

Soluzioni innovative per il riuso del patrimonio immobiliare

Workshop organizzato da Avanzi – Sostenibilità per azioni

Questo testo ricalca il mio intervento al workshop sul tema del riuso del patrimonio immobiliare organizzato da Avanzi – Sostenibilità per azioni presso la sua sede il 9 ottobre 2013. Nel mio intervento ho utilizzato il termine “riuso immobiliare” in una accezione allargata che include tanto il semplice uso alternativo di spazi esistenti previo piccoli interventi di manutenzione, quanto la riconversione o la demolizione con ricostruzione.

Il tema di oggi, il “riuso immobiliare” ha per me due livelli di lettura:

- un livello “particolare” ovvero il livello del riuso di un singolo edificio o di un singolo complesso;
- un livello “generale” riferito al “riuso” di singole città o addirittura al Paese Italia nel suo complesso.

Vorrei partire da questo secondo livello perché è quello più importante, quello “strategico”. Io credo che se vogliamo davvero incidere sullo stato delle nostre città, innovarle, trasformarle dobbiamo agire a questo livello il che significa che è necessario avere una visione, un progetto per il futuro del territorio, un progetto per il futuro della città. Ed è solo all’interno di questo progetto generale che i singoli interventi edilizi prenderanno senso. Altrimenti restando scoordinati tra di loro, potranno magari essere redditizi in sé, ma resteranno avulsi dall’obiettivo generale dell’azione di trasformazione urbanistica che è lo sviluppo economico e il miglioramento delle condizioni di vita di una comunità.

Io credo infatti che governare e tutelare il territorio non possa essere obiettivo in se stesso. Si governa il territorio al fine di perseguire il progresso sociale ed economico e dunque in sostanza per migliorare la qualità della vita delle persone.

Torno alla necessità di pensare il futuro delle città di cui dicevo prima.

Il nostro Paese, grazie alla storia più lontana e anche alla cronaca più recente, conserva luoghi di eccellenza e di elevata qualità, luoghi però che sono in stridente contrasto con molte aree degradate e abbandonate, aree caratterizzate da infrastrutture deboli, dove nel concetto di infrastruttura sono inclusi anche gli immobili.

Abbiamo oggi il patrimonio immobiliare più vecchio del mondo, dove con vecchio non intendo antico, bensì obsoleto. Molto di ciò che è stato costruito dal dopo guerra in avanti è infatti inefficiente, funzionalmente obsoleto e purtroppo spesso anche architettonicamente “volgare”. Pensare il futuro in questi casi significa governare il territorio per favorire e promuovere ogni trasformazione che riscatti tali ambiti deboli.

Anche la tecnologia è una causa per la quale occorre pensare al futuro delle città. La tecnologia ha generato un’accelerazione incredibile del cambiamento tale per cui il mondo di oggi è lontano da quello di 50 anni fa molto più di quanto questo lo fosse al mondo di 20.000 anni fa. Ma le nostre città non sono state progettate per la tecnologia digitale e questo diventa un ostacolo alla loro evoluzione.

Infine è chiaro che è nelle città che risiede gran parte della ricchezza e della vitalità del nostro Paese. Dunque solo riattivando le risorse delle città sarà possibile provare a guidare il cambiamento di questo mondo post-moderno invece di subirlo.

Oggi si parla molto di “smart city”, di città intelligenti, ma non esiste una definizione univoca e condivisa di questo termine. Per alcuni smart city identifica la città digitale, per altri la città ecosostenibile, per altri ancora quella che assicura una migliore qualità di vita, ecc. Io credo che il fattore accomunante di tutte queste idee di città intelligente sia l’idea di una città “umanamente sostenibile”.

Credo che sia essenziale tornare a mettere al centro di ogni nostra azione e di ogni nostro progetto l’Uomo. L’unico criterio serio di progettazione del nostro futuro e della nostra azione quotidiana è questo: è buono solo ciò che fa bene all’Uomo. Certo, potremmo avere idee diverse di cosa è buono per l’Uomo, ma sarà comunque un gran passo avanti rispetto al mondo di oggi in cui sembra essere buono solo ciò che soddisfa il criterio della massimizzazione del profitto.

Vorrei ora affrontare il tema del riuso dal punto di vista particolare, dal punto di vista del singolo edificio.

Churchill diceva “Noi disegniamo i nostri edifici e immediatamente dopo i nostri edifici disegnano noi”. In quest’ottica il tema del riuso non è connesso solamente al mutamento delle funzioni degli edifici e delle esigenze degli utilizzatori. È connesso anche a ciò che gli edifici ci consentono di essere.

Significa che noi non possiamo essere noi stessi in qualunque edificio, ma che ci sono edifici che ci permettono di essere migliori ed altri che ci ostacolano.

