

Aspesi: far rinascere Torino con la riqualificazione urbana

Di **Redazione** -

12 aprile 2018



“Solo grazie ad interventi mirati di recupero e riqualificazione urbana, attraverso operazioni volte alla trasformazione di edifici dotati delle caratteristiche funzionali e tecnologiche che oggi il mercato richiede, è possibile rilanciare e dare un contributo positivo e costruttivo per lo sviluppo della nostra città, senza la necessità di consumare nuovo suolo”. Così ha dichiarato **Marco Crespi**, Presidente di Aspesi Torino, aprendo il convegno “Torino ha un futuro”, oggi al Centro Congressi dell’Unione Industriale.

La **crisi economica e immobiliare di Torino è conseguenza della mutazione di identità** che la città sta attraversando: le nuove opportunità di investimento non hanno ancora completamente sostituito la sua antica anima industriale e l’aumento delle compravendite immobiliari registrato a Torino nel 2017 non è stato ancora sufficiente a generare un forte interesse da parte degli operatori a tornare ad investire significativamente nello sviluppo immobiliare.

“Ma la situazione potrebbe cambiare, anche rapidamente – ha continuato Crespi – perché la sfida che stiamo vivendo oggi nel nostro lavoro è rappresentata dalla capacità di analizzare le richieste dei nostri clienti, anticipare le tendenze e di conseguenza capire cosa vorrà dire vivere e abitare domani. Oggi tecnologia e società evolvono sempre più rapidamente, mentre tra il primo concept di una residenza e la sua consegna trascorrono circa 4 anni”.

I nuovi insediamenti residenziali dovranno combinare l'autonomia dell'abitazione privata con i vantaggi di servizi, risorse e spazi condivisi. I benefici non sono soltanto di tipo socio-economico, ma anche ambientale. Ne deriva che lo spazio abitativo di qualità verrà assicurato solo da immobili di nuova generazione che si differenziano profondamente dalle abitazioni tradizionali.

“Infatti la ristrutturazione del singolo appartamento – ha affermato il Presidente di Aspesi Torino – non è più sufficiente a garantirne la qualità abitativa e il valore patrimoniale, ma occorre passare al recupero edilizio dell'intero edificio e, aumentando la scala, a quello urbanistico di interi quartieri, facendo in modo che gli immobili possano beneficiare di avanzamenti tecnologici: su tutti efficienza energetica, connettività e mobilità”.

All'incontro, che è stato moderato dal Presidente Nazionale di **Aspesi**, **Federico Filippo Oriana**, ha partecipato **Guido Montanari**, Vicesindaco e Assessore alle Politiche Urbanistiche del Comune di Torino, ed è stato introdotto da **Giuseppe Russo**, economista, direttore del Centro Einaudi con una relazione su “Nuove idee e nuove funzioni economiche per Torino”.

Per costruire il futuro di Torino, secondo Russo, occorre collocare le cose in un orizzonte di lungo periodo, analizzare oggettivamente i fattori strategici. E ve ne sono almeno tre nella competizione planetaria a favore di Torino:

- L'economia delle città sembra ancora crescente (concentrazione della popolazione mondiale nei grandi agglomerati urbani)
- Ancor più le attività immateriali e dei servizi continuano a concentrarsi nelle metropoli
- Essendo le città europee tutte relativamente piccole (salvo Londra e Parigi) devono fare rete tra loro. In particolare su quest'ultimo concetto Torino può fare molto se completa la rete delle infrastrutture. 1) Alta velocità con Lione, 2) Collegamento con l'unico grande aeroporto intercontinentale vicino che è Malpensa.

La “rete” inter-metropolitana di Torino deve però comprendere non solo Milano e Lione, ma anche Genova e Grenoble: per questo occorre chiedere/creare sistemi di governo di MACRO-AREA.

Infine, non deve mai essere dimenticato che la robotica è nata proprio a Torino. L'esperienza del recente successo italiano nell'industria enogastronomica dimostra, insomma, che si deve andare sempre a cercare nelle proprie radici e Torino, guardando se stessa, sull'alta tecnologia ha qualcosa da dire.

Hanno dibattuto sui nuovi modi di organizzare l'offerta immobiliare **Carlo Micono**, Docente del Politecnico – AI Group, **Matteo Robiglio**, Architetto e Docente del Politecnico, e **Giuseppe Roveda**, CEO di Aedes SIIQ realizzatrice a Torino del Caselle Open Mall.

“La produzione tornerà in città”, ha dichiarato Matteo Robiglio. “Per più di mezzo secolo abbiamo prima considerato che la manifattura andasse allontanata dalla città, poi che fosse diventata un ingrediente superato, oggi possiamo prepararne il ritorno. Per Torino, città industriale, è una buona notizia. Ma non si fa da sé: occorre capire che cosa sarà la manifattura 4.0, quali sono le sue esigenze, come funziona la sua logistica, chi saranno i suoi lavoratori, e quindi che relazione avrà con la città, i suoi spazi, i suoi edifici”.

Giuseppe Roveda, Amministratore Delegato di Aedes SIIQ società promotrice del Caselle Open Mall, ha sottolineato che il Piemonte con questa realizzazione sarà di nuovo all'avanguardia nel settore commerciale come lo fu 20 anni fa con il varo dell'outlet di Serravalle, tra i primi al mondo.

“I format della distribuzione commerciale sono oggi in continua evoluzione e non consolidati – ha affermato Roveda – perchè devono adeguarsi all'e-commerce e alle sue esigenze anch'esse in evoluzione ». Le botteghe diventano più corte perchè sempre meno contengono merci (la parte persa è quella dell'e-commerce), spesso i negozi sono oggi semplici spazi virtuali dove non si vende nulla e la merce non è esposta ma viene esibita solo su screen connessi a Internet.

« Le aziende commerciali sono, quindi, obbligate oggi ad una estrema elasticità e ad una forte integrazione di competenze : dal trasporto alla prossimità per la consegna in tempo reale, dall'e-commerce alla vetrina tradizionale ». « Nulla è consolidato in questo settore – ha concluso Roveda – perchè non è ancora consolidato nemmeno lo stesso format dell'e-commerce e si vedranno ancora delle belle novità”.

“Solo dando una connotazione chiara e specifica del prodotto “nuovo” in complessi polifunzionali e integrati, l'immobiliare sarà apprezzato e sarà oggetto di interesse da parte dei player internazionali – ha concluso Marco Crespi, Presidente di Aspesi Torino – trascinando, come è successo a Milano (in particolare con Porta Nuova e Citylife), fondi esteri ad arrivare in città e contribuire con il loro apporto alla crescita urbana generale”. E alla ripresa economica strutturale di Torino, come gli interventi di Russo, Robiglio e Roveda hanno evidenziato: dal recupero di particolari tipi di manifattura in chiave 4.0

(che necessitano di edifici ad hoc) ai back-office di nuove realtà industriali e finanziarie arrivate in Italia e magari stabilitesi a Milano. Il tutto con forte attenzione ai collegamenti infrastrutturali (completamento alta velocità ferroviaria con Lione e Malpensa) e a coordinamenti politico-amministrativi di macro-area (Lione, Grenoble, Genova, Milano).