



per

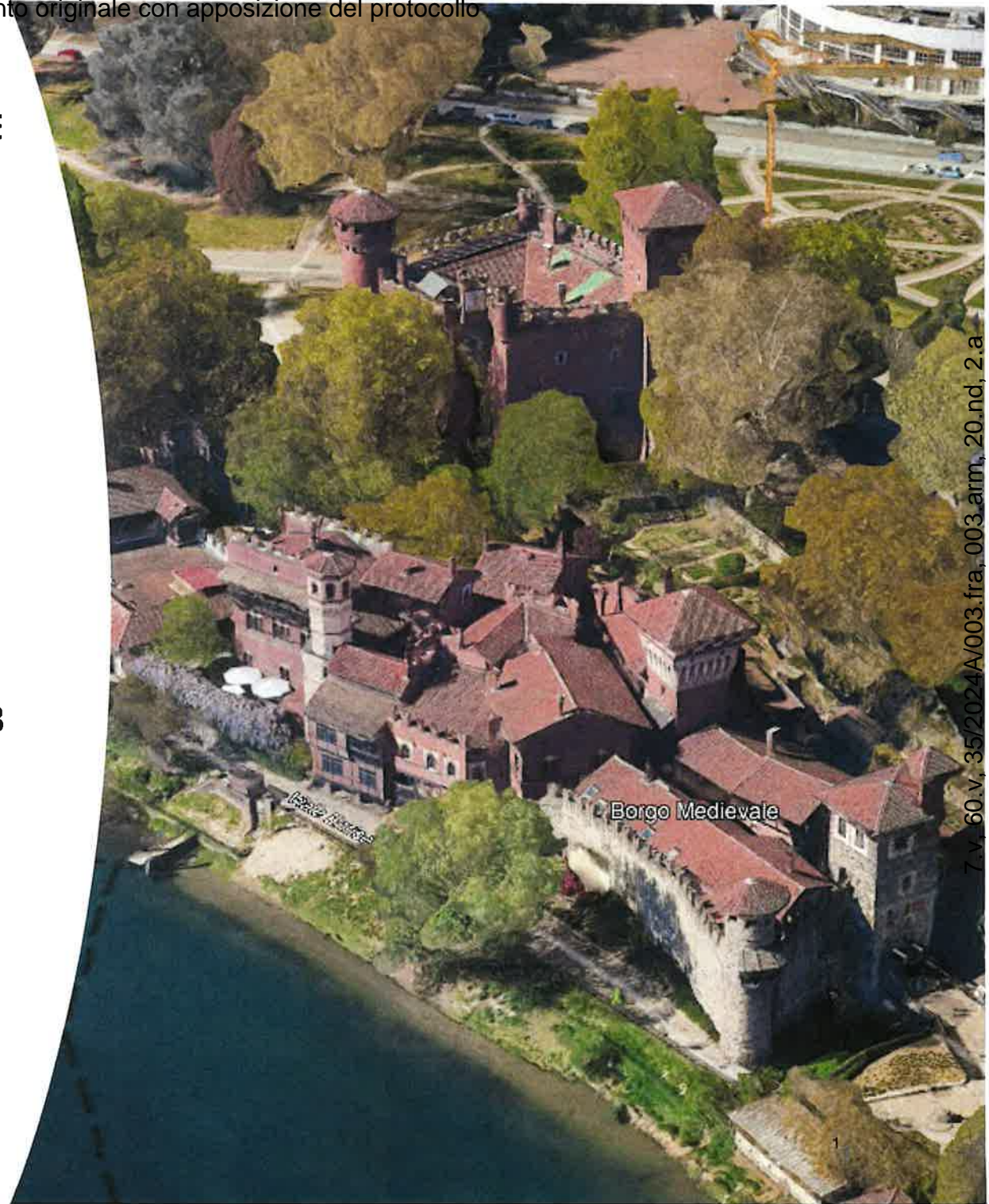


Proposta di partenariato speciale pubblico – privato per la rifunzionalizzazione e la gestione del Borgo Medievale di Torino ai sensi dell’art. 134 del Dlgs 36/2023

aprile 2026



Fondazione
Compagnia
di San Paolo



7 v. 60 v. 35/2024/A/003.fra. 003 arm. 20 nd. 2 a

Arrivo: AOO 003, N. Prot. 00004053 del 30/04/2026

IL BORGO RINNOVATO

Inquadramento storico

Il Borgo Medievale è uno dei luoghi più amati e iconici di Torino.

Il Borgo Medievale è un insieme molto articolato di edifici progettati e realizzati nel 1884 quale Sezione di Arte Antica dell'Esposizione Generale Italiana al Parco del Valentino, ispirata ai grandi eventi internazionali per promuovere l'industria e l'innovazione. La Commissione artistica, guidata da Alfredo D'Andrade (architetto portoghese studioso dell'architettura medievale italiana), scelse di ispirarsi al Quattrocento piemontese e valdostano riproducendo un borgo feudale del XV secolo. Particolarità del Borgo Medievale è stata quella di avere ricreato un borgo feudale del XV secolo... tutto è stato studiato per apparire assolutamente realistico e autentico. Da esposizione temporanea, il Borgo si è trasformato in una presenza permanente, da preservare e valorizzare (come recita il provvedimento di tutela del 2017¹) indicando nel Borgo e nella Rocca luoghi di interesse culturale. Questa atmosfera unica, segno distintivo dell'intero complesso,

dovrà quindi essere preservata negli spazi esterni e interni come recita la delibera del Comune del 2024² che rappresenta una cornice di contenuti e di traiettorie nell'ambito della quale si colloca questa proposta di partenariato speciale pubblico-privato.

Il Borgo per Torino

Generazioni di torinesi da allora, hanno passeggiato per la via Maestra del Borgo tratteggiata con le torri medievali e gli affreschi da sfondo, hanno scorso nelle botteghe gli attrezzi dei mestieri e delle botteghe in stile medievale, hanno abitato le stanze del Museo ospitato presso la Rocca. La gita con le scuole al Borgo Medievale è stato un appuntamento fisso per molte classi delle scuole primarie. Ripensare alle funzioni e alle attività possibili per il Borgo oggi rappresenta un grande onore, ma anche una notevole responsabilità. L'ambizione è quella di restituire il Borgo Medievale alla città, ai suoi cittadini, a chi lo attraverserà, ai turisti che passeranno nel nuovo Valentino (che corre lungo l'asse del Po), a chi abita il parco (per giocare, camminare, correre e pensare), a chi

¹ https://risorse.comune.torino.it/bandi/pdf/files/borgo_medievale_25-all_3deliberadivincolo_171006_15405.pdf

² https://risorse.comune.torino.it/bandi/pdf/files/borgo_medievale_25-all_2lineeguida_del-749-2024.pdf

abiterà la nuova Biblioteca civica centrale, a chi frequenterà il Teatro Nuovo, a chi navigherà il Fiume e da lì potrà fermarsi per scoprire il Valentino.

Una nuova stagione per il Borgo

Restituire il Borgo (dopo le chiusure e i cantieri) ad una fruizione pubblica, conservando e valorizzandolo, rappresenta una scommessa ambiziosa e contemporanea, che si colloca soprattutto nella dimensione di concorrere ad una nuova narrazione di un luogo magico che racconti il Medioevo, ma lo posizioni nella particolarissima e speciale collocazione immersa nel Parco del Valentino, avamposto della frontiera tra Città e Fiume.

Il Borgo nasce come una rappresentazione fittizia e romanizzata di un Borgo Medievale con la via Maestra intorno a cui sono state posizionate le molte case e torri (i cui nomi richiamano nomi di località piemontesi come a rappresentare nel Borgo stesso una comunità regionale), abbracciate dall'alto dalla maestosa Rocca circondata dal fossato. Il tratto medievale è fortemente riconoscibile nell'architettura, nei colori gli affreschi, nelle scritte, nelle antiche botteghe: una rappresentazione narrativa e iconica della Città medievale nella Città moderna. A fine

Ottocento, Torino contava 300.000 abitanti, quasi un terzo della popolazione attuale, anche il Borgo era a misura di quell'idea di Città. Oggi (nonostante l'inverno demografico) Torino conta tre volte quegli abitanti e la sua espansione urbana è decisamente estesa. Il Borgo Rinnovato, nei 130 kmq di estensione cittadina, si posizionerà naturalmente nel nuovo grande progetto di rigenerazione urbana, riqualificazione, ripensamento e valorizzazione del Parco del Valentino dall'Arco fino alla fontana dei 12 mesi, in stretto dialogo con il nascente polo culturale (la Nuova Biblioteca Civica Centrale, il nuovo Teatro Nuovo, l'Orto Botanico) cerniera, frontiera e spazio aperto alle contaminazioni fra la Città e il Fiume.

