

Complesso polifunzionale
Regio Parco

TAURUS srl
PICCO architetti

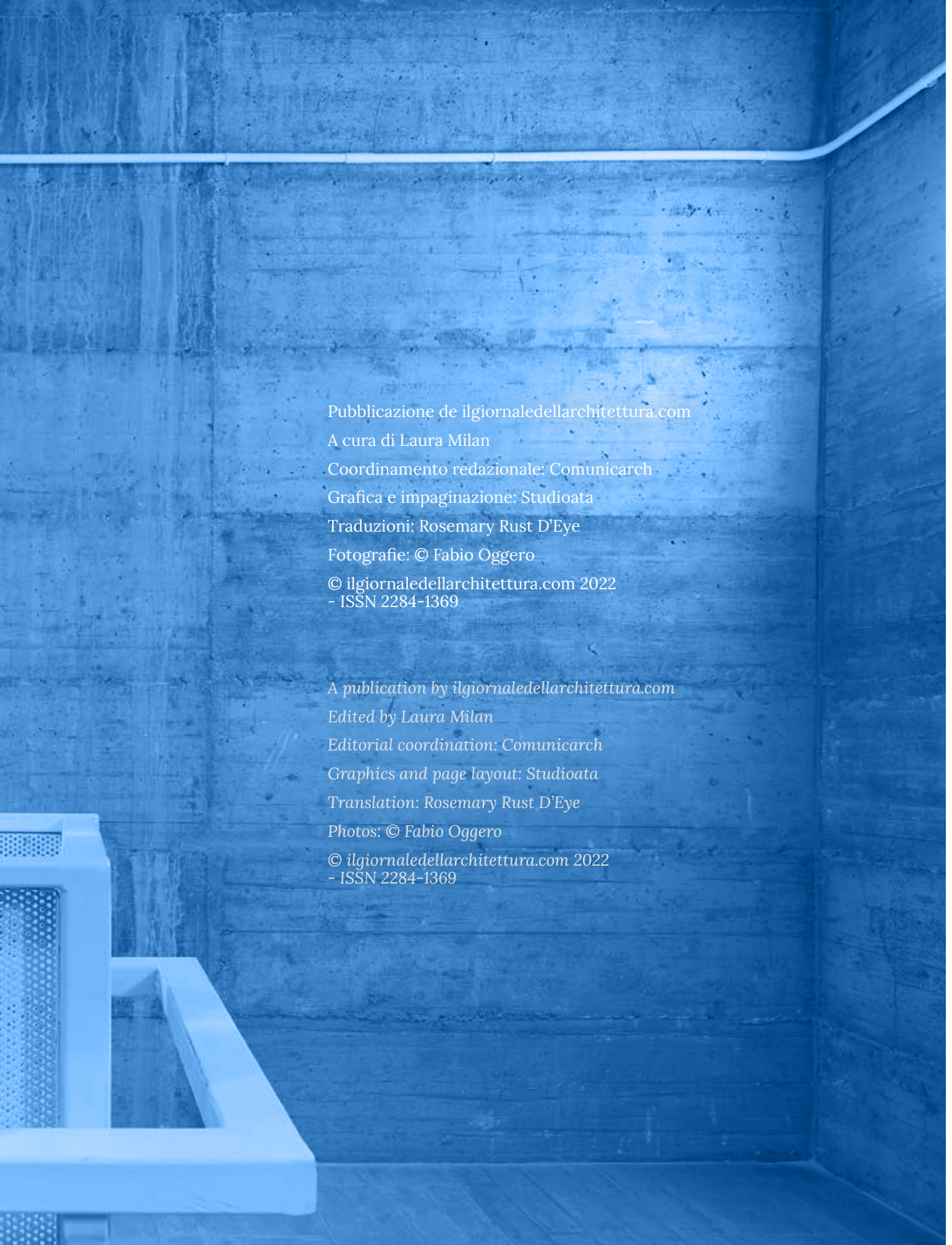
il giornale dell'ARCHITETTURA.com

Complesso polifunzionale

Regio Parco

TAURUS srl
PICCO architetti

il giornale dell'ARCHITETTURA.com



Pubblicazione de ilgiornaledellarchitettura.com
A cura di Laura Milan
Coordinamento redazionale: Comunicarch
Grafica e impaginazione: Studioata
Traduzioni: Rosemary Rust D'Eye
Fotografie: © Fabio Oggero
© ilgiornaledellarchitettura.com 2022
- ISSN 2284-1369

A publication by ilgiornaledellarchitettura.com
Edited by Laura Milan
Editorial coordination: Comunicarch
Graphics and page layout: Studioata
Translation: Rosemary Rust D'Eye
Photos: © Fabio Oggero
© ilgiornaledellarchitettura.com 2022
- ISSN 2284-1369

Indice
Index

Introduzione
Introduction 6

Laura Milan

L'architettura
The architecture 22

Laura Milan

La struttura e gli impianti
Structural redevelopment and energetic improvement 42

Mediapolis Engineering

Lo sviluppatore
The developer 56

Intervista a Massimo Fantini / A *dialogue with Massimo Fantini*

Il progettista
The architect 66

Intervista a Cristiano Picco / A *dialogue with Cristiano Picco*

Crediti
Credits 80



Introduzione
Introduction



Verso nord, una nuova centralità urbana per Torino

Looking north, a new urban centrality for Turin



L'ex stabilimento Benedetto Pastore di Torino, imponente edificio dismesso dalla consolidata presenza affacciata su corso Novara, è oggi il nuovo complesso Regio Parco. È una parte di città completamente rinnovata che, dal cuore di un quadrante storicamente votato alla produzione, porta nuovi significati a un importante processo di rinnovamento urbano, atteso e allargato.

La trasformazione prefigurata da PICCO architetti per conto del promotore TAURUS srl ha dato forma a un complesso ibrido per un'innovativa operazione immobiliare, puntando sul valore del passato e ridisegnando un'architettura e i suoi spazi per ospitare le nuove funzioni. La parte di isolato che, tra corso Novara, via Perugia e via Padova, per decenni ha prodotto serrande basculanti in acciaio oggi affianca aree retail e ristorazione a uno student housing di nuova generazione che, gestito da Camplus, offre soluzioni di hospitality rivolte a studenti ma anche a giovani professionisti e viaggiatori, per un utilizzo continuativo durante tutto l'anno.

I buoni motivi che spingono a puntare sullo sviluppo di quest'area della parte nord della città sono molteplici, leggibili nelle trasformazioni urbane ed edilizie che negli ultimi anni hanno reso gli isolati racchiusi nei quartieri Regio Parco e Aurora una delle più interessanti e promettenti parti per il futuro di Torino.

Il rinnovamento del complesso ex Pastore arricchisce un processo di riqualificazione che sembra avere ripreso vigore dopo il lungo stallo seguito alle grandi trasformazioni chiuse dalle Olimpiadi invernali del 2006. L'evento ha segnato l'apice di un ventennio chiave, portatore di strategie e cambiamenti che hanno reso la città un avanzato laboratorio della trasformazione urbana.

I fermenti sono nuovamente molti, come molte sono le aree ancora in attesa di un futuro. Centrali ma lievemente decentrati, vivaci e multietnici, Aurora e Regio Parco mantengono ancora intatto un potenziale leggibile nelle trasformazioni avvenute negli ultimi venti anni, che sono state tra gli emblemi di una felice e per molti momenti promettente risposta alla deindustrializzazione.

I temi e le possibili chiavi di lettura sono molteplici, spesso trasversali al recupero, progressivo e non ancora completato, di un consistente patrimonio industriale dismesso tra gli anni novanta e l'inizio del nuovo millennio. Pioniera è stata la trasformazione del vecchio Maglificio calzificio torinese, divenuto Basic Village nel 2001 dopo 20 anni di abbandono, seguita dalla nuova vita di un altro ex stabilimento tessile, il Lanificio Cologno, divenuto Cineporto, sede per la Film Commission Torino Piemonte.

The former Benedetto Pastore plant in Turin, a well-established, imposing, disused building overlooking Corso Novara, is today's new Regio Parco complex. This completely renovated part of the city in the heart of a historic quadrant devoted to production gives an entirely new meaning to a major process of long awaited and extended urban renovation.

The visional transformation by PICCO architetti for the promoter, TAURUS srl, has resulted in a hybrid complex arising from an innovative real estate operation, which focuses on past values to redesign a building and its spaces to house new functions. The part of the residential block between Corso Novara, Via Perugia and Via Padova which, for decades, has seen rolling steel shutters, today places new generation student housing side by side with retail and catering areas. Run by Camplus, it offers hospitality not only to students, but also to young professionals and travellers for continual use throughout the year.

The good reasons for developing this area to the north of the city are numerous and can be seen in the urban and construction transformations in recent years, which have turned the blocks within the districts of Regio Parco and Aurora into one of the most interesting, most promising areas for Turin's future.

Restoration of the former Pastore complex has given added value to the redevelopment, which appears to have been given a vital boost

LA RESIDENZA: UNA PARTE DI CITTÀ DALLE MOLTE ANIME

Le diverse sembianze che il recupero del patrimonio dismesso ha assunto hanno caratterizzato molti dei progetti pensati e realizzati a partire dalla fine degli anni novanta, rendendo la residenza una delle più promettenti nuove vocazioni di un quartiere che riesce ancora a mantenere intatto il carattere dell'area. Risalgono al 2006 e al 2009 i recuperi residenziali dell'ex stabilimento CEAT, fabbrica produttrice di cavi elettrici all'angolo tra corso Regio Parco e via Parma, e dell'ex sito produttivo della cioccolata svizzera Tobler, in via Aosta.

Altri piccoli e pregevoli esempi di architettura stanno ancora trasformando puntualmente ma in modo diffuso il tessuto edilizio, portando momenti di contemporaneità in un quadrante urbano disomogeneo ma fortemente cresciuto nel secondo dopoguerra.

UNA TORINO SEMPRE PIÙ UNIVERSITARIA

La città compresa tra il fiume Dora e l'asse di corso Novara è sempre più caratterizzata da una vocazione giovane e universitaria.

La sua graduale trasformazione ha preso le mosse dalle linee di una fortunata stagione di pianificazione strategica, dal lascito delle Olimpiadi invernali e da importanti investimenti dell'Università di Torino, che nel 2012 ha inaugurato il nuovo campus per la Scuola di Scienze Giuridiche, Politiche ed Economico-Sociali, intitolato a Luigi Einaudi. Il progetto ha recuperato parte della grande area ex Italgas creando la prima importante centralità urbana e sociale. Il completamento del campus è stato preceduto dalla realizzazione delle palazzine che furono villaggio media olimpico e dal 2007 sono diventate le prime residenze universitarie realizzate nel quartiere. Sulla scia si colloca la nuova sede torinese dell'Istituto di Arti Applicate e Design (IAAD), progetto di PICCO architetti con CZA, che nel 2013 inaugura la prima parte del progetto più importante realizzato finora, la nuova sede della Lavazza.

after the long deadlock following the transformations that ended after the 2006 Winter Olympics. The event marked the peak of a critical, twenty-year period that brought strategies and changes, which turned the city into a state-of-the-art laboratory of urban transformation.

Once again, there is an underlying ferment, as many areas still await their future. Not quite in the city centre, lively and multi-ethnic Aurora and Regio Parco have maintained their potential that can be seen in the transformations over the last twenty years. Some of these have many times become the emblems of a happy, promising response to de-industrialisation.

The topics and possible keys to interpretation are numerous. They are often transversal to renovation, progressive and, as yet, incomplete for this considerable industrial heritage, abandoned between the nineties and the beginning of the new millennium. They include the transformation of Turin's old knitwear factory and stocking factory into Basic Village in 2001 after lying abandoned for 20 years, followed by a new life for another former textile factory, the Cologno Woollen Mill, which became Cineporto, seat of the Turin Piedmont Film Commission.





Il 2012 è anche l'anno in cui la Scuola Holden apre le sue porte sulle rive del fiume Dora, alle spalle del mercato di Porta Palazzo. Fondata nel 1994 da un gruppo di intellettuali guidati dallo scrittore Alessandro Baricco, recupera l'ex Caserma Cavalli.

Non lontano si colloca uno degli interventi più recenti, completato nel 2019. La sede torinese di Combo ha rifunzionalizzato l'ex caserma dei vigili del fuoco di corso Regina Margherita, trasformandola nel suo quarto intervento italiano. Propone un'architettura europea e urbana, rivolta a un pubblico giovane a cui offre un contemporaneo mix con ospitalità, ristorazione e flessibili spazi per il tempo libero e la socialità.

Mentre un altro studentato con residenze sviluppato dalla società specializzata DoveVivo sta aprendo in via Pedrotti, un futuro non troppo lontano porterà a Torino il suo The Student Hotel. La catena olandese andrà a occupare l'area libera tra via Aosta e lungo Dora Firenze, portando in prossimità del ponte Mosca e della scuola Holden il suo modello ibrido che unisce studentato, albergo e coworking.

NUOVE CENTRALITÀ URBANE

La Nuvola Lavazza, completata nel 2018 su progetto architettonico di Cino Zucchi, con PICCO architetti negli interventi del complesso della Ex Centrale Elettrica, rappresenta finora il più importante momento di questa ripresa. Lavorando sul nuovo e intervenendo sull'esistente, recupera una delle molte aree ex industriali dismesse portando avanti un'attività di ricucitura del tessuto urbano esistente creando una nuova centralità urbana che è riuscita a riqualificare la prima parte del lungo asse di via Bologna. Il complesso nasce per ospitare gli uffici aziendali, il museo e uno spazio eventi ricavato all'interno di un'ex centrale elettrica. Include anche la nuova sede dello IAAD.

RESIDENTIAL: A PART OF THE CITY OF COUNTLESS SOULS

The different aspects of the redevelopment of abandoned heritage have been the focus of many projects, designed and implemented from the end of the nineties. The aim has been to turn the residential area into one of the most promising new missions for a district that continues to maintain the character of the area intact. The residential redevelopments of the former CEAT plant, electric cable manufacturer on the corner of Corso Regio Parco and Via Parma, and the former production site of the Swiss Tobler chocolate factory, in Via Aosta, date back to 2006 and 2009.

Other small, precious examples of architecture continue to change regularly, but are spread throughout the urban fabric, to give hints of contemporaneity in a patchwork urban area, which has grown considerably post Second World War.

AN INCREASINGLY UNIVERSITARIAN TURIN

The city lying between the River Dora and the axis of Corso Novara has become increasingly youthful and universitarian in outlook.

Its gradual transformation stemmed from the lines of a successful season of strategic planning from the legacy of the Winter Olympics and some major investments by Turin University, which inaugurated its new Luigi Einaudi campus in 2012



for the Faculties of Law, Politics, Business and Social Science. The project redeveloped part of the large, former Italgas area to create the first, major, central, urban and social venue. Before the campus was completed, the small buildings of the Olympic media village were rebuilt and, from 2007, became the first university, residential accommodation in the district. The new Turin headquarters of the Institute of Applied Arts and Design (IAAD), a project by PICCO architetti with CZA followed in their wake. In 2013, they inaugurated the first part of the most important project up to this point, the new Lavazza headquarters.

2012 was also the year in which the Holden School opened its doors on the banks of the River Dora behind the market at Porta Palazzo. Founded in 1994 by a group of intellectuals and led by the writer Alessandro Baricco, it redeveloped the former Cavalli Barracks.

Close by stands one of the more recent interventions, completed in 2019. The Turin headquarters of Combo repurposed the former fire station in Corso Regina Margherita and transformed it into its fourth Italian intervention. The European, urban architecture targets the younger generation and offers a contemporary mix of hospitality, catering and flexible spaces for leisure activities and socialising.


SUPERSTORE
coop
C.so Novara





UN LUOGO PER SPERIMENTARE I NUOVI MODI DELL'ABITARE

Gli isolati collocati attorno all'asse di corso Regio Parco sono stati e sono ancora oggi anche attivo luogo di sperimentazione per nuovi modi di abitare, alcuni realizzati, altri rimasti allo stato di prototipo.

