

**SPECIALE URBANPROMO**

Boom di progetti alla V edizione della mostra promossa da Urbit

# A Venezia nuovi mercati in scena

www.ecostampa.it

**Tendenze e scenari: la casa tra lusso e social housing, quartieri verdi, Stu ed effetto Expo**

**U**n guizzo di iniziative di trasformazione urbana – dal singolo edificio, magari “griffato” all’intero quartiere ecosostenibile – caratterizza la quinta edizione di Urbanpromo, il salone dedicato al marketing urbano e alla pianificazione, che apre i battenti questa settimana a Venezia. Come sempre, l’evento è promosso e organizzato da Urbit, braccio operativo dell’Inu, Istituto nazionale di urbanistica. In questi tempi di crisi – finanziaria ed economica – l’incremento del 70% dei progetti urbanistici registrato quest’anno è ben più di un segnale incoraggiante. È la spia che anche in questi (e nei prossimi) difficili mesi – dominati dal “credit crunch”, dal calo delle compravendite e dei listini e, infine, da un costo del denaro in cerca di un nuovo rapporto con l’economia reale – il motore delle trasformazioni urbane non si è arrestato. E cerca invece nuovi driver sui quali muovere le sue direttrici di crescita e di sviluppo.

## I nuovi driver per il mercato

La residenza è stata – e resta anche in questo momento – l’ancoraggio più rassicurante per il mercato. Ma con una prospettiva diversa e più matura rispetto ad appena qualche mese fa. La stagione delle case vendute sulla carta con mutui al 100% è finita e non si rivedrà per un pezzo. Imprenditori edili e immobilariisti sanno di avere di fronte due-tre anni problematici. Ed ecco allora il momento della housing sociale, che sembra quasi travolgere e occupare gli spazi lasciati liberi dalla ritirata dai programmi edilizi rivolti al libero mercato della residenza.

È ormai chiaro a tutti che il pivot nazionale di questa nuova stagione è la Cassa depositi e prestiti. La struttura di Via Goito (70% Economia e 30% Fondazioni bancarie) si sta attrezzando per essere motore e sostegno dei programmi abitativi promossi localmente da soggetti pubblici o privati. L’asse Economia-Fondazioni-Cdp, che passa necessariamente anche per le Infrastrutture, è il nuovo architrave dell’edilizia residenziale “parapubblica”. Il segno del cambiamento è l’utilizzo (cauto e responsabile) della finanza immobiliare al posto delle risorse statali e regionali a fondo perduto.

## I progetti in mostra

Non è un caso che a Venezia, si confermi la presenza di diverse fondazioni bancarie, con iniziative promosse e realizzate in anticipo rispetto al quadro normativo, ancora fluido, del piano casa governativo. Le

iniziative della capofila Cariplo (si veda articolo nella pagina a fianco), la grande fondazione piemontese della Cassa di risparmio di Torino, la fondazione di Venezia, quella di Alessandria, fondazione Monte Paschi. Sono tutte qualificate presenze che offrono esempi e soluzioni concrete.

L’altro driver sul quale si sta orientando il mercato è collocato all’estremo opposto dell’housing sociale: è la casa di lusso, tentativo di intercettare un mercato che finora è stato solo una nicchia. Appartamenti esclusivi, con servizi alberghieri, in edifici firmati da archistar in quartieri totalmente ricostruiti. Gli esempi non mancano, a cominciare da alcuni casi della piazza milanese, come Citylife e Parco Adriano. In vetrina per la prima volta a Urbanpromo anche l’interessante progetto Miluce (promosso da Forza Quattro) che punta su domotica e sull’ingegneria dell’illuminazione per caratterizzare il suo intervento.

## Il traino dell’Expo

Del tutto eccezionale la situazione milanese, in cui l’Expo è in grado di rassicurare il mercato su una garanzia anticiclica rispetto alla crisi. L’effetto Expo condiziona anche le scelte dei promotori di iniziative di trasformazione. Euromilano, per esempio, realizzerà a Cascina Merlata un complesso immobiliare destinato ad alloggi temporanei da riconvertire una volta passato l’evento (si veda articolo a fianco).

## Società di trasformazione urbana

Non mancano le Stu. A cominciare da Bagnoli, che dopo una lunga incubazione, presenta interessanti segnali di risveglio. Interessante anche il caso della Stu di Ferrara, che cerca un socio privato per riqualificare la darsena. Interessante anche l’esempio offerto dalla società Porta Sud di Bergamo, con la sua scelta di utilizzare sistematicamente il concorso di progettazione per ogni edificio dell’ambito di trasformazione.

## Quartieri ecologici

La cifra della sostenibilità e del risparmio energetico è ricorrente nelle iniziative veneziane. Fra queste c’è Ecocity, la riconversione di un’ex raffineria a Villasanta (Monza), promossa dal gruppo Addamiano. È, quest’ultimo, l’esempio più evidente di dove sia ormai saldamente indirizzata la

barra della strategia immobiliare, da qui ai prossimi anni. ■

MASSIMO FRONTERA

**SPECIALE URBANPROMO**

**I promotori pubblici e privati**  
In 160 pagine tutte le schede  
dei progetti in mostra a Venezia

**Rappresentate  
le principali  
Fondazioni**

**MEZZOGIORNO LATITANTE**

*I progetti a Urbanpromo, negli anni*

	2004-2007	2008	TOTALE
<b>Progetti</b>			
Nord	87	46	133
Centro	32	9	41
Sud	21	8	29
Isole	0	1	1
<b>Italia</b>	<b>140</b>	<b>64</b>	<b>204</b>
<b>Piani strategici, reti<sup>(*)</sup> e marketing</b>			
Nord	27	20	47
Centro	10	8	18
Sud	20	18	38
Isole	2	1	3
<b>Italia</b>	<b>59</b>	<b>47</b>	<b>106</b>
<b>Piani strutturali</b>			
Nord	12	5	17
Centro	10	1	11
Sud	4	0	4
Isole	1	0	1
<b>Italia</b>	<b>27</b>	<b>6</b>	<b>33</b>
<b>TOTALE</b>	<b>226</b>	<b>117</b>	<b>343</b>

Note: (\*) Piani di trasporti e mobilità