Verso un hub culturale al Valentino

Nell'ambito della notevole scommessa di *hub culturale* al Valentino³ (che nascerà nel verde, a lambire il Fiume, immerso nel verde del Valentino rinnovato), per leggere, fare, studiare, imparare, stare, si inserisce l'idea progettuale per il Borgo Rinnovato nell'ambito del binomio Natura/Spazio Pubblico (rigenerare il suolo per una connessione ecologica e sociale).

Obiettivo di questo progetto sul Borgo Ritrovato è scommettere sulla ambientazione/sfondo medievale per

³ https://urbanlabtorino.it/wp-content/uploads/2024/11/Torino-Urban-Lab_AK_2.10.pdf

valorizzare nuove dimensioni di spazio pubblico (anche esterno) immerso nel grande progetto di rigenerazione urbana lungo l'asse del Po, aggiungendo altri sguardi e traiettorie maggiormente contemporanee: natura, verde, fiume, biodiversità e scienza.

La prossimità del Borgo Ritrovato con la nuova Biblioteca pone naturalmente in dialogo queste due realtà che potranno essere collegate oltre che da camminamenti fisici (si potrebbe pensare ad un percorso/circuito con postazioni per piccole attività di auto fruizione – legate al wellness o a piccole esperienze culturali – favorendo un dialogo virtuoso arte – natura⁴) anche da programmazioni congiunte e in armonia con appuntamenti che si alternano fra Borgo e Biblioteca (e viceversa), tipo “attività di lettura ad alta voce” o “spazi destinati alla lettura per l’infanzia”... Un *hub* culturale magari con un unico palinsesto (o iniziative dialoganti ma distinte per target) di attività che potrà crescere e svilupparsi in un dialogo virtuoso fra lettura, libri, natura, verde, spazi per fare e per stare. Un possibile “luogo terzo”⁵.

Quello che si immagina è un Borgo non solo rinnovato nella sua parte storica e riconoscibile - attenti alla valorizzazione del Borgo come bene culturale, rispettosi della sua storia e anche di tutti i vincoli che la

Soprintendenza pone – ma anche nelle nuove funzioni che potrà accogliere, rivolte prioritariamente a bambini, scuole, famiglie, turisti (come recita la delibera Comunale del 2/12/2024, atto 479), *“rafforzandone la fruibilità in un’ottica di polifunzionalità... È infatti intendimento dell’Amministrazione valorizzare il Borgo nelle sue molteplici potenzialità culturali, sociali, economiche e turistiche attraverso attività di qualità dal valore divulgativo, aggregativo e di intrattenimento. Dopo la chiusura necessaria all’esecuzione dei lavori di ripristino strutturale, si intende rendere nuovamente il Borgo Medioevale fruibile al pubblico, con un particolare focus sul target di riferimento: famiglie, bambini e turisti. Il fil rouge che dovrà connettere le attività e le destinazioni d’uso dei vari ambienti interni ed esterni destinati alla fruizione pubblica sarà il Medioevo, da approfondire sotto tutti i profili.”*⁶

Il Borgo e il Fiume

Il Borgo Rinnovato avrà una dimensione interna: attraversare la via Maestra, ritrovare quelle che erano le antiche botteghe, le iscrizioni con antico alfabeto e le architetture medievali. Ma anche una dimensione di cerniera fra la Città e il Fiume, in cui il Borgo rappresenta

⁴ <https://artesella.it/>

⁵ <https://link.springer.com/article/10.1007/BF00986754#citeas>

⁶ https://risorse.comune.torino.it/bandi/pdf/files/borgo_medioevale_25-all_2lineeguida_del-749-2024.pdf

l'ultimo avamposto che completa l'anello di collegamento fra la parte alta del Valentino e l'acqua (fonte di vita, biodiversità e armonia antropica).

Il Borgo Rinnovato si pensa come un luogo per fare (attività, laboratori, ristoro, botteghe artigiane contemporanee, *exhibit* temporanei), ma anche per stare, sia negli spazi interni rinnovati che negli spazi esterni (ad esempio le sedute naturali sotto la Rocca o il Giardino delle Delizie) oltrech  negli spazi per la ristorazione. Il Parco   la meta naturale per chi esercita un sano e equilibrato stile di vita, rispettoso della natura e attento al benessere del corpo e della mente (anche il silenzio del parco nel cuore della Citt    benessere); anche per gli sportivi o per chi passeggia, il Borgo Rinnovato pu  rappresentare una tappa (si immagina un piccolo spazio con armadietti per cambiarsi) o anche un punto speciale di osservazione del fiume (grazie ad una visuale speciale che si potr  avere dalla terrazza al piano superiore dove si pensa di posizionare telescopi – magari a gettone – per *bird* o *river watching*, e magari di sera *star watching*).

L'IDEA PROGETTUALE

Il perimetro nel quale si potrà dispiegare la proposta di manifestazioni di interesse per una possibile forma di partenariato speciale di valorizzazione pubblico privato del Borgo Medievale non potrà che prendere le mosse dalla delibera della Giunta del 2024⁷ che indicava alcuni possibili utilizzi funzioni e target di riferimento per il Borgo Medievale. L'atto di indirizzo della Giunta comunale identificava come possibili fruitori i bambini, le famiglie e turisti e coloro i quali abitano la città, il parco e il Borgo come meta, come tappa e quindi come luogo di passaggio, ma anche inserito in un più ampio asse di sviluppo di valorizzazione del Po.

Il Borgo e il Fiume sono teatri naturali di apprendimenti, set aperti di opportunità di educazione informale che – grazie all'attivazione di realtà diffuse esperte – potranno essere messe a valore per il sistema scolastico (dai nidi alle scuole secondarie di primo grado) alle famiglie, torinesi e non. La molteplicità delle traiettorie tematiche offerte potrebbe anche portare ad una progettazione continua di nuove esperienze (attraverso il consolidato meccanismo delle *call for proposals* aperte, anche per valorizzare la

partecipazione e l'ingaggio di nuovi attori) dando vita ad un calendario di attività di qualità, innovativo, capace anche di accompagnare e declinare la ricca programmazione culturale cittadina.

La delibera indicava anche tra le possibili nuove funzioni del Borgo, la destinazione di alcuni spazi da dedicare agli *exhibit* temporanei e la valorizzazione del tema delle botteghe. Queste ultime potrebbero, nella nuova versione del Borgo, essere reinterpretate in chiave di una moderna *cultura del fare*: quella ricerca ed elaborazione teorica del recupero dei mestieri artigiani che abitano la trasmissione del sapere verso le nuove generazioni rispetto al tema della cultura del fare e anche del forgiare, plasmare, lavorare con le mani, narrare e trasmettere.

La Città e il Fiume, un racconto antico e continuo, che attraversa Torino e la sua rinnovata dimensione urbana. Intorno al fiume si svilupperanno nuovi percorsi di viabilità fluviale grazie alle rinnovate imbarcazioni, (proprio sotto il Borgo ci sarà uno degli attracchi) che potranno tratteggiare

⁷ https://risorse.comune.torino.it/giunta/resoconti/2024/Giunta_3_dicembre_2024.pdf

nuove traiettorie per cittadini torinesi, turisti e cittadini del mondo.

La Rocca era un museo e tale dovrà rimanere, non solo in ragione dei vincoli della Soprintendenza⁸, ma anche per la sua maestosa struttura, fortemente iconica. In quel luogo altrettanto magico potranno quindi concertarsi e rivivere le atmosfere del Medioevo, anche nella riproduzione della vita dei signori, dei contadini e dei soldati o della semplice quotidianità. Nella via Maestra (zona biglietteria) - pienamente accessibile - potranno rendersi disponibili piccoli assaggi (anche grazie al ricorso a tecnologie – AI o realtà aumentata ad esempio) di esperienze dal sapore medievale che nella Rocca (una volta riaperta e fruibile) potranno trovare pieno dispiegamento.

