Architetture per i ceti medi nell'Italia del boom
Architectures for the middle class in Italy, 1950s-1970s

Torino, Villaggio San Giacomo

Assegnato a: **Gricelys Rosario**.

Il Villaggio San Giacomo, originalmente denominato *Quartiere Collinare San Giacomo*[1], è un complesso residenziale situato sulla collina torinese nel falsopiano della Val Salice. Il residenziale, costruito dall'impresa di costruzione De-Ga tra 1967 e 1973, è composto da 18 palazzine condominiali e 26 ville unifamiliari.

Operazione immobiliare

Il progetto è il risultato di tre convenzioni stipulate col Comune di Torino (1964, 1967 e 1969) e dell'aggruppamento di terreni di diversa proprietà per una superficie costruibile totale di 167.173 mq. Il complesso, per essere approvato come piano di sfruttamento edilizio, subì una serie di modifiche dell'assetto urbanistico, delle cubature e della disposizione degli edifici che finirono per dividerlo in due lotti, San Giacomo I e II, per i quali furono sviluppati due progetti diversi costruiti in due fasi sovrapposte (1967-1971 e 1970-1973).

Il primo progetto, approvato insieme alla convenzione del 23/06/1964 e firmato dall'architetto Ottorino Aloisio, prevedeva 32 palazzine condominiali, 4 ville padronali, un'area per ville a 2p.f.t. di 12.850 mq (posizione edifici non definita), un edificio misto negozi e abitazioni a 2-3 p.f.t. con una piazzetta, una zona per servizi pubblici dotato di scuola e cappella ed un edificio di 3 p.f.t. per portineria, negozi e abitazioni, per una cubatura totale di 166.075 mc. Questo progetto –sviluppato sulla superficie totale dei terreni- presentava uno schema molto lineare, con edifici disposti ad entrambi lati di una strada principale che percorreva longitudinalmente il terreno. Questo piano planivolumetrico non ottenne il nulla osta della Sovrintendenza ai Monumenti del Piemonte (Lettera 05/01/1967), la quale chiedeva una *'soluzione più coerente col contesto collinare, diversa articolazione dei volumi al fine di lasciare più verde godibile, minore frammentarietà nella disposizione planimetrica e maggiori vincoli al piano regolatore per evitare che i singoli edifici non fossero contenuti in un organico linguaggio compositivo'* in fase di disegno. A questa convenzione parteciparono tutti i proprietari dei terreni come richiedenti, i quali furono organizzati in 3 gruppi: Emanuel-Rio Paese (Giuseppe e Roberto Emanuel, società Immobiliare Rio Paese s.p.a.[2] ed i proprietari del condominio esistente in strada S. Vincenzo 40 int. 42: i signori Gavosto, Migneco, Candeo e la Soc. Immobiliare coniugi Lingua), Gruppo Buscaglione-Olivetti-Perraro-Rustichelli (confine sud) e Gruppo Tournon-Società Pingone s.a.s. (confine nord). Con questa convenzione si cedevano gratuitamente 7.091,57 mq al Comune di Torino per servizi pubblici, nei quali la società Immobiliare Rio Paese s.p.a. si comprometteva a costruire una scuola pubblica di 5 aule, rimanendo altri 6.513 mq vincolati per impianti sportivi. Ai richiedenti, in cambio, è stata concessa una cubatura premio di 8.155 mc, siccome era ammesso il trasferimento delle cubature dell'aree cedute nell'aree residue.

A questo punto si decise di dividere i terreni in due lotti[3]: San Giacomo I (Lotto 1) a nordovest e San Giacomo II a sudest (Lotto 2); e si propose una nuova soluzione volumetrica a rettifica di quella di 1964,