Lo sapeva bene Adriano Olivetti che chiamò i migliori architetti dei suoi tempi a disegnare i suoi stabilimenti affinché tutti potessero dare il meglio di sé sul luogo di lavoro. E questo affinché potessero essere “se stessi migliori” e non per essere migliori “macchine” per la produzione di qualcosa. A livello sociale infatti “bellezza” e “benessere” sono sinonimi, dove il benessere è una sorta di bellezza sociale.

Immaginare nuovi usi per un edificio obsoleto è dunque questione “immobiliare” legata al recupero di porzioni della città da situazioni di degrado fisico, ma anche questione “sociale” e non solo perché al degrado fisico sempre si accompagna quello sociale.

Mi pare evidente prendere atto che l’edilizia che abbiamo costruito fino ad oggi non sia stata pensata per essere facilmente convertita in altro. Abbiamo costruito per secoli in maniera rigida e monofunzionale e lo abbiamo fatto semplicemente perché questo era ciò che serviva. La cattedrale, il municipio, il teatro, la casa nobiliare, ecc. erano “simboli” nati per restare e testimoniare qualcosa.

Oggi però queste linee guida che abbiamo seguito da sempre diventano vincoli molto forti soprattutto nella società contemporanea nella quale il cambiamento viaggia a grande velocità, sempre rilanciata da tre dinamiche in continuo movimento: la realtà sociale/culturale (cambiano le esigenze, i modelli), quella economica (le aziende si spostano) e quella tecnologica.

Nel mondo postmoderno i nostri edifici rischiano di diventare obsoleti in qualche decennio. È quindi necessario pensare a immobili di nuovo tipo, direi a “organismi edilizi” che per dimensioni, modalità costruttive e layout, siano in grado di “evolvere” più facilmente che in passato adeguandosi così alle nuove funzioni. Ad esempio si stanno indagando da più parti teorie quali la “flexible architecture” per cercare di rispondere tanto all’obsolescenza funzionale del costruito, quanto a quella legata al rapporto tra edificio e città.

Io credo che per queste ragioni il settore delle costruzioni subirà in futuro un’accelerazione del cambiamento. Fino ad oggi infatti è stato uno dei settori nei quali la tecnologia ha avuto meno impatto. Se ci pensiamo un cantiere oggi non è molto diverso da quello di 1000 anni fa. Però già oggi si parla di edifici di 30 piani interamente in legno o addirittura di case stampate in 3D e poi assemblate.

Queste e altre sono le sfide che stanno di fronte agli operatori del settore immobiliare.

Un settore, la cui filiera dei servizi è stata oggetto negli ultimi 10 anni di un processo di industrializzazione, che ha portato professionalità, maggiore

trasparenza e credibilità. Anche se c'è ancora molto da fare, altrettanto è stato fatto, anche se non sempre è riconosciuto dall'esterno del mondo immobiliare stesso.

Tra i passi a mio parere importanti c'è l'aver saputo coagulare un settore storicamente disgregato in pochi organismi associativi molto rappresentativi, creando così luoghi istituzionali d'interlocuzione con il Governo nazionale e con quelli locali. Se pensiamo che l'immobiliare è il settore più pesante nel PIL italiano, l'aver creato un interlocutore possibile che possa esser di supporto per la politica credo debba essere salutato come buona notizia.

Concludendo...

Di fronte alla complessità del mondo postmoderno e delle sue sfide, complessità che supera la capacità dei singoli di trovare soluzioni, credo che dobbiamo accorgerci che la carta migliore da giocare è sempre e a tutti livelli quella del dialogo aperto e del confronto, che considera le differenze una ricchezza e non una ragione di sordità.

Se davvero vogliamo poter incidere sulle nostre città e sul nostro futuro, è impellente attivare una stretta sinergia fra operatori pubblici e privati, che non siano più controparti ma partner. Solo così, pur nel doveroso rispetto dei reciproci ruoli, sarà possibile unire singoli punti di vista "parziali" in uno sguardo complessivo più ricco, più profondo, più "vero".

Dobbiamo ascoltarci di più soprattutto perché gli investimenti necessari per promuovere le trasformazioni del territorio richiederanno ingenti risorse finanziarie delle quali né lo Stato, né gli enti locali dispongono da soli. Dunque sarà necessario attivare anche risorse private, risorse che però rispondano a logiche private di rapporto rischio/rendimento. Senza una forte cooperazione tra pubblico e privato che diventi ascolto libero dai pregiudizi, riflessione comune, aperta condivisione dei numeri, senza regole e procedure che diano tempi certi, ogni visione e progettualità sul futuro delle nostre città resterà un bel sogno nel cassetto.

D'altra parte questa modalità non è molto diversa da quella che ha portato alla costruzione delle più belle città italiane dal XIII secolo in avanti: governanti, urbanisti, architetti, artisti e mecenati lavorarono insieme per creare ciò che oggi fa dell'Italia un museo a cielo aperto ammirato da tutto il mondo.

Marco E. Tirelli