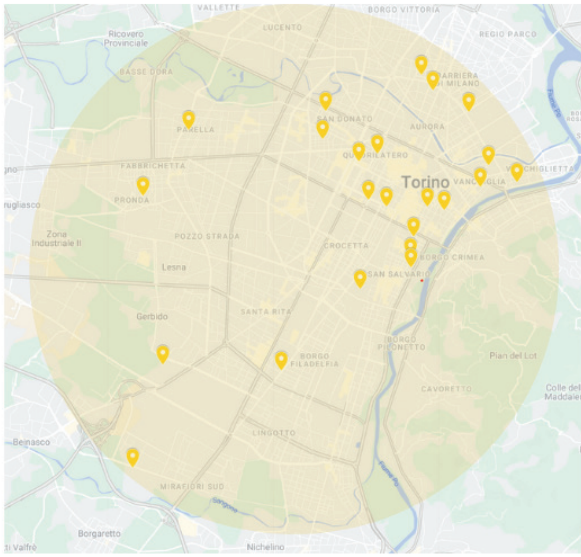
Efficienza energetica e sostenibilità ambientale

Questi spazi quindi **promuovono un uso più efficiente delle risorse**. Anziché mantenere uffici privati o spazi aziendali sottoutilizzati, il coworking permette a molte persone e organizzazioni di condividere lo stesso spazio. Questa condivisione **riduce lo spreco di energia, riscaldamento, raffreddamento e illuminazione**. Questa modalità di lavoro rappresenta una soluzione **vantaggiosa per freelance, startup e piccole imprese**, con costi medi inferiori del 30-50% rispetto agli uffici tradizionali [7.2] e permette di accedere a spazi lavorativi ben attrezzati senza doverne sostenere i costi iniziali e i costi di gestione. Un singolo edificio ben progettato e ottimizzato per accogliere decine o centinaia di lavoratori consuma significativamente meno risorse rispetto a tanti uffici separati. **Questa razionalizzazione contribuisce a limitare l'impatto ambientale degli edifici**, che rappresentano una delle principali fonti di consumo energetico a livello globale.



Il coworking a Torino

Rigenerazione urbana nelle aree periferiche



La mappa mostra la distribuzione degli spazi di coworking all'interno di **Torino [7.4]**, con una **forte concentrazione nel centro città** e una presenza più diradata nelle aree periferiche.

I quartieri centrali ospitano la maggior parte di questi spazi, **favorendo l'accesso a professionisti, startup e freelance** che operano nel cuore pulsante della città. Questa distribuzione rispecchia la tendenza comune nelle grandi città, dove il coworking si sviluppa prevalentemente nei distretti con alta densità di imprese, servizi e trasporti pubblici efficienti. Tuttavia, è **strategico incentivare** l'apertura di spazi di coworking anche nelle zone più periferiche.

La presenza di tali strutture in queste aree porterebbe diversi vantaggi: **riduzione degli spostamenti** verso il centro, decongestionamento del

traffico urbano e una maggiore accessibilità per chi vive lontano dalle aree centrali.

Inoltre, il coworking in periferia **favorirebbe lo sviluppo economico locale**, attrarrebbe nuove realtà professionali e contribuirebbe alla rivitalizzazione di zone meno valorizzate. In questo contesto, la scelta di realizzare un **nuovo spazio di coworking** all'interno del **progetto di riqualificazione** dell'ex area ferroviaria San Paolo si inserisce in una strategia più ampia di rigenerazione urbana e sviluppo sostenibile. Questo intervento non solo restituirà alla città un'area inutilizzata, ma offrirà anche un punto di riferimento per lavoratori, startup e imprese locali, creando un ecosistema professionale innovativo e inclusivo. La posizione strategica di San Paolo, che sarà ben collegata ai principali assi viari e trasporti pubblici, lo rende il luogo ideale per un coworking che possa attrarre talenti da tutta Torino e contribuire alla crescita economica e sociale del quartiere.