interessante solo il gruppo Emanuel-Rio Paese (Lotto 1, 65.800 mq circa), in un nuovo piano particolareggiato di edificazione disegnato dall'arch. Mario Oreglia che proponeva un layout più organico, un miglior adattamento alla topografia dei terreni e una cubatura totale di 62.419 mc (riduzione di un 25% della cubatura approvata nella convenzione di 1964), rinunciando inoltre alla cubatura premio previamente ottenuta (rapporto 0,95 mc/mq). Questo progetto fu approvato con delibera della Giunta Municipale del 26/07/1967, previo parere favorevole della Commissione Igienico-edilizia e della Sovrintendenza ai Monumenti del Piemonte, e fu posteriormente stipulata una rettifica di convenzione il 31/10/1967. Nel progetto di 1967 furono altresì approvati, nel lotto adiacente alla portineria del lotto I, un ristorante ed un negozio al piano terra con uso di un'area esterna comune in parte coperta (porticato) nella piazza antistante, zone di servizio e deposito nel piano interrato e 2 alloggi al piano primo con collegamento diretto alle due attività. Nei documenti di questa seconda convenzione compare già il Dott. Mario De Giuli come amministratore della società Immobiliare Rio Paese s.p.a.[4].

I proprietari del rimanente comprensorio, Sig. Giuseppe Emanuel e il Gruppo Buscaglione-Olivetti-Perraro-Rustichelli, presentarono il 18/07/1968 una nuova soluzione per la rimanente parte del comprensorio della superficie di 82.200 mq circa (Lotto 2), che riduceva la cubatura a 62.100 mc e riconduceva a un'impostazione unitaria dei due lotti trattati separatamente. Questa soluzione costituì una variante esecutiva alla disposizione dei volumi del progetto di 1964 ed un *'miglior assetto urbanistico delle masse'* secondo quanto espresso dalla Sovrintendenza ai Monumenti del Piemonte nel parere favorevole di massima del 06/10/1968, riservandosi però il parere definitivo sui singole progetti di costruzione.

Le modifiche riportate al progetto in queste 3 convenzioni, diedero come risultato una riduzione del numero totale di edifici di nuova costruzione a 17 palazzine condominiali e 25 ville unifamiliari –più la villa e l'edificio esistenti nel lotto 1. Inoltre, furono eliminate la cappella, la piazza sopraelevata adiacente alla scuola e la piazzetta con edificio misto negozi e abitazioni disposta nel confine tra i due lotti, strutture incluse nel progetto dell'arch. Aloisio di 1964. Il progetto di uso misto ristorante/negozio/abitazioni – localizzato nel progetto di 1967 di fianco alla portineria del lotto 1- fu semplificato ad un seminterrato con accesso dall'esterno contenente un' area per attività commerciale con deposito e un'autorimessa, il tutto collegato ad un alloggio unico al piano primo (poi il progetto fu convertito in una villa privata).

Società e acquisto lotti

La costruzione del comprensorio fu realizzata dall'impresa di costruzione De-Ga s.p.a, società fondata nel 1959, la quale aveva già iniziato nel 1963 a costruire dei complessi residenziali nella collina torinese -anche se di dimensioni minori del Villaggio San Giacomo- tra cui Conca d'Oro (Strada del Nobile 91, Arch. Mario Oreglia), Conca Due (Strada dei Tadini 23, arch. Carlo Garffi) e Conca Tre (Strada dei Tadini 43, Arch. Mario Oreglia), tutti i tre nei dintorni del caso studio in questione. La costruzione di questo complesso fu realizzata attraverso le società *Immobiliare Rio Paese s.p.a. di M. De Giuli e di C. Gallesio* per San Giacomo I e *Società San Giacomo Secondo s.a.s. di C. Gallesio e M. De Giuli* per San Giacomo II.

I terreni furono acquistati da entrambe le società e dai sigg. Giuseppe e Roberto Emanuel nel 1963; suddivisi in due lotti con proprietà esclusiva, separate le aree da cedere al Comune di Torino ed i terreni di proprietà privata, in 1967; e posteriormente lottificati secondo i progetti approvati, tra 1967 e 1969. L'edificio a 3/4 p.f.t. esistente in strada S. Vincenzo 40 int. 9 (allora int. 42), proprietà dei sigg. Gavosto, Migneco, Candeo e della Società Immobiliare coniugi Lingua (lotto 1), fu mantenuto ed incorporato nel progetto di 1967 (non compariva nel piano planivolumetrico di 1964). Nel progetto approvato in 1969, furono disposti due edifici nella proprietà del Gruppo Buscaglione-Olivetti-Perraro-Rustichelli (denominati C' e C"), i quali rientravano nel conteggio

