

# MRF

# A PLACE TO BE

2016.12

ZONA A - STUDIO DI FATTIBILITA' RIGUARDANTE L'UTILIZZO  
TEMPORANEO DEL CAPANNONE EX DAI, MIRAFIORI, TORINO

—

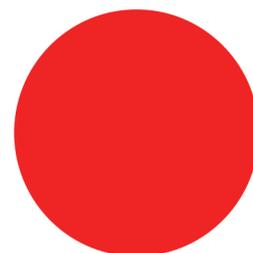
RTI:

Arch. Mario Cipriano, (Mandataria)  
Baietto Battiato Bianco Architetti Associati,  
Box Architetti Associati,  
Arch. Noemi Gallo,  
Avv. Lorenzo Lamberti,  
Arch. Nicoletta Petralla,  
QueSiTe s.r.l.,  
OfficineMultiplo s.r.l.,  
Dott. Luca Berardo,  
Dott. Paolo Verri.

—

COMMITTENTE:

TNE  
Torino Nuova Economia S.p.A.





# ANALISI DEL CONTESTO

ANALISI DEL CONTESTO  
IL QUADRO ESIGENZIALE

- MIX FUNZIONI
- TEMPORANEITA'
- QUADRO ECONOMICO FINANZIARIO

ANALISI DEL CONTESTO  
IL QUADRO ESIGENZIALE

- **MIX FUNZIONI** •
- **TEMPORANEITA'**
- **QUADRO ECONOMICO FINANZIARIO**

1. COWORKING
2. EVENTI
3. RISTORAZIONE
4. ORTI
5. RESIDENZE TEMPORANEE
6. SPORT
7. LABORATORI

ANALISI DEL CONTESTO  
IL QUADRO ESIGENZIALE

1. COWORKING
2. EVENTI
3. RISTORAZIONE
4. ORTI
5. RESIDENZE TEMPORANEE
6. SPORT
7. LABORATORI

- **MIX FUNZIONI** • 
- **TEMPORANEITA'** •  QUANTI ANNI ?
- **QUADRO ECONOMICO FINANZIARIO**

ANALISI DEL CONTESTO  
IL QUADRO ESIGENZIALE

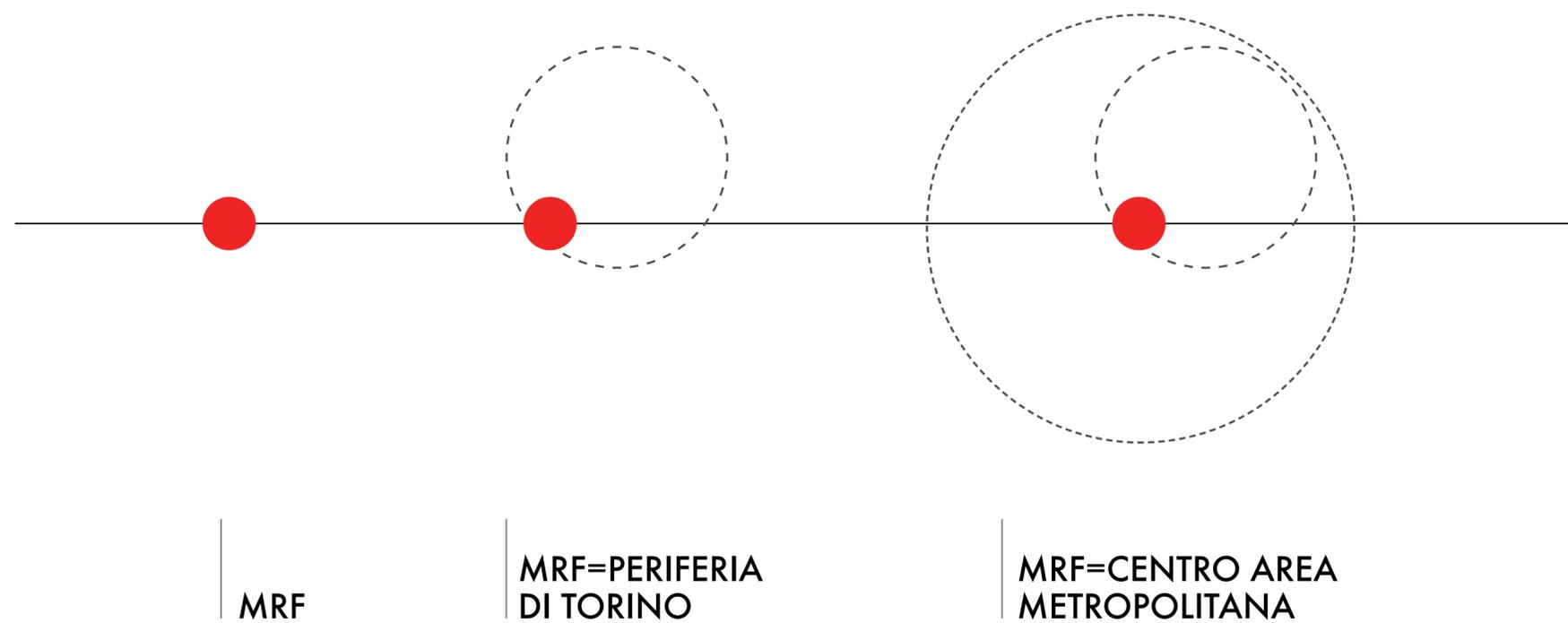
- **MIX FUNZIONI** •
- **TEMPORANEITA'** •
- **QUADRO ECONOMICO FINANZIARIO** •

1. COWORKING
2. EVENTI
3. RISTORAZIONE
4. ORTI
5. RESIDENZE TEMPORANEE
6. SPORT
7. LABORATORI

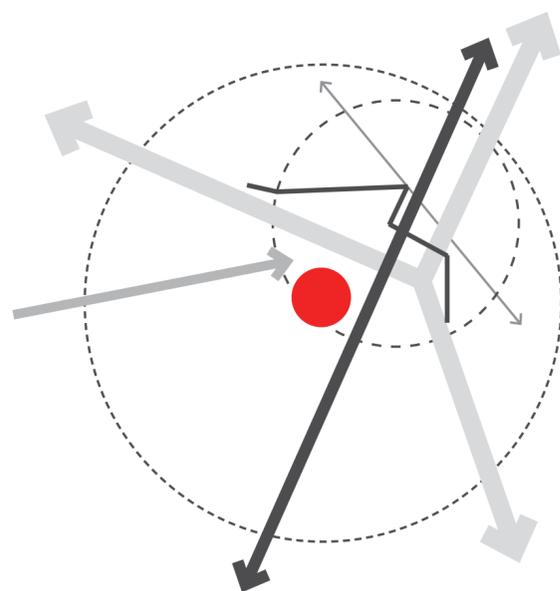
QUANTI ANNI ?

1. COSTI INTERVENTI MINIMI
2. BUSINESS PLAN

ANALISI DEL CONTESTO  
INQUADRAMENTO TERRITORIALE  
E SOCIO-ECONOMICO



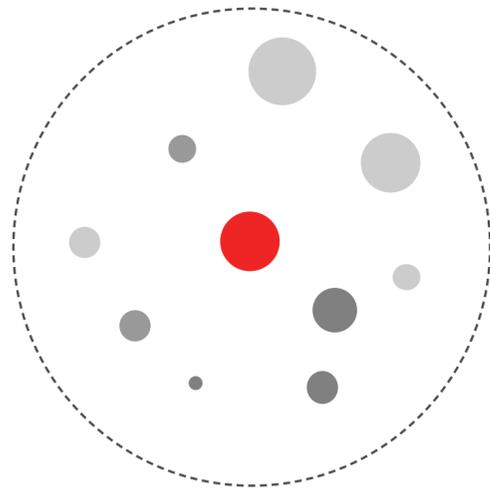
# ANALISI DEL CONTESTO INQUADRAMENTO TERRITORIALE E SOCIO-ECONOMICO



## MRF\_INFRASTRUTTURA TERRITORIALE

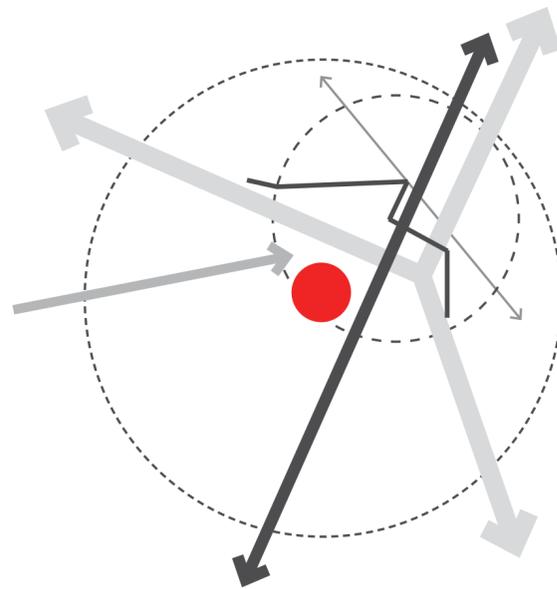
- NUOVO ASSE VIARIO C.SO MARCHE
- PIAZZA MIRAFIORI
- LINEA 2 METROPOLITANA
- NUOVI RACCORDI TANGENZIALE
- PARCO SANGONE
- PARCO C.SO TAZZOLI

# ANALISI DEL CONTESTO INQUADRAMENTO TERRITORIALE E SOCIO-ECONOMICO



## MRF\_ NEL SISTEMA URBANO MENTROPOLITANO

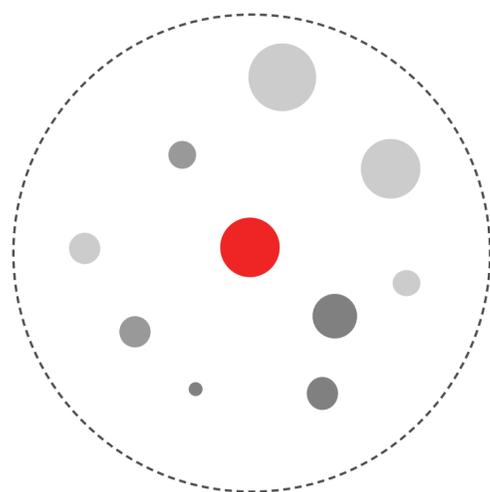
- POPOLAZIONE	2.000.284
- TURISTI	2.000.000
- UNIVERSITARI	92.000
- IMPRESE	124.659



## MRF\_ INFRASTRUTTURA TERRITORIALE

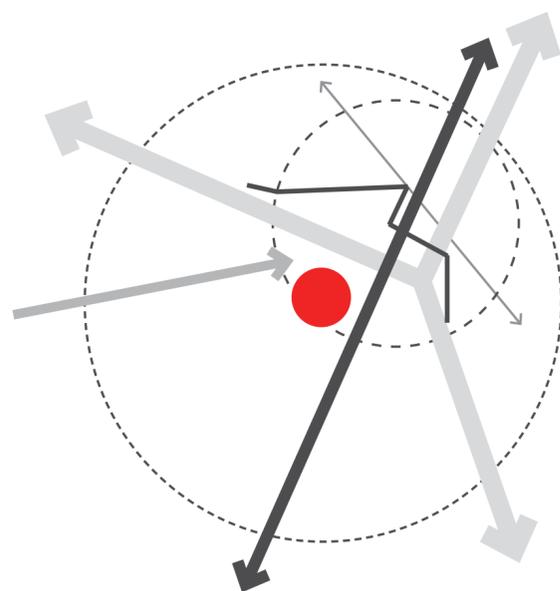
- NUOVO ASSE VIARIO C.SO MARCHE
- PIAZZA MIRAFIORI
- LINEA 2 METROPOLITANA
- NUOVI RACCORDI TANGENZIALE
- PARCO SANGONE
- PARCO C.SO TAZZOLI

# ANALISI DEL CONTESTO INQUADRAMENTO TERRITORIALE E SOCIO-ECONOMICO



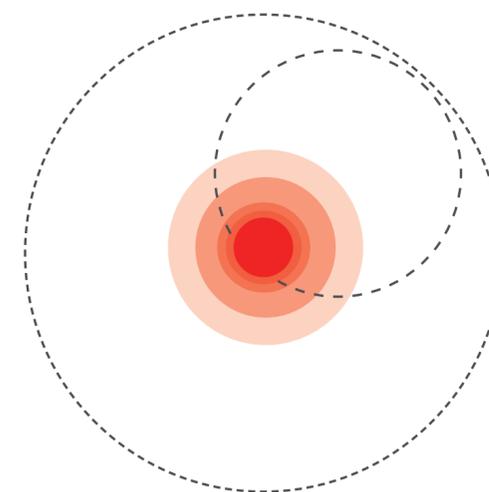
## MRF\_ NEL SISTEMA URBANO MENTROPOLITANO

