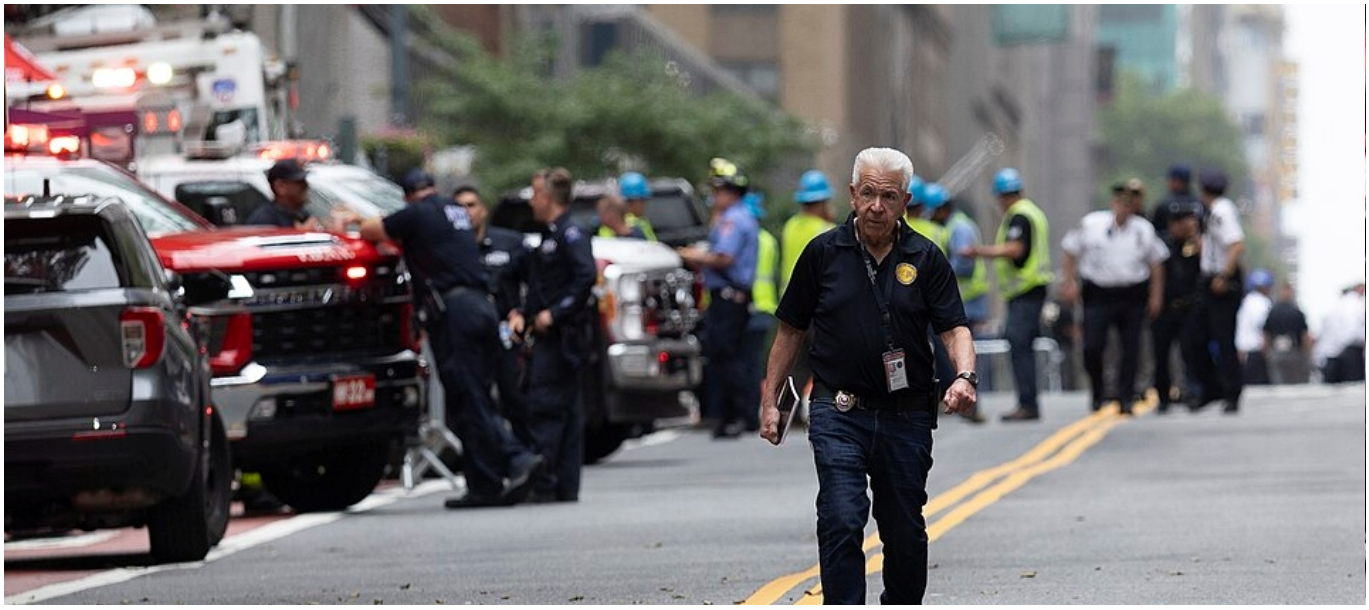
il giornale dell'ARCHITETTURA.com
MAGAZINE LIBERO E INDIPENDENTE SULLE CULTURE DEL PROGETTO E DELLA CITTÀ



Uffici che diventano case. Scricchiola il modello NY

Il 7 luglio 2026 l'area intorno all'ex sede Pfizer sulla 42°, a New York, viene evacuata dopo la deformazione di due colonne strutturali (Wikimedia Commons)

Il cedimento strutturale dell'ex sede Pfizer arriva nel mezzo della più grande ondata di conversioni di spazi residenziali in appartamenti nella storia recente di New York. Un caso limite che apre questioni più ampie, sociali e urbane

NEW YORK (Stati Uniti). Il 7 luglio, poco prima delle 8 del mattino, due colonne in acciaio al ventunesimo piano dell'ex **sede Pfizer sulla 42° Street** si deformano improvvisamente. I solai si abbassano, compaiono crepe, il cantiere viene evacuato e intorno all'edificio viene istituita una zona di sicurezza. Per alcune ore si teme un cedimento più esteso. Non ci sono feriti.
Non è un cantiere qualsiasi. Al 219-235 East 42nd Street, Metro Loft e David Werner Real Estate Investments stanno trasformando due edifici per uffici in più di 1.600 appartamenti, oltre 400 dei quali a canone calmierato. Il progetto di Gensler prevede **ampliamenti in altezza, nuove facciate** e quasi 10.000 metri quadrati di spazi comuni. Al completamento, previsto nel 2027, sarà la più grande conversione da uffici ad appartamenti di New York.
Le immagini delle colonne piegate hanno reso molto concreto un dubbio che accompagna questa nuova stagione di conversioni: **fino a che punto si possono trasformare in abitazioni edifici progettati per tutt'altro uso?** La risposta è meno semplice di quanto

quelle immagini suggeriscano.

