

Real estate interview

L'esito del progetto dipende dalla mano dell'architetto? Certo, ma non solo. E' sempre stato chiaro, come oltre al suo pensare-progettare sia determinate anche l'incontro con il *carattere* prima del committente ed infine del realizzatore. Questo breve scritto nasce dalla necessità di comprendere meglio l'attuale profilo della figura del committente privato, di quel soggetto che opera un investimento finanziario per trasformare un ambito urbano, oppure una parte del territorio, per produrre profitto economico. Questa breve analisi è stata rivolta, in particolare, all'azione dei grossi gruppi finanziari ed immobiliari, i quali operano, come è noto, attraverso organizzazioni articolate e multi - disciplinari: l'occasione è nata nel corso di una visita all'esposizione internazionale del real estate, EIRE 2007, tenutasi nel maggio scorso alla Fiera di Milano.

Lo sviluppo *pesante* della modernità nelle città europee, sin dalla metà dell'Ottocento, ha indotto per molti decenni trasformazioni urbane orientate verso l'esterno della città consolidata: uno slancio sempre proteso ad occupare uno spazio prima appartenente alla campagna oppure alla immediata cintura costituita da piccoli centri rurali. Nel compiere queste estensioni la mano del privato, nel corso di tutto lo sviluppo del moderno, non si è quasi mai mostrata molto felice: disarticolate o compatte, alte o basse, questi nuovi ambiti 'urbani' raramente sono stati disegnati a partire dalla convivenza che avrebbero dovuto favorire, oppure sulla base un chiaro concetto guida relativo all'insieme urbano. Il fine primo e ultimo era, più o meno, quello di rendere massimo il profitto economico da ottenere dall'operazione. Il risultato sono le periferie delle città medie e grandi e la proliferazione di *enclave* autoreferenziali (produttive, residenziali e commerciali) nel tessuto più largo della ex campagna urbanizzata ora ventre molle della città continua.

Ora, questa sedimentata convinzione potrebbe essere nuovamente riposta al centro del dibattito. Cosa sta infatti accadendo ? La fine del periodo *solido* dello sviluppo industriale, insieme all'acquisita consapevolezza dei suoi limiti, in particolare dell'impossibile sostenibilità ambientale, insieme allo straordinario rivolgimento del rapporto città-territorio hanno, forse, creato le premesse per consentire una ridefinizione delle strategie dei grandi gruppi privati rispetto all'azione entro la nostra realtà urbana. Forse. Nel nostro paese, con le ataviche differenze tra nord e sud, negli ultimi anni si registra un cambiamento sia nel numero, ma soprattutto nella qualità complessiva, di alcune iniziative di sviluppo immobiliare promosse da grandi gruppi privati all'interno delle nostre città. E' un sintomo, che non ci consente un facile e appagante oblio di tutto ciò che è stato, non ci libera dall'obbligo di vedere tutto ciò che di pessimo continua ad accadere, ma che ci offre una speranza minima sulla quale indugiare con una riflessione.

Il punto di svolta è rinvenibile facilmente, in chiave quasi tautologica, con i grossi interventi di dismissione e riqualificazione di stabilimenti industriali, reso possibile dall'epocale incremento della *volatilità* del capitale e delle modalità di produzione: Bicocca a Milano e il Lingotto a Torino. Dall'avvio di quelle operazioni, via via sempre più numerosi, i *developers* immobiliari privati hanno iniziato a bandire concorsi ad inviti, oppure ad affidare ad architetti noti a livello internazionale l'incarico per ridisegnare importanti ambiti interni allo stratificato tessuto urbano delle città continue. Che cosa significa e che forma oggi va assumendo questo cambiamento? Per capirlo, questo mondo, non rimaneva che entrarci: sono state quindi rivolte poche domande ad alcuni tra gli attori più importanti del real estate¹. Le risposte hanno permesso di abbozzare alcuni *schizzi*, sintetizzati negli appunti seguenti.