La Rocca magica e meravigliosa è altrettanto difficile da raggiungere e vive con limiti architettonici oggettivi. Un eventuale intervento di valorizzazione e conservazione non potrà che affrontare – in dialogo con la Sovrintendenza -anche tutti i vincoli di accessibilità (orizzontale e verticale) per rendere l'esperienza museale a tema Medioevo della Rocca accessibile a tutti. Il Museo andrà ripensato e attualizzato (grazie ad una adeguata curatela scientifica da individuare) per rendere l'esperienza museale scientificamente coerente, affinché sia

opportunità di apprendimenti intorno alla storia e alla vita ai tempi del Medioevo.

⁸ https://risorse.comune.torino.it/bandi/pdf/files/borgo_medievale_25-all_3deliberadivincolo_171006_15405.pdf

I TRE LOTTI (TEMPI)

La riapertura del Borgo avverrà in fasi successive. In questa proposta di partenariato speciale pubblico-privato si individuano step e fasi di intervento, che per attivarsi dovranno ovviamente essere rese operative dall'accordo di partenariato speciale, oltreché da tutti gli adempimenti procedurali e regolamentari.

Il Lotto 1 è in via di completamento da parte del Comune con Fondi PNRR; il Lotto 1b comprende le aree esterne e una proposta di accesso al Borgo dalla parte alta della Rocca; il Lotto 2 prevede gli interventi sulle case della via Maestra in cui dare vita a Botteghe contemporanee, spazi polifunzionali per *exhibit* temporanei, e spazi collaborativi anche da co-progettare insieme alla comunità e il Lotto 3 per la rifunzionalizzazione e la riapertura della Rocca.

Lotto 1

Qualora fosse ritenuto di interesse per la Città, anche in funzione dell'accompagnamento all'apertura del nuovo polo culturale del Valentino, incentrato sulla nuova Biblioteca Civica Centrale, potrebbe essere valutata la possibilità di consentire un'apertura parziale del Borgo già

nell'autunno 2026, a seguito del completamento di tutte le procedure utili e necessarie.

Tale apertura potrebbe prevedere la percorribilità interna del complesso, dal ponticello lungo la via Maestra, con accesso all'anfiteatro, alla sala polifunzionale e agli spazi annessi oggetto dell'intervento finanziato dal PNRR. In questo scenario, si potrebbe inoltre ipotizzare l'attivazione, all'interno della sala polifunzionale, di un punto ristoro stabile.

Si immagina un'offerta di ristorazione articolata su più livelli – una proposta più essenziale e una più strutturata – in modo da valorizzare la sala affrescata, che costituisce il primo spazio di accesso lungo il percorso in discesa dalla Biblioteca.

Intorno a tale ambiente potrebbe configurarsi un luogo accogliente e multifunzionale, pensato non solo per la consumazione di un caffè o di un pasto, ma anche per sostare, leggere, studiare, incontrarsi, magari anche connettersi a una call.

L'individuazione del gestore, così come la definizione del modello di business e di eventuali meccanismi di

concorso alla sostenibilità economica, potranno avvenire esclusivamente a valle dell'avvio della concessione nell'ambito del partenariato speciale.

Negli altri spazi della parte oggetto degli interventi del Lotto 1 si immagina di poter collocare attività laboratoriali per bambini che possano avere come tema la natura, il fiume, con un approccio agli ecosistemi come punto di equilibrio per il vivere in armonia, attività ed esperienze con una vocazione scientifica. Queste attività potranno abbracciare sia la fascia zero-sei che la fascia sei-tredici, per un pubblico scolare e prescolare che potrà riscoprire il Borgo come avamposto della Città sul Fiume e (quando sarà completata) anche la parte più storica legata al Medioevo (nella Rocca che ospiterà un Museo del Medioevo che potrebbe essere animato da visite teatralizzate, per ibridare armoniosamente messaggi).

L'attività di ristorazione potrebbe rappresentare nel modello di gestione una delle poche azioni di possibile sostenibilità, oltre ad essere un attrattore costante per il parco, la comunità, il pubblico. Lo spazio si presta inoltre come *venue* per eventi pubblici e/o privati (altra forma di possibile concorso alla sostenibilità). Si immagina di coinvolgere, con uno specifico accordo, un soggetto privato che possa fare della attività di ristorazione anche una scommessa imprenditoriale, immaginando una

qualche forma a scalare di mitigazione del rischio, soprattutto pensando alla iconica e incredibile *venue* per eventi privati fronte fiume che Il Borgo (nella sala polifunzionale) offre. Le attività laboratoriali previste da questa ipotesi progettuale (che potranno essere oggetto di una *call for proposals* – come già avvenuto per Agorà nel 2015 o grazie all'esperienza consolidata de La Bella Stagione⁹) potranno prevedere la richiesta di un piccolo contributo da parte delle scuole e delle famiglie, come impegno reciproco per esperienze di qualità, nell'ottica di un patto educativo esplicito.

Nella prima riapertura del Borgo Rinnovato (anche nel Lotto 1) si potranno anche prevedere alcuni spazi di racconto e restituzione di quello che è stato il Borgo, la sua storia e la sua costruzione: il Borgo Ritrovato dovrà vedere rappresentato il Borgo come era ante chiusura, per ricucire il tempo e il racconto delle stagioni della vita degli spazi pubblici, accompagnandone valorizzazione e trasformazione. Si potrà inoltre prevedere, un piccolo spazio al chiuso con armadietti e *lockers* per favorire la facilità di fruizione per gli sportivi che abitualmente già ora abitano il Parco.

⁹ <https://www.compagniadisanpaolo.it/it/contributi/la-bella-stagione-2026/>

Lotto 1b

Il Lotto 1b potrebbe (previo confronto e parere positivo e vincolante della Sovrintendenza) prevedere un intervento sugli spazi esterni del Borgo; si immagina di poter aprire un varco di collegamento alle spalle della Rocca (creando così quella circolarità con i sentieri fra la Biblioteca e il Fiume); l'accesso dalla parte alta potrebbe anche restituire all'uso pubblico il meraviglioso e segreto Giardino delle Delizie, luogo magico (con difficile accessibilità) dove sono state preservate e nutrite le piante officinali del Medioevo; una rivisitazione dell'anfiteatro sottostante la Rocca (all'ombra del maestoso albero) come luogo per fermarsi, sede e stare nel lungo percorso che va dall'Arco del Valentino alla Fontana del 12 mesi.

Lotto 2

Il Lotto 2 potrebbe prevedere interventi sulle Case della Via Maestra (piani terra e superiori) al fine di consolidare un sistema di Botteghe artigianali contemporanee, spazi per attività per bambini (compreso uno spazio zero-sei, con uno spazio gioco e attività laboratoriali per bambini e famiglie), spazi per *exhibit* temporanei e progetti collaborativi.

Lotto 3

Il Lotto 3 interverrebbe sulla Rocca, riprogettando un innovativo percorso museale intorno al Medioevo (storia, vita, personaggi, usi e costumi e conseguenti allestimenti – progetto definitivo da definire con curatela scientifica) con un intervento di accessibilità verticale che potrebbe aumentarne la fruibilità *on site*; si potrebbe anche immaginare un assaggio museale (nella parte bassa del Borgo sulla Via Maestra), una *madeleine* – anche grazie alla AI -del Museo del Medioevo della Rocca.

Il Borgo, nelle sue molte Case, gli spazi esterni ed interni meritano una particolare cura e attenzione nella manutenzione ordinaria e straordinaria al fine di conservare e valorizzare un bene pubblico, considerato parte integrante del patrimonio culturale cittadino.

Si dovrà prevedere una guardiania (con presidio anche notturno) del Borgo Ritrovato. Risulta che – nonostante il rischio esondazioni stante la prossimità del Borgo al Fiume, sia possibile, anzi necessario e opportuno, prevedere la presenza stabile di un custode residente.

Lo sviluppo del nuovo progetto del Borgo Ritrovato chiederà un tempo per farsi conoscere, affermare e potersi offrire alla Città e alle nuove funzioni del Parco. Le riaperture in momenti diversi possono accompagnare la costruzione della nuova narrativa del Borgo, che potrà crescere e consolidarsi stagione dopo stagione.