Nel 2013 ciò che rimane delle ex fonderie Nebiolo di via Bologna, imponente complesso abbandonato dagli anni settanta, accoglie per qualche mese lo sperimentale progetto Casazera. Ha costruito un modulo abitativo in legno prefabbricato realizzato su misura che è stato incapsulato nel telaio in cemento armato dell'ex fabbrica per essere abitato da un gruppo di studenti.

Il 2013 è lo stesso anno in cui Compagnia di San Paolo completa, all'interno del suo Programma Housing, la realizzazione del primo esempio di residenza temporanea all'interno del progetto Luoghi Comuni. L'intervento recupera, in questa parte di città centrale ma decentrata e sempre più multietnica, un edificio compreso tra via Priocca e piazza della Repubblica per trasformarlo in residenze inizialmente rivolte a single e coppie senza figli e, secondariamente, a lavoratori trasfertisti in città per brevi periodi di tempo.

Another hall of residence, developed by the specialised company DoveVivo, will be opening in Via Pedrotti in the near future, bringing The Student Hotel to Turin. The Dutch chain will occupy the empty area between Via Aosta and Lungo Dora Firenze and take its hybrid model of student hall of residence, hotel and coworking close to Mosca Bridge and the Holden School.



Questo filone fortunatamente non si è esaurito, e realizza oggi altre sperimentazioni, che stanno portando alcuni dei primi interventi di cohousing in realizzazione in città. Mentre un cohousing è sorto all'interno di un ex edificio comunale affacciato su corso XI febbraio, il servizio di accompagnamento e accesso alla casa Homers sta lavorando al recupero e alla trasformazione di un ex laboratorio per la lavorazione del marmo in via Buscalioni, in prossimità del cimitero monumentale. Previsti sono sette abitazioni e molti spazi di utilizzo comune: un giardino, lavanderia, cucina e sala wellness.

MOLTI ALTRI PROGETTI POSSIBILI PER IL FUTURO

Le potenzialità per il futuro sono ancora molte, testimoniate dalle ampie aree e complessi che attendono ancora la realizzazione di promettenti progetti. Il futuro aprirà nuove strade, anche per la città. Spingendosi al di là di corso Novara, alcune passano per la grande area dell'ex scalo merci Vanchiglia e il recupero delle molte aree ad esso collegate. Altre sono più vicine, e riguardano il futuro dell'ex Mercato dei Fiori, destinato a diventare centro fitness dopo anni di abbandono.

Una, ormai sicura sebbene non nelle tempistiche, è la realizzazione della linea 2 della metropolitana che dovrebbe unire seguendo un asse orientato nord-sud, Beinasco con l'autoporto Pescarito. Attraverserà il centro storico per poi lambire il nuovo campus e procedere verso nord sotto via Bologna.

Nuovi input potrebbero arrivare anche dall'assegnazione a Torino dell'Istituto Italiano per l'Intelligenza Artificiale I3a, che potrebbe essere occasione per la rinascita di un altro tra i molti spazi abbandonati che ancora attendono, come l'ex Astanteria Martini in largo Cigna o le ex fonderie Nebiolo di via Bologna.

NEW URBAN CENTRALITY

The, an architectural project completed in 2018 on a project by Cino Zucchi with PICCO architetti as part of the operations on the former Power Station complex, is the most important achievement of this redevelopment so far. By working on the new and intervening on what already exists, it has redeveloped one of the many former abandoned, industrial areas by suturing the existing urban fabric to create a new urban centrality and successfully upgrade the initial part of the long axis of Via Bologna. The complex began by housing company offices, the museum and a space to hold events created inside the former power station. It also included the new headquarters of the IAAD.

A PLACE TO EXPERIMENT NEW WAYS OF LIVING

The blocks of buildings around the axis of Corso Regio Parco used and continue to play an active part in experiments for new ways of living, some of which have been completed, whereas others have remained at the prototype stage.

In 2013, what remained of the former Nebiolo foundry in Via Bologna, an imposing complex abandoned in the seventies, housed the experimental Casazera project for a few months. It built a bespoke, wooden, prefabricated, residential module, encapsulated in the reinforced concrete frame of the former factory for residential use by a group of students.



Again in 2013, Compagnia di San Paolo completed the first temporary housing as part of the Luoghi Comuni project. The intervention redeveloped a building in an increasingly multi-ethnic area close to the city centre, between Via Priocca and Piazza della Repubblica and transformed it into housing initially for individuals and couples without children, and then for workers moving to the city for brief periods.

Luckily this school of thought did not fade and new experiments are being carried out today, which have already created some of the first cohousing in the city. Whereas cohousing began inside a former municipal building overlooking Corso XI Febbraio, the assistance and access service to Homers house is working on redeveloping and transforming a former marble processing workshop in Via Buscaloni near the Monumental Cemetery. The project envisages seven homes and many communal areas: a garden, laundry room, a kitchen and wellness room.

MANY OTHER POSSIBLE FUTURE PROJECTS

There are many other future possibilities, seen in the large areas and complexes awaiting the development of some promising projects. The future will open up new paths for the city too. Beyond Corso Novara, some of these pass through the large area of the former Vanchiglia freight yard and the redevelopment of the many areas linked to it. Others are closer and concern the future of the former Flower Market, intended to become a fitness centre after years of abandon.

One sure project with an as yet uncertain time schedule is the construction of line 2 of the underground which should follow a north-south axis to link Beinasco with the Pescarito truck terminal. It will cross the historic city centre and touch the new campus before continuing north under Via Bologna.

New inputs could also come from Turin's award by the Italian Institute of Artificial Intelligence I3a, which could be an opportunity to regenerate another of the many abandoned spaces still waiting, such as the former Martini Casualty Department in Largo Cigna or the former Nebiolo foundry in Via Bologna.



L’architettura
The architecture



Un progetto dalle molte sfide
A project with many challenges

BENEDETTO PASTORE, DECENNI DI STORIA PRODUTTIVA

L'edificio di partenza, dismesso e costruitosi nel corso del Novecento per aggiunte successive, è un complesso industriale che per decenni ha ospitato una produzione differenziata. Il nucleo originario, risalente al 1927 e nato per la produzione di legni compensati, viene danneggiato dai bombardamenti nel 1943 e ricostruito nel 1950. Dopo l'acquisizione da parte della Benedetto Pastore, storica azienda torinese produttrice di sistemi di sicurezza, tra la fine degli anni cinquanta e l'inizio degli anni settanta viene ampliato e sopraelevato di un piano. Lo spostamento della produzione al di fuori di Torino porta l'abbandono del complesso, che dalla fine degli anni ottanta del Novecento è uno dei più imponenti contenitori ex industriali dismessi che sorgono in questo quadrante di città, insieme alla vicina ex Nebiolo e al Mercato all'ingrosso dei Fiori. All'interno di un lotto di 10.600 mq, l'ex stabilimento Pastore occupa i tre quarti dell'isolato compreso tra corso Novara, via Perugia, via Padova e via Pedrotti, suddiviso in fabbricati che, eretti nel corso di decenni, hanno ospitato la produzione e gli uffici. Queste dimensioni ragguardevoli, insieme a una significativa presenza urbana caratterizzata dal lungo e uniforme fronte rivolto a est, hanno rappresentato la prima grande sfida progettuale.

I volumi in cui si articola il complesso in partenza sono due. Una grande L terra adagia le sue maniche con i fronti compatti lungo le vie Perugia e Padova, con una testata su corso Novara. I livelli fuori terra sono tre per 4.500 mq per ognuno, chiusi superiormente da una copertura piana. L'ampia corte centrale è occupata da un esteso fabbricato a un piano fuori terra, i cui 5.500 mq sono invece composti da due volumi affiancati chiusi da una copertura a shed. Rivolta verso corso Novara, la palazzina uffici costituisce l'ingresso al complesso, protetta dal muro esterno rivestito di tessere di mosaico azzurre.

BENEDETTO PASTORE, DECADES OF PRODUCTIVE HISTORY

The first building, abandoned and built during the twentieth century with subsequent extensions, is an industrial complex, which housed various productions. The original nucleus for the production of plywood, dating back to 1927, was damaged in the bombings of 1943 and rebuilt in 1950. It was purchased by Benedetto Pastore, a historic Turin company producing security systems, and was extended and another storey added between the late fifties and the early seventies. When production was moved outside Turin, the complex was abandoned to become one of the most imposing, former industrial, abandoned structures in the eighties in this city quadrant, together with the nearby former Nebiolo plant and the former wholesale Flower Market. Within a 10,600 m² lot, the



L'estetica è naturalmente industriale, all'esterno e all'interno. I fronti su strada, unitari ma disomogenei all'angolo tra corso Novara e via Perugia, sono una continua successione di ritmiche aperture finestrate incorniciate da elementi strutturali che non lasciano spazio alla decorazione. Il sistema portante è costituito da uno scheletro in cemento armato realizzato in opera.

IL NUOVO REGIO PARCO, UN PROGETTO DI RIFUNZIONALIZZAZIONE DALLE MOLTE SFIDE

L'intervento di PICCO architetti realizza una trasformazione innovativa in cui l'architettura è parte integrante di un'operazione di valorizzazione dalle molte sfide avviata da TAURUS srl. Le questioni messe sul piatto da una rifunzionalizzazione che cambia radicalmente destinazione d'uso e deve realizzare un complesso in linea con aggiornati standard prestazionali e di sicurezza sono molteplici. Sono tecniche, economiche e legate alle migliori scelte del delicato adeguamento impiantistico e di un involucro datato e poco performante. Ma sono anche di natura prettamente culturale, legate alle istanze del restauro architettonico e strutturale e agli attuali temi del "costruire nel costruito" e del mantenimento di un carattere industriale importante sia per l'edificio che per il contesto in cui si colloca. Non secondario per le dimensioni, l'impianto e le nuove funzioni del complesso rinnovato, è anche il suo rapporto con questa parte di città e il suo tessuto urbano.

former Pastore plant occupies three quarters of the block between Corso Novara, Via Perugia, Via Padova and Via Pedrotti. Buildings were constructed over the decades to house production and the offices. The considerable dimensions, together with the impressive, long, plain, east-facing façade dominating the town, proved to be the first, great design challenge.

The complex was initially divided into two. The compact wings of a large L-shaped piece of land wrap around Via Perugia and Via Padova culminating on Corso Novara. There are three storeys above ground, each measuring 4,500 m² with a flat roof. A large, 5,500 m², one-storey building stands in the wide, central courtyard, and consists of two rooms side by side with a shed roof overhead. The office building, facing towards Corso Novara and protected by a blue, mosaic covered, exterior wall, acts as the entrance to the complex.

The internal and external aesthetics are naturally industrial. The plain, patchwork street façades on the corner between Corso Novara and Via Perugia are broken by a continual succession of rhythmic windows, framed by structural elements that allow no room for any decoration. The load bearing structure consists of a reinforced concrete framework produced on-site.



Il risultato, prefigurato e atteso, è un edificio ibrido che realizza un mix funzionale differenziato, in una modalità ancora inedita in città. Il nuovo ex Pastore unisce student housing di nuova generazione, retail e ristorazione in un complesso unico e permeabile. Separa nettamente le funzioni posizionando strategicamente i loro punti di accesso: la residenza studentesca all'angolo tra via Perugia e via Padova, evidenziata dallo svuotamento del paramento murario, la funzione commerciale, più aperta, su corso Novara, introdotta da una nuova piazza aperta.

IL CUORE DELLA TRASFORMAZIONE, LA RESIDENZA STUDENTESCA

Lo studentato, organizzato all'interno di un grande volume a L organizzato in tre livelli fuori terra, occupa la parte più significativa delle superfici recuperate, realizzando 10.200 mq. In linea con le proposte di ospitalità più aggiornate a scala europea, vuole essere una struttura rivolta agli studenti ma aperta anche al turismo in arrivo in città e offrire a tipologie più ampie di utenza un'alternativa giovane e dinamica al pernottamento tradizionale.

L'operazione, avviata insieme al gestore Camplus, fra i principali provider italiani di hospitality rivolta agli studenti, lo vuole utilizzato in modo costante durante l'anno, indipendentemente dalle scadenze dei calendari accademici.

THE NEW REGIO PARCO, A PROJECT TO ASSIGN NEW PURPOSES WITH MANY CHALLENGES

The work by PICCO architetti has created an innovative transformation, where architecture is an integral part of a development operation with many challenges, begun by TAURUS srl. Numerous questions were raised when new purposes were assigned that radically changed its intended use. This meant a complex had to be constructed that complied with the current performance and safety standards. They were technical, economic and linked to the best choices of the delicate update of the plant engineering and of the dated, poorly performing shell.



Realizza una struttura di 307 posti letto che riorganizzano completamente e parzialmente ricostruiscono l'interno dell'ex stabilimento. Punto nodale dell'impianto planimetrico è il grande atrio di ingresso, un volume a tutt'altezza trasparente che all'esterno interrompe la regolarità dei paramenti murari realizzando un angolo aperto anche all'interno. Il progetto posiziona qui l'ingresso principale e, ai piani superiori, spazi comuni dentro atrii che si affacciano.

La distribuzione interna si appoggia su lunghi corridoi e la realizzazione di quattro nuovi vani scala dalle riuscite e grezze superfici di cemento colorato a vista e i parapetti di lamiera forata bianca.

L'offerta residenziale ricerca dinamicità e varietà attraverso l'alternanza di tagli e tipologie abitative e lo sfruttamento di aperture, viste sulla città e posizioni dentro un complesso il cui centro è occupato da un grande campo da gioco multifunzione coperto.

Il piano terra, oltre all'ingresso, accoglie aree comuni e di servizio, al personale e ai suoi ospiti, insieme a un primo gruppo di camere. Nella manica di via Padova, posteriore e più piccola, colloca gli uffici e l'alloggio per il custode, una palestra, la lavanderia e un deposito chiuso per le biciclette dotato di un'officina per le piccole riparazioni. Non mancano spazi comuni per il relax e la socialità, che si allargano all'esterno sfruttando la corte. Rivolte verso la città, altre colorate sale e aree comuni, in cui il progetto di interno è stato affidato da Camplus a studio lamatilde,





Prospetto/Façade - Via Perugia

realizza anche un piccolo teatro e occupano la manica di via Perugia insieme al primo blocco residenziale, affacciato sulla corte. Questo comprende una camera singola e nove doppie, tutte dotate di servizi interni, cucina privata con angolo cottura, postazioni per lo studio e il lavoro e piccole aree esterne private.

