

COMUNE DI TORINO

PROGETTO UNITARIO DI RIQUALIFICAZIONE  
(Deliberazione della Giunta Comunale del 20/11/2012)

COMPLESSO DELLA CAVALLERIZZA REALE

Protocollo di Intesa 15 marzo 2019

GRUPPO DI LAVORO



cdp CDP Investimenti Sgr

In qualità di gestore del Fondo Investimenti  
per Valorizzazione Comparto Extra

AGOSTINO MAGNAGHI  
ARCHITETTO  
TORINO

Piazza Statuto, 14 | 10122 Torino - Italy  
Tel: +39 011 52 12 559  
E-mail: [studio@magnaghiarchitetto.it](mailto:studio@magnaghiarchitetto.it)  
Website: [www.agostinomagnaghi.it](http://www.agostinomagnaghi.it)



Via Lamarmora, 80 | 10128 Torino - Italy  
Tel: +39 011 58 14 511 | Fax: +39 011 56 83 482  
E-mail: [posta@aigroup.it](mailto:posta@aigroup.it) | Website: [www.aigroup.it](http://www.aigroup.it)



DICEMBRE 2020

*PER CDP INVESTIMENTI SGR*

*Stefano Brancaccio*

*Maria Chiara Giglio*

*Agostino Magnaghi*

*Sabina Carucci (Ai Group)*

*COORDINAMENTO*

*Sabina Carucci (Ai Group)*

*Luisa Rapelli (Ai Group)*

*CONSULENTI*

*Luisa Rapelli (Ai Group)*

*Andreina Milan* *(Per indagine storico - urbana)*

*Carmen Rossi* *(Per indagine su manufatti storici)*

*Marina Locandieri* *(Per indagine modalità di intervento)*

*Massimo Camasso* *(Per indagine contestuale)*

*DIREZIONE GENERALE DI COMMESSA*

*Attilio Bastianini (Ai Group)*

## INDICE

### 01. RELAZIONE ILLUSTRATIVA E LINEE GUIDA DEL PROGETTO

01.01 Premessa.....	pag 3
01.02 Il complesso della cavallerizza reale tra innovazione urbana e conservazione del patrimonio.....	pag 6
01.03 Dal Sistema chiuso della "Zona di Comando" alla Città Consapevole.....	pag 7
01.04 Parti costituenti la "Zona di Comando".....	pag 8
01.05 Planimetria generale del PUR .....	pag 12
01.06 Destinazioni d'uso prevalenti attuali.....	pag 13
01.07 Spazi pubblici e principali accessi alle attività.....	pag 14

### 02. INQUADRAMENTO STORICO

02.01 Premessa.....	pag 17
02.02 Quadro generale.....	pag 18
02.03 Accademia Reale.....	pag 31
02.04 Le Cavallerizze.....	pag 39
02.05 Regia Zecca.....	pag 41
02.06 Giardini Reali.....	pag 43
02.07 Ala e Corte del Mosca.....	pag 44
02.08 Sistemazione Ottocentesca.....	pag 45
02.09 Corpi di Servizio.....	pag 46
02.10 Cronologia essenziale.....	pag 50

### 03. STATO DI FATTO, CONSISTENZE, ATTUALI PROPRIETA'

03.01 Planimetria generale del PUR e individuazione proprietà.....	pag 67
03.02 Giardini Reali Alti .....	pag 68
03.03 Rossaro .....	pag 69
03.04 Auditorium Rai .....	pag 70
03.05 Complesso della Cavallerizza Reale	
03.05.a Documentazione Fotografica.....	pag 71
03.05.b Planimetrie Stato di Fatto .....	pag 74
03.05.c Sezioni e Prospetti Stato di Fatto.....	pag 83
03.05.d Tabelle consistenze stato di fatto.....	pag 92
03.06 Catasto terreni .....	pag 93

### 04. UNITA' MINIME DI INTERVENTO, DESTINAZIONI D'USO E NORME TECNICHE

04.01 Planimetria generale del PUR.....	pag 97
04.02 Rossaro, Auditorium Rai, Giardini Reali Alti - Percorsi.....	pag 98
04.03 Complesso della Cavallerizza Reale	
04.03.a Cortili e percorsi interni .....	pag 99
04.03.b Aree per usi pubblici interne al fabbricato.....	pag 100
04.03.c Unità Minime di Intervento.....	pag 102
04.04 Norme tecniche .....	pag 105
04.05 Indicazioni progettuali.....	pag 107
04.06 Destinazioni d'uso	
04.06.a Rossaro, Auditorium Rai e Giardini Reali Alti .....	pag 125
04.06.b Complesso della Cavallerizza Reale.....	pag 126
04.07 Inserimenti ambientali.....	pag 142

### 05. INDICAZIONI PER IL RECUPERO E IL RESTAURO E NUCLEI OMOGENEI DI PROGETTAZIONE

05.01 Linee Guida del progetto di recupero.....	pag 145
05.02 Linee Guida restauro.....	pag 148
05.03 Indicazioni per il recupero e il restauro - schede.....	pag 157
05.04 Nuclei omogenei di progettazione unitaria dei fronti.....	pag 189
05.05 Nuclei omogenei di progettazione dell'illuminazione.....	pag 190
05.06 Linee guida unitarie pavimentazioni esterne.....	pag 191
05.07 Linee guida unitarie colorazioni e finiture.....	pag 193

### 06. APPENDICE NORMATIVA

06.01 Estratto del Piano Regolatore Generale Comunale.....	pag 197
06.02 Estratto delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione.....	pag 199
06.03 Estratto delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione - destinazioni d'uso.....	pag 200
06.04 Verbale conferenza dei servizi 14/07/2004.....	pag 202
06.05 Autorizzazione all'alienazione e dichiarazione di interesse della Soprintendenza.....	pag 204
06.06 Delibera della Giunta Comunale del 20 Novembre 2012.....	pag 205
06.07 Delibera della Giunta Comunale del 4 Giugno 2013.....	pag 209
06.08 Delibera della Giunta Regionale del 13 Aprile 2015 (Protocollo di Intesa).....	pag 211
06.09 Ipotesi di nuove costruzioni interrato - applicazione della procedura di archeologia .....	pag 216
06.10 Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo - direzione generale archeologia, circolare n.1 del 20/01/2016.....	pag 218
06.11 Mozione n. 69 approvata dal consiglio comunale il 25 settembre 2017.....	pag 228
06.12 Documento di Intesa marzo 2019.....	pag 229

---

## *INDICE*

### *ALLEGATI*

#### *PLANIMETRIE, SEZIONI E PROSPETTI STATO DI FATTO IN SCALA 1:200*

- TAV.01 Pianta Piano Terra*
- TAV.02 Pianta Piano Interrato*
- TAV.03 Pianta Piano Ammezzato*
- TAV.04 Pianta Piano Primo*
- TAV.05 Pianta Piano Secondo*
- TAV.06 Pianta Piano Terzo*
- TAV.07 Pianta Piano Quarto*
- TAV.08 Pianta Piano Sottotetto*
- TAV.09 Pianta Piano Coperture*
- TAV.10 Prospetti e sezioni*
- TAV.11 Prospetti e sezioni*
- TAV.12 Prospetti e sezioni*
- TAV.13 Prospetti e sezioni*
- TAV.14 Prospetti e sezioni*
- TAV.15 Prospetti e sezioni*
- TAV.16 Prospetti e sezioni*
- TAV.17 Prospetti e sezioni*
- TAV.18 Prospetti e sezioni*

#### *PLANIMETRIE CON DESTINAZIONI D'USO IN PROGETTO IN SCALA 1:200*

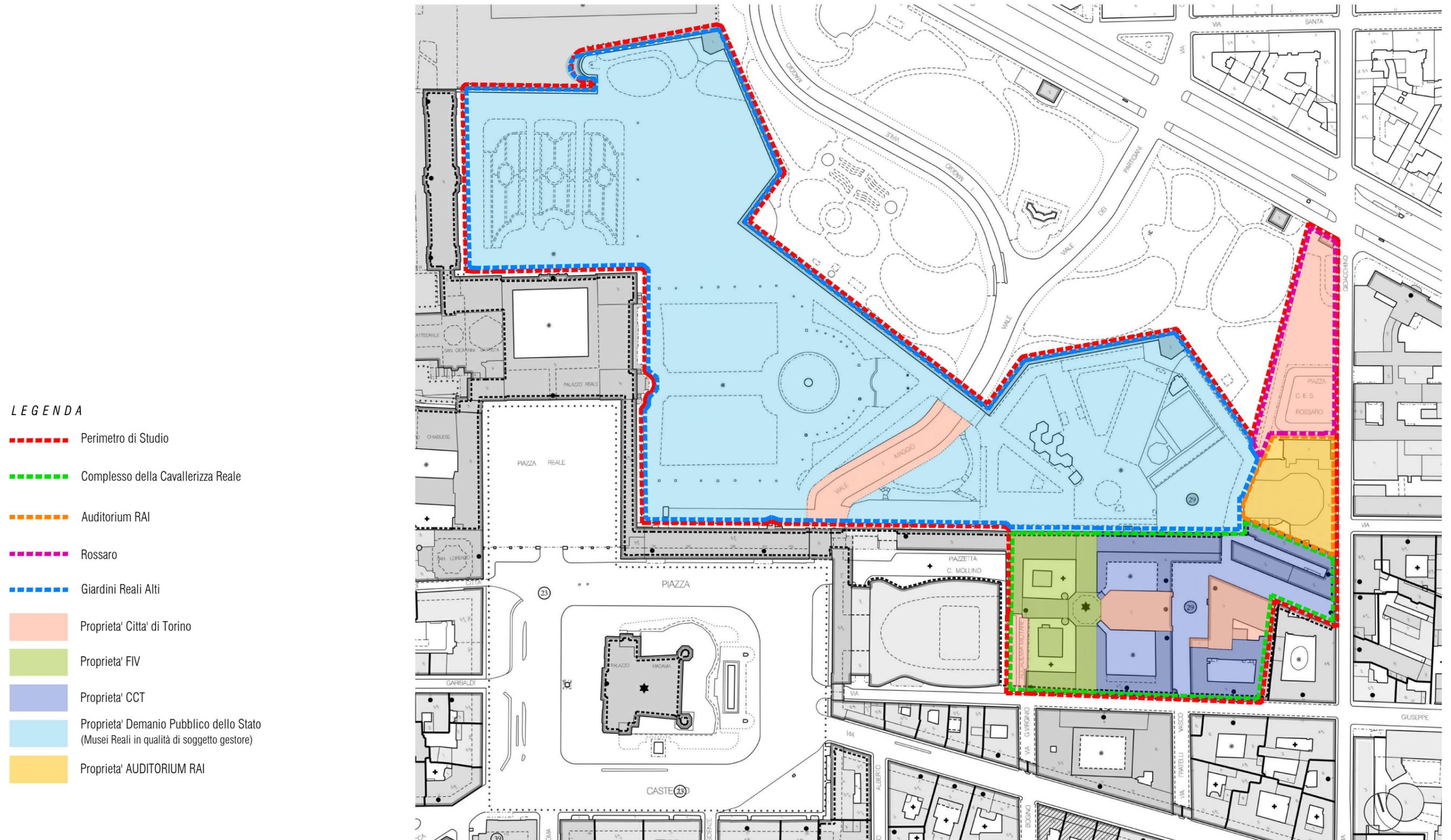
- TAV.01 Pianta Piano Terra*
- TAV.02 Pianta Piano Ammezzato*
- TAV.03 Pianta Piano Primo*
- TAV.04 Pianta Piano Secondo*
- TAV.05 Pianta Piano Terzo*
- TAV.06 Pianta Piano Quarto*