PARTECIPAZIONE E ACCESSIBILITÀ

Si immagina che in questo processo di disclosure e di riapertura per fasi diverse ci potrà essere anche un tempo e uno spazio significativo da dedicare ad azioni e processi di partecipazione dal basso che possano coinvolgere diverse comunità, fra cui i giovani e i mestieri artigianali *del fare*. Insieme al soggetto che sarà interlocutore del Comune per quanto riguarda il processo di valorizzazione del bene in una ottica di partenariato speciale (ex art. 134 comma 2 del d. lgs. n. 36/2023 e dall'art. 89, comma 17, del d. lgs. n. 117/2017) i giovani maker potranno essere interlocutori e partner preziosi come altri attori di secondo livello, parte di un processo anche di definizione di alcune delle funzioni oltreché di alcune delle modalità di utilizzo (consapevoli tutti dei limiti strutturali posti dal Borgo, soprattutto per quanto riguarda il tema della accessibilità).

Restituire il Borgo alla Città deve tenere in conto il fatto che, quando è stato pensato e progettato il Borgo, non era attiva una sensibilità collettiva sulla questione della accessibilità e il superamento delle barriere architettoniche (dislivelli, dimensioni delle porte, spigoli), caratteristiche che invece sono diventate cruciali per un progetto di valorizzazione di un bene pubblico, che quindi

possa essere aperto, vivibile e accessibile a tutt* (anche coloro i quali necessitano di ruote, siano bambini o persone diversamente abili). Il Borgo restituito dovrà quindi garantire ove possibile il più alto livello di accessibilità e abitabilità, consapevoli però dei vincoli architettonici del Borgo progettato da D'Andrade nel 1888.

Questo ambizioso progetto richiede la tessitura di alleanze ampie con i principali *stakeholder* (Atenei, attori economici del mondo dell'artigianato, enti culturali e istituzioni impegnate nella divulgazione scientifica per un concorso alle attività laboratoriali) e un diffuso processo di partecipazione per rendere il Borgo Rinnovato un luogo aperto, abitato, pulsante, a vocazione pubblica al servizio della comunità. Quello che si immagina è un processo aperto, partecipato, continuo che potrà nutrirsi di pratiche e sperimentazioni e che potrà mettere a buon frutto le lezioni apprese anche per orientare e trasformare il cambiamento e la nuova vita del Borgo Ritrovato.

L'IMPEGNO DI FONDAZIONE COMPAGNIA DI SAN PAOLO

La presente proposta di partenariato speciale pubblico privato viene sottoscritta da Xkè? ZeroTredici (Società consortile partecipata da Fondazione Compagnia di San Paolo e Fondazione per la Scuola) accompagnata da una lettera di *patronage* di Fondazione Compagnia di San Paolo.

Ambiente, cultura, benessere, cura per le persone sono gli assi principali su cui si dispiega l'azione filantropica della Fondazione Compagnia di San Paolo, traiettorie di azione e di progetto che si ritrovano nell'idea progettuale del Borgo Ritrovato e Rinnovato.

Fondazione Compagnia di San Paolo, attore cittadino impegnato nel recupero dei beni culturali per garantire una fruibilità collettiva, nell'ottica della conservazione e valorizzazione per un utilizzo pubblico inclusivo e accessibile (garantendone una destinazione di carattere storico – artistica), mette a disposizione di questo progetto le risorse materiali per il completamento dei lavori (investimenti lotti 1 b, 2 e 3) e per la gestione, grazie alla *expertise* maturata in seno alla sua partecipata Xkè? ZeroTredici che dal 2014 ha messo al servizio del Socio e

della comunità cittadina progettualità ed iniziative (rivolte prioritariamente a bambini e famiglie.

LOTTE D'INTERVENTO

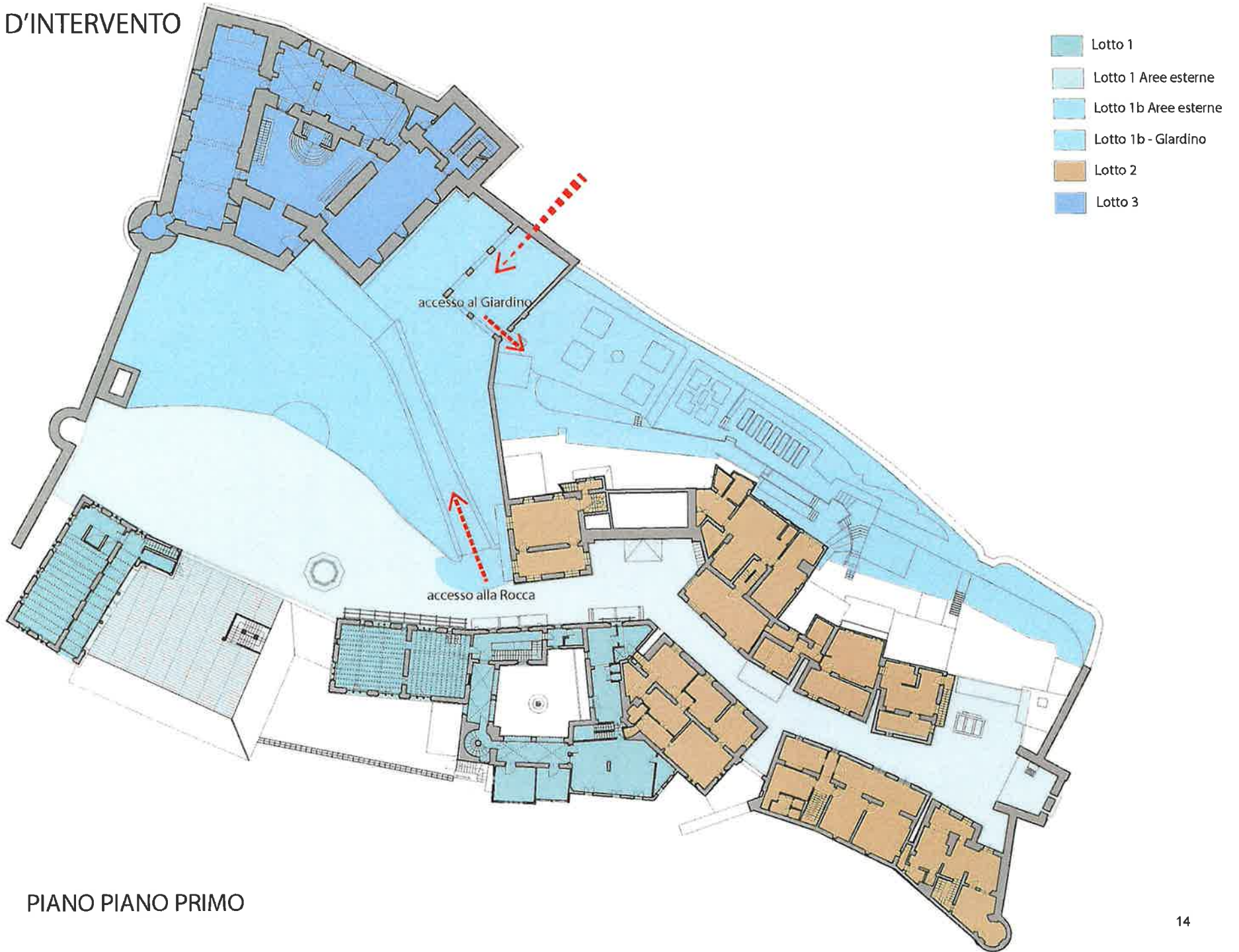
-  Lotto 1
-  Lotto 1 Aree esterne
-  Lotto 2
-  Lotto 3