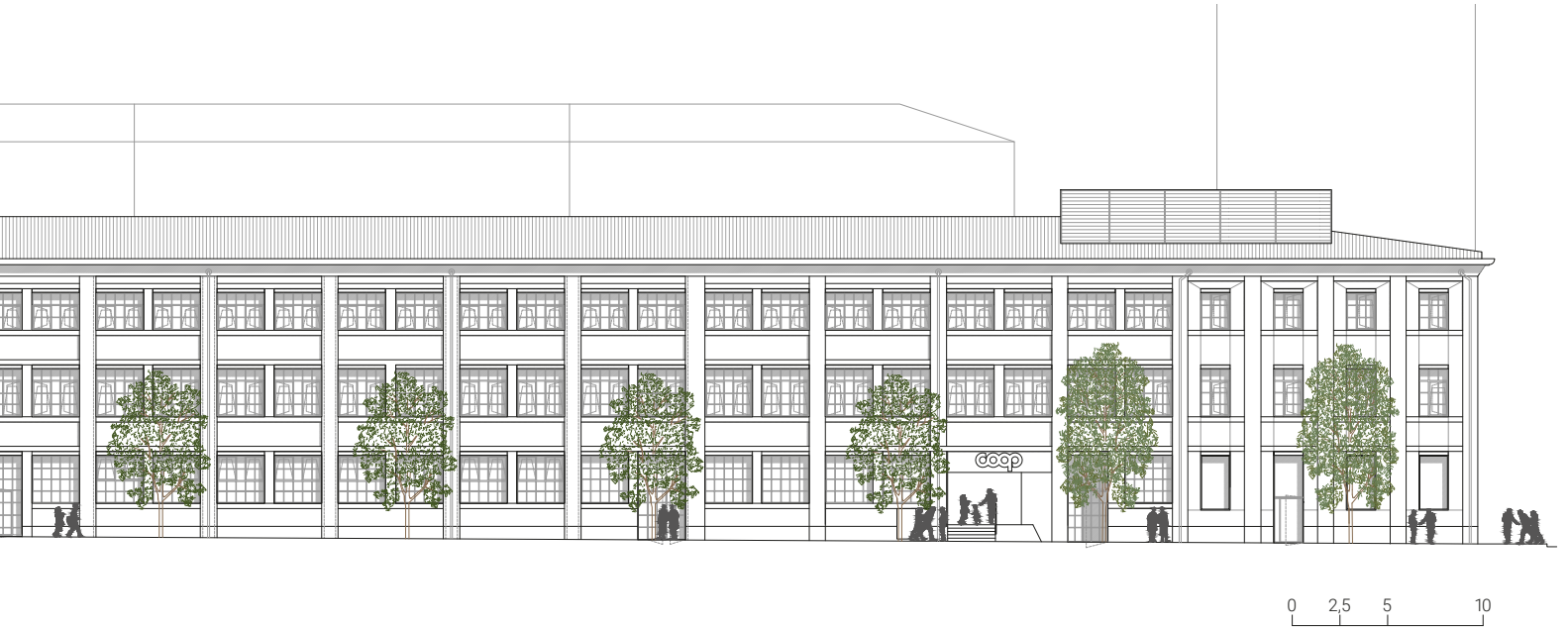
Ai livelli superiori si alternano camere singole, doppie e i cluster, piccoli appartamenti che raggruppano stanze singole e doppie, tutte dotate di servizi privati, attorno a spazi di soggiorno comuni. La maggiore possibilità di apertura dell'ultimo piano permette di realizzare, nella piccola manica posteriore, un gruppo di camere singole con aree esterne private, a cielo aperto grazie alle aperture realizzate sul nuovo tetto metallico a doppia falda.

UNA PIAZZA PUBBLICA, RICONOSCIBILITÀ E INTERAZIONE CON LA CITTÀ

Il nuovo fronte su corso Novara apre alla città le funzioni pubbliche, per cui è creato uno spazio più permeabile, aperto e accessibile: uno spazio urbano. Una nuova piazza pedonale introduce all'area ristorazione, 462 mq al piano terra del volume d'angolo, e agli spazi commerciali, che con i loro 3447 mq occupano invece un basso volume indipendente di nuova costruzione che si apre e contemporaneamente si chiude grazie alla lunga vetrata rivolta verso il corso.

There were also mainly cultural questions, linked to the demands of architectural and structural restoration and to the current trends of "building in what is already built" to maintain the important industrial features of the building and its surrounding context. No less important due to the size of the plant and the new functions of the restored complex was its relationship with this part of the city and its urban fabric.

The predicted and expected result was a hybrid building with mixed, differentiated functions, with specifications as yet unseen in the city. The new, former Pastore building combines new generation student accommodation, retail and catering in a unique complex with a new breath of life. It clearly



La piazza collega le funzioni, raccorda le quote altimetriche e crea riconoscibilità per questa parte del complesso Regio Parco. Degradante verso il corso e in parte inverdita, unisce il piano strada a un piano terreno elevato di circa 1 metro. Una pensilina di ordine gigante di metallo bianco e dalla pianta impostata su una C diventa elemento di richiamo, iconico e identificativo.

In posizione più defilata, il nuovo parcheggio, per oltre 100 posti auto organizzati su tre livelli accessibili da via Padova, sfrutta la posizione più interna, parzialmente nascosto dietro una nuova pannellatura scura che, creando un'elegante quinta di chiusura, risolve l'inserimento della nuova piazza coprendo vani tecnici e parte del volume del parcheggio.

IL RINNOVO DELL'INVOLUCRO, TRA LE ESIGENZE DEL RESTAURO E LE PRESTAZIONI ENERGETICHE

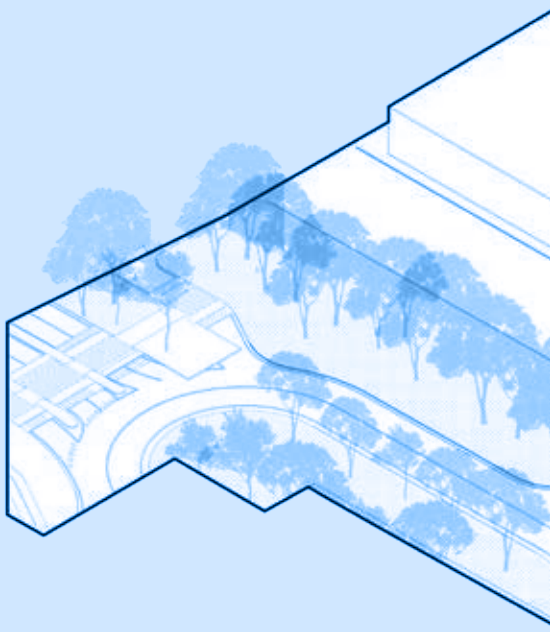
Il progetto architettonico realizza una trasformazione compatibile che non snatura l'edificio di partenza, ma ne evidenzia il carattere, in pieno accordo e rispetto dei vincoli imposti dalla storia ma non dalla tutela. Oltre a riprogettare completamente gli interni e impostare i nuovi volumi, lavora in modo importante ma discreto sull'esterno. Sceglie di dialogare in modo continuo con la Soprintendenza per coniugare le esigenze del restauro conservativo

separates the functions by giving them strategic access points: the student accommodation on the corner between Via Perugia and Via Padova highlighted by the dissection of the wall surface, the commercial function opening more on to Corso Novara, introduced by a new, open piazza.

THE STUDENT ACCOMMODATION AT THE HEART OF THE TRANSFORMATION

The three-storey student hall organised inside a large L-shaped volume occupies the largest part of the redeveloped areas of over 10,200 m². In step with the latest European proposals of hospitality,





it wishes to be a structure targeting students, yet also open to incoming tourism to the city and to offer a wider range of users a youthful, dynamic alternative to the traditional overnight stay.

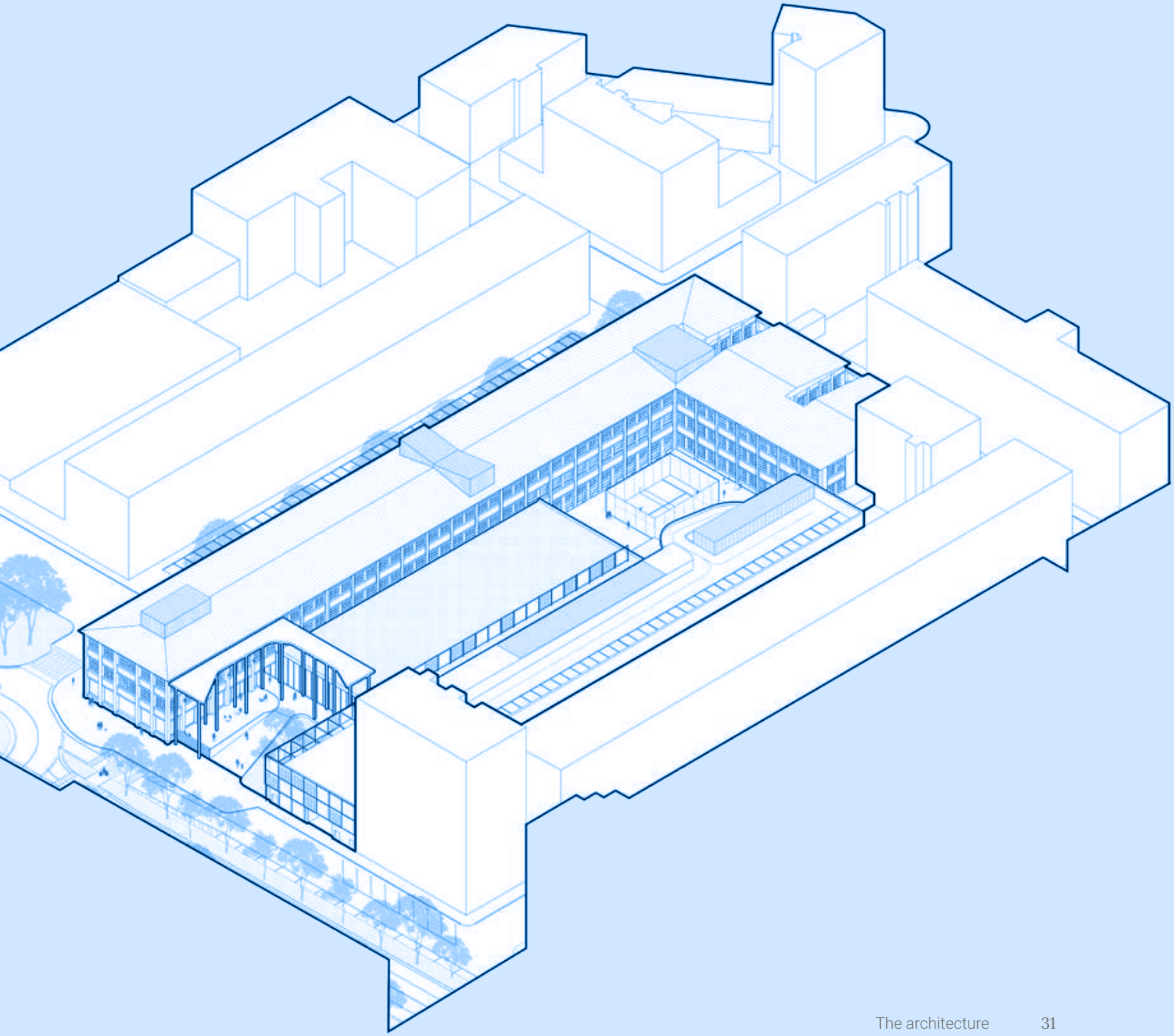
The operation, begun with the operator Camplus, one of the top Italian providers of student accommodation, aims for it to be in constant use throughout the year and not have to depend on academic calendars.

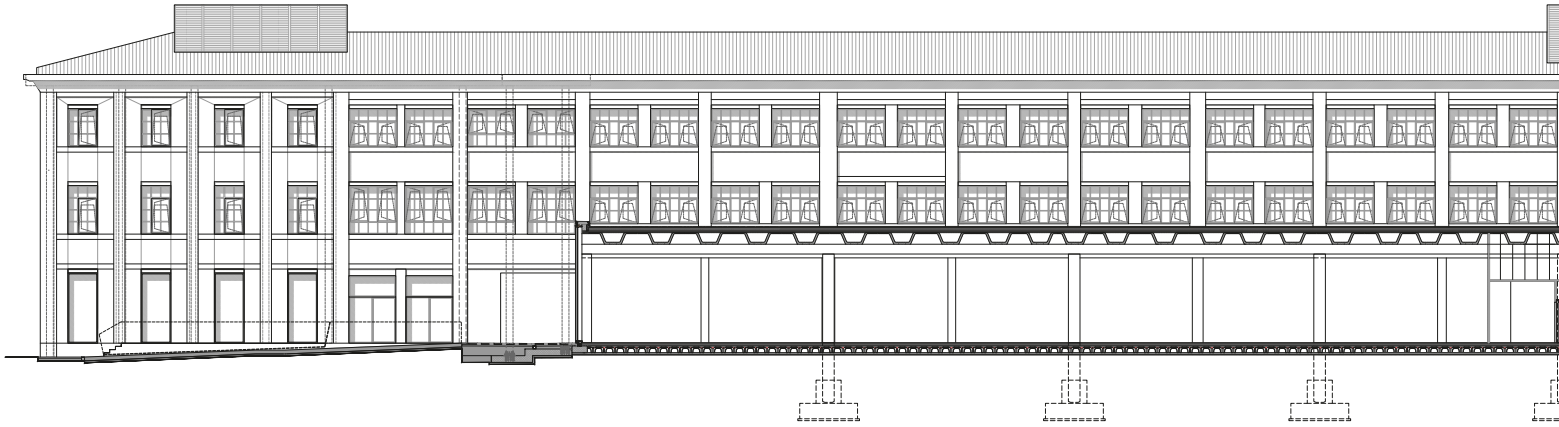
It provides a structure with 307 beds which completely reshape and partially reconstruct the interior of the former plant. The focal point of the planned layout is the large entrance hall, a full height, transparent volume which interrupts the uniform wall coverings from the exterior to provide an open corner even from the inside. The project placed the main entrance here with communal areas inside lobbies on the floors above overlooking it.

The internal layout extends along long corridors, with four new stairwells with coloured, natural, cement surfaces in full view and perforated white, sheet metal railings.

The offer of accommodation attempts to be dynamic and offer variety with different sizes and types of rooms and by using openings with views over the city and a position within a complex, the centre of which is filled with a large, covered, multi-functional playing field.

The ground floor not only accommodates the entrance but





Sezione/Section

also communal and service areas for staff and guests, together with a first group of rooms. The shorter wing stretching along Via Padova at the back, houses the offices and the porter's lodging, a gym, the laundry room and a locked storeroom for bicycles equipped with a small workshop for minor repairs. Communal spaces for relaxation and socialising are included and stretch outside to make use of the courtyard. Camplus assigned the interior design project for other colourful rooms and communal areas facing towards the city to Studio Lamatilde. A small theatre was included in the wing stretching along Via Perugia, as well as the first residential block overlooking the courtyard. This block consists of one single room and nine doubles, all with interior bathrooms, a private kitchenette, study and work stations and small, private, external areas.

Upstairs, single rooms alternate with doubles and clusters, small apartments that group together single and double rooms, all equipped with private bathrooms set around communal living spaces. The top floor opens up at the back to give a greater opportunity to provide a group of single rooms with private, exterior, open-air areas, thanks to the openings in the double-pitched, metal roof.

A PUBLIC PIAZZA, VISIBILITY AND INTERACTION WITH THE CITY

The new façade on Corso Novara opens the public functions to the city to create a more liveable, open and accessible area: an urban space. A new pedestrian piazza leads to the 462 m² catering area in the corner on the ground floor and to the 3,447 m² commercial spaces in a small, newly built block that opens and closes thanks to a long glass window facing the road.

The piazza links the functions, connects the heights and creates



visibility for this part of the Regio Parco complex. Sloping down towards the road and partly planted up, it joins the road level to a ground level of approximately 1 metre high. An enormous, white metal, C-shaped shelter becomes an appealing, iconic, eye-catching element.

Hidden from sight inside is the new three-storey car park for over 100 cars, accessible from Via Padova. Partially hidden by new dark panelling, it creates an elegant backdrop to conceal the inclusion in the new piazza of technical rooms and part of the car park space.

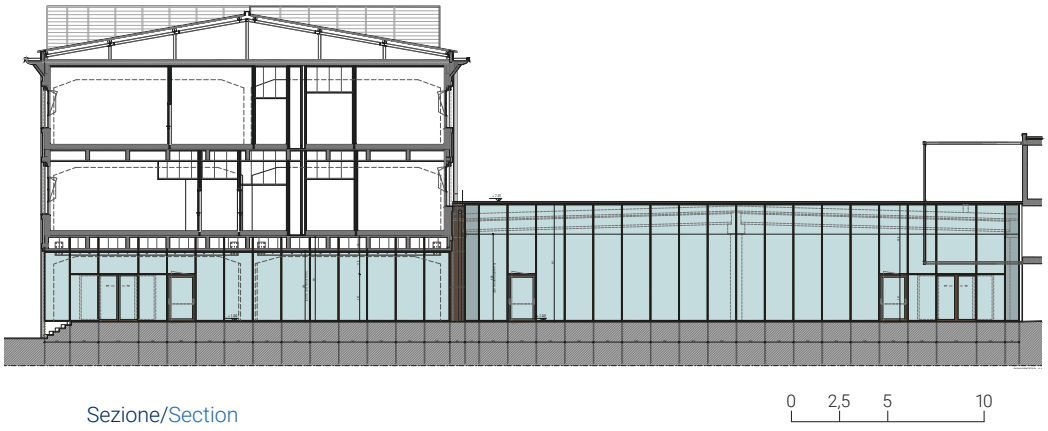
RENEWING THE SHELL, A CHOICE BETWEEN RESTORATION AND ENERGY PERFORMANCE

The architectural project created a compatible transformation without spoiling the original building. On the contrary, it highlights its character and respects the constrictions imposed by its history, but not from protection. It not only completely redesigned the interiors and created new volumes, it also worked hard but discreetly on the exterior. It chose to dialogue continually with the Superintendancy to match the need for conservative restoration with the need for energy efficiency and transform a problem into an opportunity.

