

La seconda vita degli immobili. La riqualificazione dell'esistente è una tendenza consolidata e una scelta per evitare consumo di suolo

Nel progetto la chiave del recupero e del riuso

Paola Pierotti

Recupero e sostenibilità, su scala territoriale ed edilizia. È questo il mantra per tutta la filiera delle costruzioni. E gli architetti sono in prima linea facendo dei loro progetti i driver del successo per la riconversione e il riuso di spazi che hanno terminato la loro prima vita. Una opzione anche per evitare consumo di suolo.

Casi legati alla "seconda vita" di un immobile non mancano. A Milano saranno scelti a gennaio i vincitori della prima edizione italiana di "Reinventing cities", un'iniziativa che prevede l'alienazione di cinque aree inutilizzate o in stato di degrado a favore di progetti di rigenerazione urbana. L'Università di Padova ha lanciato un

concorso, "Piave Futura", per realizzare il campus delle scienze sociali ed economiche nell'ex caserma Piave. E ancora, il Comune di Verona ha approvato dopo l'estate le linee guida per convertire l'Arsenale in un Arts District, una cittadella della cultura e dell'innovazione.

Ospedali, caserme, aree industriali dismesse cambiano volto e ospitano nuove funzioni. A Bolzano Sud, in un'area di oltre 200 mila mq, da una ex fabbrica di alluminio si è arrivati al Noi Techpark, il parco tecnologico dell'Alto Adige che accoglie energia innovativa e attività di ricerca del territorio. Noi Techpark è anche il primo progetto in Europa e il secondo nel mondo a ottenere la certificazione Gold del protocollo Led v4 Nd Plan, sviluppato dal Green building council; un protocollo con cui non si considera

solo il singolo edificio ma l'intero quartiere, e si valutano i progetti per la loro sostenibilità analizzando dai materiali di costruzione alla qualità della vita nell'area.

Si recuperano grandi contenitori dismessi e rinascono immobili con nuove funzioni, spesso con interventi di "deep retrofitting". A Milano sono decine gli edifici che hanno cambiato veste negli ultimi anni e tra i cantieri più attesi in termini di valorizzazione del patrimonio urbano ci sono gli immobili affacciati su Piazza Cordusio. A Matera e a Siracusa (Ortigia) due immobili della Banca d'Italia sono oggetto di trattativa con operatori del settore alberghiero. Ancora, The Student Hotel ha inaugurato a giugno a Firenze una struttura per il target "millennials" ridando vita al cosiddetto Palazzo del Sonno, costruito nel



A tutto tondo. «In generale bisogna recuperare la capacità progettuale a tutto tondo, imprenditoriale e tecnica» afferma Silvia Viviani (nella foto), presidente dell'Inu, in tema di riqualificazione degli immobili



1864, esta portando avanti un secondo cantiere a Bologna, davanti all'ase del Municipio, per rigenerare un palazzo ex Telecom.

Riqualificare l'esistente è ormai una tendenza condivisa da tutta la filiera. Ma come riqualificare? «Non esiste un modello a cui far riferimento, in generale bisogna recuperare la capacità progettuale a tutto tondo, imprenditoriale e tecnica - dichiara Silvia Viviani, presidente dell'Istituto nazionale di urbanistica - saper comprendere la domanda e dare soluzioni che soddisfino dei bisogni puntuali.

Occorre creare valore recuperando il patrimonio esistente, con ricadute dirette sulla collettività e prevedendo che i privati traggano un guadagno dai loro investimenti».

Recupero riuso, e la carta vincente è il progetto. L'idea di chi sa portare innovazione nel mix funzionale e nel design. «Quello che ci interessa nel nostro lavoro è capire come le forme innovative e l'architettura di generazioni prima di noi possano integrare perfettamente nel contesto ambientale» dice Werner Tscholl, architetto italiano dell'anno nel 2016, firma

che lega il suo nome al tema del recupero. Tra le sue architetture più recenti c'è una casa ricavata all'interno della roccia e progettata per una famiglia in Val Venosta e la nuova biblioteca all'interno del complesso monastico di Marienberg, che risale alla metà del XII secolo. «L'esistente non lo tocchiamo - spiega Tscholl - al massimo lo liberiamo da stratificazioni recenti per ridargli il carattere originale. E il nuovo cerca il dialogo, con un linguaggio dei nostri tempi».

Necessità ma pure opportunità. Ecco perché anche gli investitori privati puntano sulla rigenerazione di immobili. A Santa Margherita Ligure, per il Forum di Scenari Immobiliari (14-15 settembre) è stato presentato il secondo osservatorio su sostenibilità e sicurezza redatto con Johnson Controls. Tra i casi di eccellenza è citata la nuova Rinascente di Roma, in via del Tritone, che ha richiesto 11 anni di lavoro: è un palazzo storico di 17.500 mq, con un sito archeologico al piano interrato che ha riportato alla luce un acquedotto di epoca romana. Nei giorni scorsi poi, nell'ambito del programma di Urbanpromo Green (20-21 settembre) è stato svelato il progetto dell'area eventi Campovolo del Comune di Reggio Emilia. Un intervento con il coinvolgimento dei privati e che riguarda il riuso dell'area non operativa dell'aeroporto, da trasformare in un'arena per la musica e altre industrie creative. Progetto di Iotti-Pavarani Architetti, Guido Tassoni e Lauro Sacchetti Associati.

© RIPRODUZIONE RISERVATA