Arrivo: AOO 003, N. Prot. 00004053 del 30/04/2026

PIANO PIANO TERRA

LOTTI D'INTERVENTO



PIANO PIANO PRIMO

LOTTE D'INTERVENTO

-  Lotto 1
-  Lotto 2
-  Lotto 3



PIANO PIANO SECONDO

STIMA DEI COSTI DEI LAVORI DI RIFUNZIONALIZZAZIONE DEL BORGO

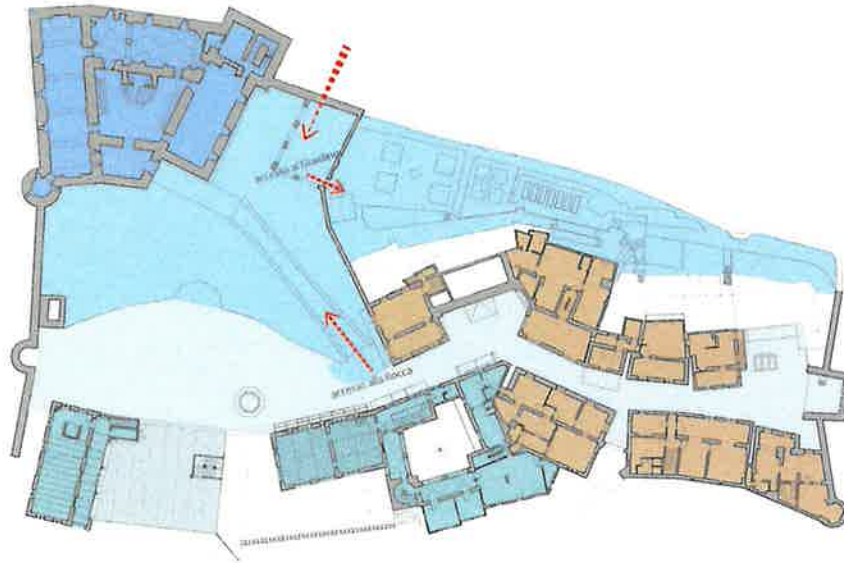
La stima dei costi associati alla rifunionalizzazione dell'immobile, in assenza di uno sviluppo progettuale e di indagini approfondite e verifiche sulle caratteristiche del manufatto, è stata elaborata con riferimento ad un approccio di tipo sintetico comparativo.

Nel dettaglio il riferimento è all'utilizzo di costi parametrici aggregati ricavati da prezzari tipologici ovvero di costi parametrici per singole macro-categorie di lavorazioni desunti da interventi recentemente realizzati e/o in fase di progettazione, riconducibili, per analogia, a edifici con caratteristiche costruttive e tipologia di interventi di restauro e rifunionalizzazione simili.

In particolare per quanto riguarda il Lotto 2 il calcolo sommario spesa è stato sviluppato a partire dal documento Masterplan del 2023.

	Totale intervento
Lotto 1 opere integrative	351.094,28 €
Lotto 1 b	625.560,20 €
Lotto 2	5.944.289,70 €
Lotto 3	3.915.418,66 €
TOTALE LAVORI	10.836.371,83 €

STIMA DEI COSTI DEI LAVORI DI RIFUNZIONALIZZAZIONE DEL BORGO



Il **Lotto 1 (opere integrative)** è relativo agli interventi di integrazione al Lotto 1 già realizzato, tra cui la realizzazione di una caffetteria/ristorante, l'impianto Wi-Fi, la sistemazione della terrazza, la messa in sicurezza delle coperture sulla via Maestra ecc. Presenta un importo complessivo pari a 351.094,28 €, suddiviso in opere edili e di restauro, impianti elettrici, impianti meccanici e oneri di sicurezza.

Il **Lotto 1b** è relativo agli interventi di accesso alla Rocca dal Parco del Valentino, oltre alla sistemazione dell'area esterna e del Giardino delle Delizie. Presenta un importo complessivo pari a 625.560,20 €, suddiviso in opere edili e di restauro, impianti elettrici, impianti meccanici, e oneri di sicurezza.

Il **Lotto 2** è relativo agli interventi di restauro e rifunionalizzazione previsti sugli edifici e sugli spazi esterni del complesso del Borgo, tra cui Casa d'Avigliana, Chiesa del Villaggio, Casa di Cuornè, Torre d'Alba, Casa di Bussoleno, ecc. A questi si aggiungono ulteriori interventi relativi alla manutenzione delle coperture di tutte le case del Borgo oltre agli interventi necessari per rendere accessibili i piani superiori delle case. Presenta un importo complessivo pari a 5.944.289,70 €, suddiviso in opere edili e di restauro, opere strutturali, impianti elettrici, impianti meccanici e oneri di sicurezza.

Il **Lotto 3** è relativo agli interventi di rifunionalizzazione della Rocca, comprendenti sia gli spazi interni che la corte, l'accessibilità orizzontale e verticale. Presenta un importo complessivo pari a 3.915.418,56 €, suddiviso in opere edili e di restauro, opere strutturali, impianti elettrici, impianti meccanici e oneri di sicurezza.

QUADRO TECNICO ECONOMICO

	Importo lavori	Somme a disposizione	<i>di cui arredi, allestimenti, exhibit</i>	Totale generale
Lotto 1 opere integrative	351.094,28 €	1.298.905,73 €	655.195,00 €	1.650.000,00 €
Lotto 1 b	625.560,20 €	494.439,80 €	40.000,00 €	1.120.000,00 €
Lotto 2	5.944.289,70 €	4.125.701,30 €	460.020,00 €	10.070.000,00 €
Lotto 3	3.915.418,66 €	4.154.581,34 €	1.142.384,00 €	8.070.000,00 €
		TOTALE		20.910.000,00 €

Le Somme a disposizione dei diversi Lotti rappresentano la quota del quadro economico destinata a coprire tutti i costi accessori, indiretti e complementari rispetto all'importo dei lavori, necessari per la completa realizzazione dell'intervento riferito a ciascun lotto funzionale.

Tali somme includono le spese che non rientrano direttamente nell'esecuzione delle opere, ma che risultano indispensabili per le attività di progettazione, direzione lavori, collaudo, certificazioni, attività di rilievo

allacciamenti, opere in economia, forniture di arredi, allestimenti ed exhibit, spese generali, IVA, adempimenti amministrativi e fiscali, nonché per la gestione delle eventuali varianti e imprevisti che possono emergere nel corso del processo realizzativo.

Le stime indicate sono previsionali in quanto basate su informazioni parziali e in assenza di un progetto.

COSTI DI GESTIONE

Sulla base dell'idea progettuale, oggetto della presente manifestazione di interesse, si formula una stima possibile sui costi di gestione annuali a regime.

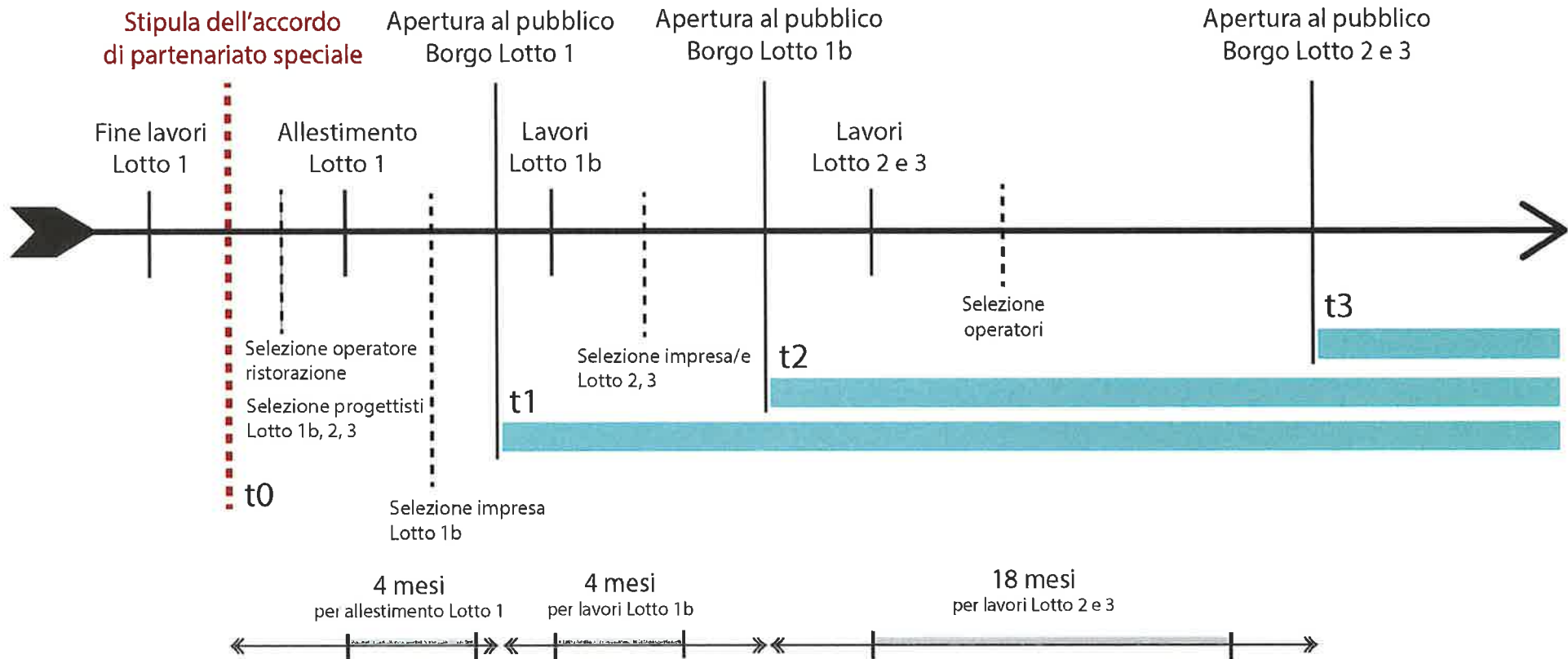
Considerando una superficie totale del Borgo di circa 7.000 mq, e di circa 3.000 mq di aree esterne, si stimano circa 2.000.000,00 € annui di costi generali, comprendenti custode e personale, pulizie, assicurazioni, utenze, sostegno alle attività, ecc. compresi i costi per le manutenzioni ordinarie e straordinarie dell'intero compendio.