A dated, inefficient shell both from a formal and energy viewpoint was covered in a continual, exterior layer to become an opportunity to match the sides and give it a more consistent, uncluttered presence in the urban surroundings of the new Regio Parco complex. The panels reflect and redesign the original vertical and horizontal division of the façade by highlighting an effective use of shades of grey. The project kept the original connection with ground level with a long stone base, where the old signs of passing time become an integral part of the new.



Prospetto/Façade - Corso Novara



Sezione/Section

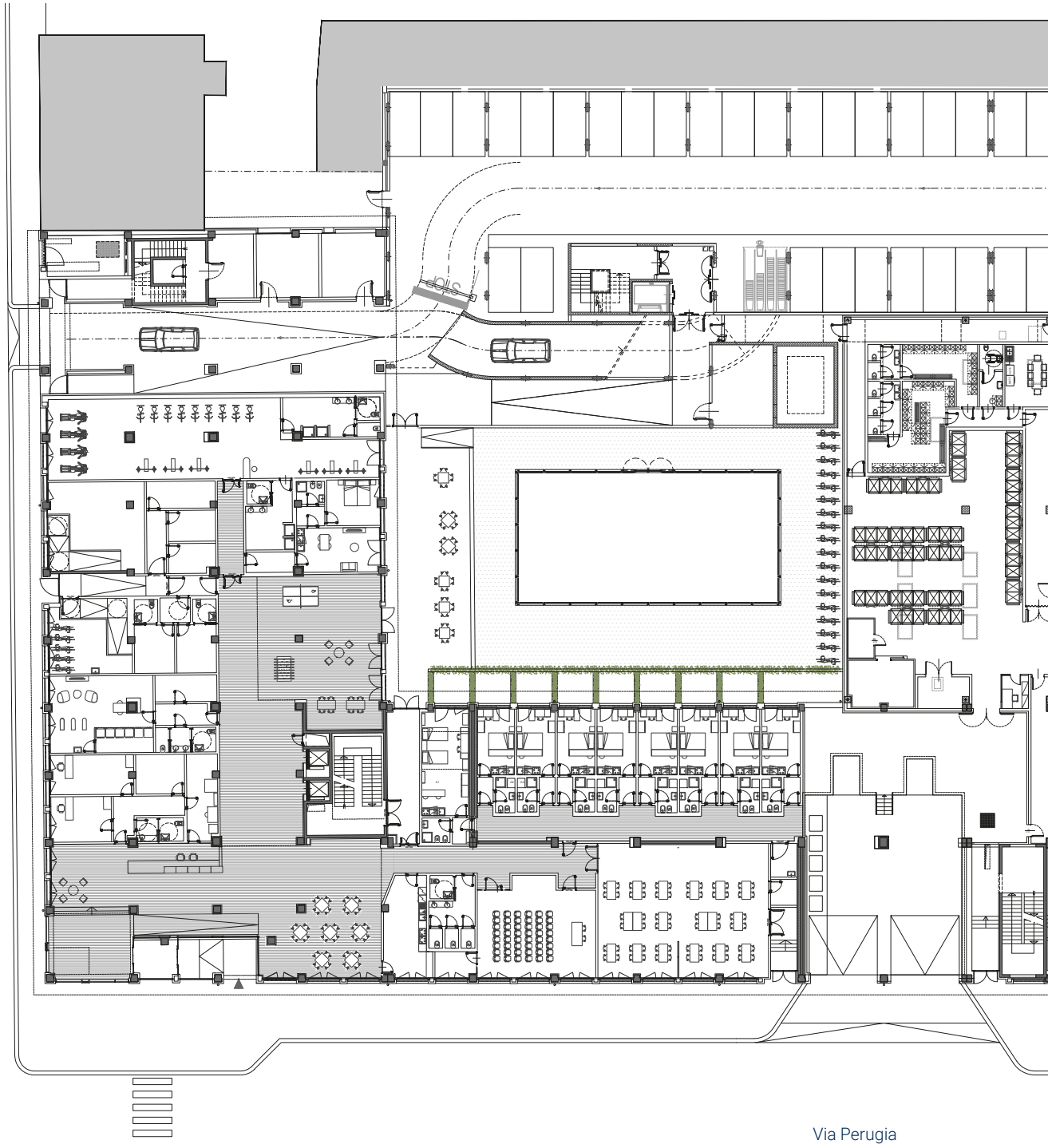
con le necessità dell'efficientamento energetico, trasformando una criticità in opportunità.

Un involucro datato e poco performante, sia dal punto di vista formale che energetico, è stato rivestito da un cappotto continuo che, posato sulla sua faccia esterna, è divenuto occasione per uniformare i fronti e rendere più coerente e pulita la presenza urbana del nuovo complesso Regio Parco. I pannelli riprendono e ridisegnano la partitura e la suddivisione verticale e orizzontale originale, evidenziandola con un uso del colore che sceglie efficacemente le tonalità del grigio. Il progetto mantiene l'attacco a terra originale, costituito da un lungo zoccolo in pietra i cui i vecchi segni del tempo diventano parte integrante del nuovo.

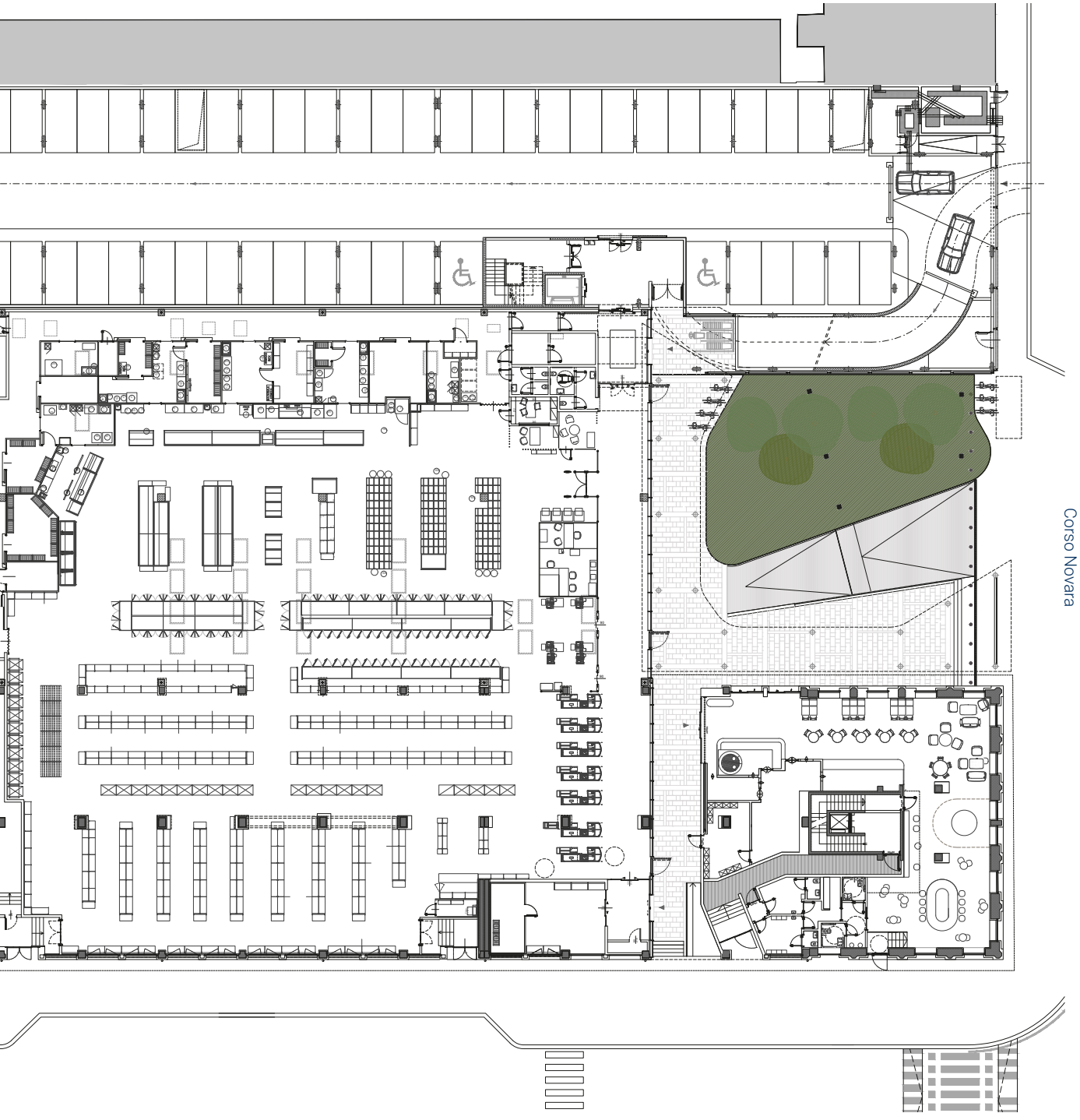
Le grandi aperture, una per stanza, ricorrono a un vocabolario che attinge motivi e materiali da un linguaggio industriale aggiornato. Mantengono dimensioni e distribuzione originarie ma vengono bipartite per seguire la nuova organizzazione interna. Sono posati nuovi serramenti dal telaio in alluminio grigio-marrone che, in parte fissi e in parte mobili, isolano e permettono il ricambio dell'aria con due tipologie di aperture, a vasistas e a battente. L'alluminio del telaio prosegue all'esterno con la lamiera verniciata che riveste i davanzali, a protezione delle strutture murarie esistenti e del nuovo stato di coibentazione. Lamelle motorizzate inclinabili permettono l'oscuramento dell'interno.

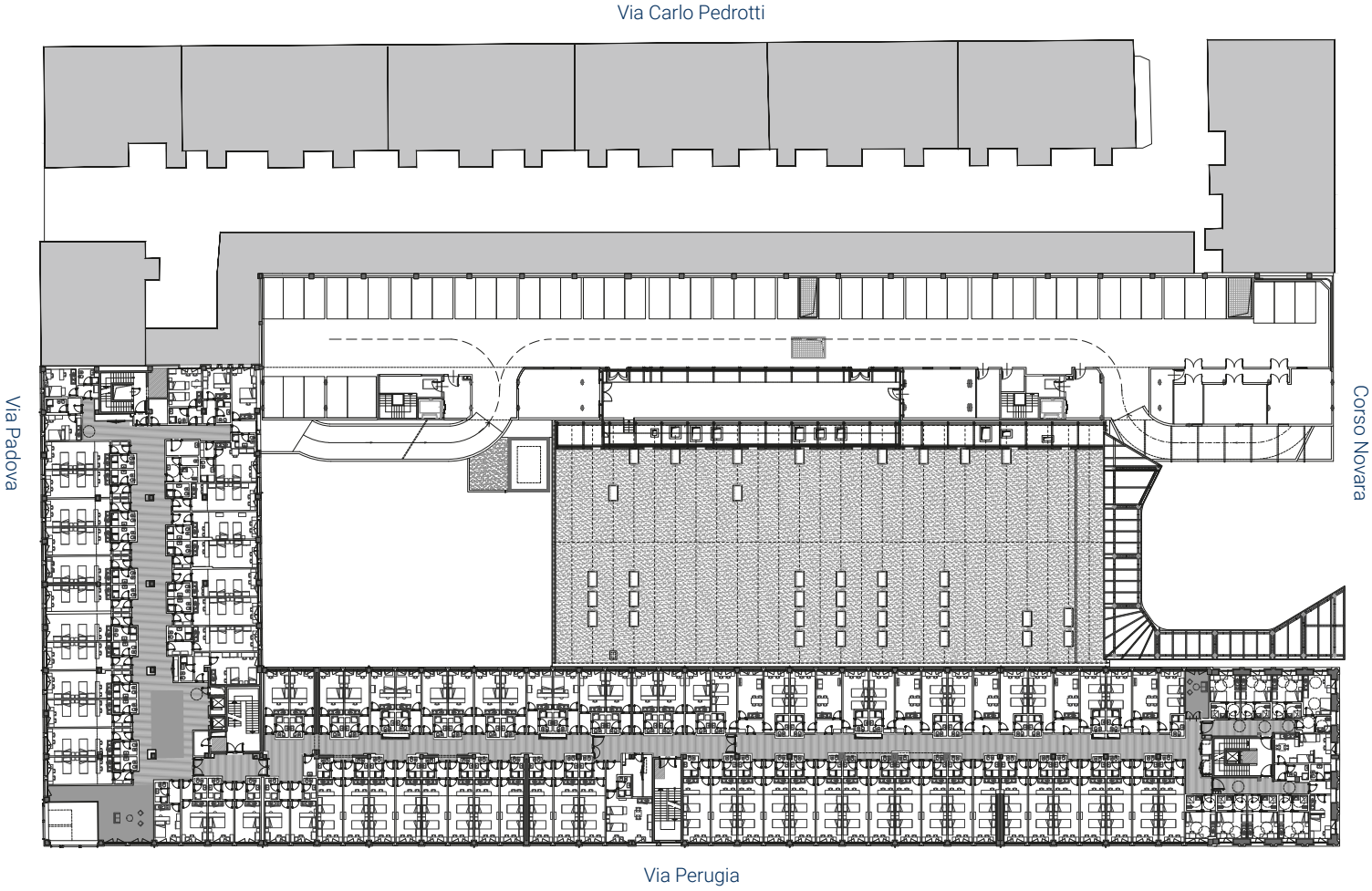
The large windows, one for each room, use patterns and materials in a more modern key. They keep the original dimensions and position, although they are partitioned to match the new interior layout. New windows and doors with part fixed and part mobile, grey-brown, aluminium frames insulate and allow fresh air to circulate with two types of opening, transom or sliding. The aluminium frame continues outside with painted sheet metal covering the window sills to protect the existing wall structures and the new insulation. Motorised tilting shutters darken the interior.





