

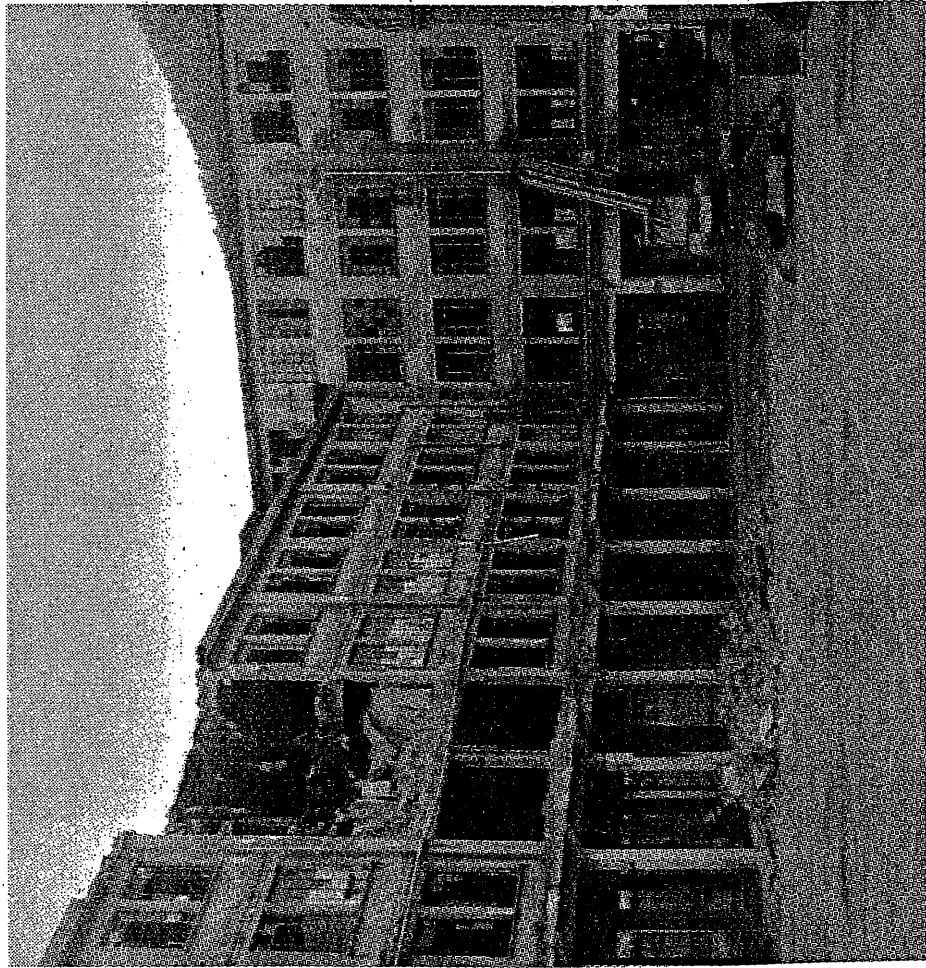
Là dove c'era la fabbrica, ora c'è una città

La cessazione o delocalizzazione all'estero di attività industriali e produttive, fenomeno sempre più ricorrenti nel periodo economico che stiamo vivendo in Italia, ha causato, come effetto collaterale, la liberazione di quegli spazi (a uso produttivo-industriale) presso i quali venivano svolte le attività cessate o delocalizzate. Si tratta solitamente di vaste aree limitrofe ai centri urbani, talvolta addirittura al loro interno, che essendo state per molti anni avulse dal contesto urbanistico hanno bisogno di essere «cucite» nel tessuto connettivo cittadino senza soluzione di continuità.

Negli ultimi tempi molte di queste aree sono state oggetto di progetti di riqualificazione da parte di imprenditori immobiliari. Le problematiche dei problemi di maggiori di progetti di tale natura sono principalmente tre: lavori e costi di bonifica, progettazione urbanistica e architettura finanziaria.

I lavori da effettuare per bonificare un'area che si voglia riqualificare vengono decisi e approvati dall'autorità amministrativa competente sulla base di un piano di caratterizzazione (di fatto uno studio sul tipo di attività svolte in passato sull'area e un campionamento del terreno) e di una successiva analisi di rischio. Essi dipendono anche dalla destinazione urbanistica dell'area. Tuttavia, una volta definiti i lavori da fare, gli scavi possono portare alla luce materiali o quantitativi che non erano stati previsti, determinando un incremento dei costi complessivi - secondo gli esperti, in media, questi si aggirano nell'ordine del 20-25% del totale - oppure un allungamento dei tempi previsti. In entrambi i casi con conseguente im-

FEDERICO BARBARA*



(per evitare lo sviluppo non uniforme e a macchia di leopardo) ponendo inoltre particolare attenzione al rapporto con le autorità locali, solitamente interessate a massimizzare il più possibile la realizzazione di opere a favore della collettività (piscine, parchi, impianti pubblici di vario genere), dimenticando che comunque il fine dell'imprenditoria è quello di trarre un minimo di profitto dall'operazione.

Una tendenza nata negli ultimi anni è quella della richiesta da parte della pubblica amministrazione di preservare e restaurare gli ex edifici industriali di pregio facendoli rientrare in un concetto di «archeologia industriale»; si cerca in tal modo di preservare i simboli storici della produttività, per evitare che le nuove aree siano prive di identità.

L'ultimo importante problema, che discende dalle precedenti esperienze affrontate, è quello dell'architettura finanziaria delle operazioni di riqualificazione. L'incertezza dei costi di bonifica e dei costi di urbanizzazione, anche in ragione dei tempi talvolta eccessivamente lunghi che gli enti territoriali impiegano ad approvare gli strumenti urbanistici e i progetti di bonifica, generano una sostanziale difficoltà non solo nell'ipotizzare i margini di guadagno, ma anche più semplicemente nel determinare l'ammontare dei mezzi propri e dell'investimento necessari per portare a termine il progetto. Ogni progetto del genere nasce, molto più di altri, con il rischio che i soldi non siano sufficienti, e quindi con il rischio di rimanere un cantiere aperto per molti e molti anni.

Le iniziative si scontrano con ostacoli come la bonifica delle aree, ma anche con le incognite finanziarie

pri quartieri da creare ex novo. Dovrà quindi essere prodotto non solo un progetto architettonico, ma anche e soprattutto un progetto urbanistico, che risolva problemi come quello della viabilità, degli spazi verdi, dei collegamenti con i trasporti pubblici, degli spazi pubblici e del posizionamento dei negozi. Rispetto ai normali progetti di sviluppo, l'imprenditore deve garantire un coordinamento del progetto in caso di lottizzazione

patto negativo sul business plan dell'imprenditore.

Per quel che riguarda le problematiche urbanistiche; esse sono legate al fatto che le aree di cui parliamo sono sempre state avulse dal contesto cittadino e, quindi, l'imprenditore che voglia riqualificare un'ex area industriale si troverà di fronte non già a degli spazi esistenti da ristrutturare, bensì a degli spazi vuoti da riempire, spesso veri e pro-