I possibili ricavi andranno ricercati nell'attività di ristorazione, insieme a quelli derivanti dalle attività didattiche/culturali/ricreative (laboratoriali, per famiglie,

botteghe contemporanee, spazi collaborativi, exhibit temporanei); tuttavia non si ritiene raggiungibile a 10 anni una sostenibilità complessiva, garantendo una vocazione di spazio pubblico e accessibile al Borgo.

La funzionalità nel tempo potrà essere garantita grazie all'impegno filantropico di FCSP, come da lettera di "patronage". In sede di definizione dell'accordo per il Partenariato speciale pubblico/privato potranno inoltre essere definite modalità e caratteristiche dei possibili partner o soggetti terzi che saranno impegnati per il progetto del Borgo Ritrovato.

TIMELINE



TIMELINE

Lo svolgimento del progetto è un percorso articolato in fasi successive e parzialmente sovrapposte, pensato per consentire una realizzazione graduale degli interventi e una progressiva apertura al pubblico degli spazi del Borgo.

Il progetto prende avvio con l'**aggiudicazione** della procedura generale, che rappresenta il primo passaggio formale e obbligatorio di avvio dell'intero processo.

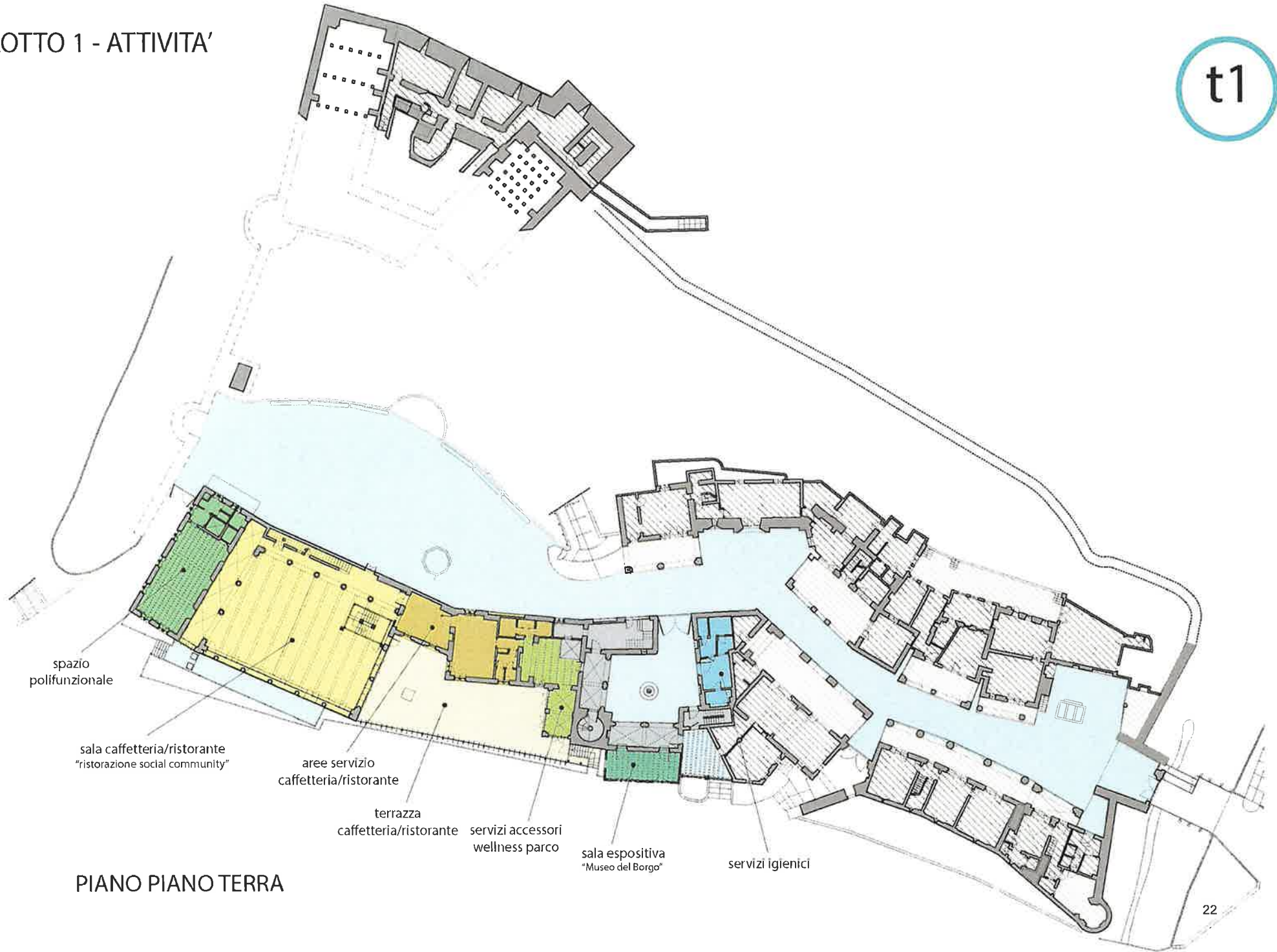
Contestualmente si avviano le selezioni dei soggetti chiave: l'operatore della ristorazione e i progettisti per i lotti successivi (Lotto 1b, 2 e 3). Parallelamente si giunge alla conclusione dei lavori integrativi del **Lotto 1** e il relativo allestimento degli spazi. Una volta completato l'allestimento, il Borgo (Lotto 1) apre al pubblico, insieme alla via Maestra.

Dopo l'apertura del Lotto 1, il progetto entra in una seconda fase operativa, che riguarda il **Lotto 1b**. Viene selezionata l'impresa esecutrice e prendono avvio i lavori. Conclusi gli interventi, è prevista una apertura al pubblico del Giardino delle Delizie e l'area esterna della Rocca, che quindi amplia progressivamente le aree accessibili e attive.

In parallelo all'avanzamento del Lotto 1b, si struttura la fase successiva, più complessa e di maggiore durata, dedicata ai **Lotti 2 e 3**. Dopo la selezione delle imprese esecutrici, iniziano i lavori, che si sviluppano su un arco temporale più lungo rispetto ai lotti precedenti. In questa fase rientra anche la selezione degli operatori necessari alla gestione delle nuove funzioni previste. L'ultima parte del percorso conduce alla completa realizzazione del progetto, con l'apertura al pubblico anche dei Lotti 2 e 3.