- POPOLAZIONE	2.000.284
- TURISTI	2.000.000
- UNIVERSITARI	92.000
- IMPRESE	124.659



## MRF\_ INFRASTRUTTURA TERRITORIALE

- NUOVO ASSE VIARIO C.SO MARCHE
- PIAZZA MIRAFIORI
- LINEA 2 METROPOLITANA
- NUOVI RACCORDI TANGENZIALE
- PARCO SANGONE
- PARCO C.SO TAZZOLI



## MRF\_ AREE FCA, UN VUOTO URBANO IN ESPANSIONE

- ZONA A	142.000 mq circa
- TOTALE AREE FCA	2.000.000 mq circa
- QUARTIERE MIRAFIORI	11.490.000 mq circa

# ANALISI DEL CONTESTO IL PERCORSO RECENTE



STRUTTURA IN  
ABBANDONO

## ANALISI DEL CONTESTO IL PERCORSO RECENTE



STRUTTURA IN  
ABBANDONO

2014  
"MIRAFIORI LUNAPARK"

- RIAPERTURA DIBATTITO SUL FUTURO DI MRF
- SOLLECITAZIONE OPINIONE PUBBLICA
- RISVEGLIO INTERESSE NAZIONALE
- RICONOSCIMENTO MEMORIA STORICA

## ANALISI DEL CONTESTO IL PERCORSO RECENTE



**STRUTTURA IN  
ABBANDONO**



**2014  
"MIRAFIORI LUNAPARK"**

- RIAPERTURA DIBATTITO SUL FUTURO DI MRF
- SOLLECITAZIONE OPINIONE PUBBLICA
- RISVEGLIO INTERESSE NAZIONALE
- RICONOSCIMENTO MEMORIA STORICA



**2015  
CONCORSO DI IDEE**

- PARTECIPAZIONE ATTIVA CITTADINANZA
- SELEZIONE OTTO PROGETTI FINALISTI
- INDIVIDUAZIONE NUOVE FUNZIONI

## ANALISI DEL CONTESTO IL PERCORSO RECENTE



### STRUTTURA IN ABBANDONO



### 2014 "MIRAFIORI LUNAPARK"

- RIAPERTURA DIBATTITO SUL FUTURO DI MRF
- SOLLECITAZIONE OPINIONE PUBBLICA
- RISVEGLIO INTERESSE NAZIONALE
- RICONOSCIMENTO MEMORIA STORICA



### 2015 CONCORSO DI IDEE

- PARTECIPAZIONE ATTIVA CITTADINANZA
- SELEZIONE OTTO PROGETTI FINALISTI
- INDIVIDUAZIONE NUOVE FUNZIONI



### 2015-2016 EVENTI TEMPORANEI

- ATTRAZIONE DI OPERATORI ECONOMICI
- RIVITALIZZAZIONE (ES)TEMPORANEA
- PHOTOCONTAINER
- INVINOVERITAS
- FESTABIRRA
- BINARIO 18
- TALKS/SLIDINGDOORS TORINO
- A BIT OF HISTORY
- NOW SUMMER FESTIVAL
- TORINO FASHION WEEK

## ANALISI DEL CONTESTO INTERVISTE

### OPERATORI EVENTI TEMPORANEI

1. MAURIZIO CIMMINO / TO Business Agency
2. ELIA BELLUSSI / MuPln
3. ROBERTA DI CHIARA / Bianrio 18
4. CLAUDIO AZZOLINI / Torino Fashion Week
5. STEFANO DI POLITO / Direttore artistico MRF

### SISTEMA METROPOLITANO

1. ALBERTO CARPANETO / Fondazione Human+
2. CHIARA CASALINO / Fondazione Human+
3. ANDREA CASALEGNO / Top-ix
4. MARIO MANZO / TO Wireless
5. MARINA GEYMONAT / TIM Innovation center
6. EMILIO PAOLUCCI / Politecnico di Torino
7. RICCARDO D'ELICIO / CUS
8. ERIK VAN DER SCHAFT / Artainment

## ANALISI DEL CONTESTO INTERVISTE

### TEMI EMERSI

1. DIGITALIZZAZIONE
2. IMPRENDITORIALITA'
3. INNOVAZIONE
4. RICERCA
5. CREATIVITA'

### ESIGENZE OPERATIVE

1. COMMISTIONE DI FUNZIONI DIVERSE
2. PIANIFICAZIONE STRATEGICA
3. PROGRAMMAZIONE DI FUNZIONI INEDITE

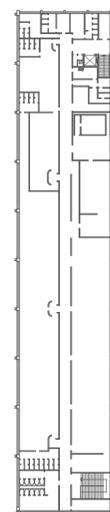


**ANALISI  
INTERVENTO**

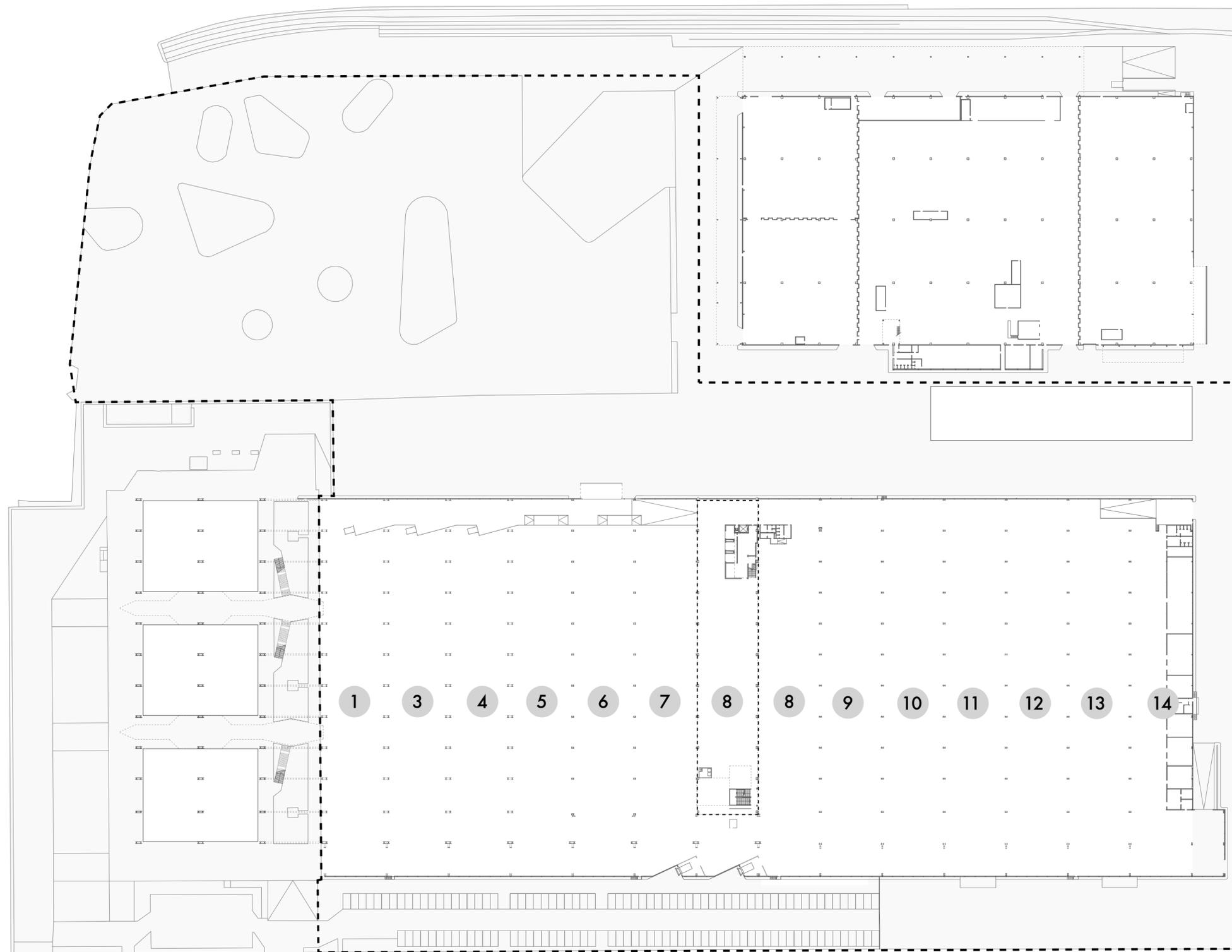
# ANALISI INTERVENTO STATO DI FATTO

SUPERFICIE TOTALE AREA **110.000,00 mq**

SUPERFICIE INTERVENTI **75.000,00 mq**

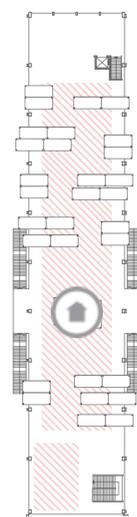


LIVELLO 1

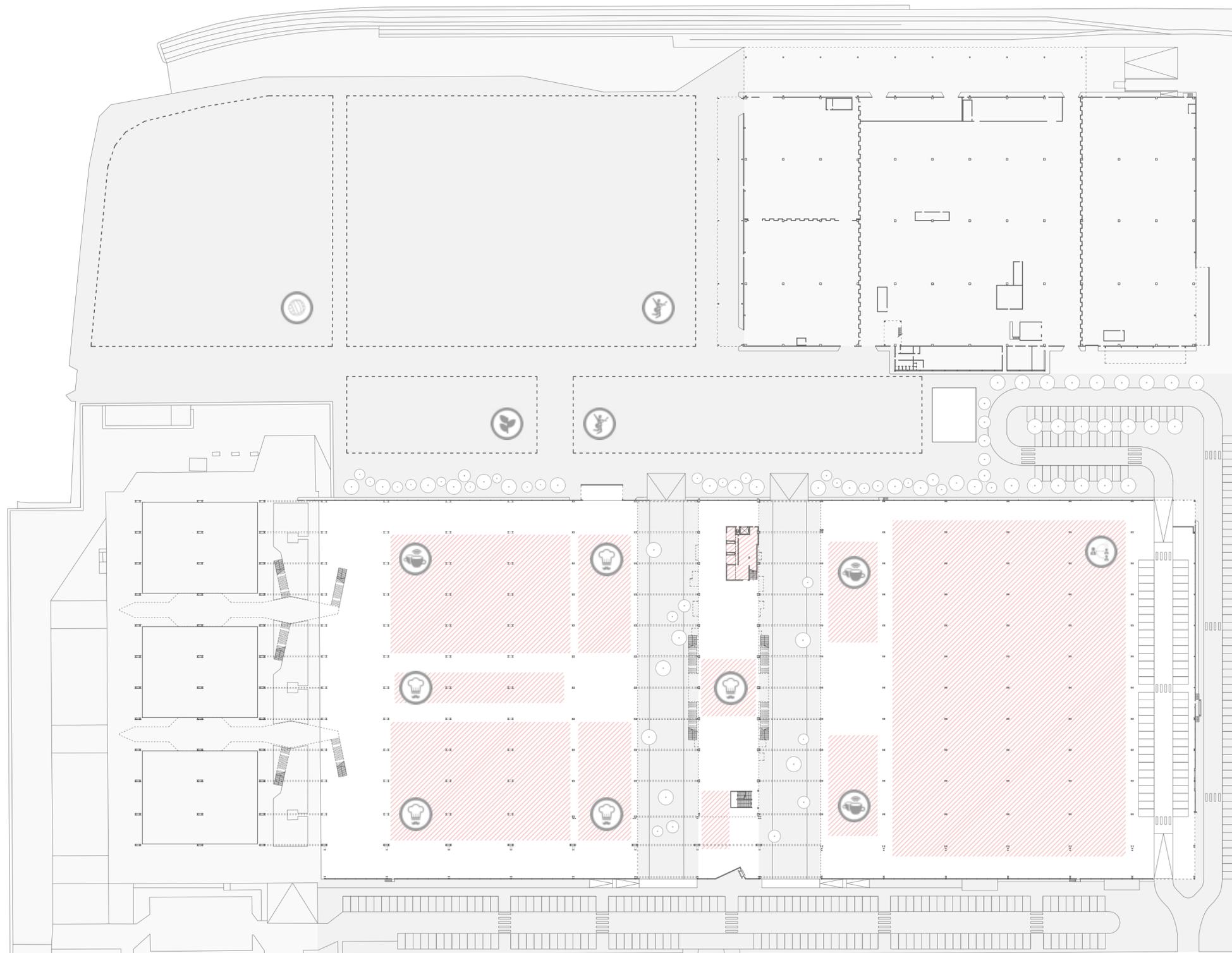


# ANALISI INTERVENTO DEFINIZIONE FUNZIONI

-  AREA SPORT IN/OUTDOOR 5.000,00 mq
-  EVENTI OUTDOOR 12.000,00 mq
-  EVENTI INDOOR 8.000,00 mq
-  IMPRESA 3.000,00 mq
-  FOOD DISTRICT 4.000,00 mq
-  RESIDENZA TEMPORANEA 450,00 mq
-  ORTI 1.500,00 mq