totale dei mc approvati per il lotto 2 e quindi rimassero vincolati al piano planivolumetrico allora approvato anche se non furono disegnati né costruiti dalla De-Ga; gli abitanti non facevano parte dei condomini di San Giacomo I e II, ma gli fu offerta la possibilità di accedere dall'ingresso di Strada S. Vincenzo e di usufruire dei campi sportivi (situazione rimasta inalterata fino adesso). Ulteriormente, il Sig. Giuseppe Emanuel (int.27) e la società La Passacaglia (int. 9) ottennero due lotti all'interno di San Giacomo II e I rispettivamente, per edificare due ville unifamiliari indipendenti.

Dall'atto di divisione di proprietà del 1967 si possono osservare due bassi fabbricati nella zona adiacente al centro sportivo, disposti in due piccoli lotti denominati *'rurali'*. Invece, dagli allegati alla variante di 1969, si constata un altro fabbricato nelle proprietà del Gruppo Buscaglione-Olivetti-Perraro-Rustichelli, al confine sud, il quale sembra essere stato demolito, per quanto si è potuto verificare nelle foto aree e visite al luogo.

Caratteristiche del complesso e degli edifici

Il complesso è delimitato da recinzione con un accesso unico controllato su strada San Vincenzo 40; all'interno, gli edifici sono immersi nel verde, disposti con un certo respiro tra un'edificazione e l'altra. Gli spazi comuni sono delle grandi superfici coperte di verde seminate come tappeto sportivo, con alberi di alto e medio fusto e cespugli sparsi. Questi spazi aperti seguono le curve di livello del terreno, e quindi sono poco utilizzati dai più piccoli e dai più anziani; inoltre, da quanto rilevato nelle interviste, questi spazi sono usati solo d'estate dai ragazzi tra 10-15 anni e molto raramente perché ogni edificio ha una porzione di verde condominiale abbastanza grande.

La scuola elementare è fuori dell'area recintata e senza accesso dal complesso; è composta da ingresso, ufficio della direzione, infermeria, sala comune o polivalente, servizi e 5 aule che ospitano una sola classe per ogni livello. La struttura è in cemento armato a vista e gli spazi sono articolati attorno ad uno spazio circolare a doppia altezza di uso comune. La copertura è anche in cemento armato, con un tetto piano solo per il corpo centrale, invece tutti gli altri spazi hanno dei tetti inclinati ricoperti in lamiera; la distribuzione interna dell'edificio segue la pendenza del terreno –infatti l'accesso alle aule si fa attraverso una rampa- quindi i setti strutturali sporgono rispetto ai tramezzi di chiusura, allungandosi fino a nascondersi nel terreno. L'area con l'impianto sportivo, dotata di 2 campi da tennis e zona bocce, è localizzata sul confine sud-ovest tra i due residenziali San Giacomo I e San Giacomo II.

Gli edifici più alti (3 p.f.t.) sono disposti lungo il confine nord-est dei lotti, costituendo una sorta di chiusura del complesso verso la zona di bosco tra strada del Mainero e strada San Vincenzo. La zona interna e quella a sud-ovest sono occupate dalle ville unifamiliari, in maggioranza di 1 solo p.f.t. Anche se i terreni sono molto vasti, il fatto che i singoli lotti e le strade interne del complesso siano recintati e decorati con siepi tagliate in senso verticale ed allineate ai muri di separazione, dà una sensazione di chiusura.