# 03

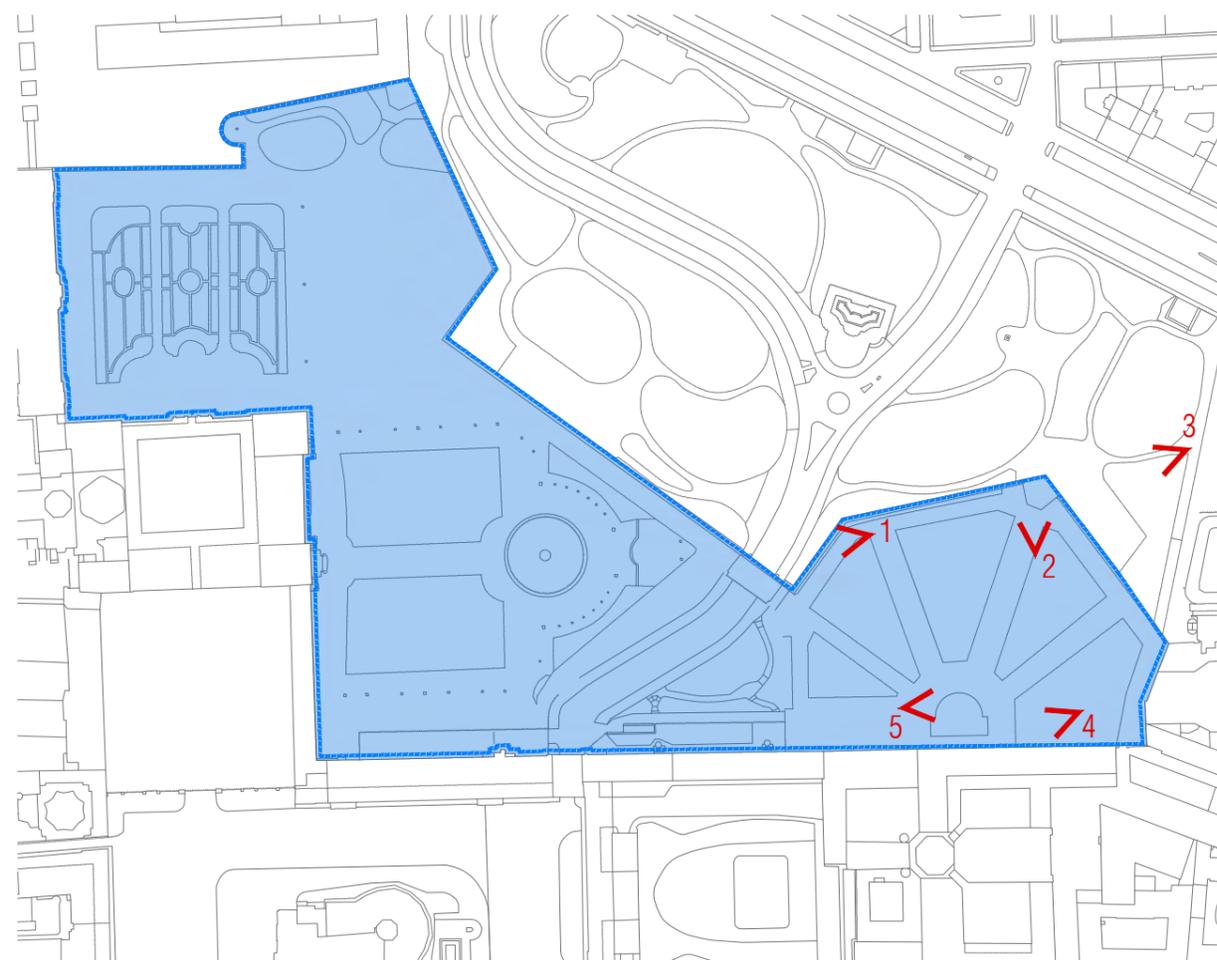
*PROGETTO UNITARIO DI RIQUALIFICAZIONE  
COMPLESSO DELLA CAVALLERIZZA REALE*

*Stato di fatto, consistenze, attuali  
proprietà, destinazioni d'uso*

## 03.01 PLANIMETRIA GENERALE DEL PUR E INDIVIDUAZIONE PROPRIETA'



## 03.02 GIARDINI REALI ALTI

**DATI**

**SUPERFICIE TERRITORIALE**  
77.200 MQ

**PROPRIETA'**  
Citta' di Torino  
Demanio Pubblico dello Stato (Musei Reali in  
qualità di soggetto gestore)

**DESCRIZIONE**

Il definitivo tracciato delle fortificazioni fu inaugurato ufficialmente nel 1673 con grande apparato scenografico e magnificenza da Carlo Emanuele II.

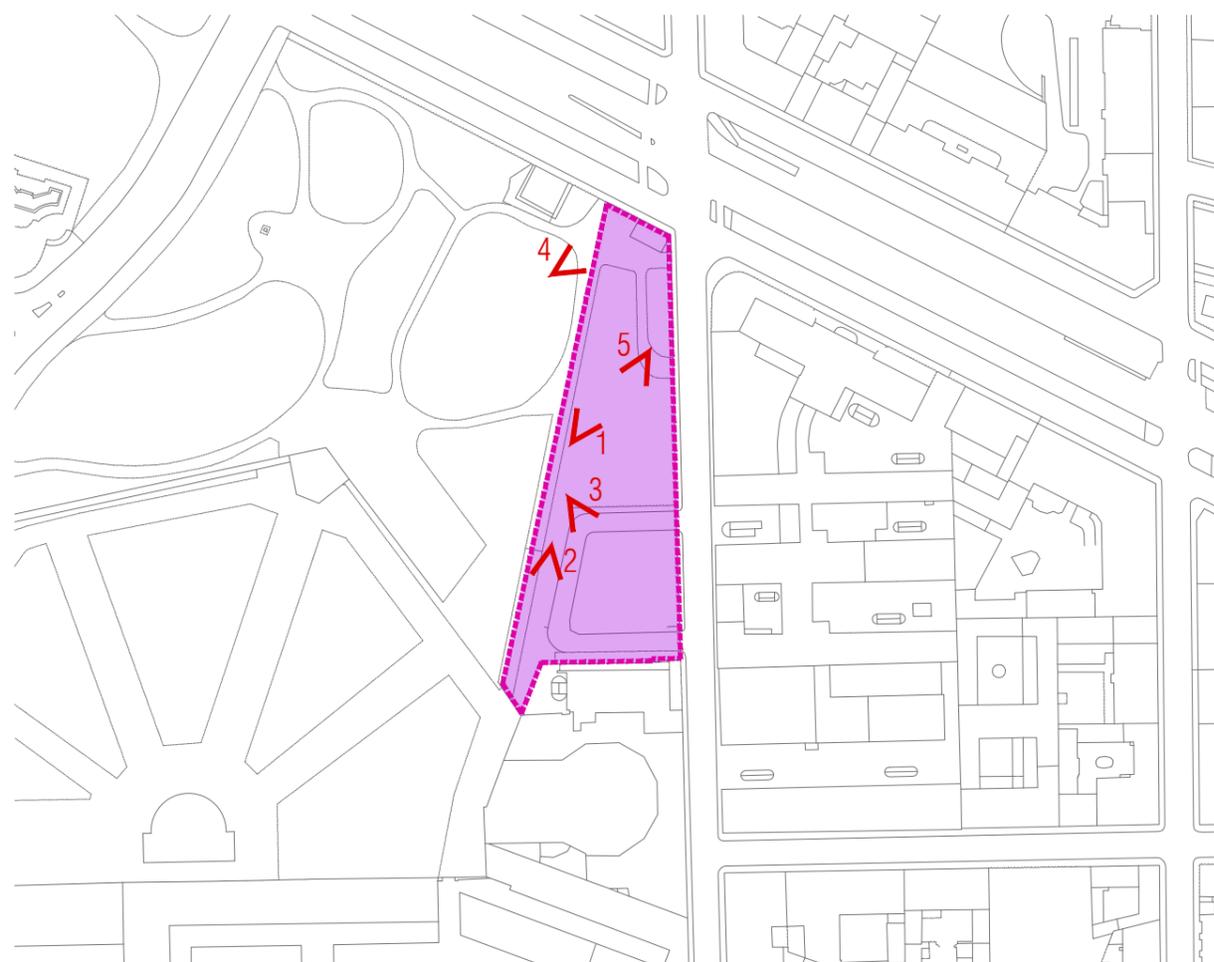
In questo sito ricavato sopra la muraglia già Amedeo di Castellamonte, su una intuizione di André Le Notre, disegna l'impianto geometrico del giardino, ricondotto da J. Piacenza nel 1807 allo stato attuale.

L'ampio spalto è caratterizzato ancora oggi da un arredamento vegetale a ventaglio, a partire dalla vasca in adiacenza alla muraglia verso Nord del Palazzo, progettato da Carlo Bernardo Mosca (1823 - 1830) con la collaborazione del fratello Giuseppe, sul tracciato della Galleria Reale individuata dal Castellamonte.

Il viale in adiacenza al Palazzo, costituito da doppio filare di alberi di alto fusto, costituiva la visuale sugli appartamenti della Regina; viale oggi interrotto dai lavori eseguiti per i parcheggi degli uffici della Prefettura e quelli eseguiti dall'Archivio di Stato.

Il Bastione fronteggiante la crociera è oggi diviso dai Giardini di Palazzo Reale dal viale 1° Maggio che collega la città alta dalle espansioni sulla Dora. Il progetto del passaggio, frutto di un concorso, viene realizzato secondo il progetto dell'Ing. Carbone (1914 - 1917). L'opera completa, inaugurata nel 1923, determina la rottura dell'impianto settecentesco configurando uno iato che divide mortificando.

## 03.03 ROSSARO

**DATI**

**SUPERFICIE TERRITORIALE**  
5.000 MQ

**PROPRIETA'**  
Citta' di Torino

**DESCRIZIONE**

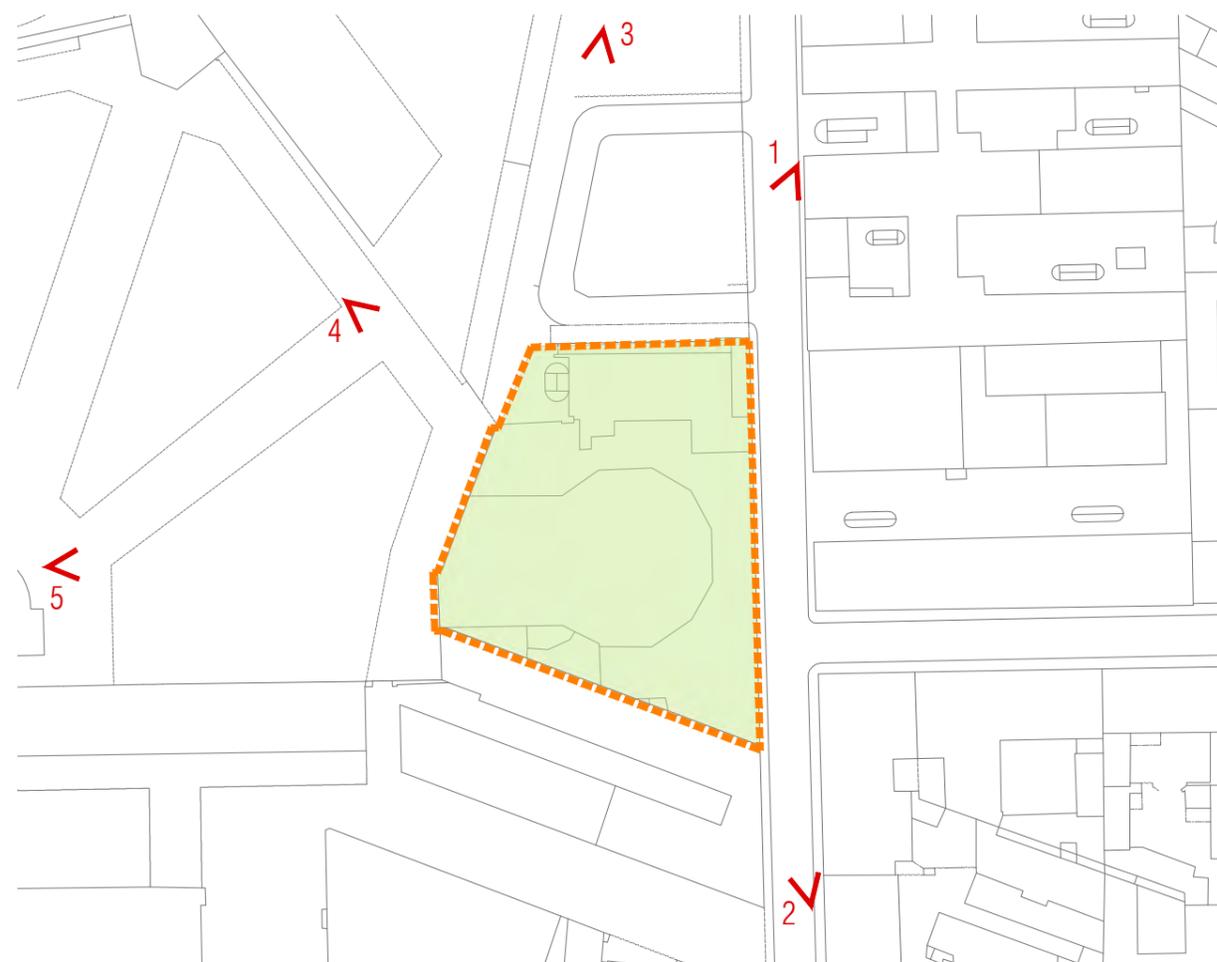
L'area delimitata dalla via Rossini e dalla rampa di accesso ai Giardini Reali alti, in corrispondenza dello spigolo del Bastione, si presenta come naturale giardino a fronte della facciata dell'Auditorium.

Parte di quest'ara è stata ricavata scavando la scarpata di sostegno della rampa che collega corso San Maurizio al compendio della Cavallerizza, disegnando una piazzetta alberata a fronte dell'ingresso principale dell'Auditorium, oggi parcheggio di servizio per gli addetti.