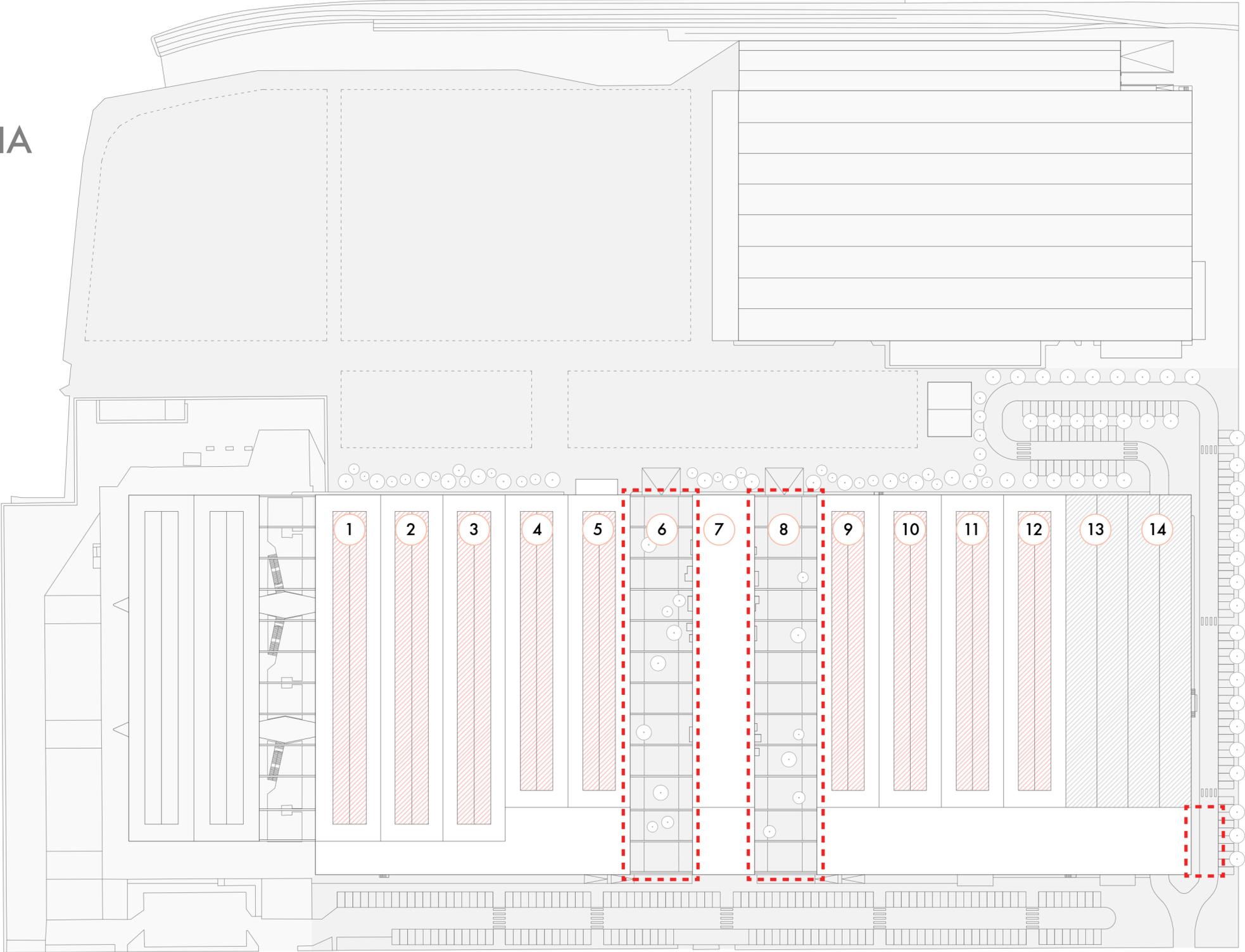


LIVELLO 1



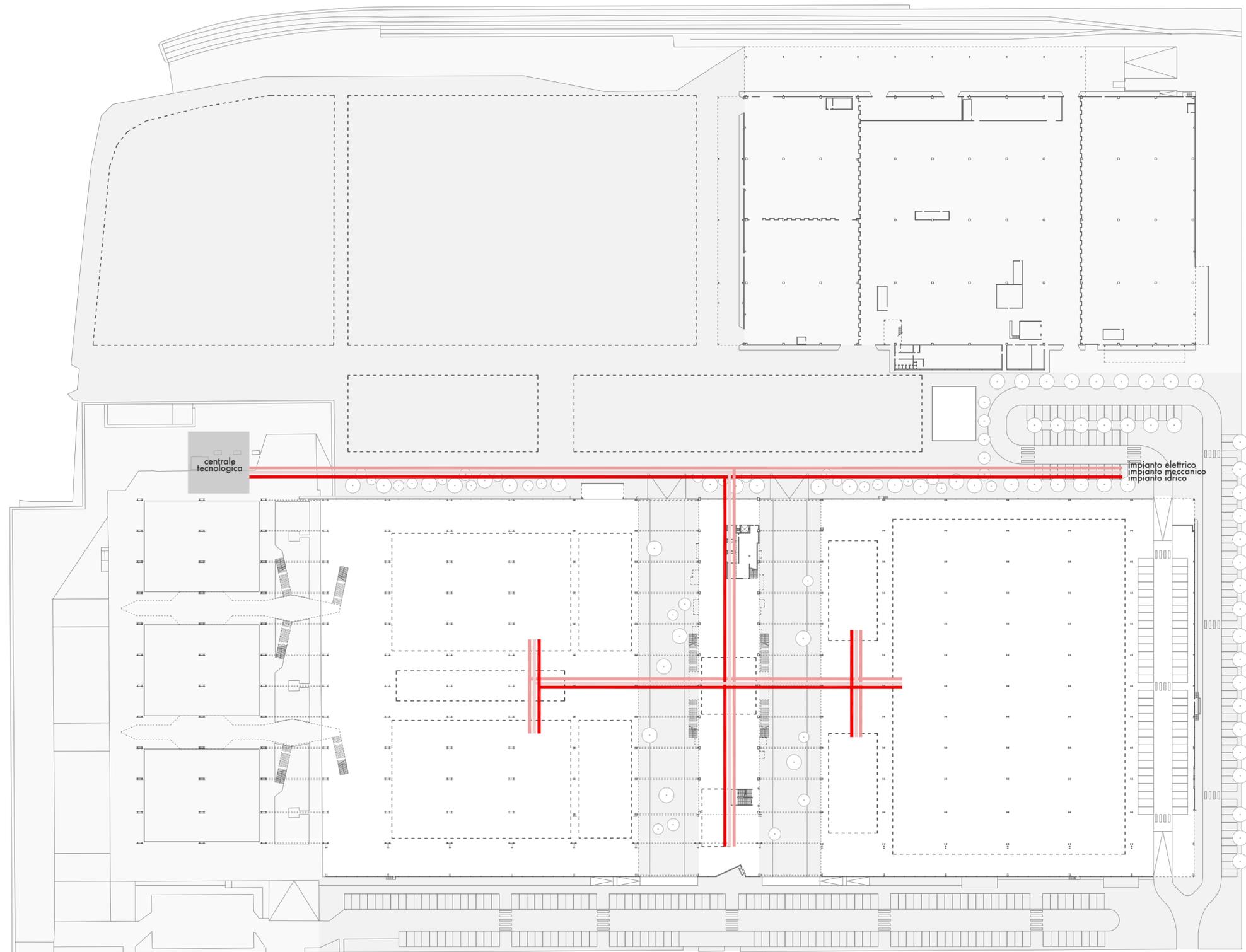
# ANALISI INTERVENTO MANUTENZIONE STRAORDINARIA

	MANUTENZIONE COPERTURA	812.000,00 €
	DEMOLIZIONI COPERTURA	63.900,00 €
	RIMOZIONE AMIANTO	72.000,00 €
	MANUTENZIONE SHED	278.964,00 €
	BONIFICA PIAZZALI	403.000,00 €
	MANUTENZIONE VERDE	83.000,00 €



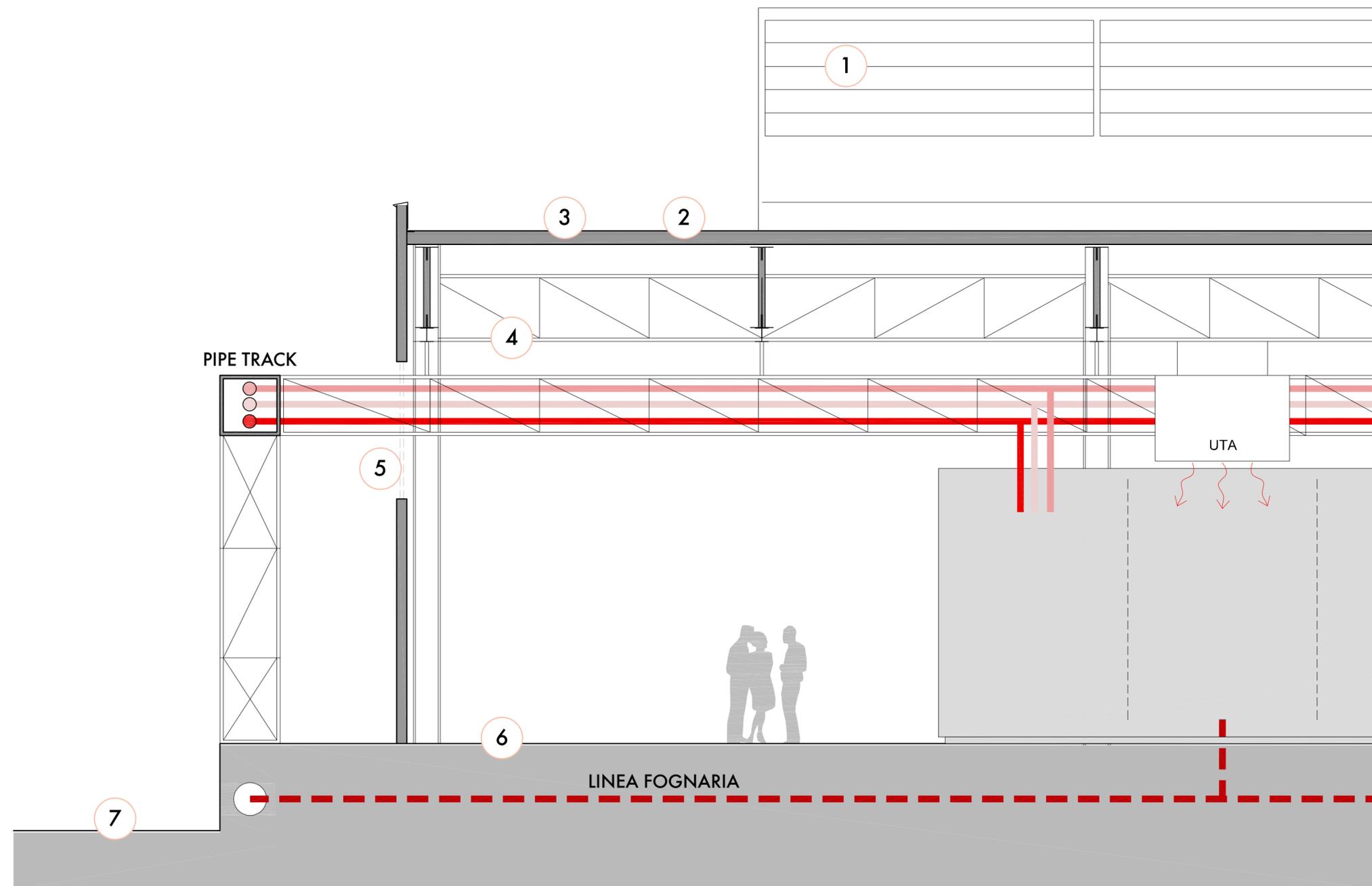
# ANALISI INTERVENTO INFRASTRUTTURAZIONE