1. Modificare l'esistente. Abbiamo chiesto, con la prima domanda, quali sono i fattori determinanti per il successo di una nuova iniziativa di investimento immobiliare. Cinque intervistati su sei hanno risposto che tale esito deriva dalla capacità di interpretare le qualità del contesto urbano entro il quale si opera. Con diversi gradi e modalità tutti hanno sottolineato come dalla conoscenza del tessuto urbano preesistente, dai suoi valori "sociali, culturali ed economici", sino alla interpretazione delle tipologie insediative del sistema contermine, derivi la capacità di produrre una proposta di qualità. Questa dichiarazione d'intenti lascia intendere due cose almeno: è acquisita la consapevolezza che l'espansione per addizione pura delle città è un fenomeno superato di fatto, ma ciò che pare emergere è la scomparsa anche della nostalgia delle antiche pratiche del mordi e fuggi il più lontano possibile. Sarà perché il *lontano* non esiste più? Queste brevi interviste, comunque, sembrano voler mandare definitivamente in archivio il clima descritto da Francesco Rosi nel 1963 con il film "Le mani sulla città". Giosué Addamiano infatti cita anche il coinvolgimento della Pubblica Amministrazione tra i fattori di successo delle iniziative, collaborazione che si concretizza normalmente inserendo entro il programma di sviluppo anche obiettivi di pubblica utilità. Che questi indirizzi corrispondano poi alla realtà operativa, che da teoria cioè diventino prassi, dipende non solo dalla saldezza dei principi stessi in chi li propugna, ma anche da un tipo di contesto da sempre studiato dagli operatori immobiliari: il contesto politico. E' chiaro che se il passaggio da una modernità *pesante* ad una *leggera* può vedere mutato l'orientamento verso la città esistente dei *developers*, questo assestamento deve essere accompagnato da una maggiore incisività del politico nel definire le regole e gli obiettivi di pubblica utilità. Solo in questi termini il rapporto tra i due soggetti può produrre una trasformazione di qualità, cioè quando ognuno ascolta i bisogni dell'altro cercando di fare comunque il proprio mestiere. L'uno produce profitto, il secondo orientando la qualità della trasformazione che determina il primo.
2. Città alta o bassa? Una seconda domanda, entro la cornice di questo ragionamento, è stata posta per comprendere quale modello di città, se potessero, secondo le diverse strategie societarie, sarebbe preferibile

¹ Sono stati intervistati Giosué Addamiano del Gruppo Addamiano Real Estate, Paolo Bertelli Consigliere Delegato di CIS; Sergio Scarpellini Presidente di ImmobiliFin; Lab Norman Brain del Gruppo Norman SpA; Antonio Saladino di Rakeen Real Estate Group; Silvia Capuanò di Risanamento SpA - Gruppo Zunino

favorire. Alta o bassa, dispersa o compatta ? Le risposte sono state meno univoche. Nessuno, in ogni caso, propugna lo sviluppo di una città bassa e dispersa nel territorio. Sempre Addamiano, a questo proposito anzi dice " Le città basse rappresentano il luogo ideale dove vivere, quasi un'utopia già da oggi, comunque un qualcosa rivolto ad una fascia di utenza che ha disponibilità economiche ". Dunque, il desiderio di promuovere un modello di città a bassa densità non trova accoglienza tra i soggetti coinvolti. Questo dato, se confrontato con la forma della città diffusa, offre spunti utili per comprenderne meglio la morfogenesi politico-economica. Piuttosto il gruppo si divide equamente tra chi sostiene la necessaria complementarietà dei due *tipi* ed invece chi suggerisce come inevitabile o preferibile il modello di città alta. Un corridore in solitaria, Paolo Bertelli, suggerisce, sulla scorta di un'esperienza in corso di sviluppo con Richard Rogers a Verona, il modello della città *compatta* multifunzionale. Compatta o alta, questi modi di fare città non sono obbligatoriamente incompatibili, anzi. L'analisi più coerente con lo scenario indicato dalle risposte alla precedente domanda, però, è offerta da Silvia Capuanò e dal Lab Norman Brain. Entrambi suggeriscono di adottare una visione priva di schematismi a priori, di valutare l'occasione offerta e di confrontarsi con l'esistente, il costruito sia denso che diffuso, come basi per la costruzione di una *complementarietà* tra i due sistemi, lavorando *dentro*, ponendo attenzione e cura nella scelta della giusta dose di *solidità* per ricucire i tessuti. " La città contemporanea, in fondo, deve essere entrambe le cose, e probabilmente anche molte altre, apparentemente in contraddizione tra loro" sostiene il Lab Norman Brain.

