

Programmare con successo la trasformazione urbana, integrando gli effetti delle singole opere, significa migliorare i servizi e la qualità della vita. Un buon progetto urbano ha inevitabili ricadute positive in termini sociali ed economici. Questa lezione ci è stata confermata anche da chi si è occupato della pianificazione della nuova Londra, quella dei giochi olimpici. In questo caso gli architetti hanno trasformato la città senza imporre a priori un'immagine figurativa ma, sfruttando le potenzialità delle pressioni e preoccupandosi

ness, un'area urbana può creare valore anche nelle fasi intermedie: il brand di un'operazione immobiliare può essere rafforzato proprio attraverso azioni che producono valore, anche economico. "Nel Nord Europa con Arup abbiamo proposto di realizzare delle serre temporanee nell'area di un cantiere - spiega l'architetto - e a Londra, nel cantiere dei Giochi era stato aperto un ristorante temporaneo, un'opera di design, molto apprezzato e scelto come belvedere sull'area in trasformazione".

Rovereto, il caso virtuoso dell'ex Manifattura Tabacchi

Un distretto innovativo dedicato alla sostenibilità al posto dell'ex Manifattura Tabacchi. Un polo della ricerca voluto dalla Provincia di Trento per fare dell'icona della storia industriale del trentino un "green innovation hub" con la collaborazione di professionisti, aziende e imprese del settore. L'iniziativa immobiliare è sviluppata da Manifattura Domani (società interamente partecipata dalla Provincia autonoma - www.progettomanifattura.it) che si è costituita nella primavera del 2009 e ha iniziato il suo percorso con la definizione di un masterplan le cui linee guida sono state firmate dagli studi di architettura di Kengo Kuma e Carlo Ratti, al fianco di Arup Italia (con Alejandro Gutierrez) e della società di consulenza Kanso.

Progettazione urbanistica e architettonica ma anche analisi economica e aziendale stanno alla base del processo di rigenerazione dei 9 ettari di area, in parte da riconvertire, in parte da demolire e ricostruire. Un investimento da 100 milioni che ha come orizzonte temporale il 2020. Il progetto di Rovereto è in itinere ed è un'iniziativa modello in termini di progettazione e programmazione urbana, ma anche un laboratorio attento alle ricadute sociali e all'economia del territorio.

Ma quando si parla di riconversione delle ex Manifatture, Rovereto resta un caso di eccellenza. Dieci anni fa nel 2002 quando era ministro delle Finanze Giulio Tremonti era stato avviato il business delle ex Manifatture Tabacchi trasferen-

do a Fintecna una lista di 18 stabili produttivi dismessi, centinaia di migliaia di metriquadrati in zone di pregio. Da Nord a Sud del paese. Un'opportunità negli anni d'oro del business del mattone rimasta sulla carta in gran parte dei casi. A Verona, Milano, Modena e Firenze la Spa del

Tesoro aveva stretto partnership con alcune società private (selezionate con gara) per portare avanti progetti di alta qualità architettonica: in queste città in campo ci sono architetti come Citterio-Viel, Canali Associati, Paolo Portoghesi e 5+1AA. Ma non è bastato: sono pochissimi i cantieri avviati. Quasi sempre per mancanza di programmazione.

A Firenze, solo per fare un esempio, erano inizialmente previsti 45mila mq di spazi pubblici (su 106 complessivi, 16 fabbricati) senza che ci fosse una reale domanda in questo senso.

Nell'ultimo anno la situazione si è aggravata a causa delle difficoltà economiche dei tre soci privati di maggioranza (Società Metropolis) e ancora, solo un mese fa è arrivato l'assenso da parte della Soprintendenza su cosa conservare o meno.

Tempi lunghi appesantiti dalla burocrazia a Firenze: mancanza di risorse a Bologna dove nei mesi scorsi è stato aggiudicato il maxi-concorso di architettura per realizzare un nuovo tecnopolo da 200 milioni al posto dell'ex

Manifattura. In questo caso la committenza è la Regione Emilia Romagna e l'architettura è firmata dai tedeschi Gmp von Gerkan und Partners.

A Napoli si era parlato di realizzare nell'ex Manifattura la cit-



Committenza: Progetto Manifattura srl, Progettista: Kengo Kuma & associates

tadella della polizia, successivamente è stato affidato a Mario Cucinella il progetto per la riconversione dell'immobile con un mix di usi. Ma niente è ancora definito.

La storia della riconversione delle Manifatture in Italia è un esempio delle tante mancate occasioni di rigenerazione urbana, atrenate per mancanza di investitori e di programmazione pubblica. P.P.