	IMPIANTO IDRICO	1.155.000,00 €
	IMPIANTO MECCANICO	340.000,00 €
	IMPIANTO ELETTRICO	1.370.000,00 €



# ANALISI INTERVENTO INFRASTRUTTURAZIONE

①	MANUTENZIONE SHED	278.964,00 €
②	RIMOZIONE AMIANTO	72.000,00 €
③	MANUTENZIONE COPERTURA	812.000,00 €
④	MANUTENZIONE STRUTTURE ACCIAIO	969.500,00 €
⑤	RIMOZIONE VETRI SERRAMENTI	150.000,00 €
⑥	SIGILLATURA PAVIMENTAZIONI	167.500,00 €
⑦	BONIFICA PIAZZALI	403.000,00 €
⑦	MANUTENZIONE VERDE	83.000,00 €



## ANALISI INTERVENTO RIASSUNTO COSTI

<b>OPERE MESSA IN SICUREZZA</b>	<b>UNITA'</b>	<b>PREZZO UNITARIO</b>	<b>QUANTITA'</b>	<b>TOTALE</b>
Manutenzione straordinaria copertura	mq	40,00 euro	20.300	812.000,00 euro
Manutenzione straordinaria shed	mq	90,00 euro	3.100	278.964,00 euro
Rifacimento copertura	mq	80,00 euro	4.000	320.000,00 euro
Manutenzione straordinaria strutture in acciaio per adeguamento nuova normativa	mq	35,00 euro	27.700	969.500,00 euro
Demolizioni e rimozioni vetri serramenti delle facciate e murature	mq	15,00 euro	10.000	150.000,00 euro
Manutenzione area verde	mq	10,00 euro	3.800	38.000,00 euro
<b>OPERE DI BONIFICA</b>				
Sigillatura pavimentazioni interne	mq	5,00 euro	33.500	167.500,00 euro
Rimozione smaltimento amianto copertura	mq	12,00 euro	6.000	72.000,00 euro
Bonifica piazzali esterni	mq	10,00 euro	40.300	403.000,00 euro
<b>TOTALE</b>				<b>3.210.964,00 euro</b>

## ANALISI INTERVENTO RIASSUNTO COSTI

OPERE IMPIANTISTICHE	UNITA'	PREZZO UNITARIO	QUANTITA'	TOTALE
Centrale termofrigorifera (installazione di alcune apparecchiature e predisposizioni per futuri ampliamenti)	A CORPO	340.000,00 euro	1	340.000,00 euro
Centrale idrica (completa)	A CORPO	105.000,00 euro	1	105.000,00 euro
Centrale antincendio (completa)	A CORPO	90.000,00 euro	1	90.000,00 euro
Tubazioni esterne ai fabbricati	A CORPO	890.000,00 euro	1	890.000,00 euro
Impianto di scarico acque nere esterne ai fabbricati	A CORPO	21.150,00 euro	1	21.150,00 euro
Assistenze murarie impianti meccanici	A CORPO	45.000,00 euro	1	45.000,00 euro
Locali tecnici	A CORPO	330.000,00 euro	1	300.000,00 euro
Impianti elettrici e speciali terminali	ml	620,00 euro	1.000	620.000,00 euro
Gruppo elettrogeno e protezione fulmini	A CORPO	275.000,00 euro	1	275.000,00 euro
Assistenze murarie impianti meccanici	A CORPO	45.000,00 euro	1	50.000,00 euro
<b>TOTALE</b>				<b>2.870.000 euro</b>

ANALISI INTERVENTO  
RIASSUNTO COSTI

INTERVENTI MINIMI NECESSARI

- MESSA IN SICUREZZA » € 2.568.464
- BONIFICA » € 642.500
- INFRASTRUTTURAZIONE » € 2.870.000

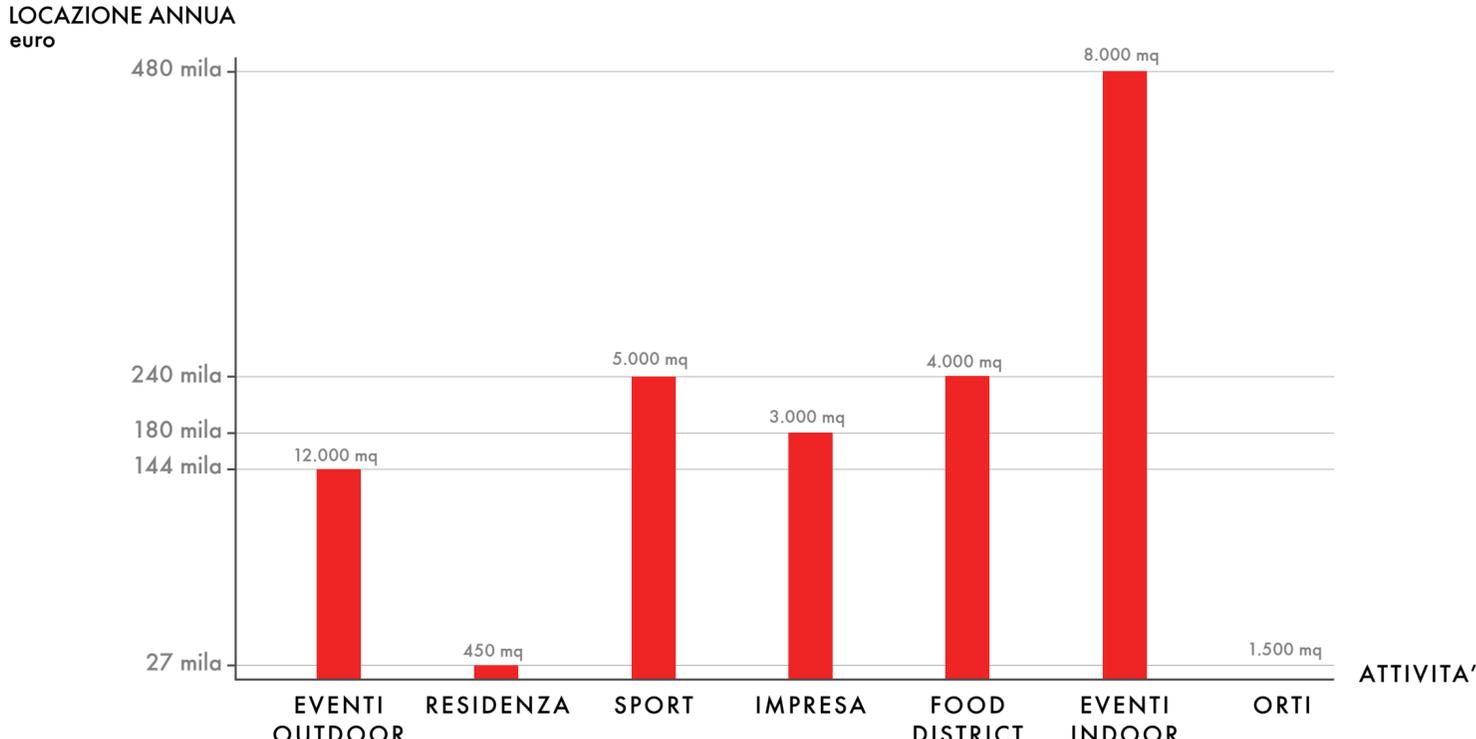
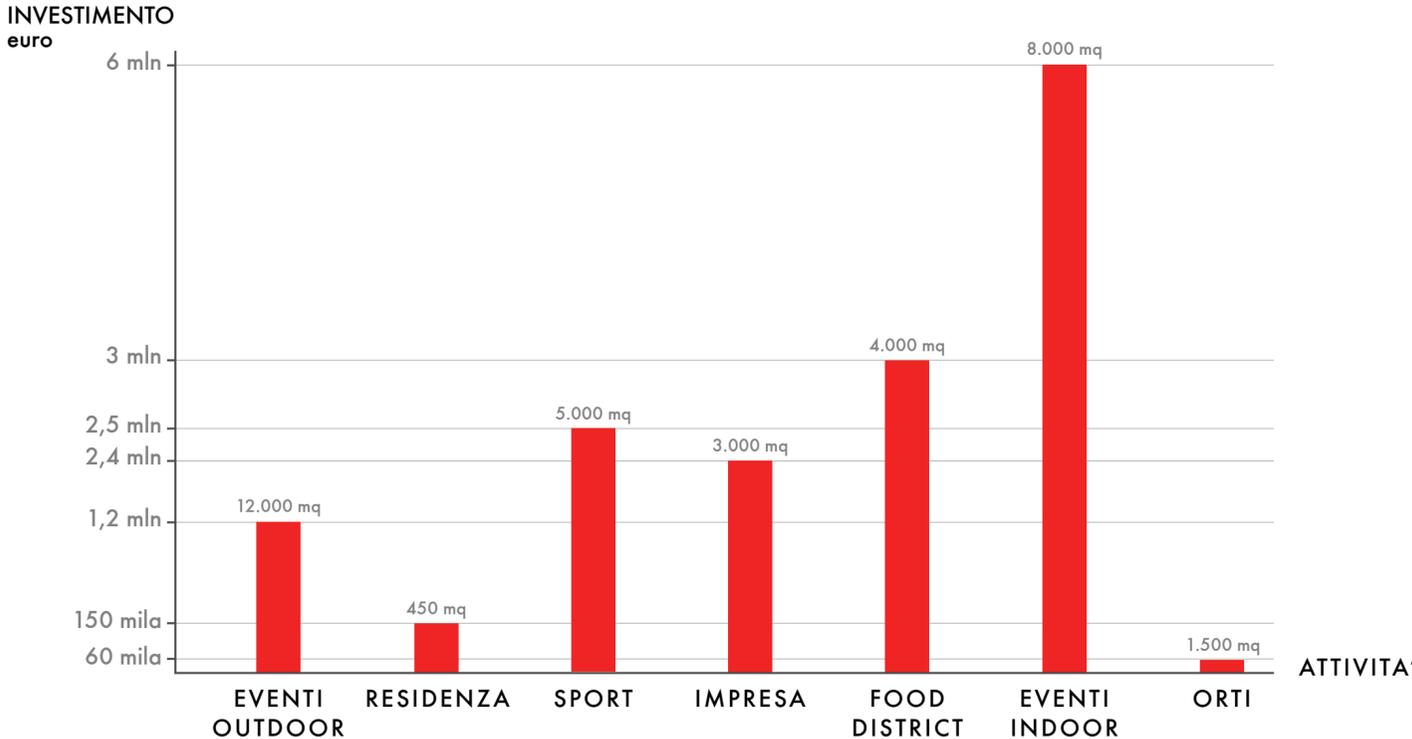


**6 MILIONI  
INVESTIMENTO  
CIRCA**



# **BUSINESS PLAN**

# BUSINESS PLAN ANALISI ATTIVITA'



\*fonte dati: OMI Osservatorio Mercato Immobiliare



**15Y**

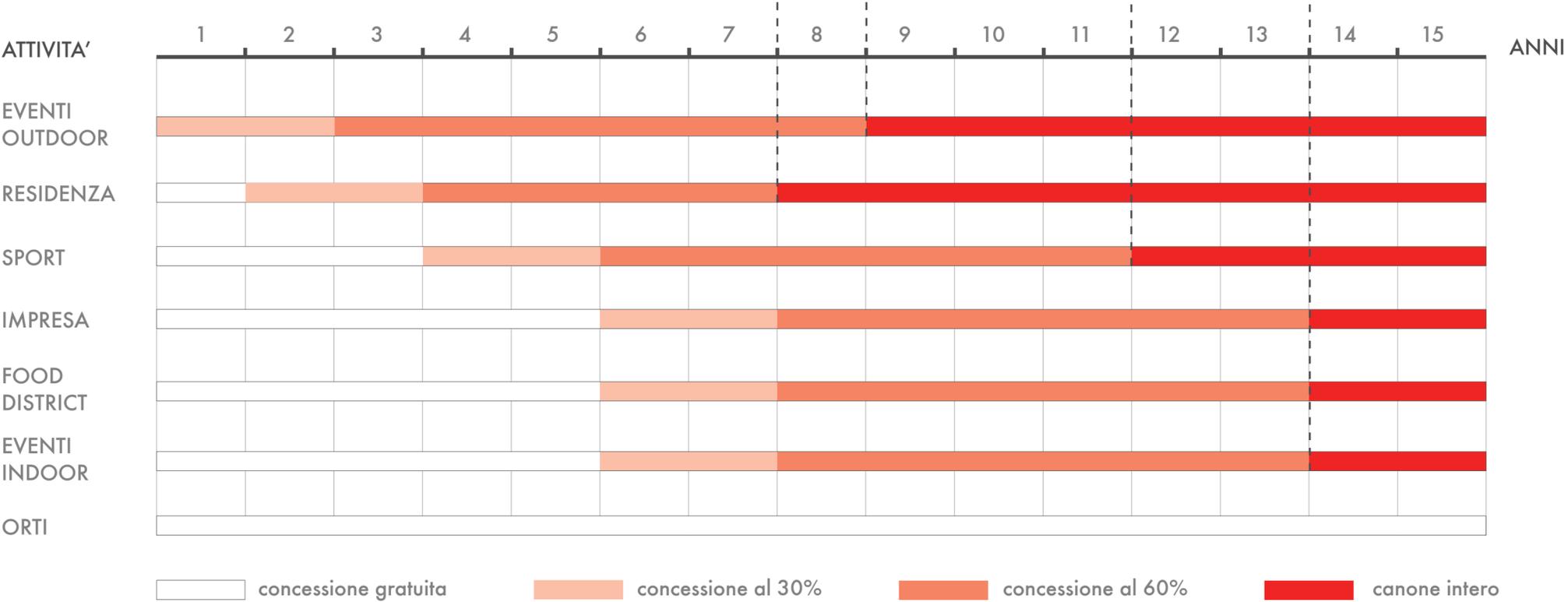
**TEMPORANEITA':  
IL MINIMO INDISPENSABILE**