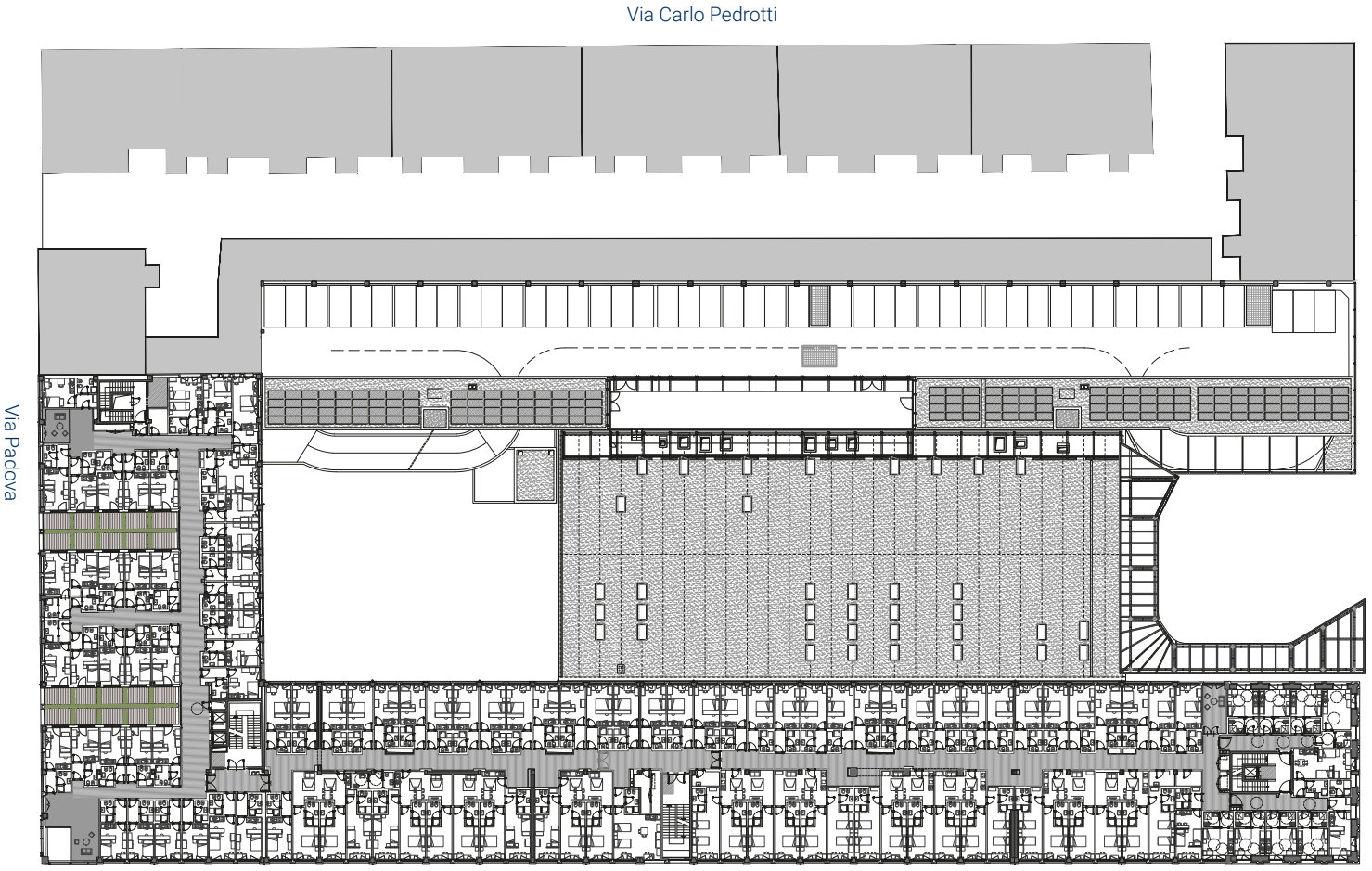
Pianta piano terra/Ground floor plan


Corso Novara



0 2,5 5 10

Pianta primo piano/First floor plan



0 2,5 5 10

Pianta secondo piano/Second floor plan



Prospetto/Façade - Via Perugia

LEGENDA

1 - Trave esistente in c.a.

2 - Intervento di rinforzo strutturale (cfr. ST-L2-INT 09)

3 - Placcaggio trave con lastra in cartongesso

4 - Scatolare dimensioni 200 x 200 mm imbullonato a moncone presaldato a piastre tassellate al pilastro esistente

5 - Piastre tassellate a pilastro esistente

6 - Montante profilo ALUK K734, (lunghezza 155 mm)

7 - Piastre per ancoraggio dei montanti a pilastri esistenti

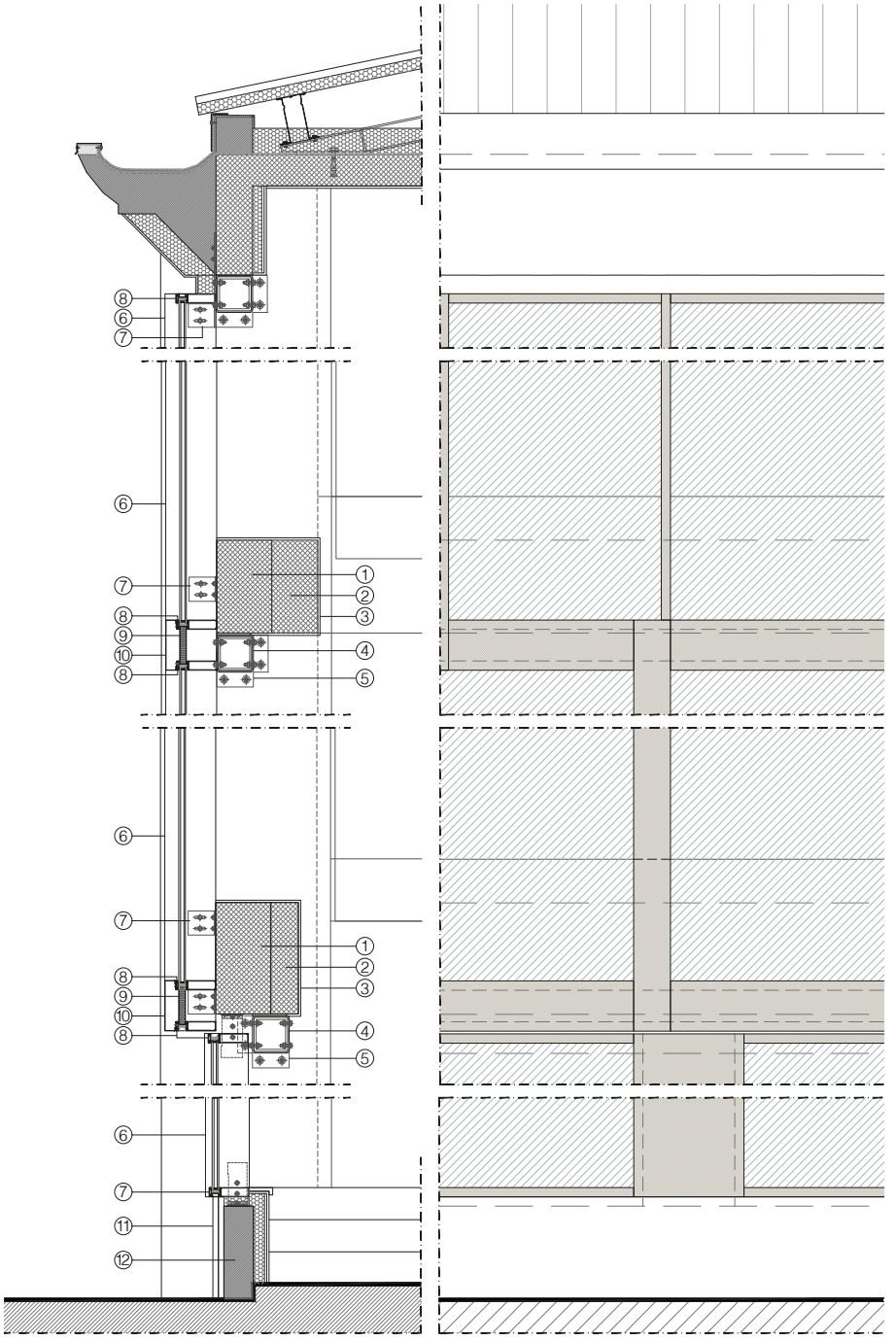
8 - Traverso profilo ALUK K745, (lunghezza 160 mm)

9 - Pannello in alluminio coibentato

10 - Fasce esterne realizzate con lamiera di alluminio fissata con clips o altro sistema di fissaggio a scomparsa ai traversi

11 - Basamento in pietra esistente

12 - Muratura esistente con rivestimento interno in lana di roccia e doppia lastra in cartongesso



Sezione/Section



La struttura e gli impianti

Structural redevelopment and energetic improvement



La valorizzazione di un'archeologia industriale

Upgrading Industrial Archaeology



IL GIUSTO EQUILIBRIO TRA RIUSO, SICUREZZA STRUTTURALE, ANTINCENDIO, PRESTAZIONE E COMFORT INTERNO

L'area Pastore di Torino, è una delle tante aree industriali "dismesse" che negli ultimi decenni sono protagoniste delle maggiori trasformazioni urbane.

Per il recupero e il riutilizzo dei "contenitori", chiamati ormai "dell'archeologia industriale" è sempre necessario cercare un equilibrio, soprattutto economico, tra il possibile riuso degli edifici e la sicurezza strutturale, antincendio, la prestazione ed il comfort dell'ambiente interno, in un quadro normativo che sempre in continua evoluzione.

A BALANCE BETWEEN REUSE, STRUCTURAL SAFETY, FIRE PREVENTION, PERFORMANCE AND THE COMFORT OF THE INTERIOR

The Pastore area in Turin is one of the many "abandoned" industrial areas which over recent decades have been the focus of some major urban transformations.

IL RECUPERO STRUTTURALE

Le Norme Tecniche per le Costruzioni 2018 e loro Circolare Esplicativa del gennaio 2019, definiscono i livelli di sicurezza statica e sismica, per fabbricati che hanno un livello di degrado esteso e "profondo".

Le strutture dell'area ex Pastore sono un caso emblematico. Il sistema strutturale è stato modificato nel tempo, ed è il risultato di successive sovrapposizioni che non definiscono un oggetto coerente che oltretutto porta i segni dei bombardamenti ed incendi dell'ultimo conflitto mondiale, peraltro abbastanza comuni in tutta Torino.



To redevelop and reuse these "containers", now known as "industrial archaeology", always demands an economic balance between the possible reuse of the buildings and their structural safety, fire prevention, performance and the comfort of the interior, all within a continually evolving legislative framework.

STRUCTURAL REDEVELOPMENT

The 2018 Technical Specifications for Construction and their Explanatory Circular of January 2019 define the levels of static and seismic safety for buildings with extensive, "deep-seated" deterioration.

The structures of the former Pastore area are emblematic. The structural system has been changed over the years and the result of successive, inconsistent, overlapping layers, which also bear the effects of bombings and fires during the Second World War, are fairly typical throughout Turin.

Two structural macro-types have been identified in the current state. A first lot, for which the project intended use is one of commercial areas served by a new car park, used to consist of wide spaces under a "shed" roof. A second lot, for accommodation, used to consist of a deep, reinforced concrete framework stretching along the block perimeter. The structure specifications were extremely disparate in terms of both

Due sono le macro-tipologie strutturali rilevate nello stato di fatto. Un primo lotto, che il progetto destina a superfici commerciali e nuovo parcheggio a servizio, era composto da ampi spazi chiusi da una "classica" copertura a shed. Un secondo lotto, per attività ricettiva, era composto da un telaio in calcestruzzo armato distribuito profonde in maniche perimetrali all'isolato, le cui caratteristiche della struttura erano estremamente eterogenee, sia in termini costruttivi che di conservazione, pensato per sopportare i carichi elevati per le esigenze della manifattura, ha subito processi di carbonatazione del calcestruzzo, la perdita di copriferro, il degrado diffuso delle armature, con un conseguente dimensionamento delle sezioni e dei vincoli non affidabile.

La fase conoscitiva, condotta con approccio multidisciplinare in chiave tecnica, storica e critica, è stata particolarmente estesa e finalizzata a una chiara comprensione delle caratteristiche e dello stato di salute delle strutture, spaziando da indagini di archivio a rilievi sul campo coadiuvati da diffusi saggi e prove di carico. La finalità iniziale, supportata dalla committenza e da molteplici ipotesi di consolidamento, mirava alla conservazione integrale delle strutture per la loro suggestività, degli shed in particolare, e per questioni volumetriche e funzionali legate alla sostenibilità economica di tutto l'intervento.

Valutazioni accuratamente concertate tra gli attori hanno invece successivamente portato verso un approccio misto, che testimonia come all'interno di una stessa architettura da recuperare possano sussistere risposte e compromessi completamente differenti, conseguenti a differenti quadri esigenziali e prestazionali.

Il lotto originariamente occupato dal capannone con copertura a shed si è rivelato capacitivamente e funzionalmente inadatto al recupero, dando quindi origine alla realizzazione di nuove strutture contemporanee. Il calcestruzzo armato tradizionale con fondazioni a platea, pilastri, setti e piastre ortotrope di solaio è stato impiegato nel parcheggio multipiano. Il calcestruzzo armato precompresso è invece stato utilizzato nel nuovo volume commerciale.

Il secondo lotto ha visto invece un consolidamento integrale delle originarie strutture a telaio delle maniche perimetrali per adeguarle alle norme vigenti. Le soluzioni adottate sono studiate ad hoc per le diverse situazioni: anche la tecnologia degli interventi nell'ambito del recupero è oggi oggetto di dibattito, perché ogni sistema presenta vantaggi e svantaggi che devono essere raffrontati con le condizioni operative.

Nel caso del complesso ex Pastore, dal punto di vista statico si è optato per interventi differenziati ma di tipo tradizionale, che hanno compreso "incamiciature" e cerchiature in cemento armato e l'accoppiamento delle orditure e degli impalcati dei solai a profilati in acciaio poi protetti ai fini della prevenzione incendi.

Risolta la carenza capacitiva nei confronti dell'azione verticale, alla domanda sismica è stata data risposta mediante l'inserimento di setti di controvento in cemento armato e delle relative fondazioni.

construction and conservation. Designed to support heavy loads for manufacturing requirements, the concrete had been subjected to carbonation and had lost its reinforcement cover, with the resulting widespread decay of the reinforcing rods and consequent unreliable measurements of the sections and protected areas.

The extensive cognitive phase, using a multi-disciplinary, technical, historic and critical approach, aimed to clearly understand the features and state of health of the structures. It ranged from investigations into the archives to on-site surveys alongside numerous reports and load tests. The initial purpose, supported by the client and by many consolidation theories, aimed at integral structure conservation due to the evocative power of the sheds in particular and to numerous volumetric and functional questions linked to the economic sustainability of the entire intervention.

Detailed discussions between those involved subsequently led to a mixed approach, which shows how completely different responses and compromises can sit side by side within one building as a result of different requirements and performances.

The lot originally occupied by the warehouse with the shed roof proved to be unsuitable for redevelopment from a capacitive and functional point of view, which led to the construction of new, contemporary structures. The traditional,





reinforced concrete with a bed foundation, pillars, internal walls and orthotropic roof plates was used in the multi-storey car park. The pre-compressed, reinforced concrete, on the other hand, was used in the new commercial building.

The second lot, on the other hand, saw the integral consolidation of the original, perimetrical, winged framework to adapt them to the current regulations in force. The solutions adopted were studied ad hoc for the different situations: redevelopment technology is currently a topic of debate, as every system has its advantages and disadvantages, which have to be compared with the operational conditions.

In the case of the former Pastore complex, differentiated, yet traditional interventions were opted for from a static viewpoint, which included a "jacket" and reinforced concrete rings and roof framework matched with flooring and steel sections, which were then protected for fire prevention purposes.

Once the problem of the lack of vertical capacity had been resolved, the seismic problem was resolved by inserting reinforced concrete brace walls and the relevant foundations.

The mixed solution was a choice linked to compatibility with an existing, traditional structure and intervention durability, as the performance and conservation results were more certain over time compared to less conventional



La soluzione mista è stata una scelta anche legata alla compatibilità con una struttura tradizionale esistente e alla durabilità dell'intervento, poiché gli esiti prestazionali e conservativi sono più certi nel tempo rispetto a soluzioni meno convenzionali, come l'utilizzo nei consolidamenti di polimeri fibro-rinforzati. Ma si tratta anche di una saggia scelta operativa, mirata a un rapido e simultaneo avanzamento delle lavorazioni su più fronti, onde garantire la realizzazione delle opere nel rispetto dei ristretti tempi previsti.

solutions, such as the use of fibre-reinforced polymers for consolidation. This was also a wise operational choice, aiming to rapidly advance the work on more than one front, in order to guarantee completion of the works within the tight time schedules envisaged.

IL SISTEMA EDIFICIO-IMPIANTO

Se per l'ex Pastore il recupero strutturale rappresenta un approccio ingegneristico attuale, flessibile, sensibile alla valorizzazione e attento a sostenibilità economica e sicurezza dell'intervento, talvolta con soluzioni diametralmente opposte, anche la progettazione del sistema edificio-impianto assume una rilevanza primaria. Un buon intervento influenza il comfort per l'utenza ma è imperativo per il conseguimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale e di efficentamento energetico del nostro patrimonio edilizio, oltre a consentire un abbattimento importante degli oneri gestionali e manutentivi.