Conclusioni e scelte progettuali

L'analisi condotta evidenzia come il fenomeno del coworking rappresenti una soluzione strategica per migliorare la produttività, il benessere dei lavoratori e l'economia locale, promuovendo al contempo una maggiore sostenibilità ambientale. La scelta di integrare spazi di coworking all'interno del progetto di riqualificazione dell'ambito 12.2 F.S.

San Paolo è dunque giustificata da molteplici fattori:

- **Impatto economico locale:** Gli spazi di coworking generano un indotto significativo per le attività circostanti, contribuendo alla rivitalizzazione di aree periferiche e alla creazione di un tessuto economico più dinamico e interconnesso.
- **Sostenibilità ambientale:** La condivisione di risorse e l'ottimizzazione degli spazi riducono il consumo energetico e l'impatto ambientale rispetto agli uffici tradizionali, contribuendo agli obiettivi di riqualificazione sostenibile.
- **Benefici sociali e culturali:** La creazione di un ambiente lavorativo condiviso favorisce lo scambio di idee e la collaborazione tra professionisti di diversi settori, rafforzando il senso di comunità e appartenenza al territorio.
- **Accessibilità e flessibilità:** La possibilità di affittare spazi a breve termine e la riduzione del pendolarismo migliorano la qualità della vita per i lavoratori, incentivando l'adozione di modalità lavorative moderne e flessibili.

Alla luce di queste considerazioni, l'inclusione di spazi di coworking nel progetto di riqualificazione non è solo una risposta alle esigenze contemporanee del mondo del lavoro, ma anche una strategia chiave per valorizzare il territorio e promuovere una crescita economica e sociale sostenibile.

File di supporto

Tabella di supporto (Valori €/mq per zona e tipologia)

ZONA NUOVA TORINO		NTN 2022	NTN 2023	APPARTAMENTI DI PREGIO		APPARTAMENTI MEDI		APPARTAMENTI MODESTI		NEGOZI				UFFICI	
				SIGNORILI CIVILI		CIVILI ECONOMICI		ECONOMICI POPOLARI		POSIZIONE PRIMARIA		POSIZIONE SECONDARIA			
				MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
C1	Valentino	135	89	2700	3800	1750	2500	1500	2000	1500	2200	750	1350	1150	2000
C2	Dante	533	488	2000	2800	1450	2050	1100	1500	1400	2100	700	1150	950	1700
C4	Galileo Ferraris	114	124	2250	3300	1850	2750	1450	2050	1200	2500	850	1500	1300	2200
C5	De Gasperi	362	301	2000	2800	1700	2550	1250	2000	1400	2700	950	1450	1400	2000
C6	Politecnico	10	7	2000	2900	1700	2500	1250	1800	1200	2400	700	1100	1000	2000
C7	Duchessa Jolanda	307	241	1800	2950	1500	2100	1100	1550	1000	1400	880	1200	1200	2000
C13	San Paolo Spina 1 Marmolada	946	885	1800	2850	1200	1800	900	1250	1050	1600	600	1000	1000	1400
C15	Duca D'Aosta	16	5	2400	3850	1950	3000	1500	2200	-	-	-	-	1500	2600
	TOTALE NTN	2423	2139												

Sitografia

Quadro demografico socio-economico

- [1.1] <http://geoportale.comune.torino.it/web/cartografia/cartografia-scarico> (01/12/2024)
- [1.2] <http://geoportale.comune.torino.it/web/node/2211> (01/12/2024)
- [1.3] <http://www.comune.torino.it/statistica/dati/2023/pdf/B1%20Pop%20per%20eta%20annuale%20e%20circoscrizione.pdf> (02/12/2024)
- <https://www.torinotrepuntozero.net/mappe-quartiere-borgo-san-paolo/> (18/12/2024)
- <http://www.comune.torino.it/statistica/dati/2023/pdf/A2%20Pop%20per%20Sesso%20e%20Quartiere.pdf> (18/12/2024)