PROGRAMMAZIONE DI BREVE PERIODO

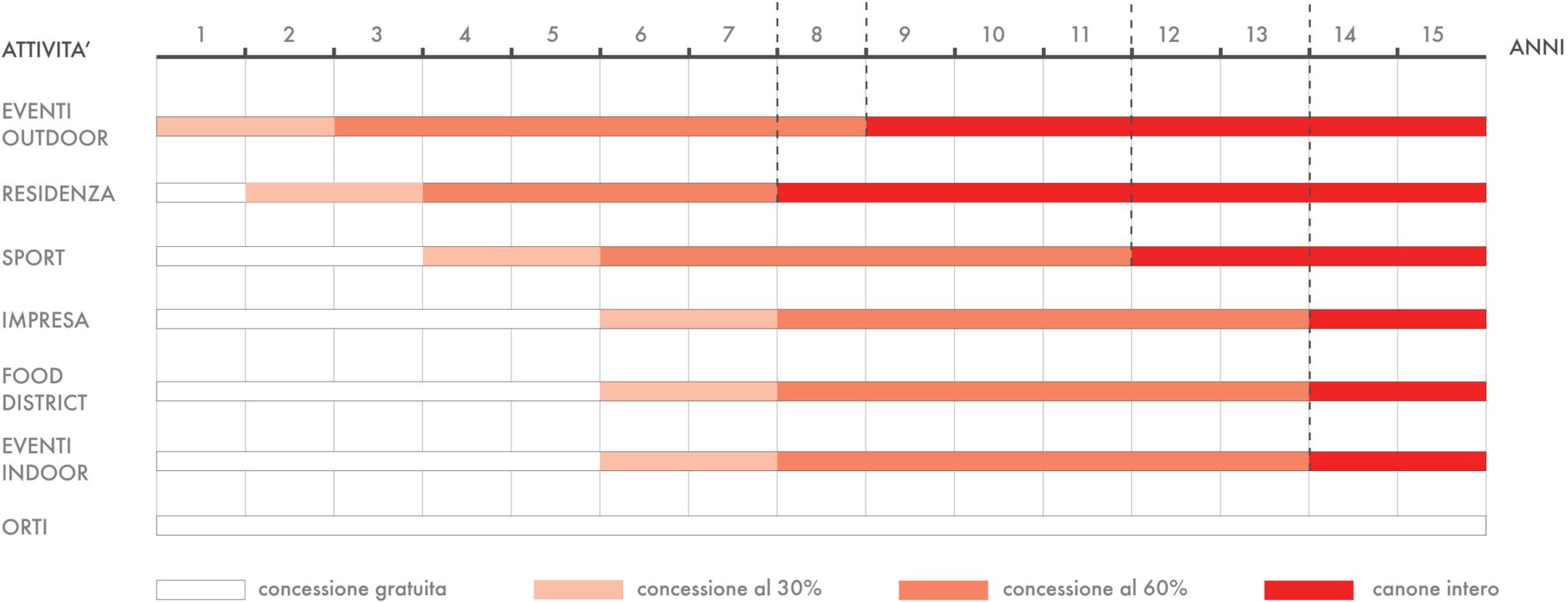
# 15Y - TEMPORANEITA' IL MINIMO INDESPENSABILE

DURATA FINANZIAMENTO  
10 Y

INVESTIMENTO INIZIALE TNE  
€ 6.300.000



# 15Y - TEMPORANEITA' IL MINIMO INDESPENSABILE



**DURATA FINANZIAMENTO  
10 Y**

**INVESTIMENTO INIZIALE TNE  
€ 6.300.000**



**TIR 1,66%**

**TASSO DI SCONTO  
3,00%**

**VAN SU FLUSSO  
€ -946.768**

15Y - TEMPORANEITA'  
IL MINIMO INDESPENSABILE

# 15 ANNI

## PRO

1. IMPIEGO MINIMO DI RISORSE
2. RIATTIVAZIONE DA SUBITO DELLE AREE
3. MANTENIMENTO IN ATTESA DI GRANDI INVESTIMENTI O TRASFORMAZIONI

## CONTRO

1. FUTURO INCERTO: MANCANZA DI CONTINUTA' DEL PROGETTO
2. CONCORRENZA CON ALTRE AREE DISPONIBILI
3. CREAZIONE DI UN CONTENITORE SENZA PROGRAMMA/IDENTITA'/VOCAZIONE
4. MANCATA CORRISPONDENZA CON GLI INDIRIZZI DEL CONCORSO DI IDEE
5. INCERTEZZA SULLE RICADUTE SOCIALI
6. MAGGIORE DIFFICOLTA' NEL TROVARE SOGGETTI INTERESSATI