LOTTO 1 - ATTIVITA'

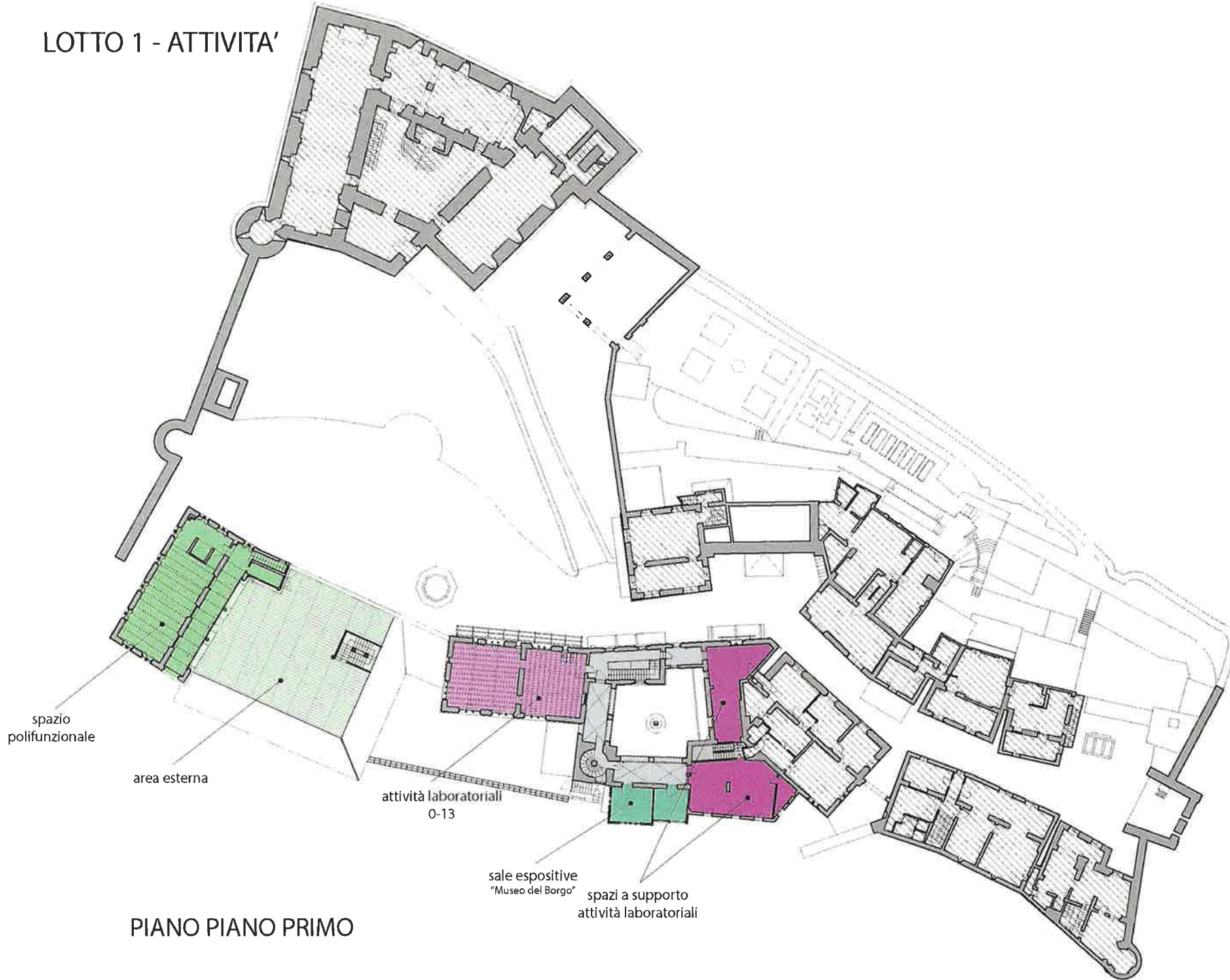
t1



LOTTO 1 - ATTIVITA'

t1

Arrivo: AOO 003, N. Prot. 00004053 del 30/04/2026



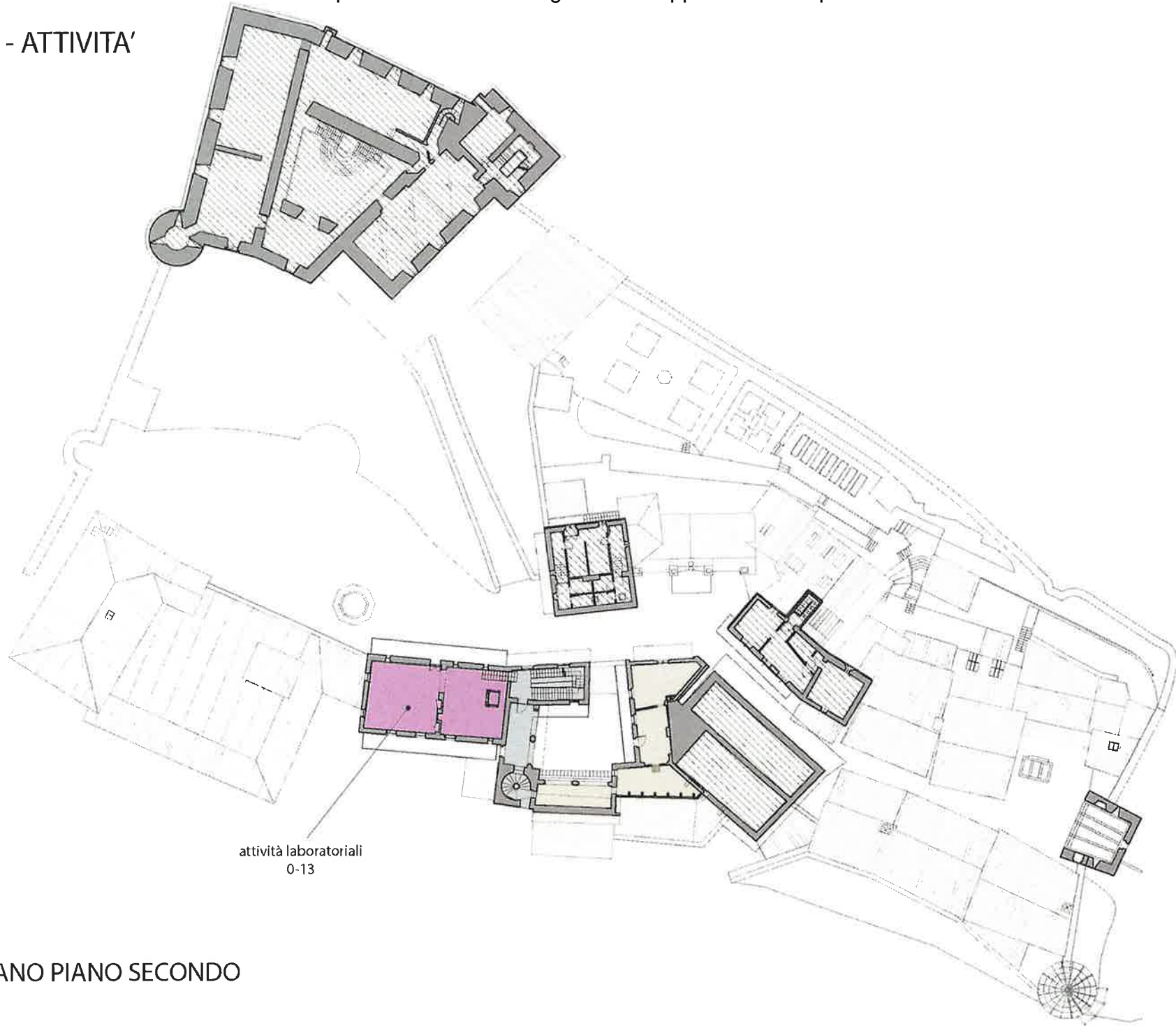
PIANO PIANO PRIMO

7.v, 60.v, 35/2024A/003.fra, 003.arm, 20.nd, 2.a

LOTTO 1 - ATTIVITA'