La quantità di edifici ed alloggi nei due residenziali è abbastanza simile, però ogni lotto ha delle peculiarità riguardo la distribuzione. San Giacomo I (1967-1971) contiene un totale di 57 alloggi, di cui 40 alloggi nelle palazzine condominiali (7 palazzine tipo A e 3 palazzine tipo B, a 2 p.f.t.), 10 in ville unifamiliari (10 ville unifamiliari tipo B) e 1 nella villa adiacente alla portineria con accesso dall'esterno (incompatibilità con variante di progetto approvata nel 1974: locali per negozio e autorimessa nel piano seminterrato ed un alloggio al piano primo), 1 alloggio nella villa privata (int. 10, Proprietà Società La Passacaglia), 2 unità abitative per i custodi su due piani nell'edificio della portineria e 3 alloggi nella palazzina esistente (int. 9, presumibilmente progettata da O. Aloisio[5]). Il lotto primo inoltre, ospita la portineria che controlla l'ingresso ad entrambi condomini. San Giacomo II (1970-1973) comprende un totale di 55 alloggi, di cui 1 unità abitativa integrata con la portineria (int.29, 1 p.f.t.), 40 alloggi in 7 palazzine condominiali tipo A (6 a 3 p.f.t. e 1 a 2 p.f.t.), 10 in ville unifamiliari tipo

B, 3 in ville unifamiliari tipo B' e 1 villa privata (int.27, Proprietà Emanuel).

Le palazzine sono organizzate in due alloggi di ugual taglio per piano, di solito specchiati e con differenze minime, uniti da un corpo centrale che ospita il vano scala e i pianerottoli con doppi ingressi –padronali e di servizio– per ogni alloggio; solo le palazzine tipo A, a 3 p.f.t., hanno l'ascensore. Le ville unifamiliari tipo B (10 unità per ogni residenziale) sono sviluppate in lotti individuali recintati, però sono state accoppiate in due per il disegno e approvazione in comune (disegno planimetrico specchiato, con differenza di livello tra una casa e l'altra solo in caso di dislivelli significativi del terreno), e solo quelle di San Giacomo II condividono la rampa di accesso veicolare al piano interrato.

Le dimensioni degli alloggi variano tra 145 e 300 mq. e sono composti da: 2, 3 o 4 camere, doppi servizi, cucina, sala da pranzo, balconi e terrazzi, ripostigli, camera e bagno di servizio – tutti i locali sono divisi fra loro da tramezzi non strutturali, senza continuità tra gli ambienti. Di conseguenza la maggioranza delle pratiche edilizie registrate in comune, si riferisce ad opere interne per la demolizione di tramezzi allo scopo di ampliare la visuale o per unire due ambienti in uno, usufruendo della cosiddetta Legge Ponte (Legge N.765/1967).

Le finiture esterne degli edifici, invariate fino adesso, rendono il complesso molto omogeneo: struttura portante in cemento armato, camminamento perimetrale e rivestimento dei muri bassi in pietra di luserna, facciate in mattoni paramano, manto di copertura con tegole rosse olandesi, serramenti esterni in legno larice naturale e doppio vetro, soffitti dei sottobalconi in cemento bianco, fioriere prefabbricate in cemento sui terrazzi con rivestimento esterno in paramano, gradoni di ingresso ai condomini in pietra di luserna e vani scala con pavimenti in marmo e ringhiere in legno.

Gli alloggi sono considerati dagli abitanti "ben costruiti, solidi, con lo spazio necessario per le tipologie di famiglie che sono andate ad abitarvi in quegli anni" (genitori con 3 figli) e con spazi molto illuminati grazie a grandi aperture in facciata. Infatti, sembra che abbiano avuto in questi 35 anni pochi interventi di manutenzione riguardante la struttura originale. Una pratica molto diffusa è il recupero dei sottotetti approvati come 'non abitabili', soprattutto nelle ville unifamiliari, negli anni in cui il condono era facilitato dal comune; a questo scopo sono state avviate decine di pratiche per l'apertura di lucernari sui tetti.

Il punto debole di questo complesso in termini di sistema costruttivo è il fatto che il riscaldamento e le reti idriche e telefoniche sono comuni. Anche se è stato previsto un cunicolo sotterraneo che collega tutte le intercapedini dei piani interrati degli edifici per facilitare l'ispezione e anche se il sistema è separato in circuiti diversi tra i due lotti, il sistema centralizzato non è adatto alle esigenze di tutti condomini e crea seri disagi durante la manutenzione.