La ratio di intervento in termini tecnologici è stata fondamentale per il raggiungimento dei massimi livelli prestazionali. Anche per il lotto interessato dal

THE BUILDING-PLANT SYSTEM

If structural redevelopment of the former Pastore is an up-to-date, flexible, structural redevelopment that has been sensitively upgraded and care taken over economic sustainability and invention safety, sometimes with diametrically opposed solutions, the design of the building-plant system takes on




ROTO
40



recupero, sfavorito in termini di performance rispetto alla porzione ricostruita, è stato possibile conseguire la massima classe energetica, portando l'edificio in A4+.

Innanzitutto ha giocato un ruolo fondamentale il sistema di involucro che ha consentito un isolamento termico molto consistente, che, coadiuvato dalla significativa inerzia della struttura originaria, consente una performance ideale sia in termini di trasmissione termica istantanea che in regime dinamico nell'arco della giornata. In particolare, la soluzione per i tamponamenti verticali a cappotto utilizzata come sia possibile il compromesso tra isolamento ad alta prestazione e valorizzazione dell'architettura e del carattere delle facciate.

La scelta tipologica dei sistemi di riscaldamento, ventilazione e condizionamento, fondamentale per gli aspetti energetici e di contenimento dei costi in fase di esercizio, è stata accuratamente ponderata nei due lotti, in modo da massimizzare i risultati sia in relazione al budget per l'intervento, sia in relazione ai tempi di realizzazione. Per quanto riguarda il lotto dello studentato, interessato dal recupero, il sistema è costituito da un impianto di climatizzazione e ventilazione con pompe di calore ad espansione diretta e a volume variabile del refrigerante (VRV), facenti riferimento a unità esterne e UTA collocate in 3 spazi tecnici in copertura, opportunamente schermati dal punto di vista visivo e acustico. La produzione dell'acqua calda sanitaria è realizzata a mezzo di bollitori a doppio

primary importance. However, it is imperative that a good intervention influences the user's comfort. However, it is also imperative not only for achieving environmental sustainability and energy efficiency for our building heritage, but also for enabling us to lower management and maintenance costs considerably.

The intervention ratio in technological terms was essential in order to achieve maximum performance levels. Despite the unfavourable performance of the lot involved in the redevelopment compared to the reconstructed portion, we were able to achieve the highest energy class, taking the building to A4+.

First and foremost, the enclosure system played a fundamental role and enabled very consistent thermal insulation to be achieved which, together with the significant thermal inertia of the original structure, gave the ideal performance in terms of instant heat transmission and in the dynamic regime throughout the day. More specifically, the solution for using vertical, insulating curtain walls provided a possible compromise between top performance insulation and upgrading the architecture and the character of the façade.

The choice of the type of heating, ventilation and air conditioning systems, essential for energy saving and running costs control was carefully weighed up in the two lots in order to maximise the results for the intervention budget and construction time schedules. As

regards the student accommodation lot involved in the redevelopment, the system consists of an air conditioning and ventilation system using direct expansion heat pumps and variable refrigerant volume (VRV) for external units and UTAs installed in 3 roof-installed, utility spaces, opportunely visually and acoustically shielded. Domestic hot water is produced via double coil boilers fed by high temperature, high efficiency heat pumps (primary source) and by a modular generator to integrate and act as backup.

The reconstructed lot uses ventilation units with a high efficiency, Rooftop-type of integrated heat pump, with air renewal control depending on the air quality rate, regulated by sensors to detect CO2. The remaining areas are served in the same way as the other lot by direct expansion heat pumps and variable refrigerant volume (VRV). In this case, domestic hot water is produced via double coil boilers fed by the recovery system of the supermarket refrigerator cell circuit (primary source and contribution free of charge) and by two heat pumps as the secondary source for integration and backup.

The system energy efficiency also relies on a significant contribution by renewable sources, thanks to approximately 600 330W photovoltaic panels installed on the roof, capable of producing a total of approximately 200 kWp.

To enable maintenance and running costs to be controlled and reduced, the technological systems are





serpentino alimentati da pompe di calore ad alta temperatura e ad alta efficienza (fonte primaria) e da un generatore modulare avente funzione di integrazione e backup.

Nel lotto ricostruito sono state impiegate unità di ventilazione con pompa di calore integrata del tipo Rooftop ad alta efficienza, con controllo dell'aria di rinnovo in funzione dell'indice di qualità dell'aria, regolato da sensori per il rilevamento della CO2. Le aree restanti sono servite, analogamente all'altro lotto, da pompe di calore ad espansione diretta a volume variabile del refrigerante (VVR). La produzione di acqua calda sanitaria in questo caso utilizza bollitori il cui doppio serpentino è alimentato dal sistema di recupero del circuito delle celle frigo del supermercato (fonte primaria e apporto gratuito) e da due pompe di calore come fonte secondaria di integrazione e backup.

L'efficienza energetica del sistema si affida anche a un significativo contributo da parte delle fonti rinnovabili, grazie a circa 600 moduli fotovoltaici moduli da 330W installati sulle coperture e capaci di erogare un totale di circa 200 kWp.

Per consentire un controllo e una riduzione degli oneri manutentivi e gestionali, i sistemi tecnologici sono gestiti da controllori digitali, interfacciati su sistema di supervisione generale di edificio di tipo Building Management System, che consente monitoraggio, gestione e ottimizzazione di tutti gli aspetti legati a utilizzo, consumi e manutenzione, peraltro praticabile da una qualsiasi postazione remota.

Infine vi sono gli aspetti legati alla prevenzione incendi, alle compartimentazioni, ai sistemi di presidio, alle resistenze delle strutture e alle reazioni al fuoco dei materiali, in un recupero che ha insediato in un organismo edilizio eterogeneo numerose funzioni riferite a differenti quadri normativi ed esigenziali. Questa condizione ha comportato un intenso lavoro di coordinamento trasversale a tutte le discipline tecniche della progettazione.

Il cantiere si è svolto in lasso temporale molto contenuto (2019-2020), se raffrontato alla complessità, all'eterogeneità delle lavorazioni e all'importo delle opere. Si pensi alle demolizioni del fabbricato a shed, al totale consolidamento strutturale delle maniche perimetrali e alla consistente messa in opera di una complessa rete tecnologica preventivamente ai completamenti edili.

Anche in questo senso l'intervento sull'ex Pastore è stato emblematico di come il recupero e la valorizzazione dell'archeologia industriale possano coniugarsi con le esigenze contrattuali nel totale rispetto dei più elevati standard di sicurezza nei cantieri.

managed by digital controllers, interfaced on a general, building supervision system of the Building Management System type. This enables all aspects regarding the use, consumption and maintenance to be monitored, managed and optimised from any remote station.

Lastly, there are the aspects of fire prevention, partitioning, protection systems, structure resistance and material fire reaction, for a redevelopment, which established numerous functions in a heterogeneous building structure in compliance with different regulatory frameworks and requirements. This involved intense work to cross-coordinate all the technical disciplines in the project.

The construction site was kept to a very reasonable time schedule (2019-2020), when compared to the complexity, heterogeneity and amount of work. This included the demolition of the shed buildings, the complete consolidation of the perimetric wings and the consistent implementation of a complex technological network prior to building completion.

Thus, the work on the former Pastore was emblematic of how the redevelopment and upgrade of industrial archaeology can go side by side with contractual requirements in complete compliance with the highest safety standards on construction sites.

Lo sviluppatore
The developer





Courtesy lamatilde

Massimo Fantini

TAURUS srl



TAURUS SRL È SIA INVESTITORE CHE REALIZZATORE DELLA TRASFORMAZIONE E RECUPERO DEL COMPLESSO EX PASTORE: COME È NATO IL PROGETTO?

TAURUS srl è il veicolo operativo che è stato costituito da CO.GE.FA. Partecipazioni (Società immobiliare della famiglia Fantini) e da S.IM.CO. (Società di costruzioni di Manuela Mattioda). L'iniziativa, in prima battuta, era nata con l'intento di realizzare un intervento che avesse diverse destinazioni d'uso; una prima porzione da destinarsi a residenza per studenti, una seconda per sviluppare una piattaforma commerciale alimentare e una terza porzione ad uso ufficio nella quale insediare l'Headquarter di CO.GE.FA. e S.IM.CO., da una parte, e utilizzare la restante a spazi per il coworking.

Successivamente all'acquisto dell'immobile c'è stato un cambiamento di programma, in virtù del fatto che l'operatore con il quale avevamo definito la locazione della porzione a residenza per studenti ha chiesto di poter ampliare il numero di posti letto. Abbiamo pertanto abbandonato l'idea degli uffici ed

TAURUS SRL IS BOTH INVESTOR AND PLAYER IN THE TRANSFORMATIONS AND REDEVELOPMENT OF THE FORMER PASTORE COMPLEX: HOW DID THE PROJECT BEGIN?

TAURUS srl is the operator comprising CO.GE.FA. Partecipazioni (real estate company belonging to the Fantini family) and S.IM.CO. (Manuela Mattioda's construction company). The initial initiative began with a focus on an intervention with various intended

abbiamo trasformato l'immobile in residenza per studenti, mantenendo la piattaforma commerciale alimentare. Abbiamo conseguentemente inserito un locale per la ristorazione dove ha aperto un nuovo format che è appannaggio di una società che rientra nel nostro gruppo.

PERCHÉ AVETE DECISO DI REALIZZARE UNO STUDENTATO? CHE OPERAZIONE SOTTENDE? QUALI SONO I RISULTATI ATTESI?

Come in tutte le attività, è la domanda a condizionare il mercato. Il nostro modello di business attuale prevede la possibilità di sviluppare iniziative immobiliari nell'hospitality, nel commerciale e nella logistica. Stiamo attenti alle dinamiche di mercato, dialoghiamo con gli operatori del settore e con eventuali fondi di investimento interessati ad acquisire l'immobile una volta ultimati i lavori di trasformazione e concretizzati contratti di locazione a medio/lungo termine con operatori/gestori di settore.

uses: a first portion was intended as a student hall of residence, a second was to be developed as a commercial food platform and a third portion for office use for the headquarters of CO.GE.FA. and S.IM.CO. on the one hand and the remaining space for coworking.

After the property was purchased, there was a change of programme, as the operator with which the allocated portion for the student accommodation had been identified, asked to increase the number of beds. So we abandoned the idea of offices and transformed the building into a student hall of residence,





Sulla riconversione dell'ex Pastore avevamo fin dall'inizio dialogato con Camplus (il più importante player italiano nel settore delle residenze per studenti), per cui abbiamo ipotizzato un modello di business che fosse comunque consono alla realizzazione del nostro programma. In ogni caso, il nostro obiettivo principale resta l'impostazione di iniziative di sviluppo immobiliare che consentano di creare lavoro all'attività "core" delle nostre società, CO.GE.FA. e S.IM.CO., ovvero quella delle costruzioni.

Il risultato atteso è l'impostazione di un modello replicabile che veda coinvolte CO.GE.FA. e S.IM.CO. e che ci permetta di affrontare la realizzazione delle residenze per studenti e proporci in un mercato che riteniamo ancora in forte espansione per la città di Torino.

but still keeping the commercial food platform. We therefore added a catering venue, which opened in a new format as a venture with a company within our group.

WHY DID YOU DECIDE TO CONSTRUCT A STUDENT HALL OF RESIDENCE? WHAT OPERATION DOES THIS PRESUPPOSE? WHAT RESULTS DO YOU EXPECT?

Like all activities, demand rules the market. Our current business model forsees the opportunity of developing property initiatives within hospitality, commerce and logistics. We pay close attention to the dynamics of the market. We talk to operators in the sector and with any investors interested in purchasing the property once completed, and with the tenants and renters given medium/long term contracts.

From the very beginning, we had discussed the redevelopment of the former Pastore site with Camplus (the most important Italian player in the sector of student halls of residence), so we had a hypothetical business model that would allow us to achieve our programme. Nevertheless, our main objective was to set up property development initiatives, which would enable us to create "core" business activities for our companies, CO.GE.FA. and S.IM.CO., in the construction field.

We expect to set out a replicable model involving CO.GE.FA. and



PERCHÉ AVETE AVVIATO QUESTO PROGETTO IMPRENDITORIALE? QUALI POTENZIALITÀ HA QUESTO NUOVO MODELLO?

Proprio partendo dal risultato atteso, l'obiettivo del progetto è stato quello di costruire una expertise in questo tipo di iniziative sia come sviluppatori che come costruttori. È un modello che funziona solo se intraprende un dialogo con tutte le realtà coinvolte, partendo dagli operatori, ovvero coloro che poi devono gestire le strutture una volta realizzate, e arrivando agli investitori, che sono sempre interessati a iniziative che hanno un equilibrio finanziario corretto e adeguato con i flussi economici in gioco. Le potenzialità di queste iniziative si basano molto sulla serietà e sulla professionalità dei soggetti coinvolti, dallo sviluppatore, ai progettisti, ai costruttori, ai gestori e anche agli eventuali investitori finali (che potrebbero essere anche gli stessi sviluppatori). Si possono raggiungere risultati importanti se la filiera dialoga, se c'è serietà e se si lavora avendo l'obiettivo comune di "fare sistema". Non si deve pensare a creare e portare avanti un'operazione "spot", ma a impostare un modello replicabile.

COME VEDE INDIRIZZATO IL FUTURO DELLA CITTÀ E DEL PAESE? QUALI SONO I TEMI CHIAVE?

Sarà una considerazione comune, tuttavia credo che la nostra città per certi versi si debba ancora smarcare mentalmente da quello che ha rappresentato la Fiat, in termini di sviluppo e di posti di lavoro.

Fermo restando l'importanza di questo gruppo a scala mondiale, penso che oggi la città debba puntare sull'attrattività culturale ma soprattutto debba essere capace di offrire opportunità ai giovani per portarli a decidere di stabilirsi definitivamente qui, una volta completati gli studi. Molti giovani vengono da fuori, città e regione, per frequentare i nostri atenei, ma troppi di loro scelgono poi altre città per vivere e lavorare. Questo significa che dobbiamo essere in grado di creare posti di lavoro e dobbiamo sapere sfruttare il know-how che tutta la regione offre. Dobbiamo sapere attirare capitali stranieri e dobbiamo snellire le procedure amministrative, perché chi vuole venire qui e vuole investire del denaro lo deve poter fare con celerità, in qualunque settore lo voglia attivare. Ci sono modelli di business che per essere replicabili o all'avanguardia devono poter essere attuati in tempi brevi, invece la nostra burocrazia (sia locale che nazionale) sovente non aiuta in questo senso. Dobbiamo migliorare e credo che in questo la classe politica debba fare la sua parte.

S.IM.CO., which enables us to construct student halls of residence and enter what we believe to be an expanding market for the city of Turin.

WHY DID YOU BEGIN THIS ENTREPRENEURIAL PROJECT? WHAT POTENTIAL DOES THIS NEW MODEL HAVE?

By actually commencing with the expected result, the objective of the project was to build up expertise in this type of initiative both as developers and as constructors. This model works only if we open up a dialogue with all those involved, starting with the operators, i.e. those who then have to manage the structures once they are built, and moving on to the investors, who are always interested in initiatives with a correct, adequate financial balance between the economic flows in play. The potential of these initiatives is very much based on the seriousness and professionalism of all those involved, from the developer to the project designers, constructors and operators, including any end investors (who could also be those very same developers). Major results can be achieved if there is dialogue along the chain, if we work conscientiously with a common objective to "work as a system". We cannot think of creating an "on-the-spot" operation. Instead, it has to be a replicable model.

DOVE STATE LAVORANDO IN QUESTO MOMENTO?

