il giornale dell'ARCHITETTURA.com
MAGAZINE LIBERO E INDIPENDENTE SULLE CULTURE DEL PROGETTO E DELLA CITTÀ

Il più grande centro direzionale d'Europa per ora è un fiasco totale

Amsterdam. Quando sarà terminato nel 2035 dovrebbe diventare il più grande centro direzionale d'Europa con i suoi 270 ettari di superficie territoriale occupata. Amsterdam Zuidas, mastodontico progetto a sud della capitale olandese, prevede un milione di metri quadri di superficie costruita, con una possibilità di futura espansione fino a 4 volte tanto, equamente distribuita in uffici, appartamenti e servizi.
Ma al successo iniziale dell'operazione, avviata alla fine degli anni novanta grazie alla decisione di due importanti banche, Abn-Amro e Ing, di riallocare i propri uffici in questa zona e non lungo l'IJ come previsto dal comune, è subentrata una crisi che sembra non voler abbandonare il megaprogetto, confermando le previsioni degli istituti di ricerca pubblicate fin dalla redazione del piano regolatore nel 1998. Dietro dunque l'attuale giustificazione della crisi dei crediti e l'economia stagnante ci sarebbe in realtà un problema di fondo: gli investitori privati non sono mai stati interessati a Zuidas. Questo per varie ragioni: prima fra tutte la mancanza di adeguate infrastrutture che collegano la zona al centro di Amsterdam e a Schiphol, determinando così molto più appetitose location come l'area finanziaria lungo l'IJ, Hoofdorp e Omval. Nel lontano 2007 il sindaco di Amsterdam riceve una lettera, nella quale le società di real estate Fortis, Rabobank, Ing dichiarano il loro disimpegno nel finanziare l'intervento.
Inoltre, secondo studi recenti, questo progetto non sarebbe mai stato in grado d'innescare una nuova dinamica di mercato che rigenerasse la situazione critica dopo il crollo di giganti economici come Abn-Amro e Fortis, commissariati lo scorso anno e quindi non disposti più a fare credito ai developer coinvolti. Gli enormi interessi speculativi della società Zuidas (un insieme d'investitori privati, banche, società di costruzione e di figure ambigue) fanno sì che il progetto continui ad andare avanti nonostante un terzo degli uffici sia ancora vuoto e il cosiddetto dok model (un'espansione urbana lungo un'arteria principale di trasporto) si sia rivelato totalmente inadeguato per questo pezzo di città. Dok model sarebbe incentrato sul tunnel ancora da costruire, che prevede l'interramento dell'autostrada A10, della stazione dei treni, di parcheggi e della famosa metro Noord Zuidlijn in costruzione da 10 anni, rivelatasi un fallimento da milioni di euro culminato con l'interruzione dei lavori e il rinvio a data da definirsi.
Le frodi delle società investitrici scoperte l'anno scorso e gli edifici vacanti non hanno tuttavia fermato gli enti locali, che a inizio 2009 hanno ottenuto l'aiuto e i fondi del governo olandese.

Inoltre, gli ultimi edifici della terza fase all'interno dell'area Mahler 4 (già completate invece le torri di Architecten Cie, Rafael Viñoly e Toyo Ito), che coinvolgono architetti del calibro di Foa, UnStudio e Erik van Egeraat, sono in via di completamento. Zuidas si farà. Il ministero dei Lavori pubblici parla di «progetto chiave» e «centro finanziario fulcro della nazione», ma gli scetticismi e le critiche per le enormi cifre che verranno spese sono molteplici. In una recente intervista a proposito di un futuro scenario della capitale, Saskia Sassen ha detto: «Amsterdam non è Londra o Parigi, possiamo dire che si avvicina molto di più a una città come Francoforte. Ma Amsterdam ha il vantaggio di avere un tessuto urbano di grande tradizione. Mentre Francoforte è sostanzialmente un centro finanziario, Amsterdam ha una storia che parla di commercio, di scambi, di varietà sociale. Ed è al suo interno che bisogna investire. Non si può pensare che Zuidas possa essere un'operazione di successo in una città come Amsterdam. Zuidas è un cluster con uffici e appartamenti di lusso. Un cluster uccide la varietà sociale e urbana».

Autore

Manuela Martorelli

Dopo gli studi in architettura prima al Politecnico di Torino e poi a Rotterdam, ha iniziato un percorso da giornalista freelance con un focus in materia di architettura contemporanea e politiche urbane dei Paesi Bassi collaborando con diverse riveste di architettura e pubblicando con NAi publisher un saggio su OMA e gli anni d'oro dell'architettura olandese. Nel 2010, dopo alcune ricerche indipendenti sulla storia del costume, ha iniziato parallelamente un percorso giornalistico e di creative direction nel mondo della moda prima come corrispondente online per Vogue Italia e in seguito per i-D, Domus, A Shaded View on Fashion. Di recente pubblicazione un testo critico di ricerca sulle influenze dell'arte visiva e delle installazioni di architettura nelle sfilate di moda contemporanea per la rivista indipendente Prestage e due servizi fotografici per L'Officiel Netherlands. È autrice delle recenti guide di architettura e design di Rotterdam per il mensile Living del «Corriere della Sera» e per «Vogue Casa Brasile».