Questo, tangente alla via Rossini, costituisce il legame storico urbano tra il Palazzo Reale grande e la sistemazione della via Po, trasformando in rampa di leggera pendenza la livelletta tra Piazza Castello e la parte bassa paleoalveo della Dora.



## 03.04 AUDITORIUM RAI



## DATI

**SUPERFICIE TERRITORIALE**  
3.300 MQ

**PROPRIETA'**  
Auditorium RAI

## DESCRIZIONE

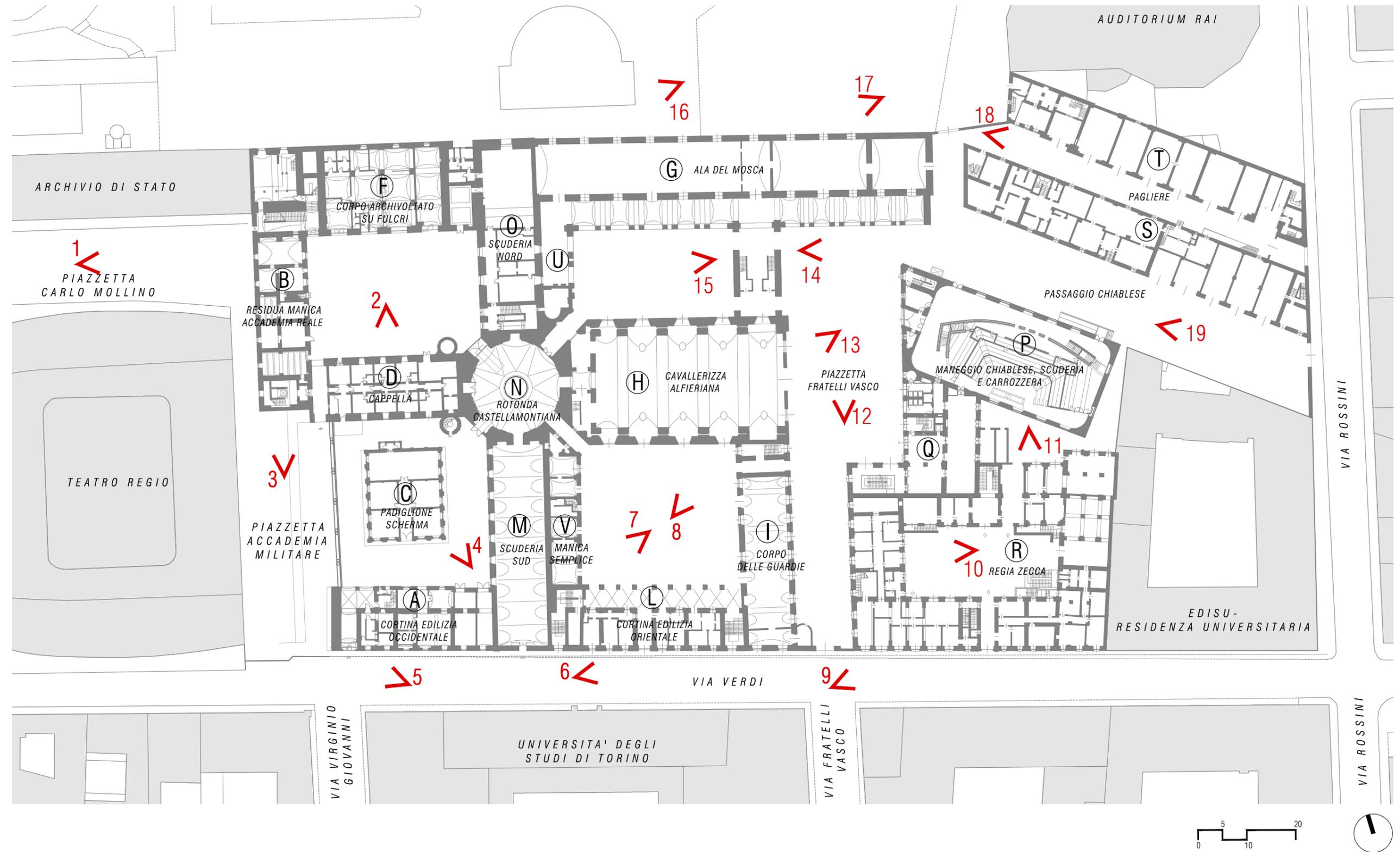
Sul modello dei contemporanei teatri equestri parigini e berlinesi, l'architetto Gaetano Bertolotti progetta per la Casa Reale, il nuovo Regio Ippodromo sugli spalti dei demoliti bastioni. La struttura, presto adattata a sala per concerti dall'ingegner Antonio Vandone, assume, in seguito alla distruzione del Teatro Regio (1936) la sua definitiva connotazione funzionale.

Negli anni cinquanta, infatti, la RAI delibera la riconversione del vetusto edificio in Auditorium, affidando l'incarico della riplasmazione agli architetti Carlo Mollino e Aldo Morbelli. Il progetto si orienta secondo l'asse di via Rossini e prospetta su una piccola piazzetta protetta dalla rampa di servizio ai Giardini Reali alti.