Stiamo finendo la progettazione e l'iter autorizzativo per un intervento analogo a quello di corso Novara all'ex Scalo Vallino, a Torino alla convergenza di corso Sommeiller con via Nizza; è un altro intervento molto importante perché completa la riqualificazione di un vecchio scalo ferroviario. Costruiremo per conto di Novacoop la nuova piattaforma commerciale e svilupperemo una residenza per studenti con circa 410 posti letto per conto di uno dei più importanti player internazionali che ha deciso di aprire la prima residenza per studenti proprio a Torino. Come dire: le potenzialità ci sono e dobbiamo solo lavorare sodo per fare in modo che vengano attuate.

Sempre a Torino, stiamo lavorando a una nuova sede di Banca Sella in corso Galileo Ferraris e stiamo ristrutturando Palazzo Aloisio in via Roma per conto del fondo americano Invesco. Abbiamo inoltre iniziato i lavori di ristrutturazione della nuova sede, in un immobile del compendio del Buon Pastore, che ospiterà tutte le società del nostro gruppo. Ad Alba (Cuneo) abbiamo appena terminato il nuovo Technical Center di Ferrero, mentre a Firenze stiamo portando avanti la costruzione di una residenza studentesca da 600 posti letto per conto di Social Hub, importante player olandese attivo nel settore degli studentati.

HOW DO YOU IMAGINE THE FUTURE OF THE CITY AND THE COUNTRY? WHAT ARE THE KEY TOPICS?

It will taken common reflection. However, I believe that our city in some ways still has to mentally free itself from what Fiat has meant in terms of development and work places.

Although we mustn't forget the global importance of this group, I think that the city today should focus on its cultural attractions and, more specifically, it should be able to offer young people the opportunities to help them decide to settle down here once they have completed





their studies. Many young people come from outside the city and the region to attend our universities. However, many of them choose other cities to live and work in. This means we have to be able to create jobs and know how to exploit all the know-how the entire region has to offer. We have to be able to attract foreign capital and streamline our administrative procedures, as those who want to come here and invest money require a speedy process whatever the sector. For some business models to be replicable or avant-garde, time is of the essence. However, our bureaucracy (both local and national) often fails to help as far as this is concerned. We have to improve and I believe politicians have to play their part in this.

WHERE ARE YOU CURRENTLY WORKING?

We are finishing the project design and the authorisation procedure for a similar intervention to the one in Corso Novara at the former Vallino Freight Yard in Turin, where Corso Sommelier joins Via Nizza. This is another major work, as it completes the redevelopment of an old railway freight yard. We will be constructing the new commercial platform for Novacoop and we will be developing a 410-bed student hall of residence for one of the major international players, which has decided to open its own student accommodation in Turin. How shall I put it? The potential is there and we just have to work hard to achieve it.

We are also working on the new venue for Banca Sella, again in Turin, in Corso Galileo Ferraris and we are renovating Palazzo Aloisio in Via Roma on behalf of the American investment management company, Invesco. We have also started the renovation of the compendium of the Buon Pastore, which will house our new headquarters and all the companies of our group. We have completed the new Ferrero Technical Centre in Alba (Cuneo), whereas we are working on the construction of a 600-bed student hall of residence in Florence for Social Hub, a major Dutch operator in the sector of student accommodation.





Il progettista
The architect



Cristiano Picco

PICCO architetti



QUALI SONO STATI I PRINCIPI GENERATORI DEL PROGETTO?

Il complesso dell'ex fabbrica di corso Novara, dopo la chiusura dell'attività trasferita fuori città oltre vent'anni fa, è stato per molti anni oggetto di studi di varia natura, promossi da operatori immobiliari, locali e non. Molti di questi proponevano interventi invasivi con significative demolizioni, sovrapposizioni, svuotamenti e riplasmazioni. Lo stato di abbandono degli ultimi anni e il silenzio delle facciate esaltavano la dimensione "monumentale" del complesso: questi sono stati alcuni degli elementi che hanno contribuito alla definizione del nuovo programma. L'ex Pastore è un complesso "ibrido", che vuole mantenere i caratteri della città storica: residenze, attività commerciali, pubblici esercizi. Il suo contesto, quello del quadrante nord orientale della città, si sta lentamente trasformando, con diverse modalità ma con un profilo di qualità dei nuovi tasselli urbani.

I principi generatori del progetto sono stati il recupero di tutto ciò che è possibile e di interesse, un programma di destinazioni d'uso idonee e attrattive e la creazione di un'identità vivace.

WHAT WAS THE MAIN INSPIRATION BEHIND THE PROJECT?

After its business activity closed and was transferred outside the city over twenty years ago, the former factory complex in Corso Novara was the subject of many different types of studies, promoted by local and external property operators. Many of them proposed invasive interventions with significant demolition work, overlapping, emptying and remoulding, Its state of abandon in recent years and the silence of the façades exalted the "monumental" dimensions of the complex: these were a few of the elements, which

A QUALI MODELLI SI È ISPIRATO?

Non c'è stato un modello particolare. In generale, si è cercato di indagare e proporre, attraverso il progetto, una nuova identità urbana per un complesso ex industriale abbandonato da rifunzionalizzare, tema molto presente nella città europea contemporanea. Il processo progettuale con cui ci siamo confrontati era anche libero da vincoli: né il Piano Regolatore né la Soprintendenza avevano sottoposto a tutela l'immobile.

Il recupero è stato una scelta ponderata, condivisa con la proprietà, che, come noi, era affascinata dai suoi caratteri e dalla sfida di trasformarlo in un nuovo polo per questa parte di città. Condividevamo l'idea che questo edificio e la sua storia appartenessero, con qualità, al quadrante urbano nord di Aurora con il suo tessuto misto di residenze e strutture produttive e artigianali. Questo tema per me è importante e difficilmente codificabile: l'architettura dovrebbe sempre essere appropriata e pertinente al luogo in cui si trova, deve riconoscere i caratteri del "terreno", del contesto che occupa, e sapervi reagire. Il complesso ex Pastore sembrava appartenere da sempre a quel luogo: perché non farlo rivivere rinnovandolo invece di demolire tutto?

Gli elementi del progetto si sono quindi consolidati maturando il programma e indagando anche i valori e i limiti della struttura su cui dovevamo operare. I servizi, la struttura commerciale e la ristorazione, al piano terra affacciati su strada, e la residenza studentesca, collocata ai piani superiori, proponevano il classico modello della città storica.

contributed to identifying the new programme. The former Pastore complex is a "hybrid", which wants to maintain the features of the historic city: residential buildings, commercial activities and public services. Its context, the north-eastern quadrant of the city, is slowly transforming in different ways, but with new, top quality pieces in the urban mosaic.

The main inspiration behind the project was to redevelop everything of any possible interest, a programme of suitable, attractive intended use and the creation of a lively identity.



Courtesy lamatilde







IL PROGETTO RECUPERA UNA PARTE DEL PASSATO INDUSTRIALE DELLA CITTÀ. COME È STATO AFFRONTATO IN QUESTO SPECIFICO CASO IL TEMA DEL "COSTRUIRE NEL COSTRUITO"?

Abbiamo operato su due direttrici. La prima ha puntato alla valorizzazione dell'identità della manica ad L, lungo le vie Padova e Perugia, che ha confermato e riqualificato i fronti secondo i loro caratteri originali. La seconda ha portato alla demolizione del volume su corso Novara, realizzato negli anni sessanta in continuità con gli edifici limitrofi, per dare una nuova definizione del rapporto con il corso antistante. Da questo punto si genera e si organizza il progetto della nuova area commerciale, proiettata all'esterno, sull'asse viario antistante, da un arretramento del fronte, ampie trasparenze e la realizzazione di una nuova area aperta. Il profilo della facciata, bassa e vetrata, si protende in parte sotto la manica dell'ex fabbrica arrivando fino a via Perugia, dove è realizzato un nuovo punto di accesso. L'inserimento di un porticato metallico di ordine gigante affronta il rapporto con il luogo anche in termini conici attraverso un elemento di ricercata identità sul fronte del corso.

Sono stato sempre convinto dell'opportunità di valorizzare l'accesso della residenza studentesca dandogli una posizione indipendente all'angolo tra via Perugia e via Padova. Il punto di accesso ha qui anche una dimensione verticale, interna al volume, con uno spazio vuoto su tre livelli.


Courtesy lamatilde

WHICH MODELS INSPIRED IT?

There was no particular model. Generally speaking, we tried to use the project to investigate and propose a new urban identity and functions for an abandoned industrial complex, a common topic in contemporary, European cities. The project design process we were faced with was also free from any obligations: neither the Land Use Plan nor the Superintendancy had placed the property under protection.

The redevelopment was a carefully weighed choice, shared with the owner who, like us was fascinated by its features and by the challenge to transform it into a new hub for this part of the city. We shared the idea that this quality building and its history should belong to the northern urban area of Aurora with its mixed fabric of residential homes and manufacturing and craft structures. This is an important topic for me, which is difficult to classify: the architecture should always be appropriate and pertinent to the place in which it stands and it has to recognise the features of the "land", of the context it occupies and know how to react to them. The former Pastore complex appears to have always been a part of that place: so why not bring it back to life by regenerating it instead of completely demolishing it?

The elements of the project amalgamated with each other to develop into a programme and to investigate the values and



Riguardo al “costruire dentro la città costruita”, il progetto ha affrontato uno dei temi oggi centrali nel recupero del patrimonio edilizio esistente. La tirannia dell’efficienza si è confrontata con l’obiettivo di conservare ma soprattutto valorizzare i caratteri formali dell’architettura. La trasformazione della fabbrica in una residenza collettiva, per la quale Camplus, il gestore finale, esigeva requisiti energetici elevati, ha imposto diverse ipotesi di studio in particolare per il trattamento delle facciate. Scartate per criticità di varia natura le possibilità di isolare dall’interno, la soluzione finale ha realizzato una puntuale e fedele ricostruzione dei fronti e dei loro caratteri formali e materici con un sistema di isolamento esterno che riproducesse paraste, cornici, davanzali, elementi arretrati, aggetti e cornicioni. Una rinnovata definizione cromatica ha infine ulteriormente valorizzato la qualità di questa scelta.

All’interno delle maniche sulle due vie, entrambe con sezioni di importanti dimensioni, è stata inserita una molteplicità di modelli abitativi che è poi stata ripetuta in modo differente nei due livelli. Si alternano camere singole, doppie, mini alloggi con due camere e soggiorno, cluster per 4 o 5 studenti con spazi comuni e camere letto con servizi indipendenti.

restrictions of the structure, on which we had to work. The services, the commercial structure and catering on the ground floor looking out on to the road and the student hall of residence on the upper floors proposed the classic model of the historic city.

A SCALA URBANA, DI QUARTIERE E PIÙ ALLARGATA, QUALI PROSPETTIVE APRE LA RIFUNZIONALIZZAZIONE DEL COMPLESSO EX PASTORE PER LA RIQUALIFICAZIONE DI QUESTA PARTE DI CITTÀ?

I processi di riqualificazione di aree e complessi urbani, abbandonati per lungo tempo, hanno sempre ricadute positive sui territori. In corso Novara la trasformazione ha portato un recupero strutturale e nuove funzioni, residenziali e di servizio collettivo, che non erano presenti. Il tessuto urbano del quartiere Aurora, oltre il fiume Dora nel quadrante nord orientale della città, si è consolidato a partire dalla fine dell'Ottocento localizzando funzioni miste in cui piccole realtà artigianali e produttive hanno convissuto per decenni con una presenza residenziale minoritaria.

Il trasferimento delle attività produttive all'esterno dei confini della città ha contribuito all'indebolimento della struttura urbana e il complesso Regio Parco ha vissuto perfettamente questo fenomeno. La chiusura dell'attività produttiva, peraltro mutata nel corso del Novecento, ha contribuito a un

THE PROJECT REGENERATES A PART OF THE CITY'S INDUSTRIAL PAST. HOW DID YOU TACKLE THE TOPIC OF "BUILDING IN WHAT IS ALREADY BUILT" IN THIS SPECIFIC CASE?

We worked along two lines. The first aimed to upgrade the identity of the L-shaped wing, along Via Padova and Via Perugia, which confirmed the upgrade of the façades to restore their original features. The second led to the demolition of the block on Corso Novara, built in the sixties



Courtesy lamatilde

graduale impoverimento del contesto. La realizzazione del Campus Einaudi prima e della Nuvola Lavazza poi ha avviato una fase nuova per questo settore urbano. Il progetto ha interpretato in pieno questo mutamento creando un polo urbano importante non solo per gli studenti e gli abitanti del quartiere. Inoltre non bisogna dimenticare che la Linea 2 della metropolitana intercetterà questo contesto passando sul vicino asse di via Bologna.

LE UNIVERSITÀ SONO SEMPRE PIÙ MOTORE DELLA RIQUALIFICAZIONE URBANA. QUALI SCENARI PUÒ APRIRE PER IL FUTURO DI TORINO? SARANNO SUFFICIENTI PER IL SUO RILANCIO?

Politecnico e Università sono già da tempo tra i principali protagonisti della città. La crisi d'identità della città industriale e una vocazione internazionale sempre più marcata, in particolare grazie al Politecnico, ha evidenti ricadute sulla struttura sociale e fisica della città e in generale dell'area metropolitana. La capacità di accogliere studenti fuori sede con modalità e livelli qualitativi adeguati va accompagnata da un profondo rinnovo dell'offerta abitativa temporanea per gli studenti stessi ma non solo.

Le residenze universitarie sono un'occasione di condivisione e di esperienza che va ben oltre il mero aspetto abitativo. Nella diversificazione dei loro modelli gestionali, devono essere inclusive e con un forte profilo di fidelizzazione. Nella Residenza Regio Parco il serrato confronto con una realtà come Camplus, primo operatore italiano del settore e gestore di un'ampia gamma di modelli abitativi in Italia e all'estero, è stato importante per valorizzare e dare maggiore credito al nostro progetto.

SU QUALI PROGETTI È IMPEGNATO LO STUDIO?

Siamo sempre interessati e soprattutto impegnati a diversificare i temi dei progetti su cui confrontarci: è una straordinaria ricetta per mantenere sempre vivace la passione per quello che facciamo. Abbiamo appena completato una nuova residenza per anziani a Torino, la RSA Mazzarello. In provincia di Torino, è in via di completamento un complesso di housing sociale a Nichelino e a breve inizierà il cantiere di una nuova scuola materna a Collegno.

I progetti attualmente in elaborazione sono il completamento del recupero dell'ex Collegio San Filippo Neri a Lanzo Torinese, con un polo di servizi e residenza per la terza età e che dal 2019 ospita già una residenza per anziani. A Torino stiamo lavorando sul progetto del nuovo Cottino Learning Center, elaborato con Masterplan Politecnico e su quello di un nuovo studentato nell'area dell'ex

in keeping with neighbouring buildings, in order to redefine its relationship with the Corso opposite. From then onwards, the project was created and organised for the new commercial area, projecting outwards on to the road opposite by moving back the façade, flooded with light and the creation of a new open-air area. The low glass façade profile juts out partly beneath the wing of the former factory as far as Via Perugia, where a new access point has been created. The insertion of an enormous, metal arcade tackles the tapered relationship with the place via an element of closely studied identity on the side of the Corso.

I was always convinced of the opportunity to upgrade the access of the student hall of residence to make it independent on the corner between Via Perugia and Via Padova. Here the access point also has a vertical dimension, within the volume with an empty space on three levels.

As regards "building in the already built city", the project faced one of today's main topics in the redevelopment of existing construction heritage. The tyranny of efficiency came face to face with the objective of conservation and above all with the aim to upgrade the formal architectural features. The transformation of the factory into a collective residence, for which Camplus, the end operator, demanded high energy requisites, imposed several studies, especially on how to treat the façades. We ditched the possibility of internal insulation


SPACCIO AZIENDALE
INGROSSO - DETTAGLIO

Scalo Vallino, in questo caso con un gestore straniero. In area più centrale stiamo lavorando alla nuova sede di CO.GE.FA., un dialogo tra storia e contemporaneo, con il recupero del complesso ottocentesco del Ex-Buon Pastore da decenni abbandonato.

