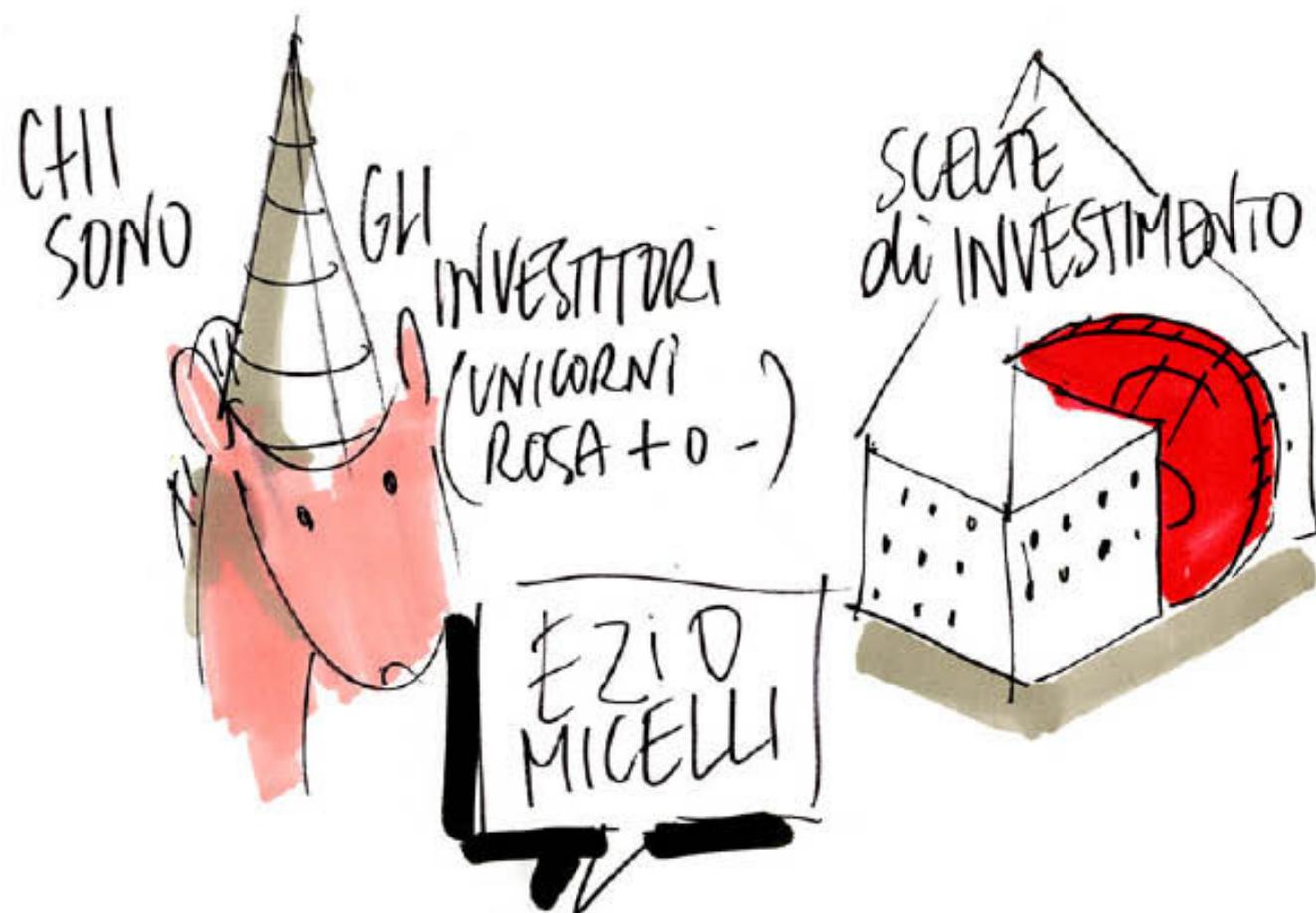


RAIL CITY LAB. GLI ESITI



MA ALLA FINE, CHI SONO GLI INVESTITORI? IL MERCATO CHE SI SOGNA ESISTE ANCORA?

di | Ezio Micelli
IUAV Venezia

Vorrei rispondere con alcune parole chiave. La prima è "fondamentali". Quando si parla di mercati e investitori, si tende a immaginare un mercato che scambia risorse sulla base di considerazioni vaghe e astratte. Vorrei invece riportare queste scelte, in ambito immobiliare, alla dura concretezza dei fondamentali delle scelte di investimento. Analizzando la demografia italiana si scopre non solo che il paese non cresce più, ma che addirittura invecchia a vista d'occhio.

