

Il mercato immobiliare e la trasformazione urbana: la parola a Paolo Gallesio

Abbiamo rivolto tre domande a Paolo Gallesio, amministratore delegato di DE-GA Spa.

Tra le critiche ricorrenti nel dibattito architettonico torinese vi è quella relativa all'impiego di modelli abitativi e costruttivi tradizionali. Qual è il vostro giudizio al riguardo?

La situazione si sta evolvendo, anche a causa delle nuove normative in materia di energia e acustica. Paradossalmente, però, proprio le nuove norme tecniche inducono a progettare modelli molto semplici dove la qualità architettonica, condizionata dagli obblighi normativi, viene sacrificata volentieri anche per ridurre i costi di costruzione. Inoltre la sperimentazione è vista come un rischio rispetto alle richieste di un mercato immobiliare ancora non preparato alle innovazioni. A contraddire quanto appena dichiarato, possiamo però riscontrare esempi recenti di progetti di alta qualità architettonica e innovativi nel panorama locale che hanno ricevuto dal mercato immobiliare ottimi riconoscimenti, sia a livello di rapidità di vendita che a livello di prezzi, superiori a quelli normalmente proposti nella zona d'intervento. Questo fa supporre che esiste una fascia di utenza, normalmente di estrazione culturale più elevata e con buone capacità economiche, che risponde alle sollecitazioni di tali proposte, seppure di maggiore impegno finanziario.

Dal vostro punto di vista, come si può innovare e quali sono gli ambiti prioritari in cui intervenire per generare qualità urbana?

L'innovazione si fa se si è disponibili a correre qualche rischio, ossia proponendo a un mercato sostanzialmente tradizionale modelli non usuali, persino sperimentali. Sicuramente l'attenzione alla qualità ambientale è premiante, più ancora rispetto al tema dell'efficienza dei costi di gestione, che non è ancora stato recepito del tutto

anche per la confusione derivante dalle direttive nazionali in materia di consumi energetici. L'innovazione si fa costruendo un piccolo edificio in un contesto urbanizzato oppure intervenendo con programmi di recupero in aree dismesse o con nuove edificazioni nelle aree di sviluppo della città. La scala dell'intervento non è importante quanto il contesto in cui si opera; innovazione può anche significare una particolare destinazione d'uso in un'area con vocazione apparentemente incoerente. Il problema è quello della qualità del progetto e della costruzione rispetto ai costi; l'obiettivo è proporre un'architettura di buon livello a costi contenuti, binomio che oggi non sembra facilmente coniugabile. L'housing sociale deve diventare il punto di convergenza di queste due direttrici.

Qual è la situazione attuale delle imprese torinesi di fronte alla crisi?

I dati ufficiali sulla situazione del settore edile non sono buoni, anche per la radicale diminuzione delle risorse pubbliche stanziare. Ma la contrazione del mercato costituisce anche un'opportunità per quelle imprese che sapranno strutturarsi sulla base di nuove regole. Probabilmente siamo alla conclusione di un ciclo generazionale; chi vuole essere competitivo è costretto a innovare la propria cultura d'impresa, sia con la ricerca sul prodotto, sia potendo contare su nuove opportunità di partecipazione pubblico/privato e su nuovi strumenti finanziari che sappiano rispondere alle richieste di un'utenza che sta anch'essa, seppur lentamente, cambiando.

About Author



gda

See author's posts

+ Condividi