Partecipiamo con continuità a concorsi e gare: ne abbiamo recentemente vinta una in Veneto per un importante polo di servizi alla persona nella provincia padovana. Completano il quadro alcuni progetti alla scala urbana con destinazioni miste tra residenze e commercio a Collegno e nella parte nord dell'area dell'Ex-Moi a Torino.

La dimensione temporale del progetto e quella spaziale del cantiere per la costruzione restano due elementi centrali ed indissolubili del nostro impegno.



Courtesy lamatilde

due to various problems and the final solution recreated a faithful reconstruction of the façades and their formal features and materials with an external insulation system to reproduce pilasters, window frames, windowsills, rear elements, overhangs and cornices. The colour was restored to add further value to the quality of this choice.

Within the large sections of both wings along the two roads, numerous living modules were inserted, which were repeated in different ways on the two levels. Single rooms, double rooms, mini apartments with two bedrooms and a living room and clusters for 4 or 5 students alternate with communal spaces and bedrooms with independent en-suites.

ON AN URBAN, DISTRICT OR WIDER SCALE, WHAT PROSPECTS DOES THE REPURPOSING OF THE FORMER PASTORE COMPLEX OPEN UP TO REDEVELOP THIS PART OF THE CITY?

The redevelopment processes of urban areas and complexes abandoned for a long time have always had positive effects on the territories. In Corso Novara the transformation has brought about a structural redevelopment and new residential functions and collective services, which were lacking before. The urban fabric of the Aurora district over the River Dora in the

north-eastern quadrant of the city was consolidated from the end of the nineteenth century with mixed functions, where small craft and manufacturing businesses lived side by side for decades with few residential areas.

The transfer of the manufacturing activities outside the city boundaries contributed to weakening the urban structure and the Regio Parco complex was a perfect example of this phenomenon. When production closed down to a lesser extent in the twentieth century, it contributed to a gradual impoverishment of the context. The construction of the Einaudi Campus first, followed by the Nuvola Lavazza began a new phase for this urban sector. The project interpreted this change to the full, by creating a major urban hub not only for students and the inhabitants of the district. Furthermore, we must not forget that Line 2 of the underground will cross this area passing along the nearby axis of Via Bologna.

UNIVERSITIES ARE INCREASINGLY DRIVING URBAN REDEVELOPMENT. WHICH SCENARIOS CAN IT OPEN UP FOR THE FUTURE OF TURIN? WILL THEY BE SUFFICIENT TO RELAUNCH IT?

The Polytechnic and the University have for some time been among the main protagonists of the city. The identity crisis of the industrial city and an increasingly evident international calling, especially thanks to the Polytechnic, has highlighted relapses in the city's social and physical structure and in the metropolitan area in general. The ability to welcome non-residential students with adequate, top quality facilities should be accompanied by a profound renewal of the temporary residential offer for students and others.

The university halls of residence are an opportunity to share and to experience, which goes far beyond the mere living aspect. Diversification of the models to run them has to be inclusive and encourage strong loyalty. The heated discussions regarding the Regio Parco Residence with a company like Camplus, a leading Italian operator in the sector that manages a wide range of living accommodation models in Italy and abroad, were important in order to valorise and give our project greater credit.

WHAT PROJECTS HAS THE STUDIO FOCUSED ON?

We are always interested and above all committed to diversifying the topics of the projects we face: it is an extraordinary recipe for maintaining the passion for what we do. We have just completed a new, old people's home in Turin, the RSA Mazzarello. In the province of Turin, we are in the process of completing a social housing complex in Nichelino and soon a new construction site will be opening for a new nursery school in Collegno.

We are currently working on projects to complete the redevelopment of the former Collegio San Filippo Neri in Lanzo Torinese with a hub of facilities and residential accommodation for the third age, which has already provided a home for the elderly since 2019. In Turin, we are working on the project for the new Cottino Learning Centre, designed with Masterplan Polytecnico and on one for a new student hall of residence in the area of the former Vallino Freight Yard, in this case with a foreign operator. More centrally, we are working on the new headquarters for CO.GE.FA., a dialogue between history and contemporary, to redevelop the nineteenth century complex of the former Buon Pastore, which had lain abandoned for decades.

We are continually taking part in competitions and tenders: we recently won one in Veneto for a major, people service hub in the province of Padua. A few urban scale projects with mixed intended uses complete the picture, ranging from residential and commerce in Collegno and in the northern part of the area of the Former Moi in Turin.

The time schedule for the project and the space for the construction site are two central elements that are part and parcel of our commitment.



Crediti
Credits



Courtesy lamatilde

TAURUS srl

TAURUS srl nasce nel 2017 come nuovo promotore immobiliare dall'alleanza di due importanti realtà nel settore delle costruzioni torinese, CO.GE.FA. e S.IM.CO. (che rispettivamente fanno riferimento alla famiglia Fantini e a Manuela Mattioda). Diventare un punto di riferimento privato nell'ambito del Real Estate, con particolare riferimento al settore delle residenze per studenti e della logistica industriale, è la sua vocazione finale. Suoi obiettivi sono l'individuazione di aree, terreni e/o fabbricati da trasformare nei settori delle residenze per studenti, delle residenze classiche, della logistica e dell'edilizia commerciale, relazionarsi e collaborare con Fondi Investimento e SGR interessati a mettere a reddito operazioni immobiliari e aprire collegamenti con i loro player.

La realizzazione dell'operazione Regio Parco, prima realizzata, è stato il punto di partenza che ha portato la strutturazione, con un team dedicato a ricerca di immobili e aree, predisposizione di piani finanziari e gestione dell'iter amministrativo, lasciando alle società madri la realizzazione e la successiva commercializzazione. TAURUS srl è oggi promotore e/o equity partner con investitori istituzionali di iniziative di natura residenziale a Torino e Milano e ha investito in modo significativo nel settore della logistica industriale gestendo sull'asse est-ovest dell'Italia settentrionale aree per circa 1 milione di mq.

In 2017, two major businesses in the Turin construction sector, CO.GE.FA. and S.IM.CO. (belonging to the Fantini family and to Manuela Mattioda, respectively) formed an alliance and founded TAURUS srl as a new real estate promoter. Its mission is to become a private benchmark for Real Estate, especially in the sector of student halls of residence and industrial logistics. Its objectives are to identify the areas, land and/or buildings to transform not only into student halls of residence, classic residential homes, but also for the logistics and commercial construction sectors. It also aims to develop relations and work with Investment Funds and Asset Management Companies interested in producing income from real estate transactions and to open the way to connect with their players.

Regio Parco was the first project to be implemented and was the starting point that has led to a structure that can boast a dedicated team, which searches for properties and areas. It also prepares the financial plans and manages the administrative procedures, in order to leave the parent companies free to concentrate on construction and commercialisation. Today, TAURUS srl is promoter and/or equity partner of institutional investors for residential initiatives in Turin and Milan. It has invested significantly in the industrial logistics sector and manages areas of approximately 1 million m^2 along the east-west axis in northern Italy.



PICCO architetti

PICCO architetti coniuga la pratica e la ricerca del progetto dalla scala urbana all'architettura, progettando luoghi del vivere, del lavoro, della formazione e del tempo libero. A partire dagli anni 2000 consolida l'impegno professionale sui temi del progetto del paesaggio urbano, della riqualificazione di aree ed il rinnovo di edifici dismessi, avvalendosi di consolidati supporti professionali e contributi specialistici per l'ambiente, le strutture, gli impianti e la mobilità con una metodologia attenta alla qualità dell'architettura e alla sua complessità. Progetta luoghi del vivere con un forte impegno nelle residenze sociali e in quelle collettive, attento ai delicati equilibri tra qualità morfologica, comfort e sostenibilità economica. Ha progettato complessi per uffici, strutture commerciali e impianti produttivi innovativi in ambito urbano. Impegnato a rinnovare e diversificare i temi su cui confrontarsi, ha realizzato tra l'altro scuole primarie, secondarie, strutture universitarie, biblioteche, strutture per lo sport e il tempo libero e progetti di infrastrutture per la mobilità. Molti interventi sono stati oggetto di esposizioni e pubblicazioni su riviste e libri italiani e stranieri. Con la Residenza Sanitaria Assistenziale Collegio San Filippo Neri di Lanzo Torinese ha vinto il The Plan Award 2019 nella categoria Health e il Premio In/Arch Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta 2020.

PICCO architetti combines project practicality and research from an urban scale down to the architecture, by designing places in which to live, work, train and spend our leisure time. Since 2000, it has strengthened its professional commitment to projects regarding urban landscape, upgrading areas and redeveloping abandoned buildings. It has used consolidated, professional support and specialised contributions for the environment, structures, plants and mobility, with a focus on the quality of the architecture and its complexity. It designs homes with a strong focus on social and collective housing, paying close attention to the delicate balance between morphological quality, comfort and economic sustainability. It has designed office complexes, commercial structures and innovative production plants in urban areas. Committed to renewing and diversifying the topics to focus on, it has also built primary and secondary schools, university structures, libraries, sports and leisure structures and mobility infrastructure projects. Many of its works have been exhibited and published in Italian and foreign magazines and books. Its Residenza Sanitaria Assistenziale Collegio San Filippo Neri in Lanzo Torinese was awarded the 2019 Plan Award in the Health Category and the 2020 In/Arch Prize Piedmont, Liguria and Valle d'Aosta.



MEDIAPOLIS Engineering

Nasce nel 1991 come società di progettazione integrata. Dal 2002 è in possesso di un sistema di gestione per la qualità secondo le norme UNI EN ISO 9001:2015, per i servizi di progettazione architettonica, strutturale, impiantistica, di prevenzione incendi e relative direzione lavori, controllo e coordinamento della sicurezza nelle fasi di progettazione e di realizzazione dell'opera. La società può contare su 25 collaboratori, di cui 5 direttori tecnici. La sede principale si trova nel cuore del centro storico di Torino, ma nel corso degli anni sono state gestite sedi secondarie, anche estere, finalizzate ad un controllo in situ dei servizi alla committenza. Attualmente Mediapolis dispone di una sede secondaria a Cagliari.

I servizi sviluppati riguardano una produzione trentennale, dal residenziale al commerciale, dall'industriale agli edifici per servizi, educazione, ricerca e ospedaliero, oltre ad una serie di opere infrastrutturali.

Nella produzione più recente si segnalano progetti residenziali come "Bernini^2", "Lomellina Living Toghether", "Tabacchi 29" (in collaborazione con +Studio); restauri nel centro di Torino, quali "Palazzo del Carretto di Gorzegno e Palazzo Barbaroux", "Piazza Carignano 2 (Cambio)" e "Piazza Maria Teresa 6-7"; nuove costruzioni residenziali come il "Complesso F3 di Collegno"; la Residenza Sanitaria Assistita "Il Trifoglio"; numerosi interventi nell'ambito commerciale, quali il Bennet di Carmagnola, il complesso "Ex Lancia" di Chivasso, "Torre Eleonora" di Oristano e "Le 2 Torri" di Stezzano; ed ancora una vasta serie di interventi nel Joint Research Centre (EuropeanCommission) di Ispra (VA) frutto di una collaborazione decennale con il sito e con le imprese che vi gravitano.

It was founded in 1991 as an integrated design company. Since 2002, it has a quality management system on compliance with the UNI EN ISO 9001:2015 standards for architectural, structural, plant engineering, and fire prevention services, together with the relevant works management, safety control and coordination in the design and implementation phases of the work. The company can count on 25 collaborators, 5 of which are technical directors. The main head office stands in the heart of Turin's historic centre. However, over the years it has expanded with various branches, including some abroad, in order to guarantee clients receive on-site checks. Mediapolis currently has a branch in Cagliari.

It has been developing its services for thirty years, with constructions ranging not only from residential to commercial and industry, and buildings for services, education, research and hospital facilities, but also a series of infrastructural works.

Its most recent product includes residential projects, such as "Bernini^2", "Lomellina Living Together", "Tabacchi 29" (in collaboration with +Studio); restorations in the centre of Turin, e.g. "Complesso F3 in Collegno"; the Nursing Home "Il Trifoglio"; numerous commercial works, e.g. Bennet in Carmagnola, the "Former Lancia" in Chivasso, "Torre Eleonora" in Oristano and "Le 2 Torri" in Stezzano; it has also implemented a vast series of interventions at the Joint Research Centre (European Commission) in Ispra (VA), the result of a decade of collaboration with the site and with the businesses within its orbit.







Crediti

Luogo: Corso Novara 112, Torino

Sviluppatore: TAURUS srl

PROGETTAZIONE

Architettonico: PICCO architetti
Team di progettazione: arch. Cristiano Picco, arch. Giuliana Foglia Franke, arch. Francesca Albera

Strutture, impianti, antincendio e relative direzioni lavori/operative e coordinamento della sicurezza: Mediapolis Engineering srl
Team: ing. Silvano Vedelago, ing. Francesco Torsello e ing. Marcello Prina (impianti), ing. Francesco Fogliato (settore strutturale e CSP/CSE per il lotto 2)

Direzione lavori: arch. Cristiano Picco - PICCO architetti

REALIZZAZIONE

Impresa esecutrice: CO.GE.FA. spa e S.IM.CO. srl

Direttore tecnico: geom. Fabrizio Odetto

Responsabile di commessa: ing. Luigi Blandino

Capo cantiere: geom. Mauro Bonato

CRONOLOGIA

Progettazione: 2018
Inaugurazione: luglio 2021

DATI INTERVENTO

Superficie totale lotto: 10.610 mq

Superficie lorda realizzata: 14.100 mq
Studentato: 10.190 mq
Ristorazione: 462 mq
Area commerciale: 3.447 mq

Costo finale: 18,2 milioni di euro

MATERIALI E FORNITURE

Illuminazione: Novalux, Pan International, Teamitalia, Liicht professional lighting

Pompe di calore: Daikin

Impianti elettrici: Imp. Electric srl

Impianti meccanici: Lauria Impianti srl

Arredi: Morphosis srl

Marchi principali componenti di arredi: Battistella Company (camere da letto)
Forma 2000 (cucine)

Ascensori: Kone

Pavimentazioni: Caesar

Infissi: A.g.s. Infissi e Serramenti
AluK (profili)

Sistemi oscuranti: Griesser





Credits

Location: Corso Novara 112, Turin

Developer: TAURUS srl

PROJECT DESIGN

Project Design: PICCO architetti
Team: arch. Cristiano Picco, arch. Giuliana Foglia Franke, arch. Francesca Albera

Structural systems, systems, fire prevention and building site managements and safety coordination: Mediapolis Engineering srl
Team: eng. Silvano Vedelago, eng. Francesco Torsello e eng. Marcello Prina (Systems), eng. Francesco Fogliato (Structural systems and safety coordination Lot 2)

Building site director: arch. Cristiano Picco - PICCO architetti

EXECUTION

Contractors: CO.GE.FA. spa and S.IM.CO. srl

Technical Director: geom. Fabrizio Odetto

Project Manager: eng. Luigi Blandino

Foreman: geom. Mauro Bonato

TIMELINE

Design: 2018
Opening: July 2021

MEASUREMENTS AND COSTS

Total plot surface area: 10,610 sqm

Gross surface area constructed: 14,100 sqm
Student Housing: 10,190 sqm
Food: 462 sqm
Retail: 3,447 sqm

Final cost: 18.2 million euros

MATERIAL AND SUPPLIES

Lighting: Novalux, Pan International, Teamitalia, Liicht professional lighting

Heat Pumps: Daikin

Electrical Systems: Imp. Electric srl

Mechanical Systems: Lauria Impianti srl

Furniture: Morphosis srl

Main Furniture Suppliers:
Battistella Company (Rooms)
Forma 2000 (Kitchens)

Lifts: Kone

Floorings: Caesar

Doors and Windows: A.g.s. Infissi e Serramenti
AluK (Frames)

Shade Systems: Griesser

Novembre 2022