t1

Arrivo: AOO 003, N. Prot. 00004053 del 30/04/2026



attività laboratoriali
0-13

PIANO PIANO SECONDO

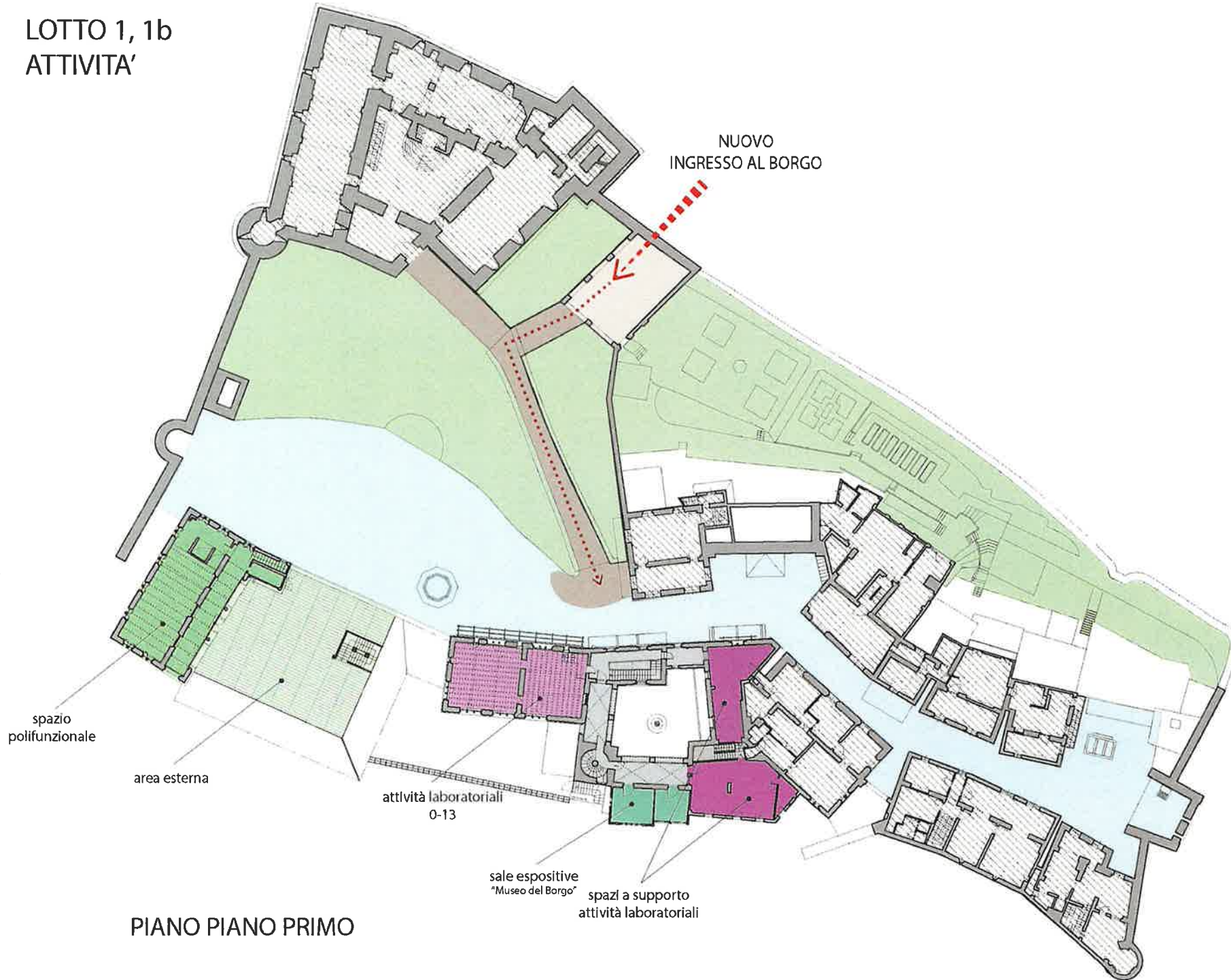
7.v, 60.v, 35/2024A/003.fra, 003.arm, 20.nd, 2.a

LOTTO 1, 1b
ATTIVITA'

t2

Arrivo: AOO 003, N. Prot. 00004053 del 30/04/2026

7.v, 60.v, 35/2024A/003.fra, 003.arm, 20.nd, 2.a



PIANO PIANO PRIMO



LOTTO 1, 1b, 2, 3
ATTIVITA'



PIANO PIANO TERRA

LOTTO 1, 1b, 2, 3
ATTIVITA'

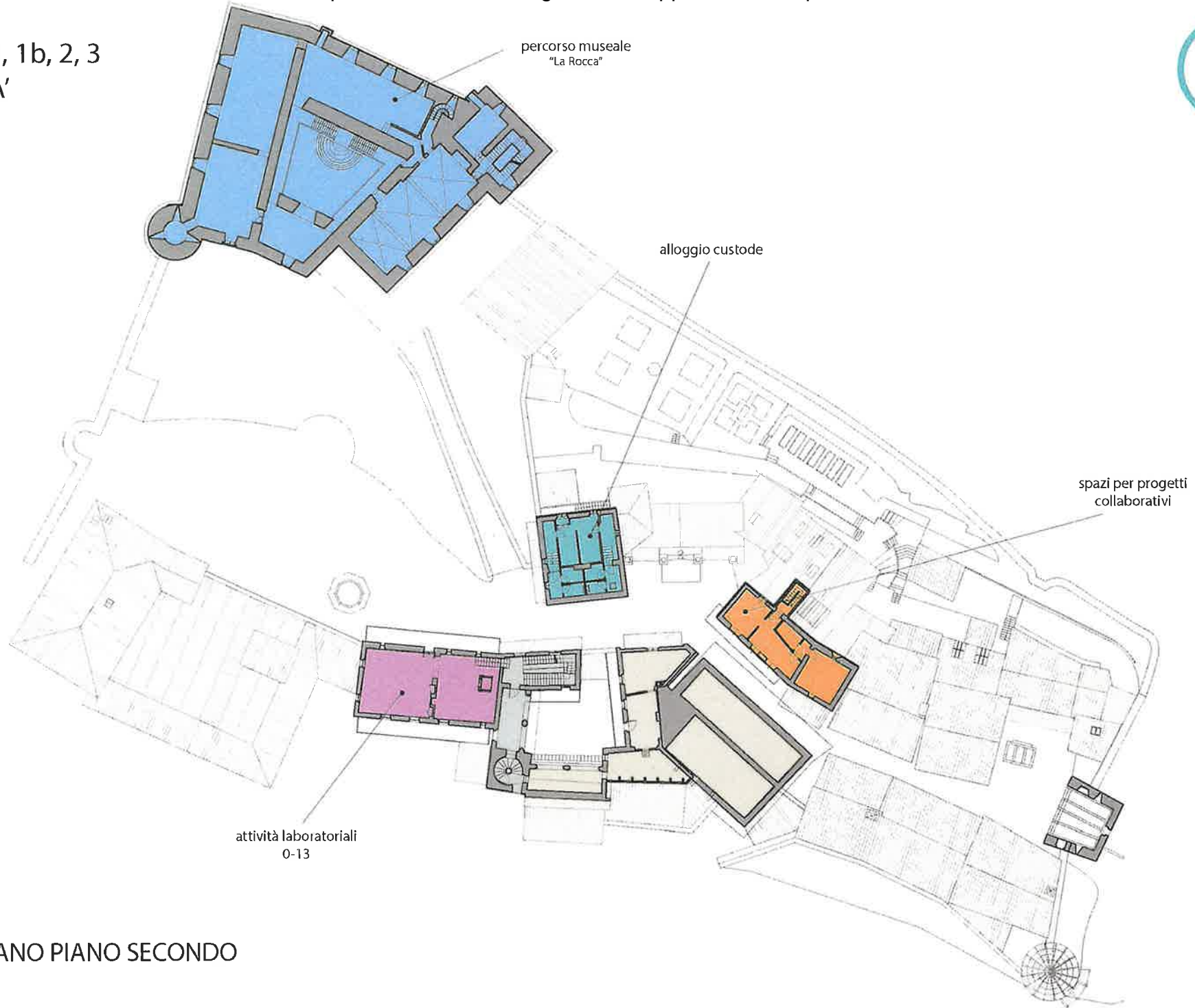
Arrivo: AOO 003, N. Prot. 00004053 del 30/04/2026



PIANO PIANO PRIMO



LOTTO 1, 1b, 2, 3
ATTIVITA'



Arrivo: AOO 003, N. Prot. 00004053 del 30/04/2026

PIANO PIANO SECONDO

7.v, 60.v, 35/2024A/003.fra, 003.arm, 20.nd, 2.a