

## **NEWSLETTER**

**Da:** IL PUNTO Real Estate Advisor srl  
**Data:** 11/11/13  
**Oggetto:** La riconversione del patrimonio immobiliare come opportunità di sviluppo dell'economia locale e volano della filiera nazionale

---

E' proprio di questi giorni, sui principali quotidiani nazionali, l'idea di utilizzare una parte degli immobili pubblici da dismettere per la trasformazione in social housing. Ciò significa la riconversione di intere caserme sparse su tutto il territorio nazionale mediante una loro ristrutturazione ed un ripensamento degli spazi, per poi essere affittate a canoni calmeriati o vendute a un prezzo sostenibile alle fasce sociali più deboli.

Ecco un ottimo esempio di riutilizzo di aree ormai dismesse da anni, in posizioni centrali o semicentrali delle città che, se non ripensate ed adattate alle esigenze dell'attuale clientela del mercato immobiliare, rischierebbero di trasformarsi in edifici fatiscenti e abbandonati che, oltre a "sgretolarsi" anno dopo anno perdendo di valore, diventerebbero centri di aggregazione del degrado locale – fruiti, ad esempio, da tossicodipendenti ed abusivi o utilizzati da prostitute o per traffici illegali – incidendo, di conseguenza, non solo sulla memoria storica dei luoghi ma anche sul livello di sicurezza dei quartieri e dei costi ad essa connessi.

Proprio partendo da queste considerazioni, il presente articolo intende sensibilizzare i propri lettori sul tema del "riuso" delle aree industriali dismesse, in modo particolare verso i manufatti edilizi sempre più degradati ed obsolescenti, mostrando – anche con esempi vincenti del passato – le grandi opportunità economiche e sociali sottostanti lo stesso.

La crisi dei mercati che ha travolto l'Italia - e il resto dell'Europa - ha imposto un ripensamento di tutti i settori, eliminando gli sprechi e riscoprendo ed utilizzando il patrimonio edilizio esistente. Il riutilizzo delle aree dismesse ha sia lo scopo di ridurre al minimo l'uso del suolo sia il fine di trovare uno sbocco positivo alla crisi che ha investito i diversi comparti, cercando di contribuire in maniera positiva al rilancio degli stessi. In ogni città non è raro vedere numerosi edifici o addirittura intere porzioni di città, completamente inutilizzati, abbandonati o sfitti, in evidente stato di degrado. I capannoni e gli stabilimenti industriali sono le strutture che maggiormente sono identificate come "rifiuti" della città. Sono dei vuoti urbani senza identità e senza alcun legame con il contesto che, a causa della crisi industriale, hanno perso completamente di utilità.

Sono proprio questi immobili che potrebbero portare, grazie al loro riutilizzo, grandi vantaggi alla città e agli stessi cittadini, tornando nuovamente fruibili e garantendo una nuova redditività e utilità. Il fenomeno del "riuso" delle aree industriali dismesse, infatti, se il progetto è ben pensato, può avvantaggiare notevolmente la comunità, migliorando l'attrattività nelle città, rivitalizzando le strutture trascurate e abbandonate, producendo redditività economica, avendo ripercussioni positive e generando innovazioni nel campo della tecnologia, dell'organizzazione del lavoro e della creazione di nuove attività e servizi.

Gli esempi di eccellenza italiana da cui prendere spunto sono numerosi.

Tra i più importanti si rammentano i *business park*, ossia complessi commerciali aperti lungo arterie di grande comunicazione, gestiti in modo unitario, dove strutture commerciali complementari di dimensioni medie/grandi coesistono nella stessa area. Un esempio di questi sviluppi è il *business park* sorto a Milano in zona Maciachini nella ex area dell'azienda farmaceutica Carlo Erba, oggi destinata alla realizzazione di un centro polifunzionale con uffici, spazi commerciali e ricettivi, ristoranti, un centro sportivo, un teatro e un museo.

Anche le strutture universitarie, i campus e gli ostelli per i giovani si prestano molto bene per il riutilizzo delle aree industriali. Gli involucri degli edifici produttivi sono, infatti, contraddistinti da versatilità, dovuta alla semplicità architettonica che li caratterizza. Un esempio milanese è la sede del Politecnico di Milano di Bovisa. Nata come zona industriale periferica di Milano, la Bovisa subisce, nella seconda metà del XX secolo, un declino dovuto allo smantellamento di molte industrie, con conseguente degrado interrotto, negli ultimi anni, dal recupero di alcune strutture industriali dismesse per la trasformazione nel nuovo polo universitario. Stesso discorso è valido per l'Ex Caserma Perrone di Novara ora sede dell'Università degli Studi del Piemonte Orientale, Dipartimento Impresa e Territorio.

Fiore all'occhiello nazionale è il progetto di riconversione, elaborato da Renzo Piano e realizzato in quasi un ventennio, che ha trasformato l'ex quartiere generale FIAT del Lingotto di Torino in un *mixed-use center* con specializzazione culturale. Conservando l'aspetto architettonico e monumentale della struttura, Piano ha suddiviso le sue funzioni tra terziario, abitazioni e ricettività alberghiera, lasciando grande spazio agli spazi culturali. La struttura è dominata da due corpi sospesi sui tetti dell'edificio: la "bolla" e la Pinacoteca Gianni e Marella Agnelli. La "bolla" - accoppiata con un eliporto- è una sala riunioni sospesa e trasparente divenuta ormai il nuovo simbolo del Lingotto.

E gli esempi sono ancora moltissimi.

L'imponente restauro dell'ex Cantiere Solfureo Certino a Peticara che, dal 2002, ospita un percorso museale dedicato alla mineralogia e alla geologia, dove il pozzo Vittoria domina il paesaggio quale antico simbolo del collegamento con l'immensa città sotterranea, segno della volontà di conservazione della memoria.

Il quartiere Green - certificato Casa Clima - di Renzo Piano realizzato a Trento dove, fino al 1998, sorgevano gli edifici del polo industriale Michelin o il Bicocca Village di Milano, un *Urban Entertainment Center*, ovvero uno dei primi centri di intrattenimento con cinema multisala a 18 schermi, palestra e zona commerciale o ancora il recupero di una cava di Mazara del Vallo per il riuso temporaneo a fini culturali e ricreativi.

Proprio partendo da questi esempi di successo tutti italiani, il presente articolo intende dimostrare come, nonostante la crisi che sta vivendo il nostro Paese, la realizzazione di alcuni progetti di riconversione, riutilizzo e ripensamento del patrimonio immobiliare rappresenta il primo passo per la rivitalizzazione delle economie locali, garantendo una nuova attrattività ad aree che, altrimenti, andrebbero lentamente a morire nel gran caos della rumorosa e caotica città moderna.

\* \* \*

Cogliamo l'occasione per porgerVi i nostri migliori saluti.

Cordialmente

Dott.ssa Elena Delsignore – Dott.ssa Irene Leoni – Dott.ssa Rita Pulella

Il Punto Rea Srl/ Corfac International