3. Linguaggio, efficienza energetica ed inserimento urbano : chi vince ? Un terzo interrogativo è stato posto per comprendere le priorità con le quali si affronta lo sviluppo del progetto architettonico, insieme all'architetto incaricato. Tra i tre fattori proposti, linguaggio, efficienza energetica ed inserimento contestuale, l'indiscussa priorità viene attribuita all'utilizzo di energie alternative per lo sviluppo dei nuovi insediamenti: cinque su sei lo indicano come elemento fondamentale o prioritario. Segue con quattro preferenze la capacità di inserire nel contesto urbano la nuova trasformazione, infine solo due società su sei sottolineano come la cura del linguaggio formale dell'insediamento rimanga assolutamente determinante, al pari di energia e contesto. " L'attenzione per il tipo di linguaggio adottato, apparentemente, subentra allorché l'iniziativa immobiliare è definita in tutti i suoi aspetti e viene applicata a una realtà determinata; tuttavia è sempre più importante che la cura per l'aspetto linguistico, urbano e tecnologico si sviluppi simultaneamente, per quanto è possibile, su tutti e tre i livelli "indica sempre il Lab Norman Brain. Affermazione che potrebbe essere sottoscritta anche da Silvia Capuanò. Non credo sia giusto sottovalutare la forte apertura alle tecnologie per la produzione di energie alternative. Ben aldilà del mix di motivi che genera questa indicazione (marketing, sensibilità ambientale, responsabilità) quel che conta davvero è che, secondo le risposte, questo mondo economico vuole orientarsi verso la produzione di 'prodotti' che guardano nel futuro. Questo pare auspicato con tale forza, da sembrare quasi un pungolo al mondo politico, più preoccupato forse di rendere compatibile questo necessario cambiamento con l'esistente.

4. Sul linguaggio. E' stato posto ai nostri interlocutori un quesito che li sollecitava a scegliere un linguaggio verso il quale orientare la forma delle opere promosse e realizzate. Tra la tradizione costruttiva più incline a rileggere la storia locale, quella di matrice razionalista o quella decostruzionista, curvata o deformata, quale vorreste promuovere ? Questo era il tenore, più meno, del quesito. Com'era realistico attendersi cinque su sei hanno risposto che non esiste un *modo* da promuovere rispetto ad un altro, non si ritiene sensato, in altri termini, scegliere un linguaggio a scapito di un altro. Eccetto Giosué Addamiano che ha affermato come in realtà tenda a promuovere più l'architettura 'decostruita': "Ogni periodo deve esprimersi attraverso un proprio linguaggio" afferma infatti, ritenendo perciò, a differenza degli altri colleghi, il 'decostruzionismo' più rappresentativo, nel nostro tempo, rispetto alle altre due proposte.

Dal dopoguerra in Occidente si sono sviluppati tanti modi, sensibilità ed ipotesi di ricostruzione dell'orizzonte dell'architettura, che persino architetti e studiosi di grande valore sono piuttosto confusi. Proprio per questo non suona affatto strano che la committenza privata, anche nel caso di grandi operatori, non riesca a scegliere un modo per rendere riconoscibile una propria idea del tempo in cui viviamo. In ogni caso, è un fatto, il linguaggio è percepito come inessenziale al processo di valorizzazione dell'investimento.