Oltre i limiti dell'edificio

A 4 mesi dall'incidente, l'indagine del Department of Buildings non ha ancora stabilito tutte le responsabilità. I documenti emersi indicano però che alcuni rinforzi in acciaio previsti nei disegni approvati non erano stati installati; la struttura è stata stabilizzata e sono iniziate le operazioni per riportare in quota i solai deformati. L'impressione iniziale, quella di **una conversione spinta oltre i limiti dell'edificio**, non sembra però descrivere il fenomeno nel suo complesso. Dopo l'incidente il Department of Buildings ha ispezionato **180 cantieri, tra cui 24 conversioni di uffici in abitazioni**, senza trovare un rischio specifico legato a questo tipo di intervento. **Pfizer** è dunque un caso limite, che mostra quanto sia fuorviante immaginare il riuso di un ufficio come un semplice cambio di destinazione. Nei casi più complessi si modificano facciate e impianti, si aggiungono scale e ascensori, si interviene sulla struttura e si aprono nuovi vuoti per rendere abitabili piante progettate secondo logiche diverse.

Il problema è la pianta

Uno degli ostacoli più evidenti è **la profondità**. Un grande piano direzionale può organizzare postazioni e sale riunioni lontano dalle finestre, mentre soggiorni e camere hanno bisogno di luce e affaccio. Nelle grandi piante direzionali del secondo Novecento, lo spazio al centro rischia quindi di diventare difficile da utilizzare. A **Pearl House**, l'ex edificio direzionale al 160 Water Street, la trasformazione ha richiesto di svuotare alcune zone centrali della pianta; la superficie eliminata è stata recuperata aggiungendo 5 nuovi livelli in sommità. La struttura esistente è stata conservata e oggi ospita 588 appartamenti e quasi 4.000 metri quadrati di spazi comuni. Secondo Gensler, il riuso ha inoltre evitato circa 20.000 tonnellate di emissioni incorporate rispetto a una nuova costruzione convenzionale.
A 25 Water Street l'intervento è stato ancora più radicale. **Due grandi corti sono state scavate nel volume dell'ex edificio per uffici**, esteso per circa 100.000 metri quadrati, mentre 10 nuovi piani recuperano parte della superficie perduta. La conversione, dal costo previsto di circa 800 milioni di dollari, ha prodotto circa **1.300 appartamenti**. Sul mercato newyorkese, alimentato da giovani lavoratori e nuclei piccoli, monolocali e appartamenti con una camera da letto sono tra le tipologie più richieste. La loro ridotta superficie contrasta però

con le piante profonde degli uffici: **la facciata disponibile condiziona la distribuzione delle unità** lungo il perimetro e le nuove corti.
Ne risultano spesso appartamenti profondi, con servizi concentrati nelle zone più arretrate. Le norme impongono inoltre requisiti specifici sulla composizione delle abitazioni a reddito limitato, per evitare che anche l'offerta agevolata si concentri sui tagli più piccoli, generalmente più redditizi in rapporto alla superficie. **Il rapporto dell'Office of the New York City Comptroller conferma lo sbilanciamento verso le dimensioni minori**: in alcuni dei maggiori progetti i monolocali rappresentano tra la metà e oltre i quattro quinti delle unità.

Solo se il prezzo è giusto

Non tutti gli uffici, però, hanno bisogno di essere convertiti. Dopo la crisi innescata dalla pandemia, il mercato direzionale newyorkese ha ripreso vigore in modo selettivo: gli immobili migliori continuano ad attirare domanda, mentre **una parte degli edifici più vecchi e meno competitivi perde valore**. È soprattutto tra questi edifici che si apre il mercato delle conversioni. Secondo un rapporto pubblicato nel 2025 dall'Office of the New York City Comptroller, il prezzo medio di acquisizione degli edifici destinati a conversioni in affitto è sceso del 45% rispetto alle transazioni precedenti alla pandemia.
Un ufficio non diventa quindi un candidato alla trasformazione semplicemente quando è vuoto: **deve costare abbastanza poco da assorbire un intervento spesso invasivo**. A New York, inoltre, norme urbanistiche, fiscalità e incentivi pubblici sono da tempo una componente strutturale del mercato.
Con lo strumento "City of Yes for Housing Opportunity", approvato nel 2024, la città ha ampliato il patrimonio potenzialmente convertibile, **estendendo le regole favorevoli agli edifici costruiti prima del 1991 nelle zone dove è consentita la residenza**. A questo si aggiunge il programma fiscale 467-m, che offre una riduzione dell'imposta immobiliare: in cambio, almeno il 25% degli appartamenti deve essere destinato a fasce di reddito definite, con una media non superiore all'80% dell'Area Median Income, e queste unità rimangono soggette alla *rent stabilization*.
L'effetto economico è tutt'altro che marginale. Nel modello elaborato dallo stesso rapporto, il beneficio riduce di circa **il 90% il peso della property tax**. In alcuni casi è proprio lo sgravio a rendere sostenibile un'operazione che, alle condizioni ordinarie, non raggiungerebbe i

