

Un mappamondo di stili

Il settore immobiliare prova a resistere alle incognite Covid

15 anni di archistar e previsioni di investimento record

«Uffici e periferie, ripensare gli spazi per restare attrattivi»

La «Milano del mattone» ferita dal Covid naviga a vista, immersa nell'incertezza stagionale: il mercato immobiliare cala del 15%, ma viene trainato dalle compravendite del residenziale «nuovo» che mantiene i prezzi stabili a scapito dell'usato; gli investimenti totali sono in calo (-28%) ma Milano da sola raccoglie quanto tutto il resto d'Italia (il 49%). Allo stesso tempo l'Anagrafe segnala che i residenti sono in diminuzione per la prima volta da anni (2mila in meno al mese dopo il lockdown), con il «lavoro agile» che starebbe rivoluzionando il senso stesso della città direzionale (gli uffici sono il 60% dei progetti), svuotando le torri da migliaia di dipendenti, con conseguenti timori per i lavoratori.

La metropoli che guarda al 2030 s'interroga sulla sua capacità di restare calamita. Nelle previsioni decennali, Milano è addirittura prima città continentale con oltre 13 miliardi di euro di investimenti, di cui quasi la metà (48%) dell'estero. Onda lunga della vitalità degli ultimi 15 anni, in cui sono confluite risorse internazionali come mai prima, per somme che hanno fatto avvicinare le grandi capitali del real estate europeo nelle statistiche internazionali. Sono infatti (almeno) venti i progetti di importanti studi di architettura internazionali che hanno cambiato il volto della città da Porta Nuova a Citylife, mentre altri sono in corsa per altre importanti chirurgie urbane, dagli scali a San Siro, a Santa Giulia, a Mind e sulle ex aree Falck. Ci sono le archistar e gli studi di grido, dalla Feltrinelli di Herzog & de Meuron alla Fondazione Prada di Rem Koolhaas e via dicendo: Hadid, Libeskind, César Pelli. Arrivano scandinavi e inglesi, in città ma anche poco fuori, leggasi i progetti "bergamaschi" del Kilometro rosso (Jean Nouvel) al cui interno c'è anche l'I.Lab (Richard Meier).

Il perché di questa attrattività può aiutare a capire come consolidarla. La premessa da fare è che «per un architetto lavorare in Italia è un privilegio e dà prestigio», spiega il professore di Architettura del Politecnico, Emilio Faroldi. Ma non solo: «Un terzo degli studenti di architettura europei sono in Italia, un quinto dei quali a Milano». Ripartendo in ritardo «dopo decenni di immobilismo», la città ha giocato in contropiede e oggi è diventata «un'opportunità, grazie a importanti interventi di trasformazione urbana, da storica a contemporanea, per cui si è generata una concorrenza europea». Gli investimenti inoltre sono mirati non solo a costruire ma anche «a pensare diversamente» una città peraltro «operativa e aperta», dove le intelligenze confluiscono. «Non sono tante le città aperte al talento — conclude Faroldi —. Un plauso anche agli amministratori che hanno saputo guardare anche oltre le frontiere».

Il ruolo della politica è sottolineato anche dall'economista Severino Salvemini della Bocconi. «Dalla giunta di Albertini in avanti, Palazzo Marino ha avuto il coraggio di consentire opere urbanistiche innovative, abbattendo vincoli burocratici pesanti. L'Expo, poi, ha fatto il resto. Gli studi internazionali — precisa Salvemini — hanno portato maturità aziendale e cultura manageriale e professionale diverse. Gli osannati architetti italiani avevano spesso gestioni degli organici da paleozoico (padronali e autocratiche nella gestione collaboratori). Inglese, americani, olandesi, danesi hanno evoluto il settore».

La centralità milanese peraltro non è una novità storica. «Già negli anni 30 e poi 50 tutti i grandi architetti passavano da qui per la Triennale — spiega Giorgio Zanchetti, docente di Storia dell'arte contemporanea in Statale —. E la città non ha dormito neanche dopo gli anni 70. Oggi c'è un nuovo impulso ma è la scia della ripresa creativa di quelle stagioni, tra moda, design e arte contemporanea degli anni 80. L'architettura monumentale ha tempi più lunghi e chiede investimenti maggiori. Ma ora non si ha più la stessa paura che si aveva in passato a investire in Italia. Pensiamo al disastro Palazzo Citterio, al progetto di Sterling, allora abbandonato per incapacità del pubblico».

L'obiettivo, adesso, è incanalare le risorse sulle periferie. «Il centro è ormai saturo — spiega Mario Breglia (Scenari immobiliari) —, bisogna rigenerare e densificare gli altri centri periferici». E pensare agli immobili direzionali: «Vanno salvaguardate le redditività degli immobili — aggiunge Luca Dondi (Nomisma) —, quindi serve presenza fisica negli spazi di lavoro. In attesa di capire le ricadute della recessione sui bilanci».