Anche su un secondo elemento è interessante fermare un po' l'attenzione. Aspetto, questo, legato alle motivazioni che inducono la maggioranza a svincolarsi da scelte a priori: mentre due degli intervistati rilevano come derivi dal luogo in cui si inserisce l'opera, il modo di declinare il linguaggio in chiave più o meno *moderna* (concedetemi la semplificazione), tre su sei ritengono rimanga fondamentale rinunciare ad imporre una logica formale per dare spazio alla creatività dell'architetto, in un caso, oppure per la fiducia riposta nel fatto che sono sempre architetti di fama internazionale ad essere scelti (e questo pare bastare) ed infine si ritiene, terzo caso, che la società *deve* essere totalmente svincolata da ogni sorta di linguaggio formale. Questo passaggio rivela da un lato, come la metà dei soggetti intervistati, in realtà, si affidi alla firma della star, al suo successo nel sistema della comunicazione globale, per risolvere il proprio bisogno di innovare il prodotto. L'architetto è visto come un grande *testimonial*, che in virtù del suo successo mediatico spinge il pubblico ad apprezzare gli oggetti che firma: abitazioni, uffici, negozi in questo caso.

Però lo stesso fatto rende evidente che esiste una seconda metà del gruppo, nella quale uno su tre sceglie una via e la sostiene, come fa Addamiano con il decostruzionismo, mentre altri due operatori reputano poco sensato imporre un *format*, come lo definisce Silvia Capuanò, per rispettare l'assunto che il contesto in cui si opera debba davvero essere sempre compreso ed interpretato.

Luci e ombre. Si tratta di semplici desiderata o di impegni a tenere sul serio questa rotta ? Sarebbe assai utile, a questo punto, valutare cosa negli ultimi anni questo mondo ha prodotto, attraverso concorsi ed iniziative di varia ampiezza

nelle città italiane². Questo breve scritto non può esaurire certo l'argomento, può al massimo essere un invito per avviare ulteriori ricerche e discussioni. Però, mentre possiamo far notare con forza come l'attenzione al contesto e l'uso delle energie alternative segnali un positivo cambiamento, che dobbiamo incoraggiare e diffondere con la pazienza del dialogo, intravedo qualche segnale meno chiaro e forse anche un po' preoccupante nella, tutto sommato, riaffermata marginalità del linguaggio architettonico rispetto ai percorsi e ai protocolli di lavoro dei grandi gruppi. Alla fine sembra uscire una indicazione di questo genere: i nostri interventi devono essere ben inseriti nel contesto sociale, culturale ed economico, devono essere collocati nel futuro, quindi efficienti dal punto di vista energetico, ed infine devono essere *intriganti*.... Meglio affascinanti ed intriganti, piacevoli insomma, carini ? Forse. Sono tutti aggettivi che, così pare emergere, solo Giosué Addamiano declinerebbe in un modo preciso di pensare la rappresentazione del nostro tempo, appunto attraverso l'adesione ad un linguaggio. Le altre società non operano scelte. Sono società, è questo il punto ? Sono entità astratte ed impersonali, prive di soggetti che possa essere sintesi ? E' proprio questo l'impedimento ? Non credo.

Vittorio Gregotti ebbe a dire, con amarezza, che oggi sono molto pochi, o del tutto inesistenti, gli imprenditori privati che decidono ed operano una scelta culturale profonda, consapevoli del ruolo che dovrebbero svolgere nella costruzione della forma della città, all'altezza, ad esempio, di Walther Rathenau, proprietario della AEG e ministro della Repubblica di Weimar, il quale favorì, all'inizio del secolo scorso, con l'aiuto di Peter Behrens una precisa sintesi architettonica dell'idea del presente. Oppure, restando in Italia, basti pensare ad Adriano Olivetti.

Forse quello scatto in avanti può derivare dall'abbandono della strumentalità della forma del costruito, processo che può essere avviato solo se si comincia a pensare al ruolo dell'architettura nel nostro tempo per queste aggregazioni sociali, dentro le città. Non è un viatico facile, per questo deve essere percorso anche da coloro che, con edifici di varia qualità, lo costruiscono. La forma della costruzione non può limitarsi ad essere un buon strumento di marketing ma deve essere sé stessa.

Davide Ruzzon
Pubblicato su *Anfione e Zeto*,
Ed. Il Poligrafo n. 13, 2008

² Per avere un'idea dell'operato dei gruppi di investimento privato sarebbe utile ripercorre le ultime annate del settimanale del Sole24Ore Edilizia e il Territorio: l'attenzione al mondo dell'impresa che lo caratterizza rende questo *magazine* un sensore preciso e puntuale dell'azione dell'immobiliare privato in Italia.