03.05 COMPLESSO DELLA CAVALLERIZZA REALE

03.05.a DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1



4



6



9



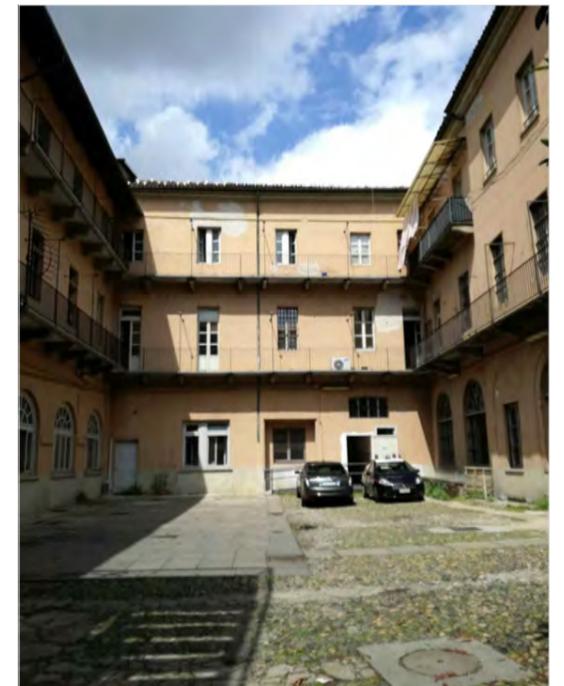
2



7



10



5



8



3



11



14



16



18



12



15



17



19

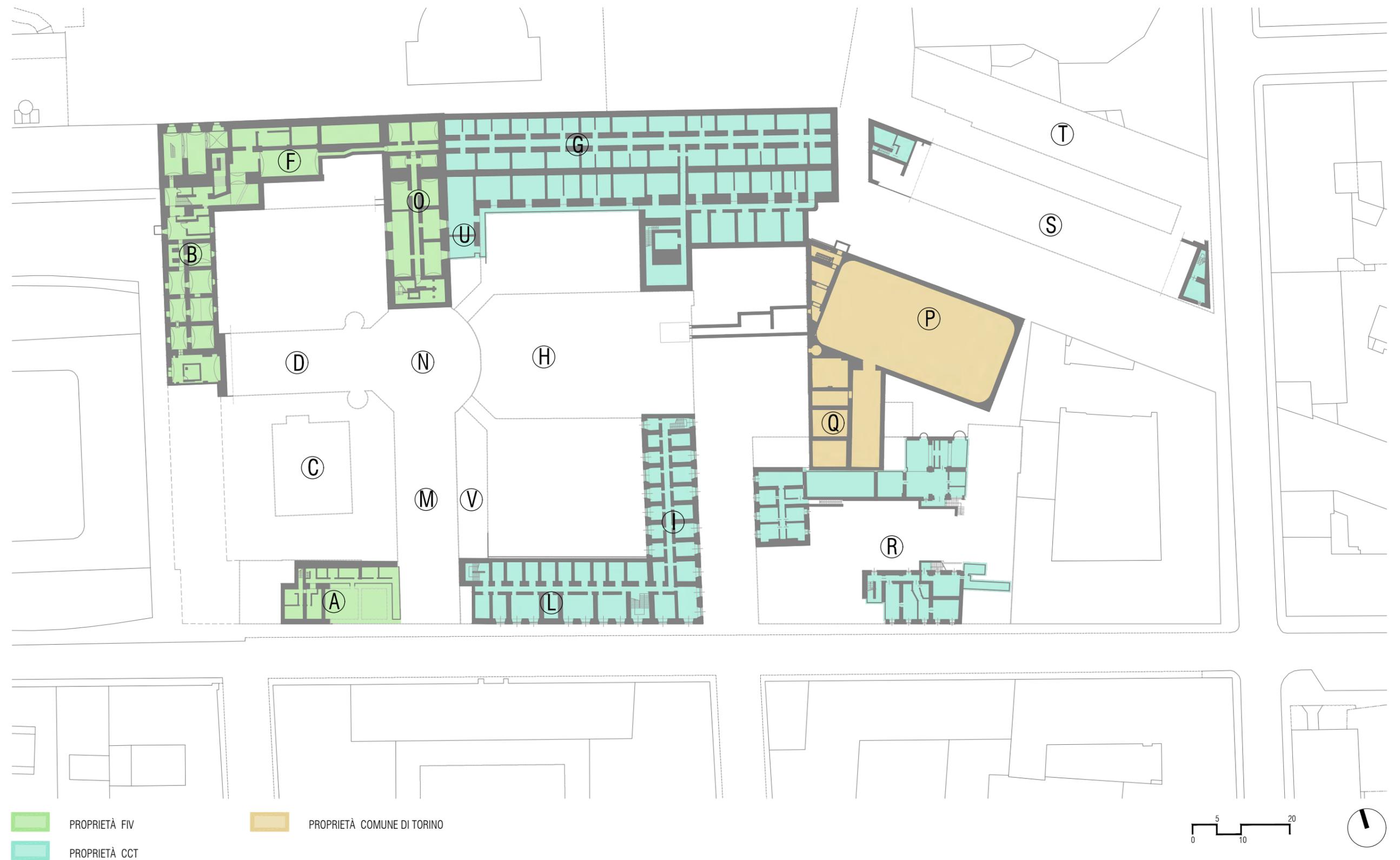


13

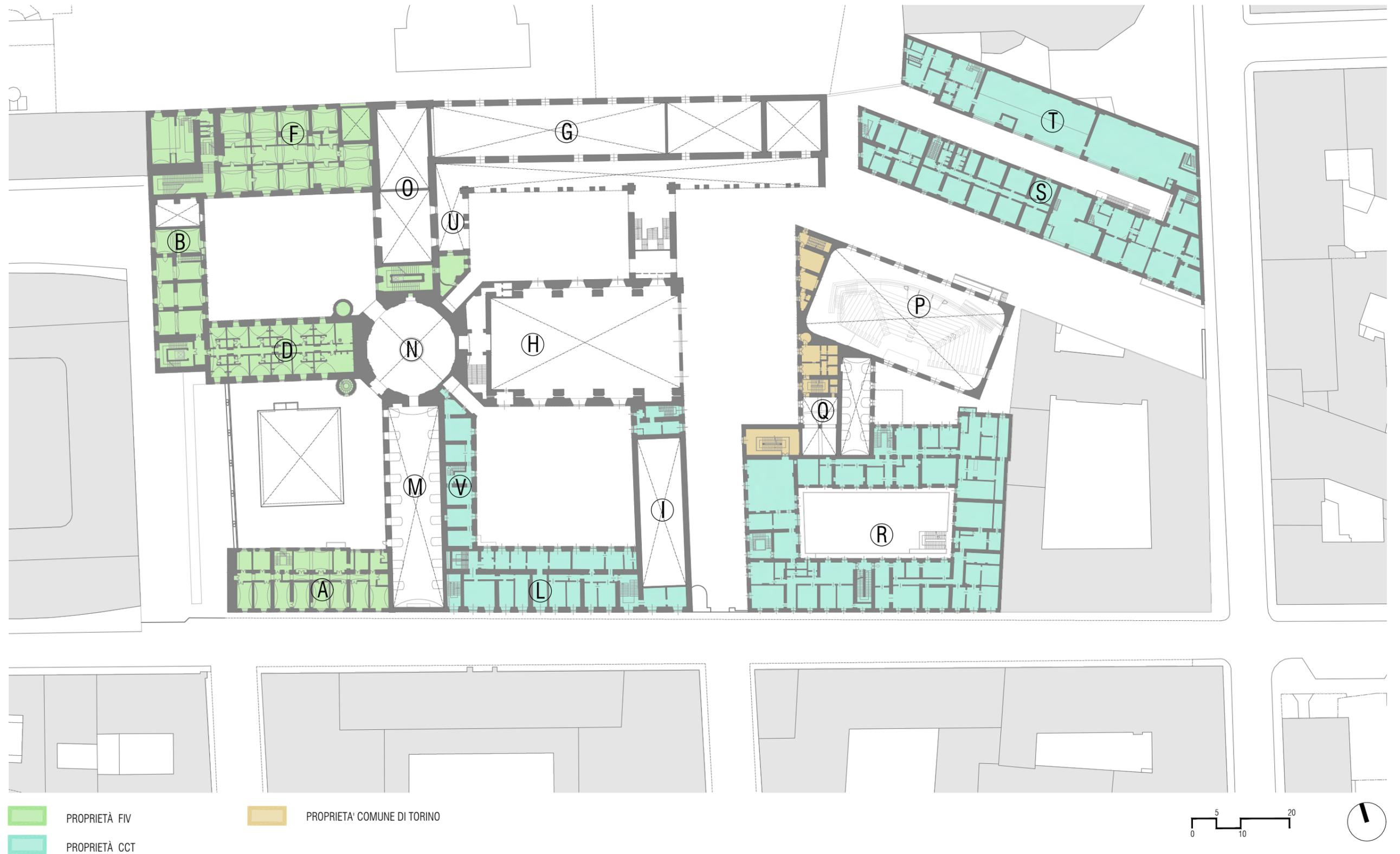




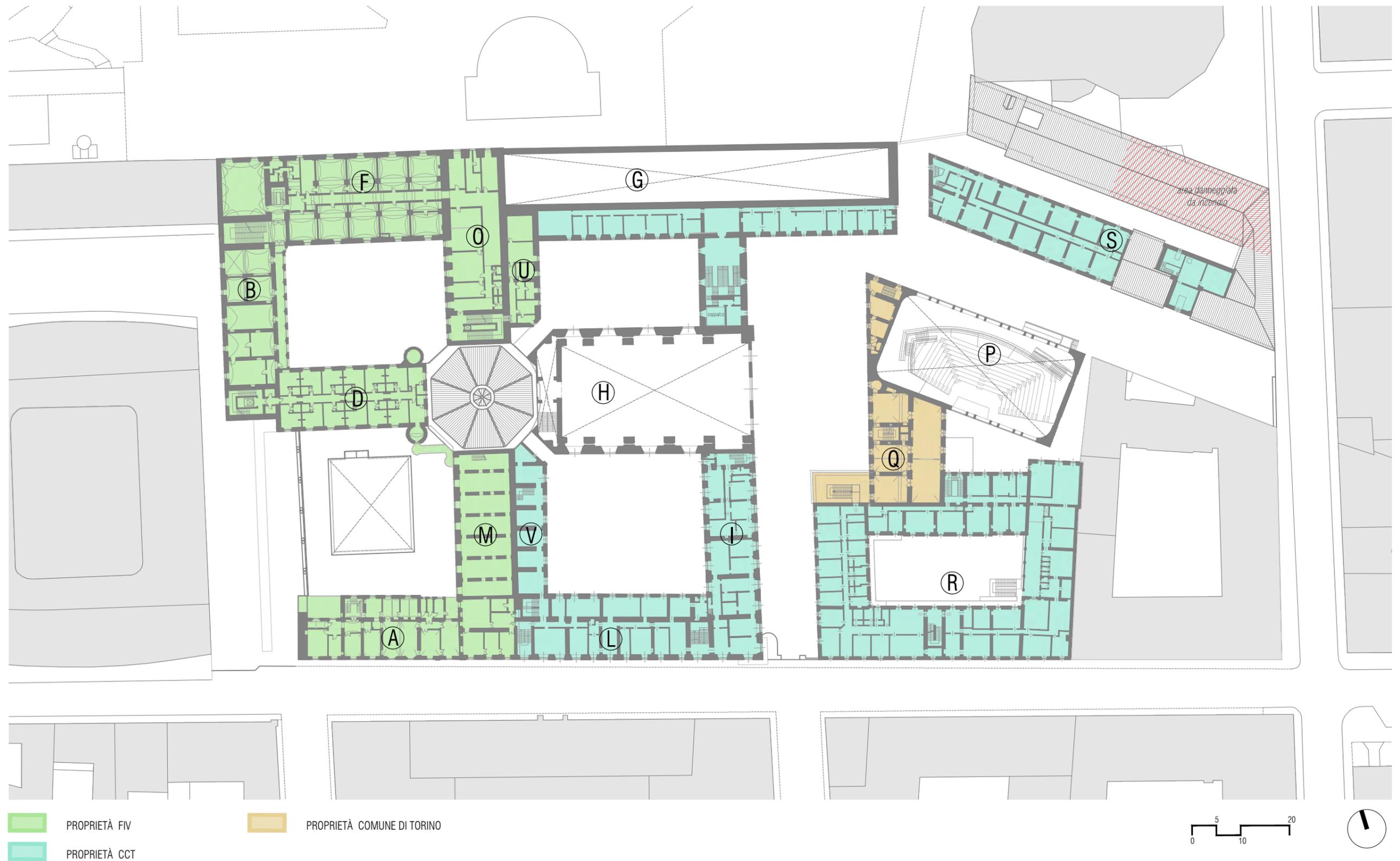
PIANTA PIANO INTERRATO



PIANTA PIANO AMMEZZATO  
PIANTA PIANO PRIMO PER I CORPI S-T-R



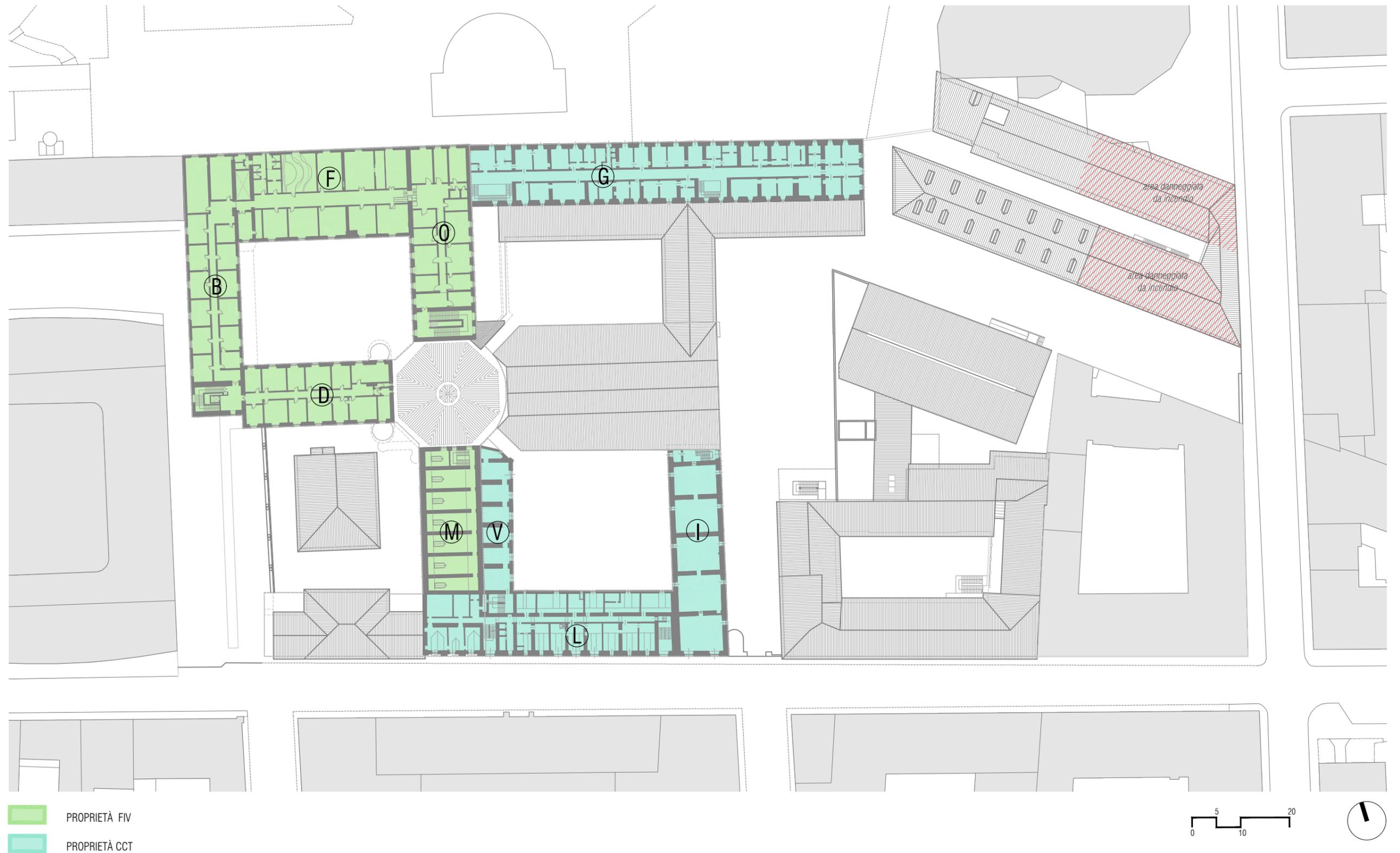
PIANTA PIANO PRIMO  
PIANTA PIANO SECONDO PER I CORPI S-T-R