Abitanti

Da quanto emerso dalle interviste con i portinai (una fa la portinaia a San Giacomo II dal 1979) e dai cognomi ricavati dai campanelli di entrambi i residenziali, sembra che non ci siano stati tanti passaggi di proprietà, se non per gli alloggi che sono stati comprati da ditte come investimento immobiliare (come il Sig. Durando, che risulta acquirente di almeno 5 alloggi negli atti di vendita custoditi nell'archivio De-Ga). Le persone in affitto sono concentrate in San Giacomo II, nelle palazzine condominiali tipo A per un totale di 12 alloggi in affitto tra le palazzine A1, A3, A5 e A7.

La scelta di realizzare le palazzine con alloggi di uguale dimensione, non favorisce il mix sociale all'interno dei singoli edifici perché i tagli degli alloggi è identico. Da quanto emerso dall'esame degli atti di vendita, c'era varietà di mestieri tra gli acquirenti di sesso maschile: commercianti, industriali, studenti, assistenti universitari, impiegati, medici, economisti, professori, dirigenti industriali e bancari, ingegneri, geometri, artigiani, agenti di

viaggio. Invece le donne hanno quasi tutte dichiarato di essere casalinghe, ad eccezione di un medico (G. Zeppegno, intervistata) e un'impiegata (L. Franco).

I rapporti tra gli abitanti sembrano siano stati più prolifici nei primi 10 anni del complesso (1975-1985), quando la maggioranza delle coppie avevano dei figli tra 8-15 anni che facevano amicizia fra loro e costringevano i genitori a incontrarsi con più frequenza. Inoltre, l'uso dei campi da tennis era più frequente, vista la popolarità di questo sport all'epoca tra gli abitanti della collina (nel raggio di 1,5 km ci sono 5 impianti sportivi per il tennis). L'esistenza di grandi spazi verdi condominiali è uno svantaggio per le aree di verde comune, che sono poco usate per l'irregolarità dei terreni di questi ultimi e la difficoltà per giocare nelle stagioni di freddo e perché tanti considerano che per non disturbare gli altri è *'meglio se ognuno se ne sta a casa sua'*.

Interviste

Ho realizzato 4 interviste di cui: 2 ai portinai di ogni residenziale (Sig. Luca Cerchio–da gennaio 2011/Sig.ra. Rita Ienco-dal 1979), una intervista in coppia ai residenti (Dott. Giuliana Zeppegno e Arch. Luca Barello, madre e figlio – Villa B11) e 1 intervista a chi ha organizzato di recente l'archivio privato dell'impresa De-Ga s.p.a. (Arch. Hashem Baradaran Hosseini). Ancora da intervistare: Sig.ra C. Poli, S. Nakos e Sig.ra Rosazza (residenti in palazzine condominiali).

[1] Tratto dalla Tavola 'Progetto Planivolumetrico Quartiere Collinare San Giacomo' (Disegno No.12, Progetto No.424), firmato dall'Arch. Ottorino Aloisio in data 16/031964 (Archicio De-Ga s.p.s).