**7. NON SOSTENIBILE,  
TEMPORANEITA' NON  
COMPATIBILE CON ATTIVITA'  
PROPOSTE**



**30Y**

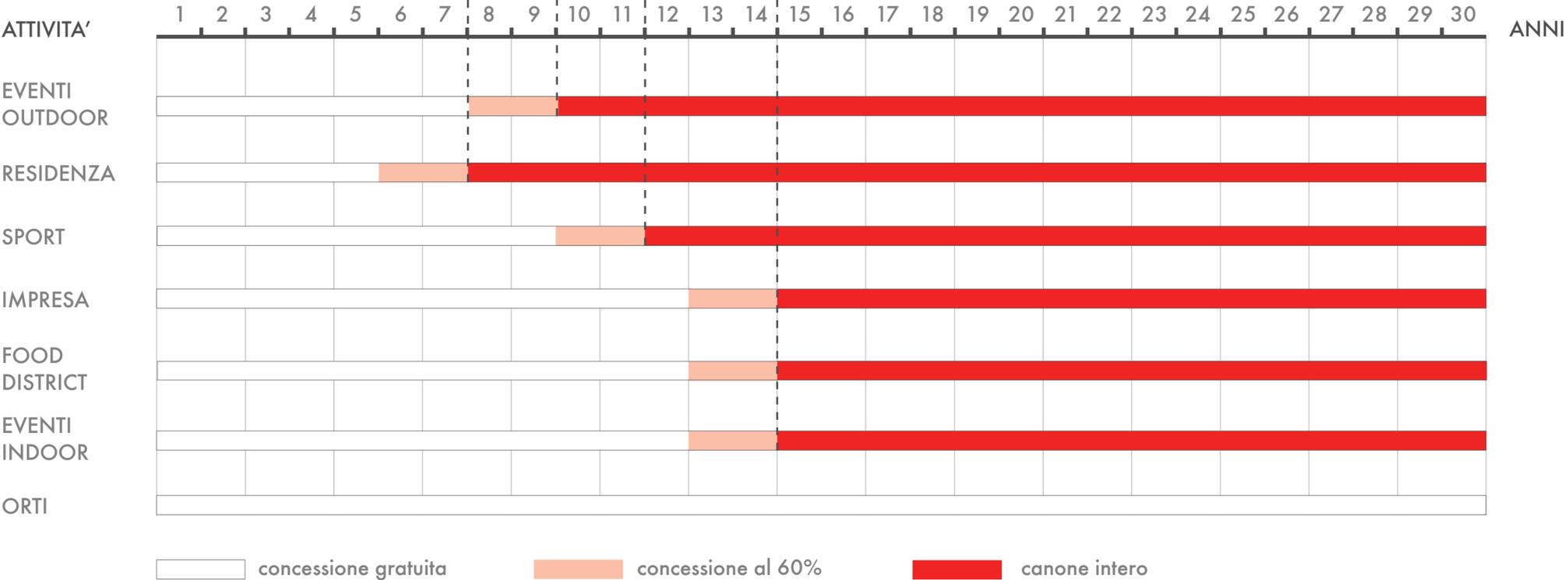
**DAL TEMPORANEO AL  
LUNGO PERIODO**

**RAGIONARE PER GENERAZIONI**

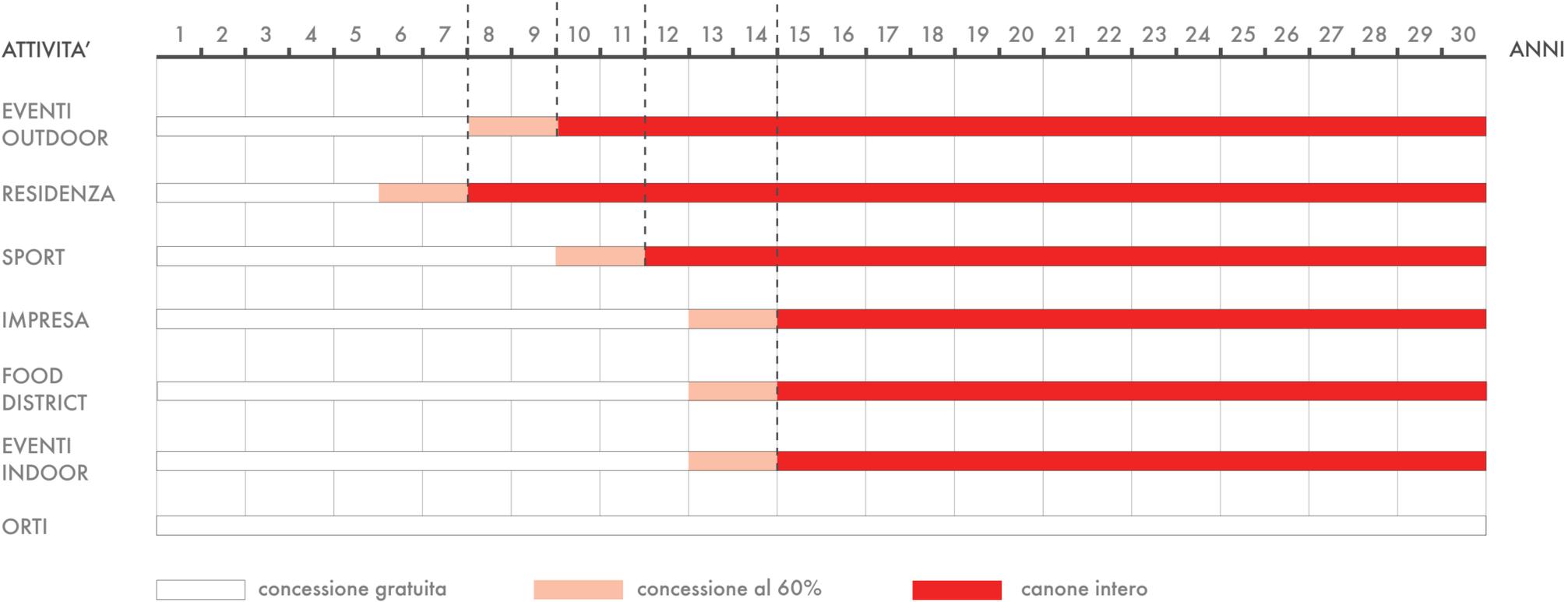
# 30Y - DAL TEMPORANEO AL LUNGO PERIODO

DURATA FINANZIAMENTO  
10 Y

INVESTIMENTO INIZIALE  
€ 6.300.000



# 30Y - DAL TEMPORANEO AL LUNGO PERIODO



**DURATA FINANZIAMENTO  
10 Y**

**INVESTIMENTO INIZIALE  
€ 6.300.000**

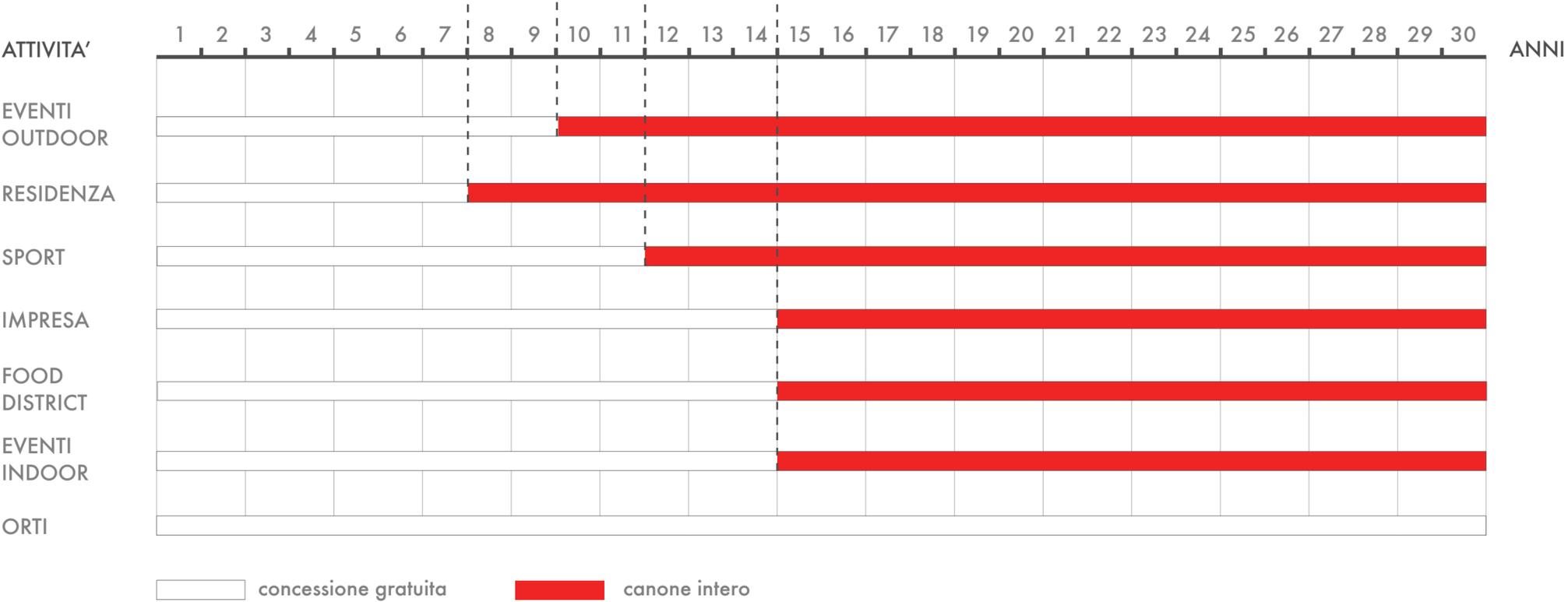


**TIR 3,41%**

**TASSO DI SCONTO  
3,50%**

**VAN SU FLUSSO  
€ 187.753**

# 30Y - DAL TEMPORANEO AL LUNGO PERIODO

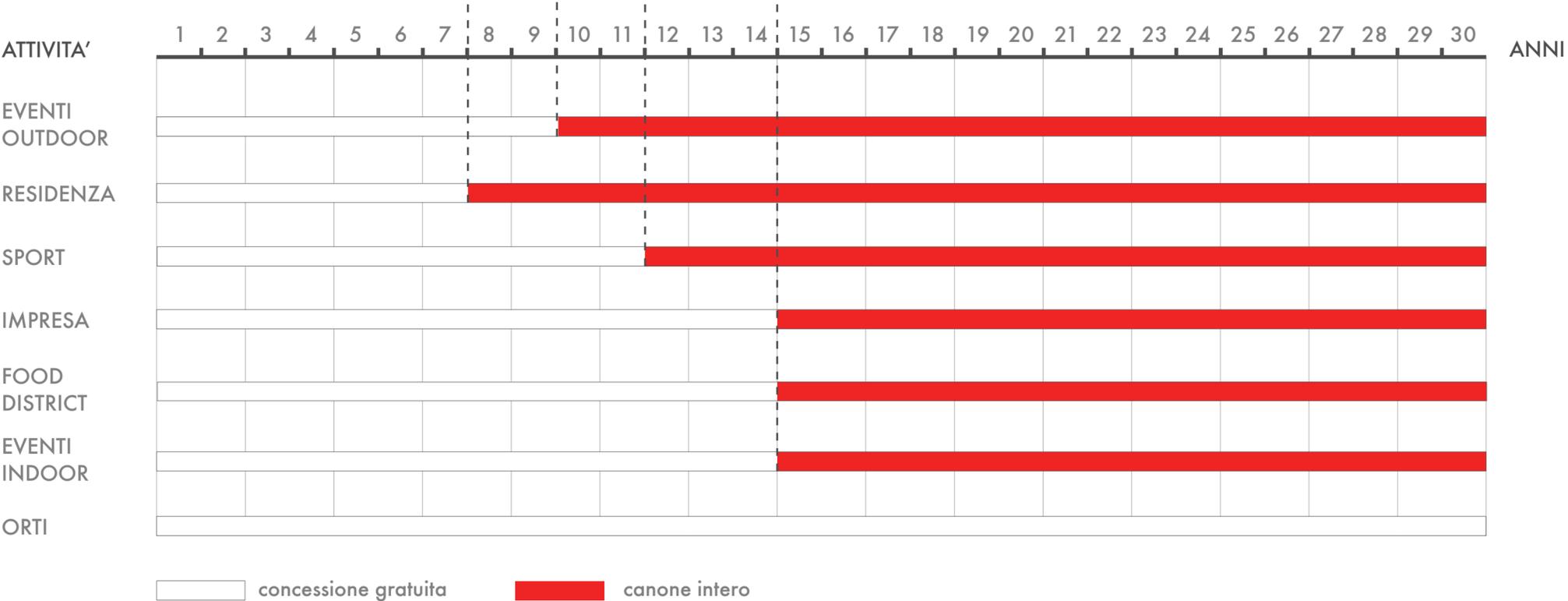


**FINANZIAMENTO  
POR FESR**

**INVESTIMENTO INIZIALE  
€ 6.300.000**



# 30Y - DAL TEMPORANEO AL LUNGO PERIODO



**FINANZIAMENTO  
POR FESR**

**INVESTIMENTO INIZIALE  
€ 6.300.000**



**TIR 6,61%**

**TASSO DI SCONTO  
3,50%**

**VAN SU FLUSSO  
€ 3.147.489**

30Y - DAL TEMPORANEO  
AL LUNGO PERIODO

# 30 ANNI

## PRO

1. IMPIEGO MINIMO DI RISORSE
2. LASSO TEMPORALE IN GRADO DI GARANTIRE L'AMMORTAMENTO DELL'INVESTIMENTO
3. RENDIMENTO POSITIVO DELL'OPERAZIONE
4. MARGINE PER AUMENTARE GLI INVESTIMENTI A FAVORE DEL MARKETING D'AREA E DEL DESIGN DEL CONTESTO.

## CONTRO

1. MANCANZA DI GARANZIE SULLA CONTINUITA' DELLA PRESENZA DEGLI OPERATORI NEL TEMPO
2. CONCORRENZA CON ALTRE AREE DISPONIBILI
3. CREAZIONE DI UN CONTENITORE SENZA PROGRAMMA/IDENTITA'/VOCAZIONE
4. INCERTEZZA SULLE RICADUTE SOCIALI
- 5. NESSUNA LINEA GUIDA PER LA RIGENERAZIONE DEL TERRITORIO, SENZA LA QUALE NON E' PENSABILE PROSPETTARE SVILUPPI SOCIO-ECONOMICI.**