Nel corso degli ultimi dieci anni (2008-2018) sono uscite dall'Italia un milione e 150 mila persone, perlopiù giovani. Questo paese non sembra essere più attrattivo. La capacità di generare ricchezza è molto bassa e solo Milano ha superato lo shock del 2008 e cresce. Siamo di fronte a una produttività che a malapena mantiene gli standard di un decennio fa.

Se demografia ed economia rimangono contro, non ci deve stupire che gli investitori internazionali considerino solo una piazza in questo paese: Milano, e solo alcune sue porzioni, cui si aggiungono pochi altri investimenti, di carattere turistico, anche a Roma.

La situazione appena descritta non deve essere elemento di frustrazione, ma di presa di coscienza della realtà. **La crescita delle nostre città non è più un fatto automatico e non è più un processo omogeneo di tutti i territori.**

Al sud la situazione è ancora più oscura perché siamo di fronte a fenomeni di vero e proprio declino territoriale. Molte province italiane patiscono i processi di riconversione di un'economia che ha nel territorio alcune variabili importanti: tende a concentrarsi e a eleggere "luoghi della concentrazione" quei luoghi a massima conoscenza e varietà di culture, che sono a fondamento del valore. In un paese come il nostro, la scena sembra così terribilmente semplificata e lascia molte città, tra cui Torino, un po' ai margini.

Ho sottolineato questi elementi perché è stato evocato lo scarto tra visioni e allucinazioni, anche se preferisco parlare di ambizioni, che devono essere sempre commisurate alla realtà in cui viviamo, altrimenti sfociano in velleità e generano sconforto, frustrazione e rabbia, ciò che, secondo Andrés Rodríguez-Pose (ricercatore della London School of Economics), è tipico dei luoghi che non sembrano contare più. Non è una prerogativa italiana, ma di tutto lo spazio europeo.

Non c'è nessun pessimismo da parte del sottoscritto nel voler evidenziare questo, ma le figure classiche del capitalismo immobiliare non albergano più in molte delle città italiane. Dobbiamo dunque costruire una visione di futuro commisurata alle effettive caratteristiche dell'attuale fase storica, che dobbiamo saper interpretare correttamente, senza rifugiarci nelle tradizionali visioni di investitori che arriveranno a salvarci.

La seconda parola chiave è legata al tema delle funzioni. Andrea Mariotto nel suo intervento ne ha descritte molte. **Il tema dell'ibridazione avverrà probabilmente mettendo insieme cultura e conoscenza.** Cosa tiene insieme operazioni come Grisù a Ferrara e la trasformazione del sobborgo estremamente povero di Pantin nell'hinterland parigino, oggi luogo di un'importante operazione di rigenerazione urbana? La volontà di immettere valore nei luoghi, di rigenerarli a partire da cultura e conoscenza, declinandole in una molteplicità di attività. Ci troviamo all'interno della Scuola Holden, che ne è un esempio calzante.

In molti casi la cultura si fa manifattura, si fa settore primario. Siamo di fronte a concetti che iniziano a essere declinati variamente e popolano la scena urbana, lasciando perplessi i nostri tecnici degli uffici dell'urbanistica. In uno stesso luogo possiamo