rendimenti necessari per attirare capitale. La redditività dei progetti può quindi dipendere sostanzialmente dalle agevolazioni pubbliche. Senza quelle agevolazioni, una parte delle conversioni non partirebbe o richiederebbe un ulteriore calo del valore degli immobili; soprattutto, sarebbe più difficile **inserire abitazioni a canone calmierato in operazioni che devono attrarre capitale privato**. Senza incentivi, il mercato tende a privilegiare i prodotti con margini maggiori, lasciando meno spazio alle fasce di reddito più basse.
Non tutti i casi sono però uguali. A Lower Manhattan, progetti come **25 Water Street** e **55 Broad Street** erano già stati avviati prima dell'introduzione del 467-m: qui il beneficio fiscale non ha reso possibile la conversione in sé, ma ha permesso di legare a un'operazione già sostenibile una quota di housing a reddito limitato. Altrove può invece essere proprio l'agevolazione a portare il progetto sopra la soglia di fattibilità.
Separare nettamente **operazioni di mercato e operazioni sovvenzionate** dice quindi poco del modo in cui si costruisce a New York. Più interessante è chiedersi cosa la città ottenga in cambio dell'incentivo, e a quale costo.

Alloggi, ma per chi?

Lo stesso rapporto del Comptroller censiva, all'inizio del 2025, **44 conversioni** completate, in corso o previste dal 2020, per circa 1,41 milioni di metri quadrati e **oltre 17.000 appartamenti**. Quasi 14.500 unità avrebbero potuto rientrare nella prima fase del 467-m, circa 3.600 delle quali a reddito limitato.
Sono numeri consistenti, soprattutto perché molte abitazioni vengono prodotte in aree centrali già infrastrutturate, dove costruire da zero è difficile. Ma la scala della crisi abitativa newyorkese è molto maggiore: **le conversioni sono una parte della risposta, non la risposta**. La loro utilità non si misura soltanto nel numero delle unità prodotte: conta quante siano economicamente accessibili, quali nuclei possano ospitare e quanto contribuiscano a diversificare quartieri ancora fortemente direzionali.
Il riuso offre inoltre vantaggi che vanno oltre il numero di appartamenti: **evita demolizioni**, riduce il carbonio incorporato e può riportare residenti in parti della città monofunzionali. Ma non rende ogni ufficio una buona casa potenziale.

Una soluzione selettiva

New York ha trascorso decenni a perfezionare edifici sempre più efficienti come uffici: grandi

piani continui, nuclei compatti, facciate modulari. Oggi una parte di quella stessa efficienza può renderne difficile il riuso residenziale. **Gli uffici migliori continueranno probabilmente a essere uffici; quelli peggiori non diventeranno automaticamente buone abitazioni.** Nel mezzo esiste un patrimonio vasto per il quale struttura, pianta, prezzo e politica pubblica devono trovare ogni volta un equilibrio diverso.

Il caso Pfizer aiuta soprattutto a mettere in prospettiva gli slogan sulle conversioni. Il cedimento dello scorso luglio non dimostra il fallimento del modello; **mostra quanto il modello sia lontano dall'idea di un semplice cambio d'uso**. Una questione destinata a presentarsi anche nelle città europee, Milano in particolare, dove trasformazioni del patrimonio terziario, grandi operazioni immobiliari e difficoltà di accesso alla casa finiranno sempre più spesso per sovrapporsi.

Per questo la questione non è semplicemente quanti uffici possano diventare abitazioni, ma quali valga la pena trasformare, a quali condizioni economiche e con quale contributo pubblico. E, soprattutto, **quale valore** oltre a quello immobiliare rimanga alla città.

Autore

Luca Bonazzi

È un architetto e ricercatore italiano, attivo tra Svizzera e Stati Uniti. Ha studiato all'Accademia di Architettura di Mendrisio e al Politecnico di Zurigo. Ha lavorato a Berlino e a Zurigo per Christian Kerez, a Parigi per Dominique Perrault e attualmente vive a New York. Svolge in parallelo attività di ricerca presso l'Istituto di Storia e Teoria dell'Arte e dell'Architettura di Mendrisio.