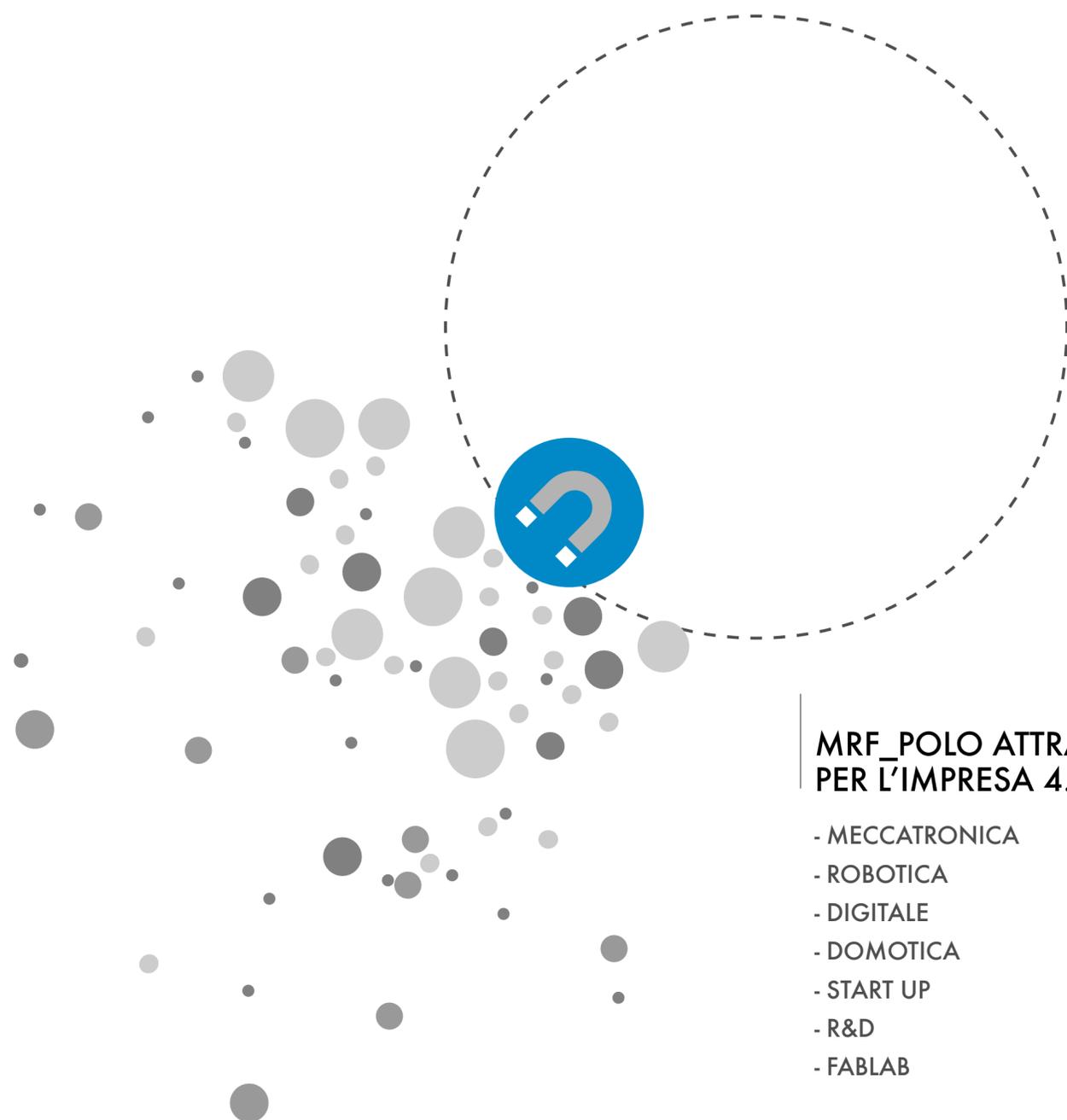
**COME FARE  
LA DIFFERENZA**

COME FARE  
LA DIFFERENZA

# UN'AREA, UNA VOCAZIONE

DA UN'ANALISI NUMERICA  
AD UN'ANALISI STRATEGICA

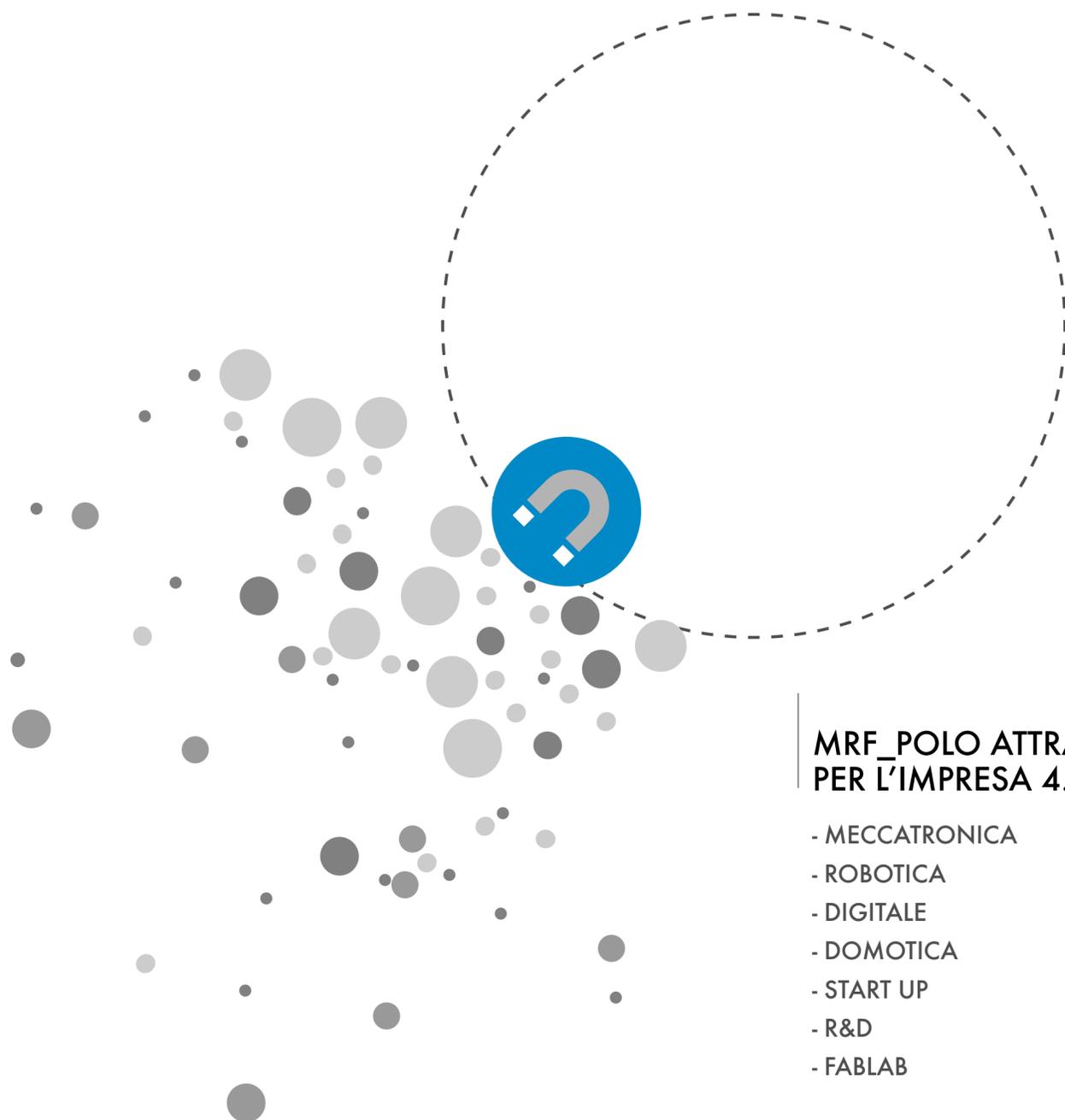
## COME FARE LA DIFFERENZA: L'IMPRESA 4.0



### MRF\_POLO ATTRATTIVO PER L'IMPRESA 4.0

- MECCATRONICA
- ROBOTICA
- DIGITALE
- DOMOTICA
- START UP
- R&D
- FABLAB

## COME FARE LA DIFFERENZA: L'IMPRESA 4.0



### MRF\_POLO ATTRATTIVO PER L'IMPRESA 4.0

- MECCATRONICA
- ROBOTICA
- DIGITALE
- DOMOTICA
- START UP
- R&D
- FABLAB

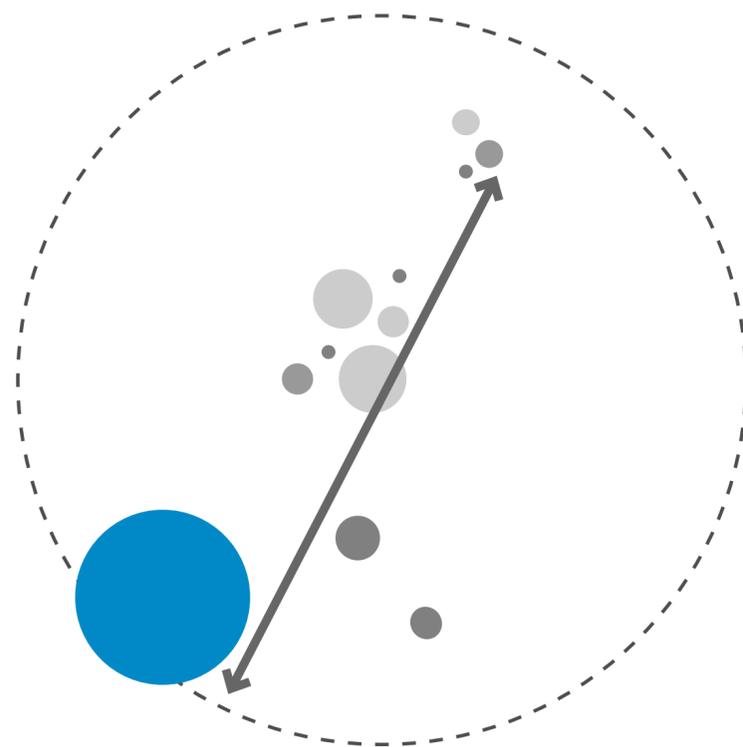
# FATTORI DI SCELTA DELLA LOCALIZZAZIONE

COSA UN IMPRENDITORE RICERCA PER LA SUA AZIENDA

- ALTA PROFESSIONALITA', TALENTI 
- PRESENZA INFRASTRUTTURE (DIGITALI) 
- RAPIDO INSEDIAMENTO 
- INTERNAZIONALITA' 
- PRESENZA UNIVERSITA' 
- CONTRIBUTI ECONOMICI 
- COSTO LOCALIZZAZIONE 
- UTILITIES LOCALI 
- PROSSIMITA' MERCATI 

\* Fonte: Torino Nord Ovest, "Business Friendliness. Il clima d'impresa a Torino", 2013.

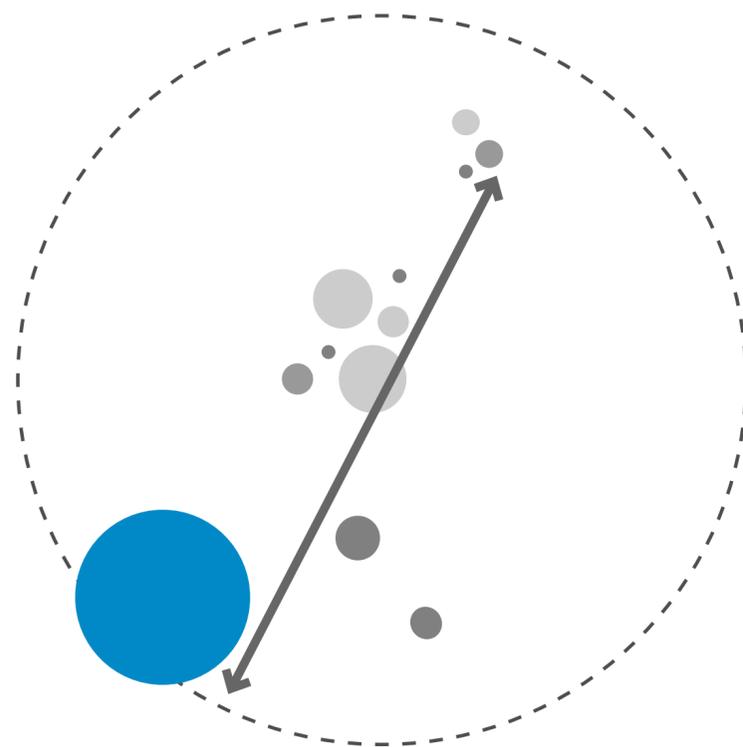
## COME FARE LA DIFFERENZA: RICERCA E FORMAZIONE



### MRF\_L'ASSE URBANO DELL'INNOVAZIONE

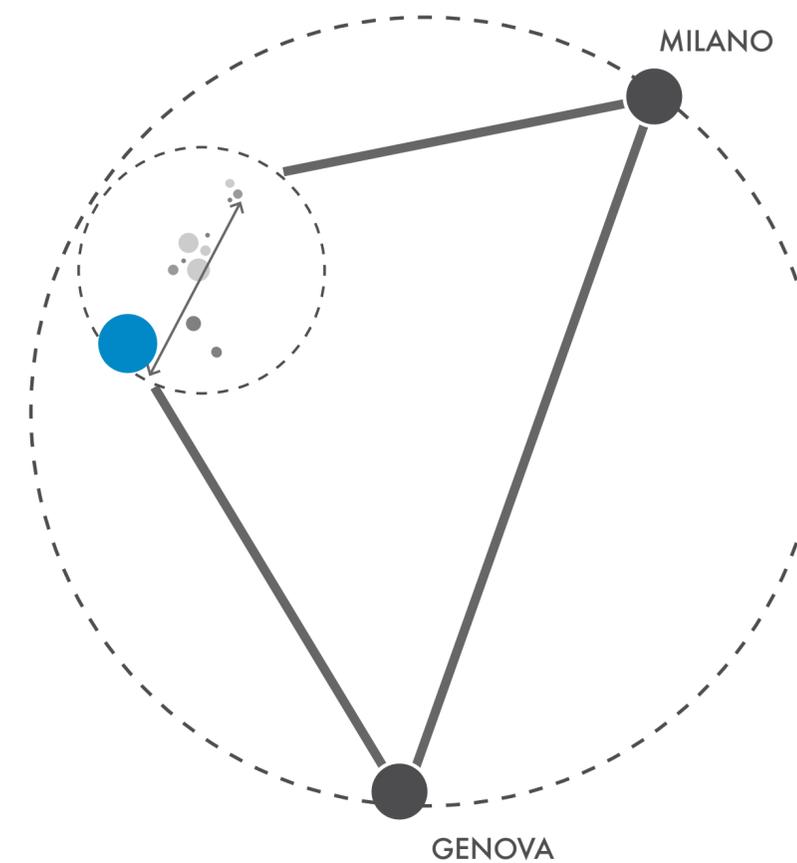
- ENVI PARK
- GRATTACIELO INTESA
- OGR
- ISMB
- TO WIRELESS
- POLITO
- ESCP
- CSI

## COME FARE LA DIFFERENZA: RICERCA E FORMAZIONE



### MRF\_L'ASSE URBANO DELL'INNOVAZIONE

- ENVI PARK
- GRATTACIELO INTESA
- OGR
- ISMB
- TO WIRELESS
- POLITO
- ESCP
- CSI



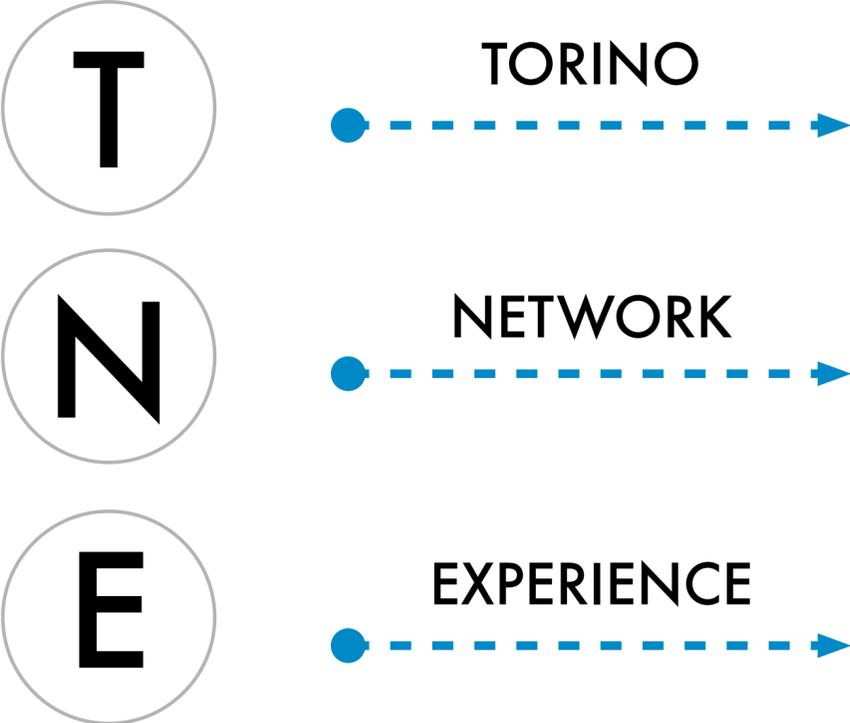
### MRF\_IL SISTEMA DELL'INNOVAZIONE

- HUMAN TECNHOPOLE
- ALTA SCUOLA POLITECNICA (POLITO - POLIMI)
- IIT - ISTITUTO ITALIANO DI TECNOLOGIA



# LA VISION

COME FARE LA DIFFERENZA:  
UNA NUOVA IDENTITA'



A  
PLACE  
TO BE

LA VISION

# VISION

## LUOGO

Luogo aperto fisico e virtuale, "vivo" e "connesso" ventiquattro ore al giorno, luogo di contaminazione, di vita creativa e produttiva, un HUB per lo sviluppo e il sostegno all'innovazione e alla ricerca in ambito hi-tech.