Quotazioni immobiliari

- [2.1] https://www.fimaatorino.it/storage/public/fimaa_torino__it/pagineparagrafi/BorsinoFIMAATorino2024light.001.pdf (05/12/2024)
- [2.2] <https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/piemonte/torino/borgo-san-paolo-cenisia/> (05/12/2024)
- [2.3] https://full.polito.it/wp-content/uploads/2022/09/220506_Libro_Report-Full_stampa.pdf (10/12/2024)
- https://www.unito.it/sites/default/files/torino_student_housing_11_01_23.pdf (11/01/2025)
- <https://ustat.mur.gov.it/> (05/12/2024)
- https://torino.corriere.it/economia/22_marzo_28/campus-affitti-palazzi-smart-dove-abita-citta-ragazzi-e0c43204-aea0-11ec-89b4-33ef6a8626b0.shtml (20/12/2024)

Verde pubblico

- [3.1] <http://www.comune.torino.it/verdepubblico/il-verde-a-torino/> (10/01/2025)
- <https://www.torinovivibile.it/aree-tematiche/torino-green-print/> (10/01/2025)
- <http://www.comune.torino.it/verdepubblico/il-verde-a-torino/> (10/01/2025)

Orti urbani

- [4.1] <http://www.comune.torino.it/verdepubblico/orti-urbani/> (04/12/2024)
- [4.2] <https://www.google.com/maps/d/u/0/editmid=1KsD2ihnUwtjBZwiAYi-4Pd2Jmxy03Apk&hl=it&ll=45.08132535175511%2C7.6645222356445375&z=12> (04/12/2024)
- [4.3] <https://servizi.comune.torino.it/consiglio/prg/documenti1/atti/allegati/202002957bis.pdf> (05/12/2024)
- <http://www.comune.torino.it/torinogiovani/vivere-a-torino/orti-urbani> (05/12/2024)
- <http://www.comune.torino.it/verdepubblico/orti-urbani/> (15/12/2024)
- <https://ormetorinesi.net/gli-orti-della-rete/> (15/12/2024)

Mobilità

- [5.1] https://mtm.torino.it/wp-content/uploads/dati-statistiche/indagine-imq-2022/report/IMQ-2022_EP_REPORT-COMPLETO.pdf (02/12/2024)
- [5.2] <https://www.sfmtorino.it/le-linee-sfm/> (12/12/2024)
- [5.3] https://www.mtm.torino.it/wp-content/uploads/2021/10/2021.03_Affidamento_SFM_4-1.pdf (02/12/2024)

Sitografia

Turismo culturale

- [6.1] https://www.visitpiemonte-dmo.org/wp-content/uploads/2024/04/RapportoFlussi2023_Edizione2024.pdf (19/12/2024)
- [6.2] https://www.fitzcarraldo.it/ricerca/pdf/destinazionetorino_report.pdf (19/12/2024)
- [6.3] <https://ocp.piemonte.it/presentazione-relazione-annuale-la-cultura-in-piemonte-2023-2024/#:~:text=Nel%202023%20sono%20state%20vendute,hanno%20generato%20340%20mila%20ingressi> (20/12/2024)

Coworking

- [7.1] <https://www.flexas.com/it/blog/statistiche-sul-coworking> (20/12/2024)
- [7.2] <https://www.flexas.com/it/blog/statistiche-sul-coworking> (04/02/2025)
- [7.3] <https://www.dropbox.com/scl/fi/k4u9nnljordxf22xjimpem/2023-Profitability-of-Coworking-Spaces-Selected-Results.pdf?rlkey=g1prnwhcsujbsk03r12fvx8iy&e=7&dl=0> (04/01/2025)
- [7.4] <https://www.merakyn.net/it/news-e-risorse/coworking-a-torino/> (05/12/2024)
- <https://www.bitmat.it/news/i-trend-innovativi-nel-settore-immobiliare-2023-il-futuro-del-coworking/> (15/01/2025)
- <https://www.incowork.it/it/blog/detail/coworking-in-italia-entro-il-2024-sara-scelto-dal-38-dei-lavoratori> (28/11/2024)
- <https://www.businesscoot.com/it/studio-di-mercato/il-mercato-del-coworking-italia> (28/11/2024)
- <https://www.flexas.com/it/blog/statistiche-sul-coworking> (20/12/2024)
- <https://friariella.it/2023/11/quali-coworking-torino/> (05/12/2024)