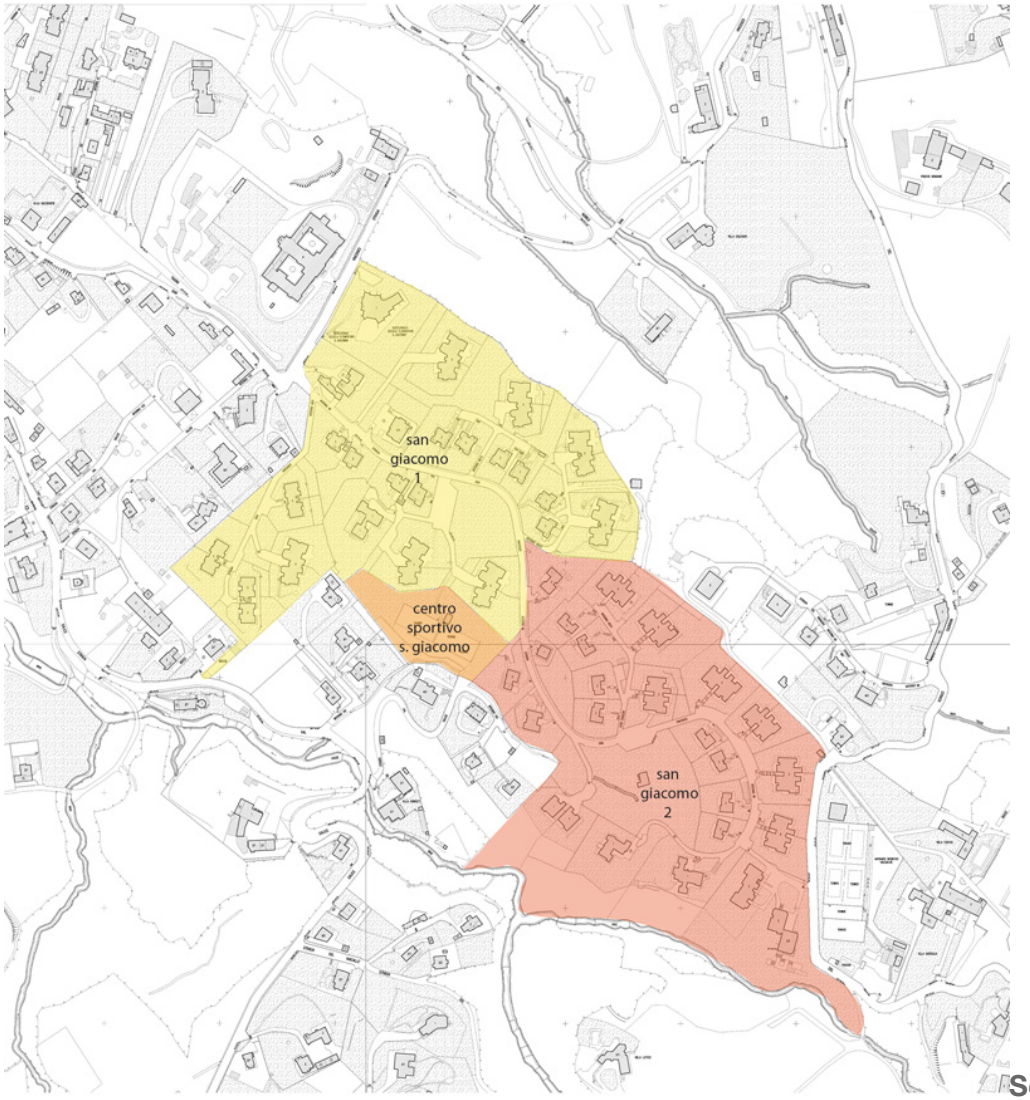
[2] Rappresentata dall'allora amministratore Sig. Emanuele Venchi.

[3] Atto di divisione proprietà del 30/05/1967 in due lotti di rispettiva proprietà esclusiva, Notaio Picco.