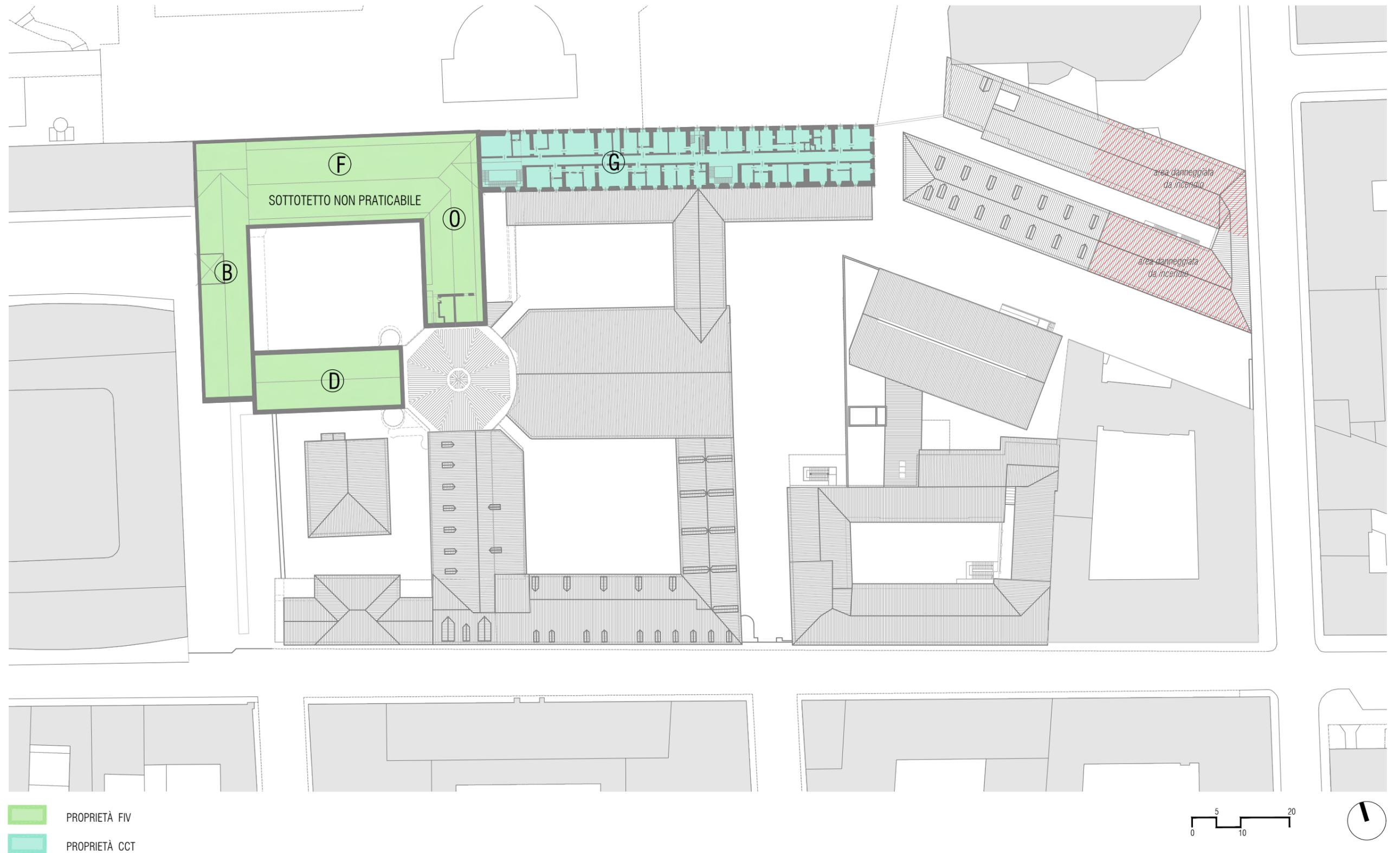
PIANTA PIANO SECONDO  
PIANTA PIANO SOTTOTETTO PER I CORPI S-T



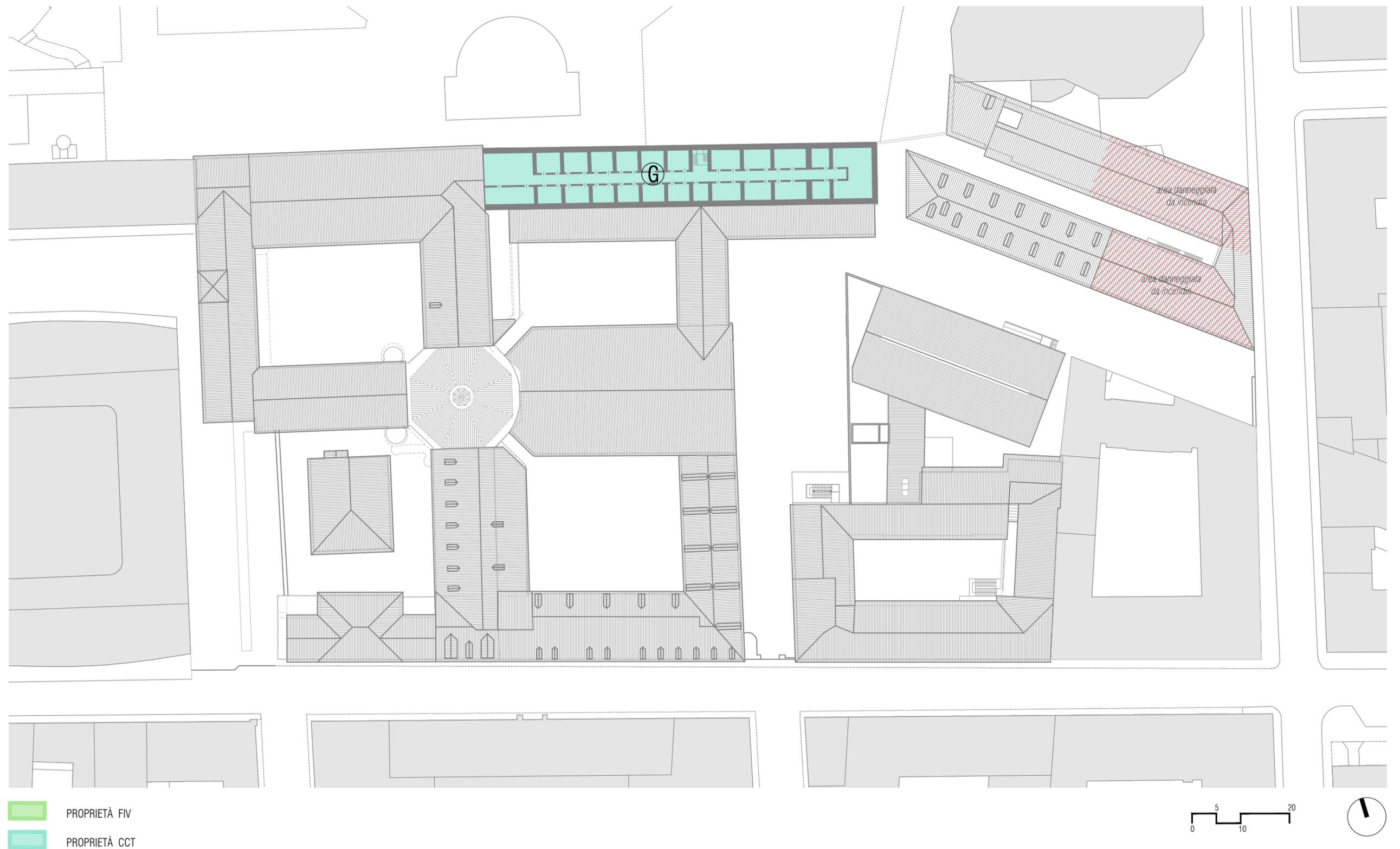
PIANTA PIANO TERZO  
PIANTA PIANO SOTTOTETTO PER I CORPI M-V-L-I



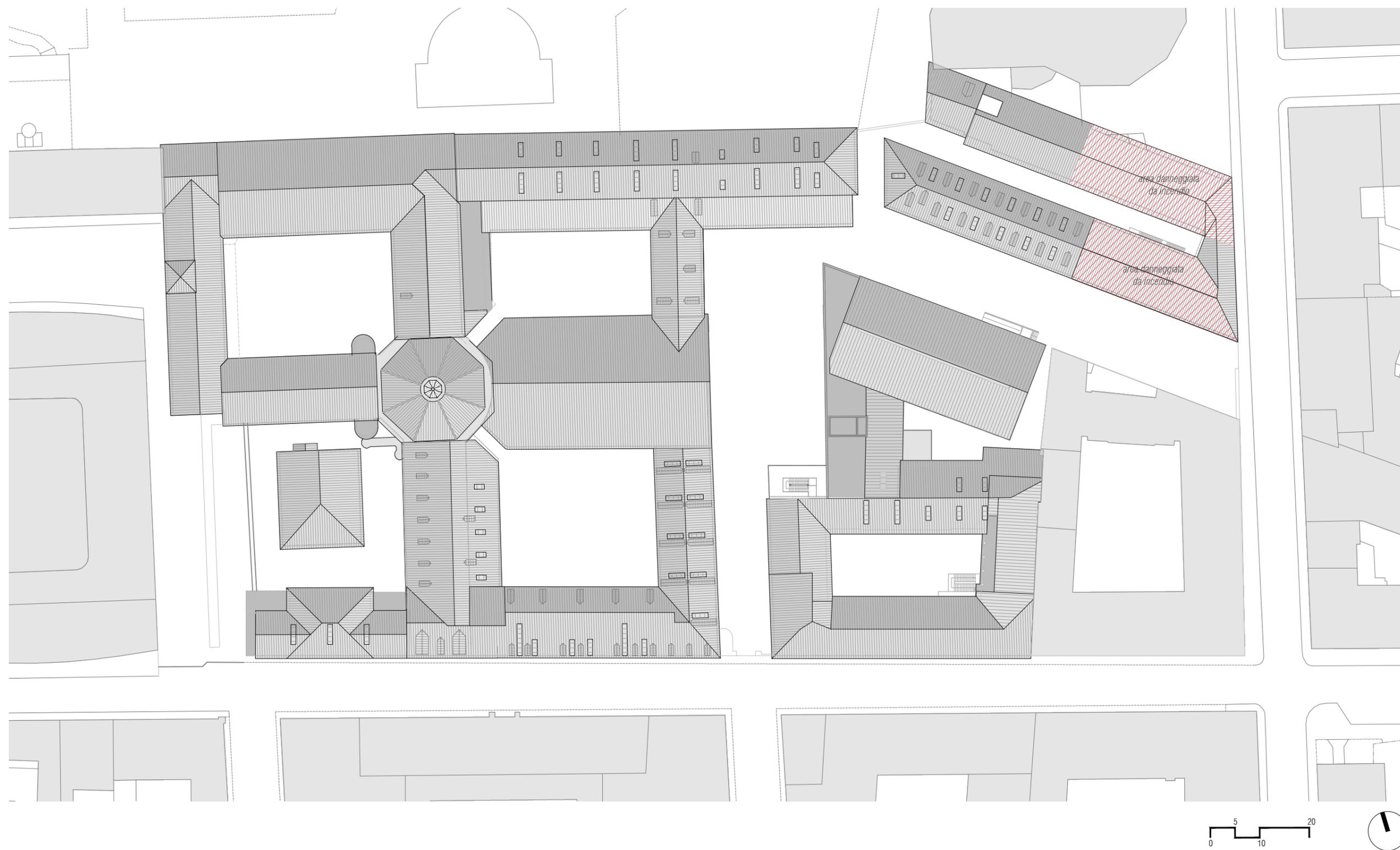
PIANTA PIANO QUARTO  
PIANTA PIANO SOTTOTETTO PER I CORPI B-F-D-O



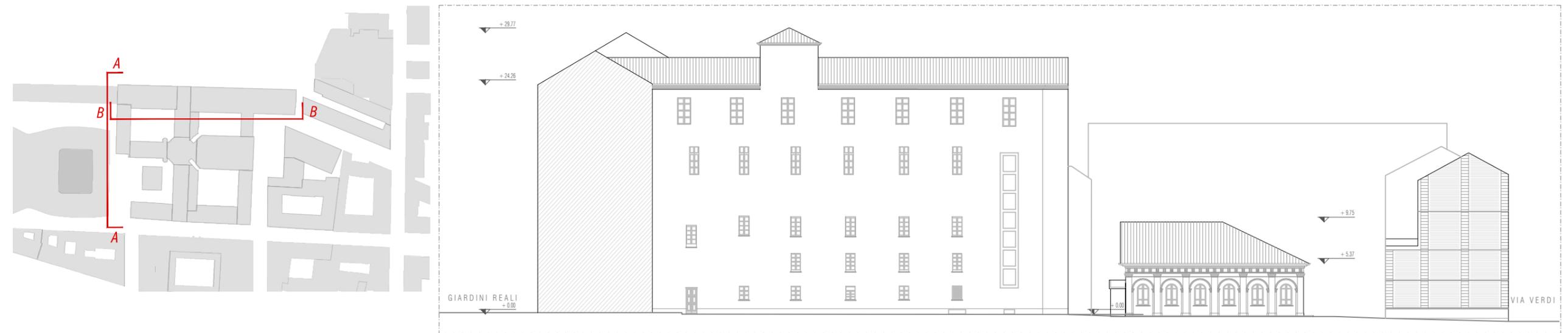
PIANTA PIANO SOTTOTETTO



PIANTA PIANO COPERTURE



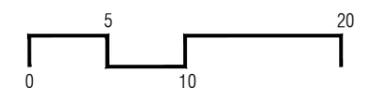
03.05.c SEZIONI E PROSPETTI STATO DI FATTO

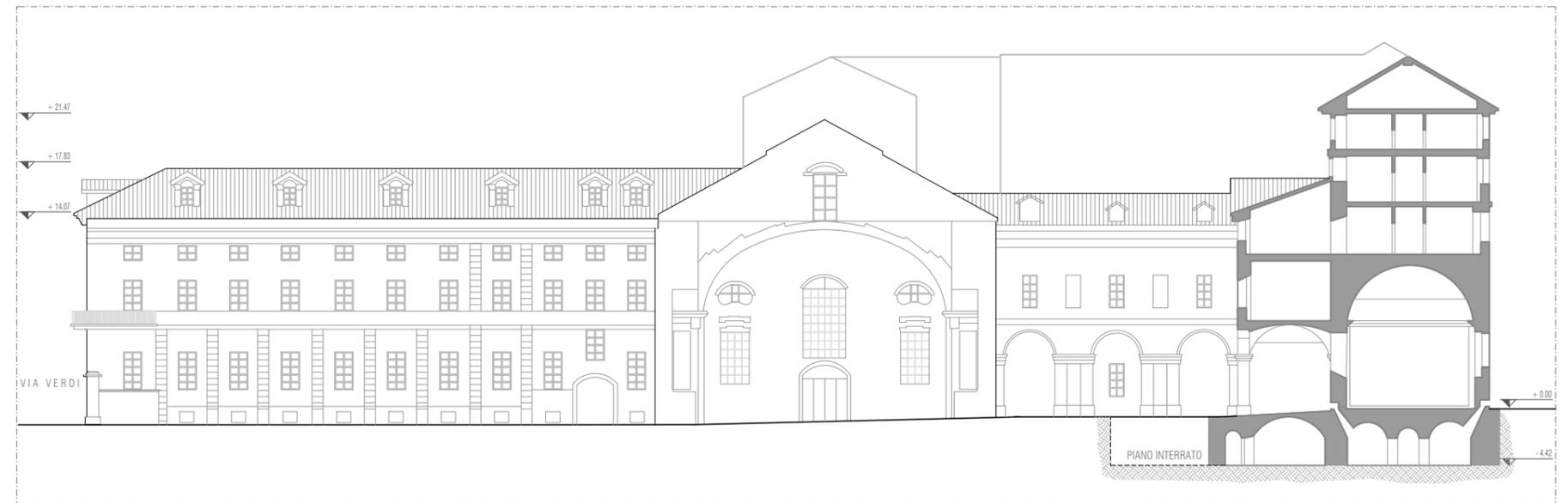
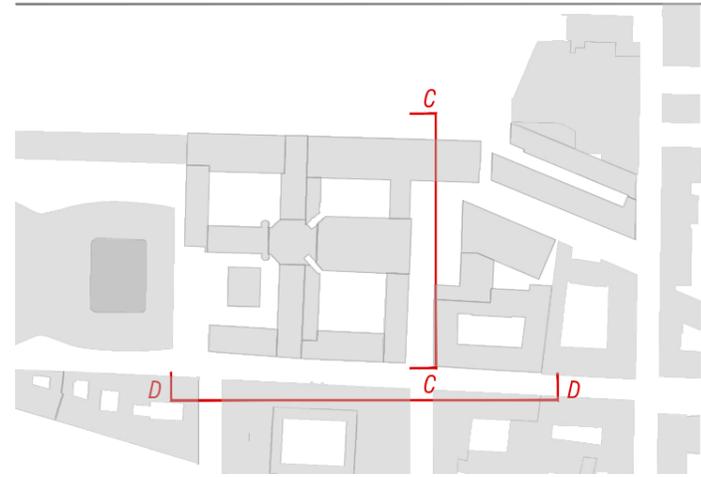