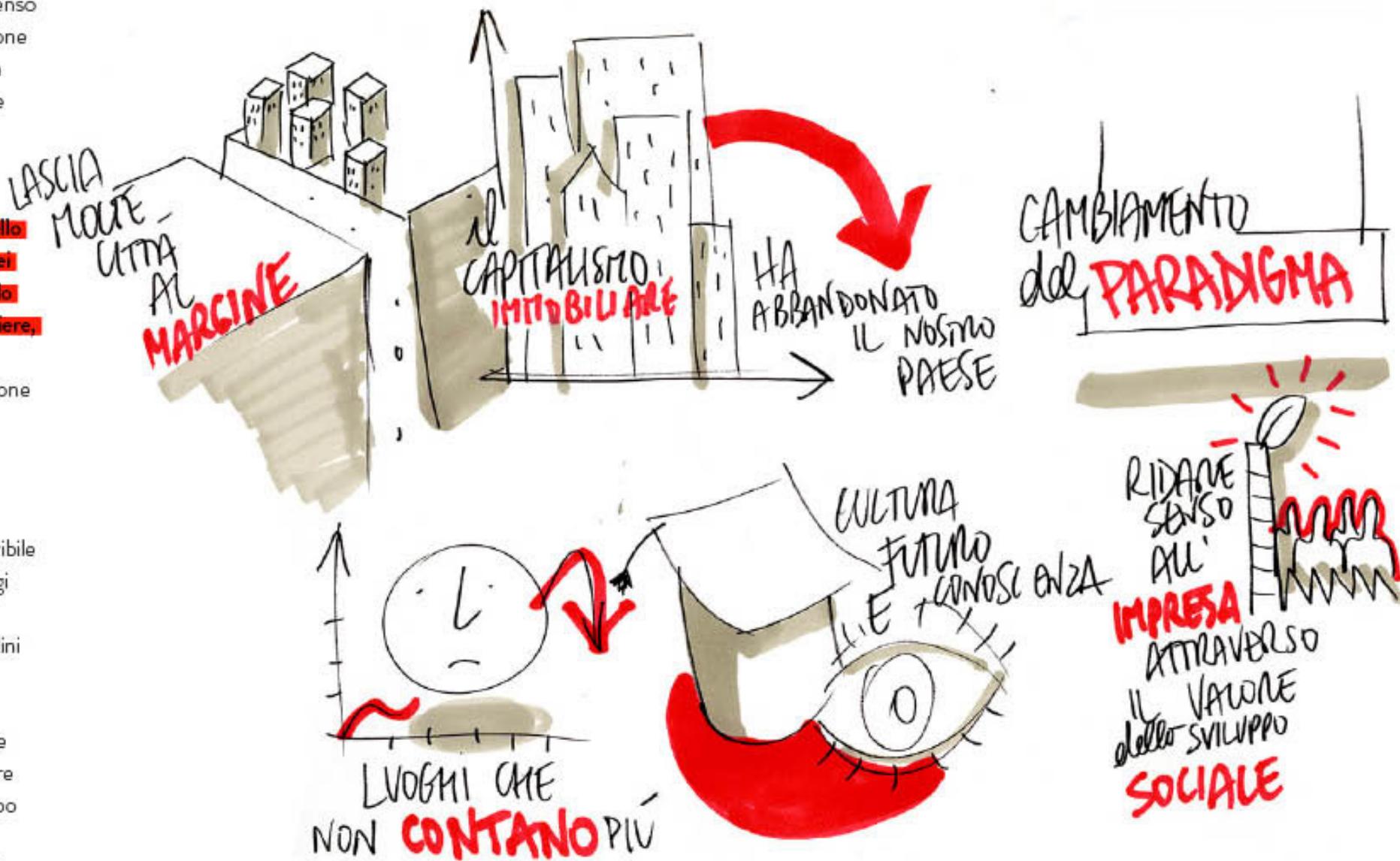
trovare stampanti 3D e collettivi che si occupano di reading di poesia, troviamo persone che fanno dell'idroponico la loro bandiera e hanno un'azienda di produzioni video. È evidente che siamo di fronte a un cambiamento di paradigma in cui la determinante del valore è la cultura che siamo in grado di reimmettere all'interno di processi consolidati. Torino ha una cultura della manifattura storicamente consolidata che, se riesce a ibridarsi e trovare la via del contemporaneo, avrà sicuramente una strada aperta di fronte a sé.

