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

L'innovazione vera deve ancora arrivare

Generalmente identifichiamo il mercato immobiliare con le dinamiche dei prezzi e, soprattutto nel corso delle crisi, con quelle degli scambi. Il mercato presenta invece legami con il sovrasistema finanziario, da cui si è mossa la crisi a livello internazionale, ed è la traduzione di modelli economici e sociali, di comportamenti, di relazioni tra soggetti materializzati in tipologie edilizie, in architetture, in spazi pubblici ed edificati. Questo insieme di modelli individuali, imprenditoriali e politici è perfettamente leggibile dalla Torino barocca a oggi, in un'economia entrata con modalità patrimoniali, reddituali e mercantili differenti nella costruzione della città. Dopo gli anni della crescita quantitativa e il blocco dell'edificazione, l'approvazione del Prg del 1995 ha segnato l'affermarsi di quella nuova visione che porterà Torino a essere una città contemporanea.
Il Prg e i suoi effetti. La nuova visione sottesa dal Prg va integrata con le politiche culturali legate all'arte contemporanea, dal Museo d'arte contemporanea nel Castello di Rivoli ma non solo; si gioverà delle Olimpiadi invernali come della realizzazione della metropolitana e del passante ferroviario. Occorre ricordare che il Prg, approvato in piena crisi, era sovradimensionato rispetto all'offerta di abitazioni prevista anche solo dalle quattro Spine. Gli effetti sono stati molteplici. Innanzitutto l'offerta quantitativamente rilevante delle aree industriali delle quattro Spine rese fabbricabili (in una congiuntura negativa) ha portato a mantenere, almeno inizialmente, piuttosto bassi i prezzi dei terreni. Questi ultimi hanno consentito di contenere i prezzi del nuovo, con un effetto calmierante dei valori immobiliari dell'intera città rispetto alle altre città italiane. In secondo luogo, ha portato alla formazione di un vero e proprio segmento di mercato (quello del nuovo), modificando le gerarchie territoriali esistenti e di valori. Effetti importanti si sono avuti anche sulla mobilità territoriale degli acquirenti. La maggior parte degli acquirenti di Spina 2 sarebbe arrivata dai quartieri di Borgo San Paolo, Pozzo Strada e da corso De Gasperi (microzone 32, 31 e 29). Chi ha comprato in Spina 1 proveniva, per lo più, dalle zone di Santa Rita-Mirafiori, corso De Gasperi (microzone 29 e 15). Circa il 50% delle compravendite di acquirenti provenienti dalla regione si sarebbe concentrato proprio all'interno della Spina 2, mentre la maggior parte degli arrivi «extracomunali» in Spina 1 (fonte: Osservatorio sul mercato immobiliare della Città di Torino, www.oict.polito.it). Se il Prg ha determinato la formazione di un nuovo e importante segmento

del mercato immobiliare, se ha diversificato l'offerta di abitazioni ampliando le scelte di acquisto, non è riuscito tuttavia ad avviare processi innovativi: abitazioni realizzate secondo modelli abitativi e costruttivi fortemente conservativi, caratterizzate da una scarsa qualità architettonica, è quanto emerge dai singoli interventi.
La necessità di una visione basata su innovazione e sperimentazione. Mobilità ed effetto calmierante nel mercato non sono oggi più sufficienti, bisogna porsi nuovi obiettivi; una nuova visione è imposta non solo dalla crisi ma anche e sempre più dalla necessità di porre al centro dello sviluppo urbano la qualità del vivere e dell'abitare oltre a quella dell'architettura, che dipende sia dalla qualità del progetto (architettonico e urbano) sia dalla qualità della costruzione. La Variante 200 o la realizzazione della «Città della salute», che rimanda ad altre varianti, sono una sfida e un'occasione di sperimentazione e innovazione, di modelli e nuove concezioni, prima ancora che di tecnologie, della capacità di rispondere alle nuove domande, sociali e generazionali, di concepire la norma in rapporto alla qualità e non fine a se stessa, di ricostituire una visione di sistema globale sulla città, intorno a un vero e proprio patto. Etica, qualità e sviluppo devono accomunare la pubblica amministrazione, le università, gli ordini professionali, le imprese di costruzione e non da ultimo le industrie, se è vero che si è in presenza di un processo d'innovazione tecnologica che proviene da molti settori e che investe i modi di progettare, costruire, comunicare e amministrare il territorio.

Autore

rocco_curto