VISTA A-A \_PROSPETTO OVEST DELLA RESIDUA MANICA ACCADEMIA, PADIGLIONE DELLA SCHERMA E CORTINA EDILIZIA PROSPICIENTE VIA VERDI

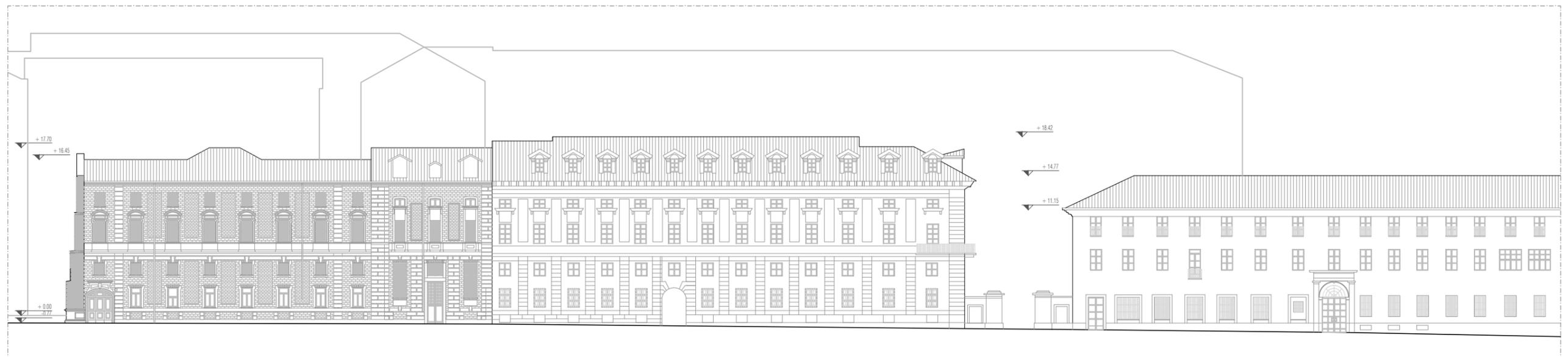


VISTA B-B \_PROSPETTO SUD CORPO ARCHIVOLTATO SU FULCRI E ALA DEL MOSCA

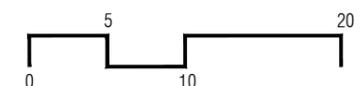


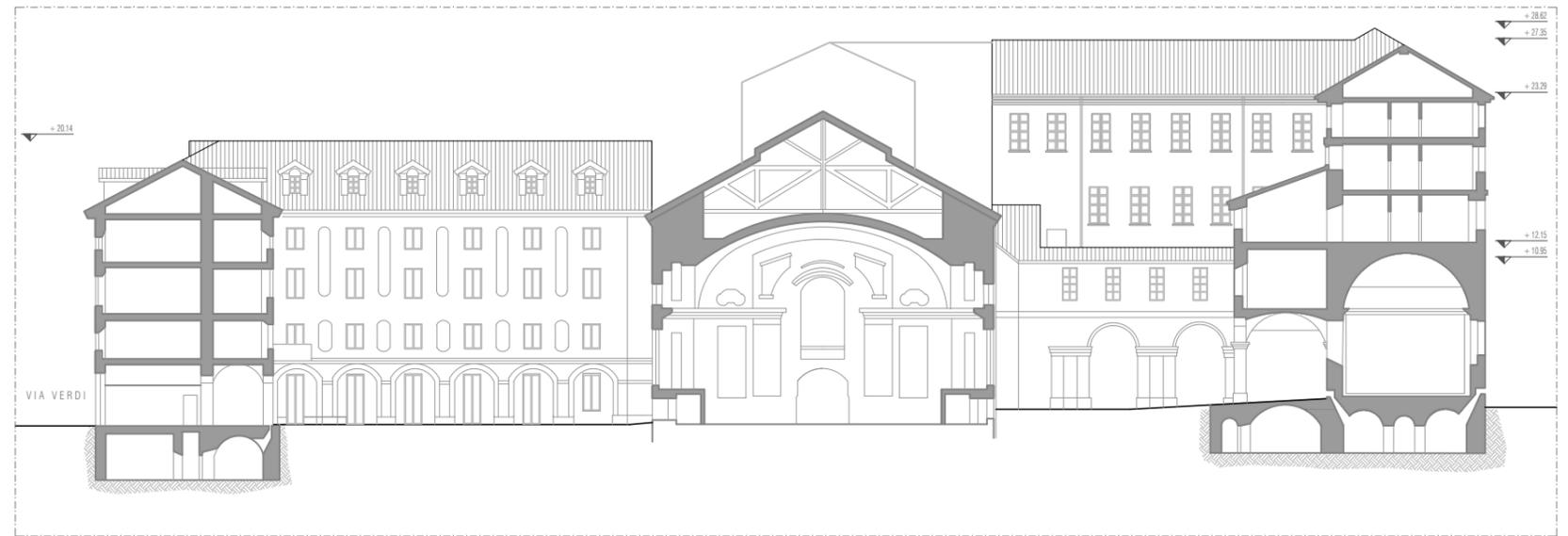
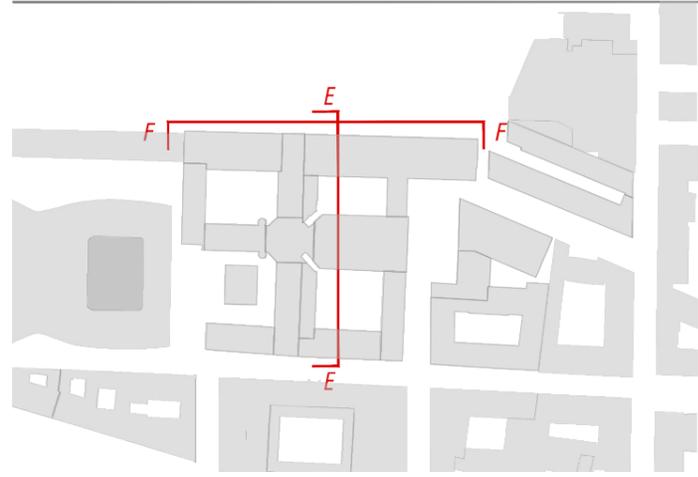


VISTA C-C \_PROSPETTO EST DELLE GUARDIE, CAVALLERIZZA ALFIERIANA E ALA DEL MOSCA



VISTA D-D \_PROSPETTO SUD CORTINE EDILIZIE PROSPICIENTI VIA VERDI

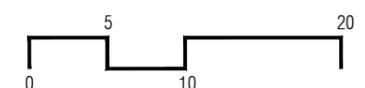


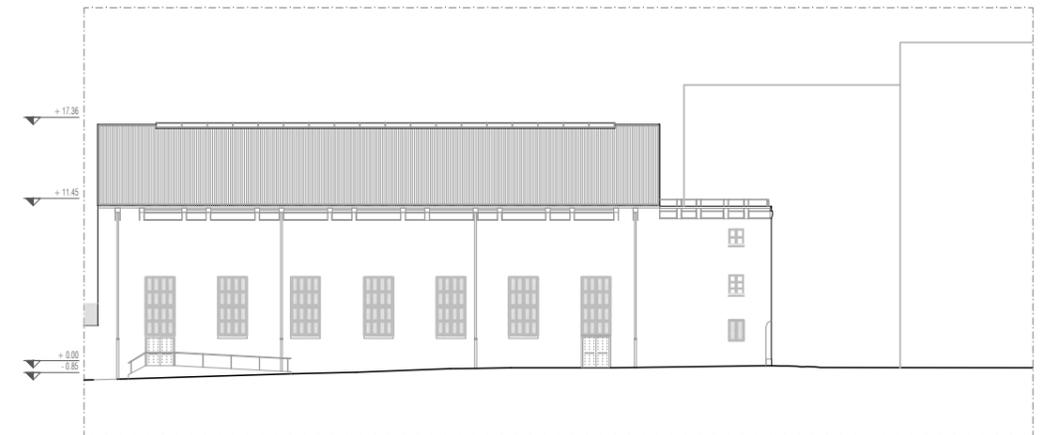
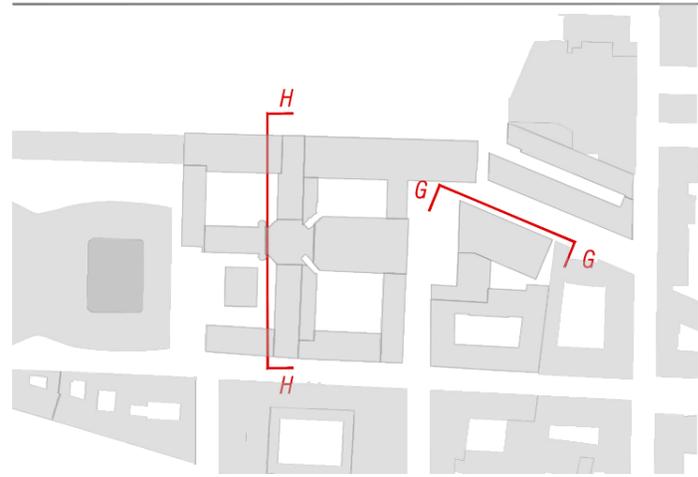


VISTA E-E \_PROSPETTO EST CORTINA EDILIZIA PROSPICIENTE VIA VERDI, CAVALLERIZZA ALFIERIANA E ALA DEL MOSCA



VISTA F-F \_PROSPETTO NORD ALA DEL MOSCA E CORPO ARCHIVOLTATO SU FULCRI



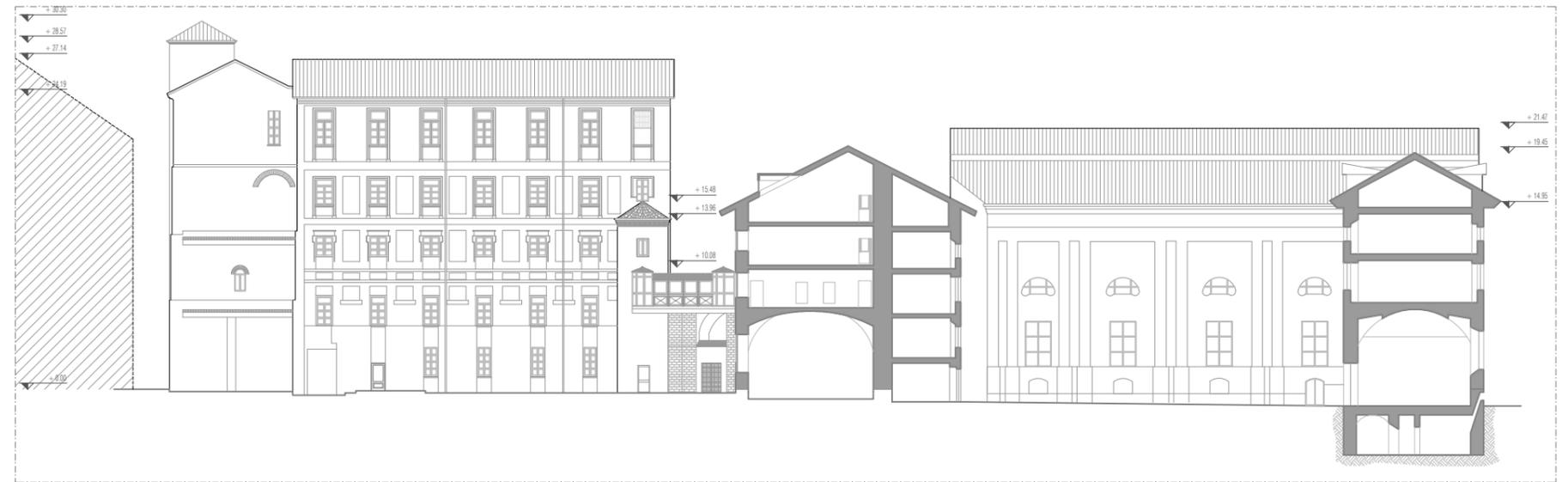
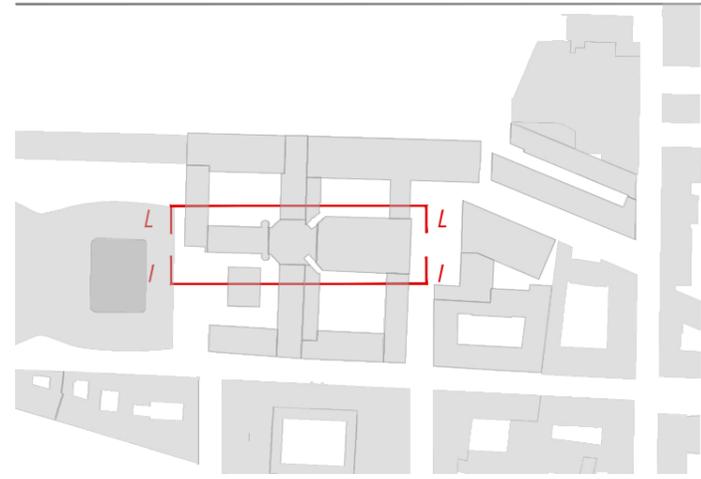