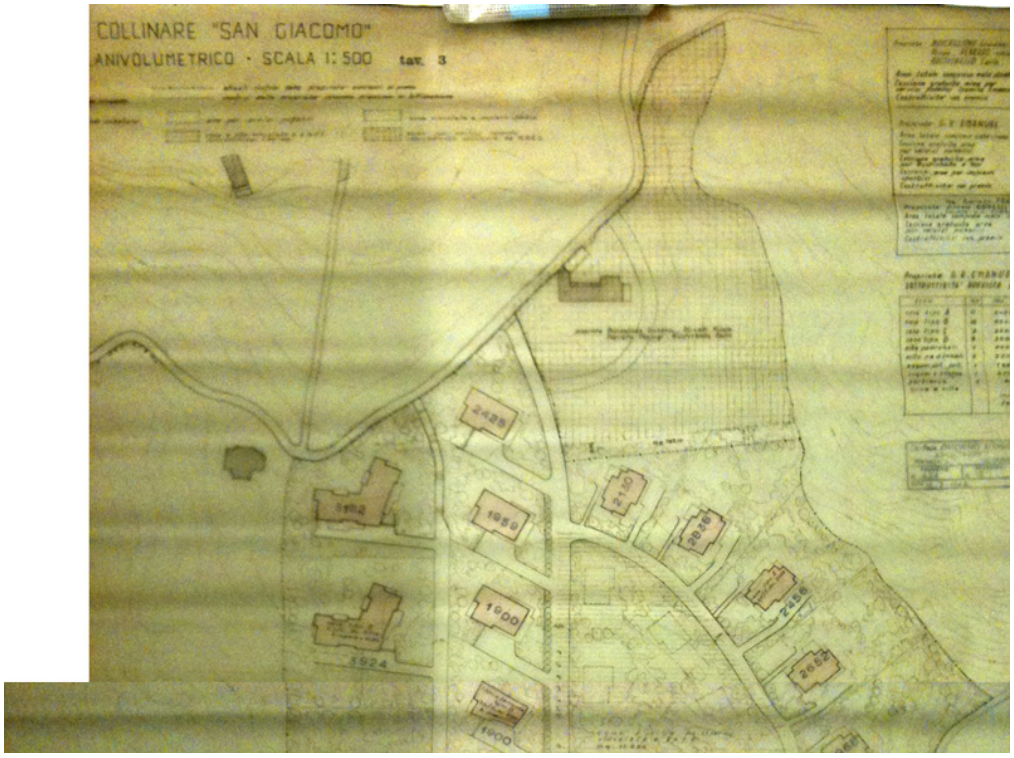
[4] L'idea di realizzare una serie di palazzine nei terreni che oggi occupa il residenziale San Giacomo Secondo pare sia stata dei fratelli Giuseppe e Roberto Emanuel, i quali già nel 1963 presentarono al Comune di Torino richieste per costruirne 7 palazzine a tre piani fuori terra (Archivio Edilizio).

[5] Da quanto emmerso nell'intervista con l'arch. Luca Barello.