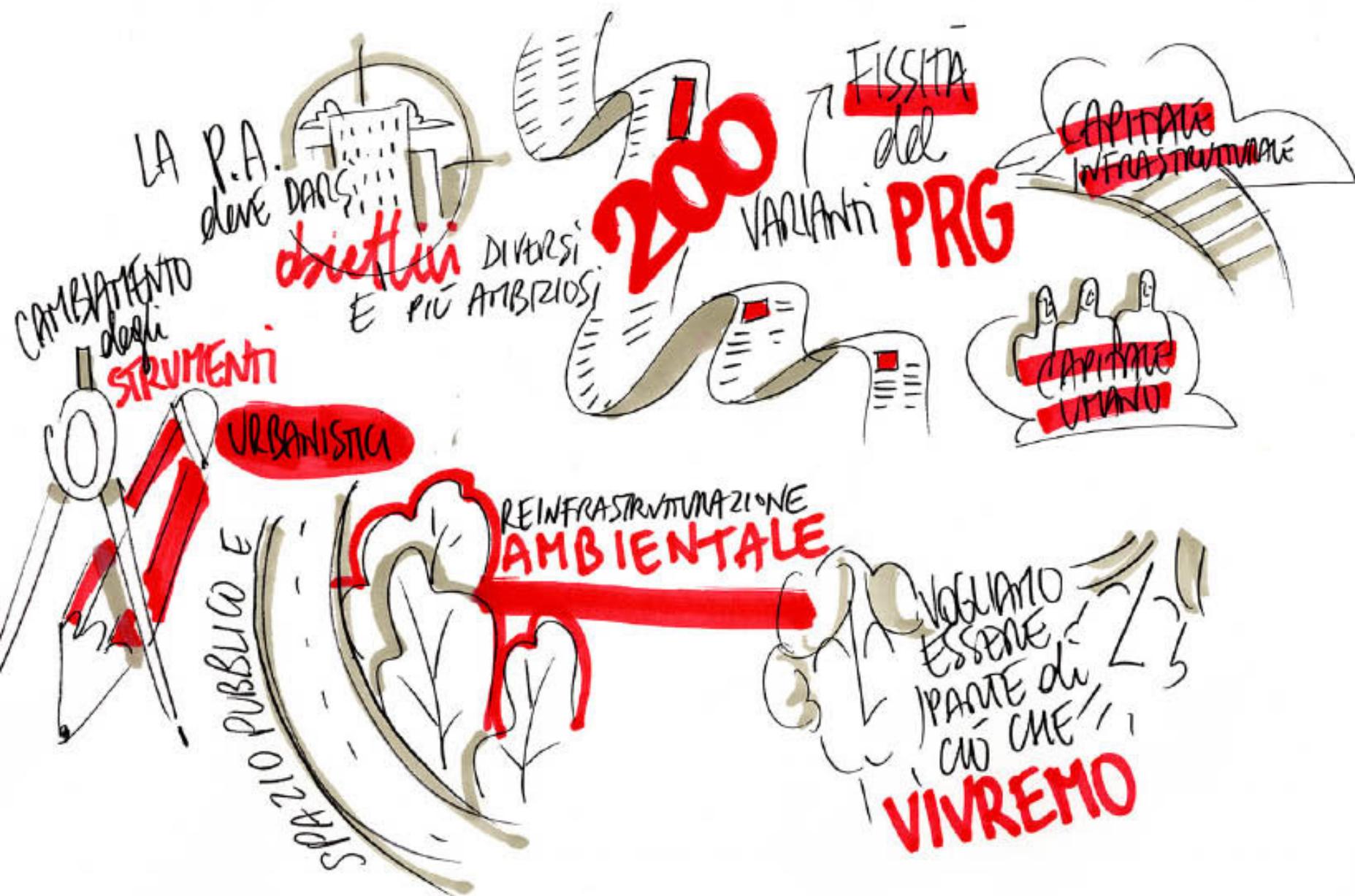


Riprendo un passaggio fondamentale dell'intervento che mi ha preceduto: "ridare senso all'impresa attraverso una sua attenta valutazione dell'impatto sociale", su cui Mario Calderini ha fatto un lavoro fenomenale. Voglio però anche pensare ad imprese responsabili, utilizzando un aggettivo che Stefano Zamagni ha molto utilmente ripreso quando definisce **l'impresa "accountable"**, cioè in grado di rendicontare quello che fa, correttamente, sostenibilmente, e che nei valori si fa carico della comunità, è partecipe dello sviluppo integrato di un'area urbana, di un quartiere, di un isolato. Si tratta di un'idea di economia profondamente diversa dalla tradizionale versione alienata della corporation.

Infine, gli strumenti urbanistici.

La parola Piano Regolatore Generale è più ascrivibile al secolo passato che a quello in cui viviamo. Oggi la pianificazione deve darsi obiettivi diversi e più ambiziosi. Diversi perché probabilmente ai cittadini non interessa tanto se un palazzo ha un piano in più o in meno. Per lo scalo Farini, ricordato da Isabella Inti, abbiamo immaginato, su una matrice pubblica costante e su un insieme di infrastrutture che permangono, un numero di scenari di sviluppo in funzione delle caratteristiche di un sistema economico e sociale di cui non siamo in grado di prevedere lo sviluppo. Dunque quello che deve rimanere è la qualità di uno spazio pubblico e della sua





re- infrastrutturazione ambientale. Nel caso di Rail City Lab, devono restare gli elementi prestazionali e spaziali capaci di declinare gli obiettivi emersi dal workshop. Qual è la qualità ambientale che questo nuovo quartiere sa interpretare? Qual è la qualità dello spazio pubblico? Qual è la mobilità sostenibile che dobbiamo inventare in quei luoghi? A queste domande occorre rispondere.

L'aggiornamento del Piano Regolatore Generale è ormai obbligatorio. Quello strumento nasce nel 1942 e ha in mente una città che non ha niente a che vedere con la città che viviamo e pratichiamo oggi. Quando guardiamo città che riescono ad essere massimamente sostenibili, come Copenaghen, non guardiamo mai gli edifici, guardiamo lo spazio pubblico, le persone che vanno in bicicletta, le persone che camminano. Questo è quello che ci attira di più e ci racconta un vivere urbano contemporaneo.

Chiudo con una sfida: credo che Torino, per il suo capitale infrastrutturale e umano, per le importanti università, per una dotazione di base invidiabile, sia una delle città meglio attrezzate a sperimentare soluzioni per la città contemporanea che non siano quelle del capitalismo eterodiretto o della decrescita infelice. La visione non deve essere più legata agli oggetti della città moderna, ma ai valori di sostenibilità e inclusione sociale che vogliamo essere parte dello spazio e del futuro della città. —