VISTA G-G \_PROSPETTO NORD-OVEST MANEGGIO CHIABLESE

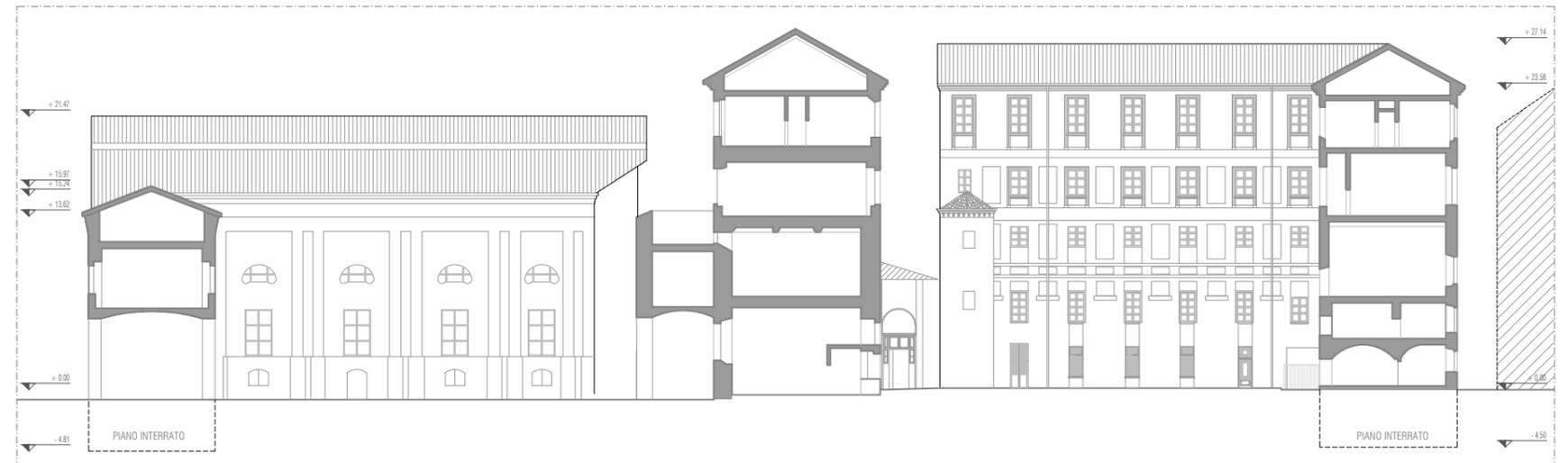


VISTA H-H \_PROSPETTO OVEST SCUDERIA NORD, CAPPELLA, SCUDERIA SUD



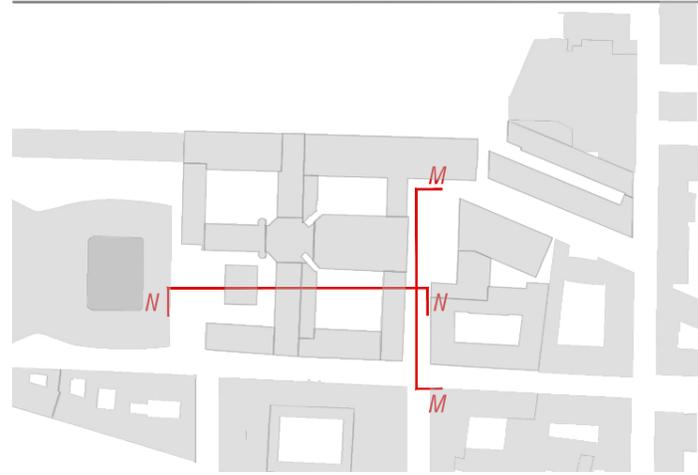


VISTA I-I \_PROSPETTO SUD RESIDUA MANICA ACCADEMIA REALE, CAPPELLA, SCUDERIA NORD, CAVALLERIZZA ALFIERIANA



VISTA L-L \_PROSPETTO NORD CAVALLERIZZA ALFIERIANA, SCUDERIA NORD, CAPPELLA, RESIDUA MANICA ACCADEMIA REALE

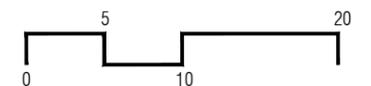


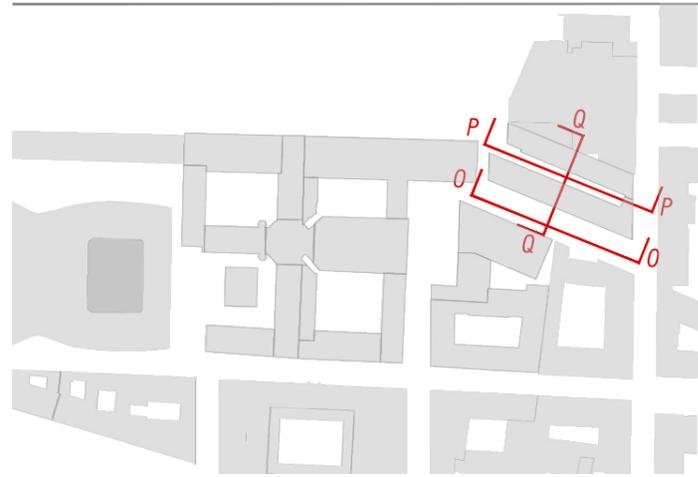


VISTA M-M \_PROSPETTO OVEST MANEGGIO CHIABLESE E REGIA ZECCA

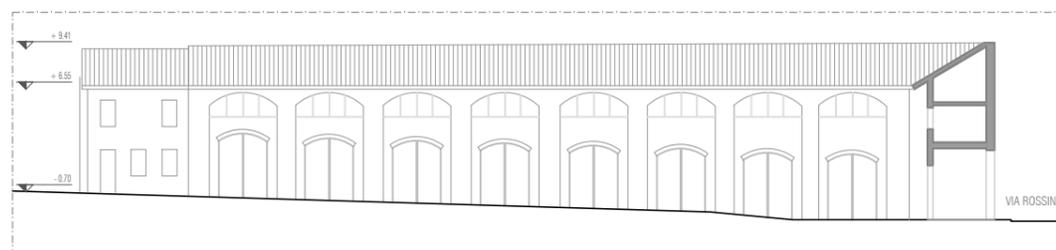


VISTA N-N \_PROSPETTO NORD CORPO DELLE GUARDIE, CORTINE EDILIZIE PROSPICIENTI VIA VERDI, SCUDERIA SUD

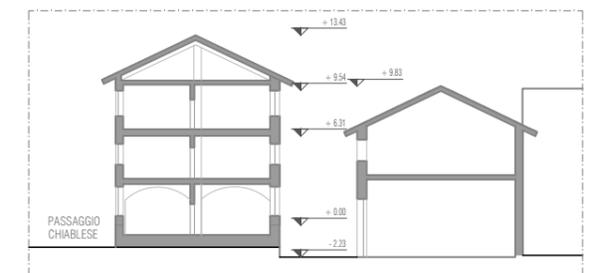




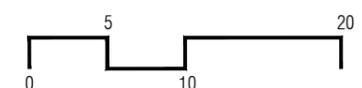
VISTA 0-0 \_PROSPETTO SUD PAGLIERE PROSPICIENTI PASSAGGIO CHIABLESE

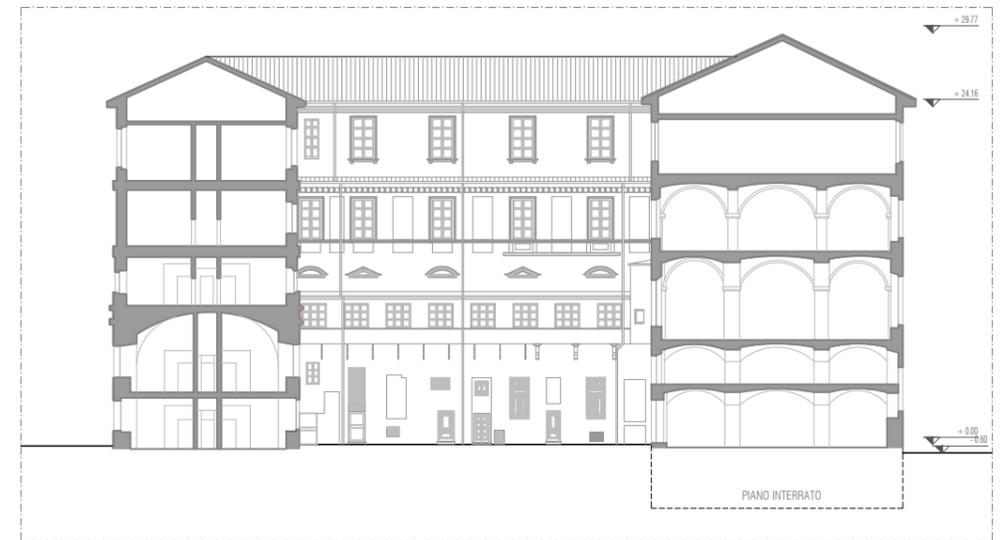
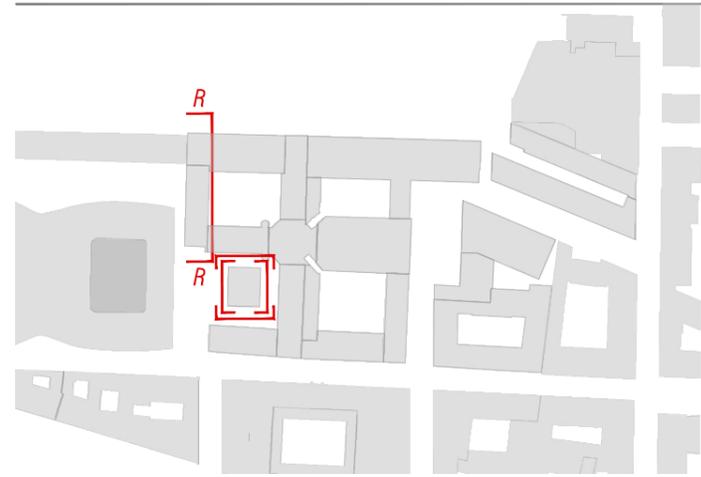


VISTA P-P \_PROSPETTO SUD PAGLIERE

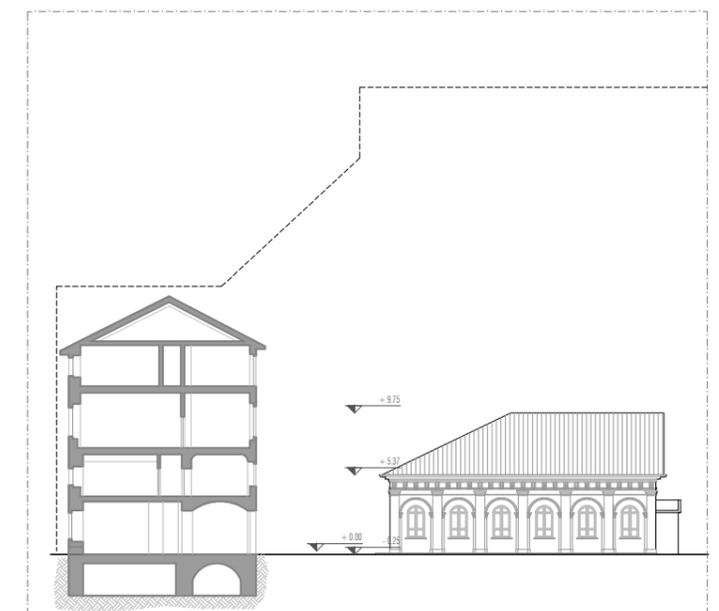
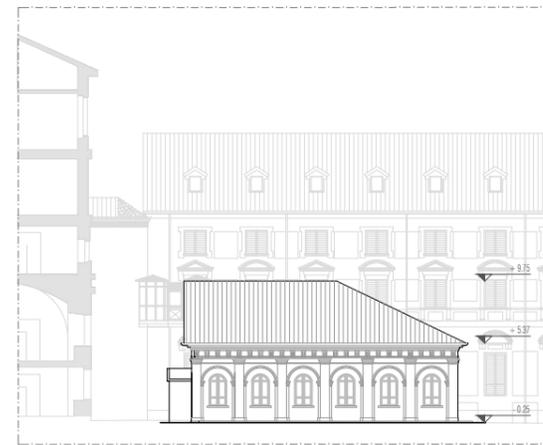