LA VISION

# VISION

## LUOGO

Luogo aperto fisico e virtuale, "vivo" e "connesso" ventiquattro ore al giorno, luogo di contaminazione, di vita creativa e produttiva, un HUB per lo sviluppo e il sostegno all'innovazione e alla ricerca in ambito hi-tech.

## UTENTE

Le PMI, i manager, cittadini, studenti, artisti, liberi professionisti possono interagire e mettere a sistema le proprie esperienze.

LA VISION

# VISION

## LUOGO

Luogo aperto fisico e virtuale, "vivo" e "connesso" ventiquattro ore al giorno, luogo di contaminazione, di vita creativa e produttiva, un HUB per lo sviluppo e il sostegno all'innovazione e alla ricerca in ambito hi-tech.

## UTENTE

Le PMI, i manager, cittadini, studenti, artisti, liberi professionisti possono interagire e mettere a sistema le proprie esperienze.

## OPEN DATA

Un database interattivo, trasparente, democratico finalizzato alla ricerca scientifica. Le attività svolte diventano dati. La sperimentazione diventa regola.

LA VISION

# VISION

## LUOGO

Luogo aperto fisico e virtuale, "vivo" e "connesso" ventiquattro ore al giorno, luogo di contaminazione, di vita creativa e produttiva, un HUB per lo sviluppo e il sostegno all'innovazione e alla ricerca in ambito hi-tech.

## UTENTE

Le PMI, i manager, cittadini, studenti, artisti, liberi professionisti possono interagire e mettere a sistema le proprie esperienze.

## OPEN DATA

Un database interattivo, trasparente, democratico finalizzato alla ricerca scientifica. Le attività svolte diventano dati. La sperimentazione diventa regola.

**...QUI SI VIVE IL FUTURO!**

LA VISION:  
TIMELINE

VIVACITA'

INNOVAZIONE

15 ANNI

0-3 ANNI

30 ANNI

CONCRETEZZA



LA VISION:  
LE TAPPE DELLA RIQUALIFICAZIONE

# VIVACITA'

STRATEGIA    DOMOTICA  
DIGITALE    ROBOTICA    IMPRESA  
MECCATRONICA    INNOVAZIONE  
FORMAZIONE    IDENTITA'  
TEMPORANEITA'    DATA ANALYSIS

LA VISION:  
LE TAPPE DELLA RIQUALIFICAZIONE

# VIVACITA'

STRATEGIA    DOMOTICA  
DIGITALE    ROBOTICA    IMPRESA  
MECCATRONICA    INNOVAZIONE  
FORMAZIONE    IDENTITA'  
TEMPORANEITA'    DATA ANALYSIS

LA VISION:  
LE TAPPE DELLA RIQUALIFICAZIONE

## VIVACITA'

- MARKETING D'AREA
- PROGRAMMAZIONE EVENTI TEMATICI SULL'INNOVAZIONE
- MOBILITA' SMART (BIKE, CAR SHARING, NAVETTA DELL'INNOVAZIONE)
- DEFINIZIONE MASTERPLAN E PIANO STRATEGICO AREA



LA VISION:  
LE TAPPE DELLA RIQUALIFICAZIONE

# CONCRETEZZA

STRATEGIA    DOMOTICA  
DIGITALE    ROBOTICA    IMPRESA  
MECCATRONICA    INNOVAZIONE  
FORMAZIONE    IDENTITA'  
TEMPORANEITA'    DATA ANALYSIS

LA VISION:  
LE TAPPE DELLA RIQUALIFICAZIONE

# CONCRETEZZA

STRATEGIA    DOMOTICA  
DIGITALE    ROBOTICA    IMPRESA  
MECCATRONICA    INNOVAZIONE  
IDENTITA'  
FORMAZIONE    DATA ANALYSIS  
TEMPORANEITA'

LA VISION:  
LE TAPPE DELLA RIQUALIFICAZIONE

# CONCRETEZZA

- FUTURE SPORT
- IMPRESA 4.0
- INNOVATIVE FOOD DISTRICT
- TEMPORARY SMART ROOM
- NETWORK SPACE EVENT
- SMART URBAN FARM



LA VISION:  
LE TAPPE DELLA RIQUALIFICAZIONE

# INNOVAZIONE, I BIG DATA

STRATEGIA    DOMOTICA  
DIGITALE    ROBOTICA    IMPRESA  
MECCATRONICA    INNOVAZIONE  
FORMAZIONE    IDENTITA'  
TEMPORANEITA'    DATA ANALYSIS

LA VISION:  
LE TAPPE DELLA RIQUALIFICAZIONE

# INNOVAZIONE, I BIG DATA

STRATEGIA    DOMOTICA  
DIGITALE    ROBOTICA    IMPRESA  
MECCATRONICA    INNOVAZIONE  
FORMAZIONE    IDENTITA'  
TEMPORANEITA'    DATA ANALYSIS

LA VISION:  
LE TAPPE DELLA RIQUALIFICAZIONE

# INNOVAZIONE, I BIG DATA

Un infrastruttura digitale, un BIG DATA ANALYSIS CENTER METROPOLITANO, trasformare Mirafiori in un **POLO DI ECCELLENZA PER IL LAVORO** a livello internazionale, il manifesto della rivoluzione industriale 4.0

DA **TORINO NUOVA ECONOMIA**  
A **TORINO NETWORK EXPERIENCE**



LA VISION:  
PLUS

# LA PERSONIFICAZIONE DEL CONTESTO E' IL VERO MOTORE DELLA RIGENERAZIONE URBANA.

- SGUARDO RIVOLTO AD ESPERIENZE INTERNAZIONALI DI SUCCESSO ED INNOVATIVE
- UN'AREA CON ANIMA E VOCAZIONE PRECISE
- RICERCA NUOVE FRONTIERE/OPPORTUNITA' DI LAVORO (OCCUPAZIONE = NUOVA SOCIALITA' PER MIRAFIORI)
- COINVOLGIMENTO DEI SOGGETTI IN UNA VISIONE E UN PROCESSO DI SVILUPPO STRATEGICO.

LA VISION:  
CASE HISTORY  
E INVESTIMENTI

1. **22@INNOVATION DISTRICT, BARCELONA**
2. **SUPERNAP, PAVIA**
3. **IBM DATA CENTER, MILANO**
4. **POLO MECCATRONICA, ROVERETO**



180 MLN



300 MLN



50 MLN



54 MLN

LA VISION:  
IL TREND, IL PROGRAMMA NAZIONALE  
DI SVILUPPO IMPRENDITORIALE

# PIANO INDUSTRIA 4.0

- 
- DIGITAL INNOVATION HUBS
  - CLUSTER TERRITORIALI
  - DIGITALIZZAZIONE STRUTTURE
  - RICERCA DIFFUSA SUL TERRITORIO
  - EVOLUZIONE DELLE PMI IN ATTIVITA' IN GRADO DI GESTIRE BIG-DATA E L'INTERNET OF THINGS



**STRUMENTI  
ATTUATIVI**

## STRUMENTI ATTUATIVI

1. REGIA UNITARIA
2. MARKETING E BRAND IDENTITY
3. MASTERPLAN DETTAGLIATO
4. ACCORDI DI PROGRAMMA ISTITUZIONALI
5. VARIANTE AL PEC
6. GARE PER GESTORI E INVESTITORI

# LA VARIANTE AL PEC DOVRA'

- 
1. ADEGUARSI ALLA REALTA' ATTUALE
  2. CONTENERE ELEMENTI DI INNOVAZIONE

COERENZA ECONOMICA E FINANZIARIA

LEGGEREZZA NORMATIVA

DINAMICITA'

FLESSIBILITA'

VELOCITA' DI ATTUAZIONE

## STRUMENTI ATTUATIVI SISTEMI DI FINANZIAMENTO

### DESTINAZIONI D'USO

### STRUMENTI

Attività di inclusione  
e innovazione sociale

- PON METRO 2014-2020
- ERASMUS + SPORT
- FEIS
- CROWDFUNDING
- MINIBOND
- SOCIAL BOND
- FONDAZIONE MIRAFIORI
- EUROPA CREATIVA 2014-2015
- ECSI

Sviluppo urbano e  
pubblica utilità

- FEIS
- MINIBOND
- LIFE 2014-2020
- HORIZON 2020
- URBACT

Imprenditorialità e  
competitività

- MISE - NUOVE IMPRESE A TASSO ZERO
- L.R. 18/94
- POR FSE
- L.R. 12/04
- POR FESR
- COSME
- HORIZON 2020
- Contratto di insediamento per investimenti di entità contenuta

Sviluppo  
tecnologico

- HORIZON 2020 E STRUMENTO PMI
- POR FESR

STRUMENTI ATTUATIVI:  
PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO

## CONTRATTO A TITOLO ONEROSO DI MEDIO/LUNGO PERIODO, FINALIZZATO AD UN INTERESSE PUBBLICO

CARATTERISTICHE

- FINANZIAMENTO DA PARTE DEL PRIVATO  
DI TUTTA O PARTE DELL'OPERAZIONE
- ALLOCAZIONE IN TUTTO O IN PARTE IN  
CAPO AL SOGGETTO PRIVATO DEL:

A) RISCHIO DI COSTRUZIONE E DEL  
B) RISCHIO DI DISPONIBILITA' E/O DEL  
C) RISCHIO DI DOMANDA DEI SERVIZI RESI (IN CASO DI SERVIZI RESI AL PUBBLICO)



STRUMENTI ATTUATIVI:  
PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO  
IPOTESI

**A**

TNE procede con gare distinte e successive ad affidare prima l'utilizzo temporaneo dell'area (c.d. fase della «vivacita'») e poi il suo sviluppo e gestione (c.d. fase della «concretezza»).

VANTAGGI

le due gare, articolate distintamente, avrebbero un contenuto piu' semplice e sarebbero, prese singolarmente, di piu' facile preparazione

SVANTAGGI

- Rischio di forte discontinuita' tra le diverse fasi;
- ridotto impatto degli indirizzi strategici nella prima fase;
- Rischio di tensioni tra i soggetti aggiudicatari al momento dell'alternanza

**B**

TNE indice una sola gara avente ad oggetto tutte e tre le fasi in cui si articola lo studio di fattibilita', ponendolo a base di gara come progetto di fattibilita'.

VANTAGGI

- Una sola procedura
- garanzia di continuita' nel progetto
- Forte impatto degli indirizzi strategici sull'intera operazione
- Possibilita' di valorizzare in sede di gara gli aspetti qualificanti del progetto (es., capacita' di innovazione, tematiche ambientali e sociali, ecc.)

SVANTAGGI

- Maggiore complessita' della gara;
- Maggiore difficolta' nella individuazione di un unico soggetto

# MRF

# A PLACE TO BE

GRAZIE PER L'ATTENZIONE

—

# MRF

# A PLACE TO BE

2016.11

ZONA A - STUDIO DI FATTIBILITA' RIGUARDANTE L'UTILIZZO  
TEMPORANEO DEL CAPANNONE EX DAI, MIRAFIORI, TORINO

—

RTI:

Arch. Mario Cipriano, (Mandataria)  
Baietto Battiato Bianco Architetti Associati,  
Box Architetti Associati,  
Arch. Noemi Gallo,  
Avv. Lorenzo Lamberti,  
Arch. Nicoletta Petralla,  
QueSiTe s.r.l.,  
Officinemultiplo s.r.l.,  
Dott. Luca Berardo,  
Dott. Paolo Verri.

—

COMMITTENTE:

TNE  
Torino Nuova Economia S.p.A.