Immagini

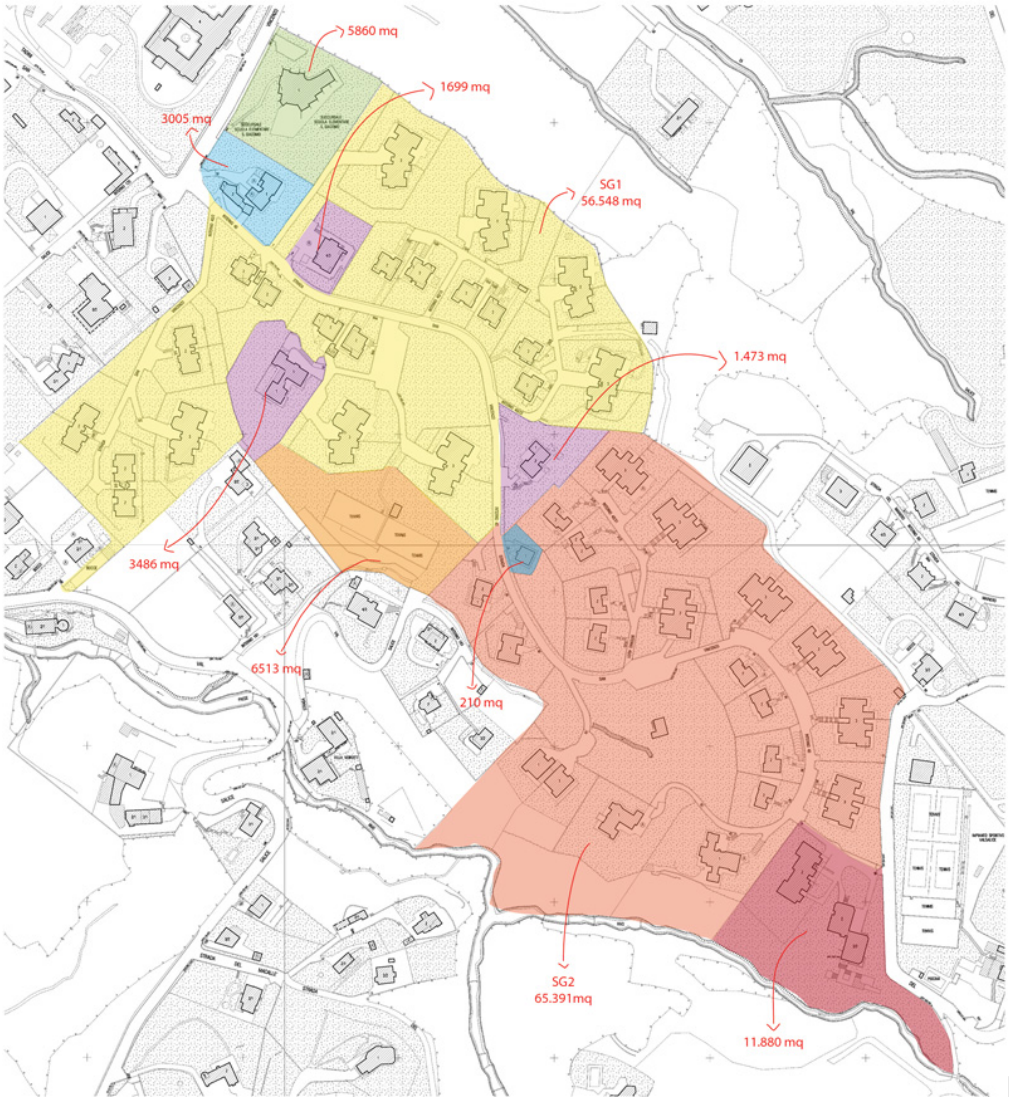


Schema divisione terreni in due lotti (1967): San Giacomo 1 e San Giacomo 2 (proprietà privata ad uso esclusivo di ogni residenziale) e area impianto sportivo (in comproprietà, 50% ogni residenziali)



1° Progetto planivolumetrico (16/03/1964 – Arch. Ottorino Aloisio)

Atto divisone proprietà / Variante 1 -Progetto planivolumetrico (San Giacomo 1 - 1967 – Arch. Mario Oreglia) **/ Variante 2 -Progetto planivolumetrico** (San Giacomo 2 -1969 – Arch. Mario Oreglia)

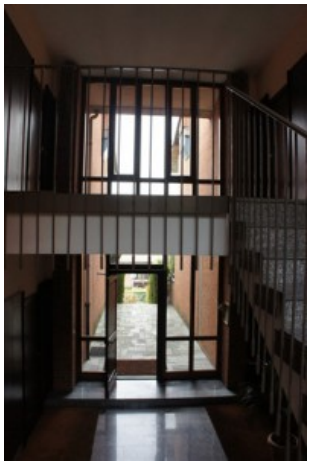


Planimetria Generale: Verde (scuola elementare), Azurro (portinerie), Arancio (impianti sportivi), Viola (proprietà private all'interno del complesso, da divisione proprietà di 1967), Giallo (residenziale San Giacomo 1), Salmone (residenziale San Giacomo 2), Amaranto (proprietà Gruppo Buscaglione-Olivetti-Perraro-Rustichelli, inclusa nel piano de sfruttamento edilizio solo ai fini di ottenere più cubatura, quindi l'area è vincolata alla convenzione di 1969 riguardo volumetrie, altezze e disposizione degli edifici, ma i fabbricati non sono stati costruiti dalla De-Ga né fanno parte dei residenziali S. Giacomo).

Progetto cosi come costruito – tipologie e schema altezze (p.f.t.): Verde (verde comune), Azurro (impianto sportivo), Viola (proprietà private Emanuel, soc. La Passacaglia e Gruppo Gavosto-Migneco-Candeo-soc. Immobiliare coniugi Lingua) / *Sovrapposizione dati estratti dai regolamenti condominiali (1971 e 1974) e Carta tecnica del Comune di Torino (agg. 2008)*

Foto area del complesso

Vista del complesso dalla collina / Ingresso pedonale e veicolare -Portineria SG1/ Vista panoramica scuola elementare dal complesso



Viste degli edifici e degli spazi comuni del complesso