VISTA Q-Q - SEZIONE PAGLIERE



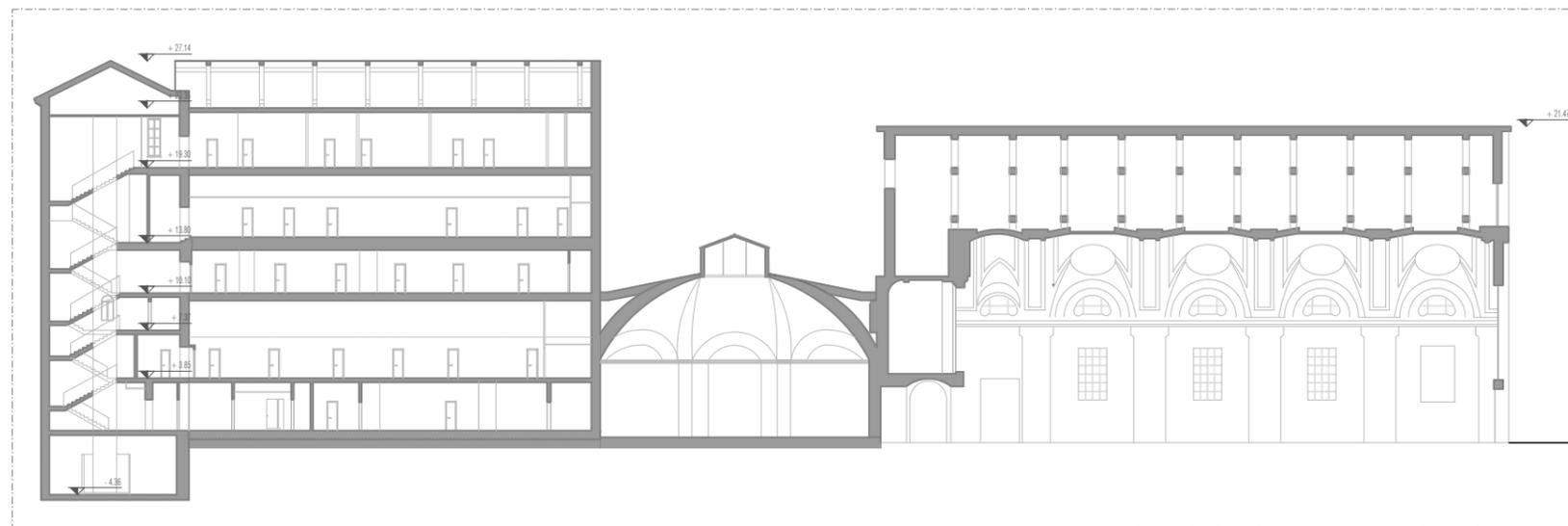
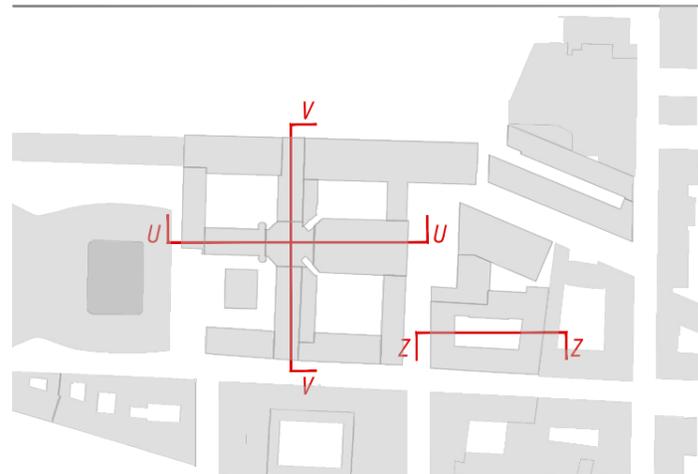


VISTA R-R \_PROSPETTO EST CAPPELLA, RESIDUA MANICA ACCADEMIA REALE

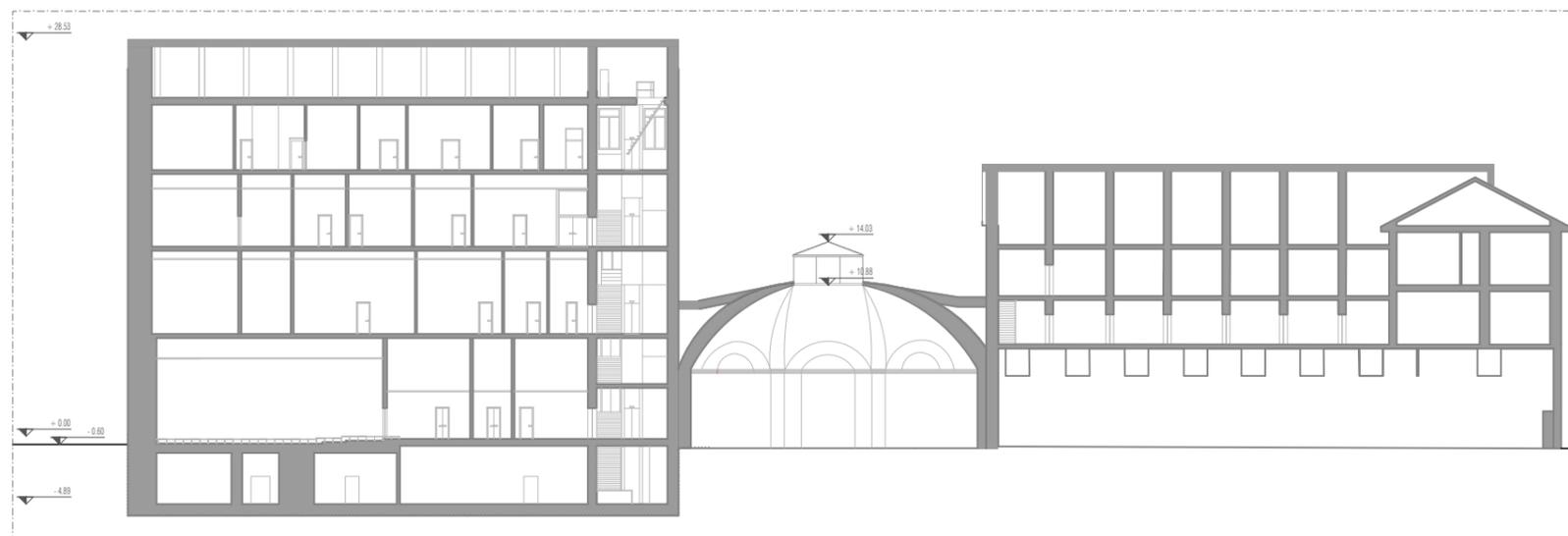


PROSPETTI PADIGLIONE SCHERMA

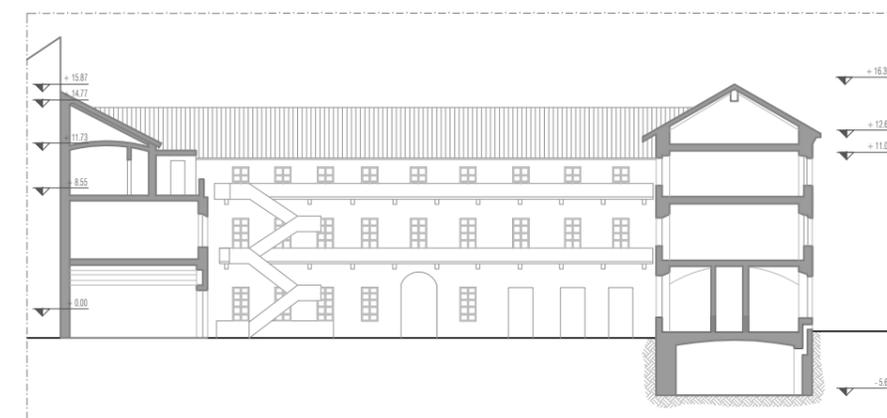




SEZIONE U-U CAVALLERIZZA ALFIERIANA, ROTONDA CASTELLAMONTIANA, CAPPELLA



SEZIONE V-V SCUDERIA NORD, ROTONDA CASTELLAMONTIANA, SCUDERIA SUD



SEZIONE Z-Z REGIA ZECCA



**03.05.d TABELLE CONSISTENZE STATO DI FATTO**  
 SUPERFICI LORDE (COMPRESIVE DI TUTTI I MURI ESTERNI)

**PROPRIETA' FIV**

	CORPO A SLP (mq)	CORPO B SLP (mq)	CORPO C SLP (mq)	CORPO D SLP (mq)	CORPO F SLP (mq)	CORPO M SLP (mq)	CORPO N SLP (mq)	CORPO O SLP (mq)	CORPO U SLP (mq)	TOTALE (mq)
PIANO TERRA	348	565	305	375	655	505	361	478	55	3.647
PIANO AMMEZZATO	435	512	0	393	666	0	0	70	55	2.131
PIANO PRIMO	378	603	0	388	657	517	0	473	170	3.186
PIANO SECONDO	356	566	0	391	653	505	0	501	0	2.972
PIANO TERZO	0	565	0	391	653	0	0	501	0	2.110
PIANO QUARTO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PIANO SOTTOTETTO*	0	0	0	0	0	355	0	0	0	355
<b>TOTALE</b>	<b>1.517</b>	<b>2.811</b>	<b>305</b>	<b>1.938</b>	<b>3.284</b>	<b>1.882</b>	<b>361</b>	<b>2.023</b>	<b>280</b>	<b>14.401</b>
PIANO INTERRATO	258	500	0	0	389	0	0	398	0	1.545
<b>TOTALE CON INTERRATI</b>	<b>1.775</b>	<b>3.311</b>	<b>305</b>	<b>1.938</b>	<b>3.673</b>	<b>1.882</b>	<b>361</b>	<b>2.421</b>	<b>280</b>	<b>15.946</b>

\* Sono state conteggiate solo le superfici dei sottotetti con abbaini esistenti

**PROPRIETA' CCT E COMUNE DI TORINO**

	CORPO G SLP (mq)	CORPO H SLP (mq)	CORPO I SLP (mq)	CORPO L SLP (mq)	CORPO P SLP (mq)	CORPO Q SLP (mq)	CORPO R SLP (mq)	CORPO S SLP (mq)	CORPO T SLP (mq)	CORPO V SLP (mq)	TOTALE (mq)
PIANO TERRA	1030	1160	422	318	877	363	1350	945	701	240	7.406
PIANO AMMEZZATO	0	0	127	502	97	112	0	0	0	259	1.097
PIANO PRIMO	599	0	452	492	96	360	1445	943	706	235	5.328
PIANO SECONDO	1650	0	452	492	0	0	1378	630	0	235	4.837
PIANO TERZO	1005	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.005
PIANO QUARTO	1005	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.005
PIANO SOTTOTETTO*	0	0	455	647	0	0	0	500	0	0	1.602
<b>TOTALE</b>	<b>5.289</b>	<b>1.160</b>	<b>1.908</b>	<b>2.451</b>	<b>1.070</b>	<b>835</b>	<b>4.173</b>	<b>3.018</b>	<b>1.407</b>	<b>969</b>	<b>22.280</b>
PIANO INTERRATO	1939	0	458	390	-	-	651	110	0	0	3.548
<b>TOTALE CON INTERRATI</b>	<b>7.228</b>	<b>1.160</b>	<b>2.366</b>	<b>2.841</b>	<b>1.070</b>	<b>835</b>	<b>4.824</b>	<b>3.128</b>	<b>1.407</b>	<b>969</b>	<b>25.828</b>

\* Sono state conteggiate solo le superfici dei sottotetti con abbaini esistenti

**TOTALE COMPLESSIVO**

	TOTALE (mq)
PIANO TERRA	11.053
PIANO AMMEZZATO	3.228
PIANO PRIMO	8.514
PIANO SECONDO	7.809
PIANO TERZO	3.115
PIANO QUARTO	1.005
PIANO SOTTOTETTO*	1.957
<b>TOTALE</b>	<b>36.681</b>
PIANO INTERRATO	5.093
<b>TOTALE CON INTERRATI</b>	<b>41.774</b>

NOTA: Le superfici sono da intendersi indicative rispetto alle basi planivolumetriche disponibili

03.06 CATASTO TERRENI

FOGLIO 1247

