



RAIL CITY LAB

Intervento del Presidente Nazionale ASPESI, Federico Filippo Oriana

Torino Social Smart City: Sviluppo immobiliare con la “Cura del ferro”

Le proposte per le sette aree FS dismesse emerse dal RAIL viste dal punto di vista di noi sviluppatori, da un lato, offrono un riconoscimento alla cultura moderna (green, sostenibilità, servizi pubblici e sociali), dall'altro incontrano la miglior cultura immobiliare, cioè il nostro mestiere, con il superamento della rigidità delle destinazioni e il riconoscimento di necessarie premialità per gli investitori privati.

Anche l'idea di destinazioni TRANSITORIE gioca a nostro favore. ASPESI, rappresentando un tipo di costruttore che in genere non ha l'impresa, vede l'edilizia come un mezzo e non come un fine. Un mezzo più light possibile per realizzare operazioni di trasformazione urbana, non per far lavorare la propria struttura (cosa peraltro legittima ma che non appartiene alla nostra categoria degli immobilizaristi).

Quindi nessuno più di noi può salutare con favore questa conversione dei soggetti istituzionali pubblici, in particolare Comune di Torino e Regione Piemonte. E anche per questo non si può non apprezzare e ringraziare SU - FS, da un paio di anni il nostro maggiore Socio nazionale.

Da questo bel disegno si arriva, però, alle realizzazioni in presenza di alcune condizioni che solo in parte sono endogene. È evidente infatti che solo una ripresa dell'industria e dell'economia torinesi (della quale peraltro c'è già qualche sintomo) porterà quella domanda che sola può giustificare una nuova ondata di investimenti a Torino in nuovi contenitori moderni - da realizzare nelle aree ex ferroviarie - non solo residenziali, ma polifunzionali.

Abbiamo, però, notato in altre realtà metropolitane - in primis Milano, ma non solo - che la disponibilità di nuovi contenitori di qualità INDUCE la scelta di una città per portarvi nuove presenze -in particolare estere- di industria o di terziario avanzato produttivo. Cioè i contenitori, oltre ad essere uno strumento necessario, possono costituire essi stessi un fattore di attrattività, di insorgenza. È questo fenomeno virtuoso può affermarsi in particolare a Torino per due plus di cui Torino dispone quasi in esclusiva: 1) una storica cultura industriale d'avanguardia, in particolare nell'automotive, 2) l'alta tecnologia (v. Google-Tim, ma non solo). Se a tutto questo si aggiungerà una nuova spinta pubblica e una semplificazione normativa e burocratica (la seconda indotta anche dalla prima) vedremo sicuramente Torino rifiorire come può e merita.

RIGENERAZIONE URBANA, INSOMMA, MA CON UNA BUON DOSE DI FERRO

Torino 15.11.19