

[Realtà MAPEI]

Anno 28 - N. 150 - Settembre-Ottobre 2018 - contiene I.P. - Bimestrale di attualità, tecnica e cultura

resi
mittente



ROSERIO CMP

postatarget
magazine

DC0503413
NAZ/318/2008

Posteitaliane

150

LE OPPORTUNITÀ
DI UNA POLITICA
DI RICONVERSIONE
DEL PATRIMONIO
INDUSTRIALE
INUTILIZZATO



Riqualficare i capannoni: una chance di sviluppo

In Italia ci sono 700.000 capannoni industriali abbandonati, 880.000 uffici sfitti nella sola Milano, 338.000 ettari di terreni non coltivati, per un valore di oltre 6 miliardi di Euro. A cui si aggiungono circa 3 milioni di case vuote abitabili.

Questi pochi numeri spiegano l'opportunità, economica e sociale, di avviare una politica di riqualificazione del patrimonio industriale inutilizzato.

Nell'intervista apparsa sul n.131 della rivista Ceramicanda, l'arch. Guendalina Salimei – impersonata al cinema da Paola Cortellesi che nel film "Scusate se esisto" ha raccontato le difficoltà di essere un'architetta in un mondo di uomini – ha parlato proprio della necessità della riqualificazione e dello sviluppo delle aree degradate, puntando il dito anche sui capannoni e sulle vetuste strutture industriali presenti sul territorio del distretto ceramico.

Ospite di un workshop dal tema "Confini sensibili", organizzato da Coem - l'azienda produttrice di piastrelle ceramiche di Fiorano Modenese - Salimei ha espresso con chiarezza il suo pensiero riguardo al grande patrimonio industriale italiano: "Abbiamo la cultura e l'intelligenza per trasformare questi immensi spazi che, con un po' di grano salis della politica, potrebbero essere un volano di sviluppo del nostro Paese ed essere il nostro petrolio".

Sui temi del recupero e della riqualificazione con un approccio multidisciplinare, la ceramica italiana può giocare un ruolo importante forte della propria storia e della capacità di stare al passo con i tempi.

Vero è che la crisi economica e industriale che si è accentuata negli ultimi anni ha determinato un diffuso fenomeno di presenza sul territorio di stabilimenti e d'interi aree produttive che hanno perso la loro funzione, a causa della mancanza di manutenzione e progettualità, ma possono avere nuovi sviluppi e favorire la creazione di luoghi di produzione e lavoro.

TIMIDAMENTE, MA RIPARTONO GLI INVESTIMENTI

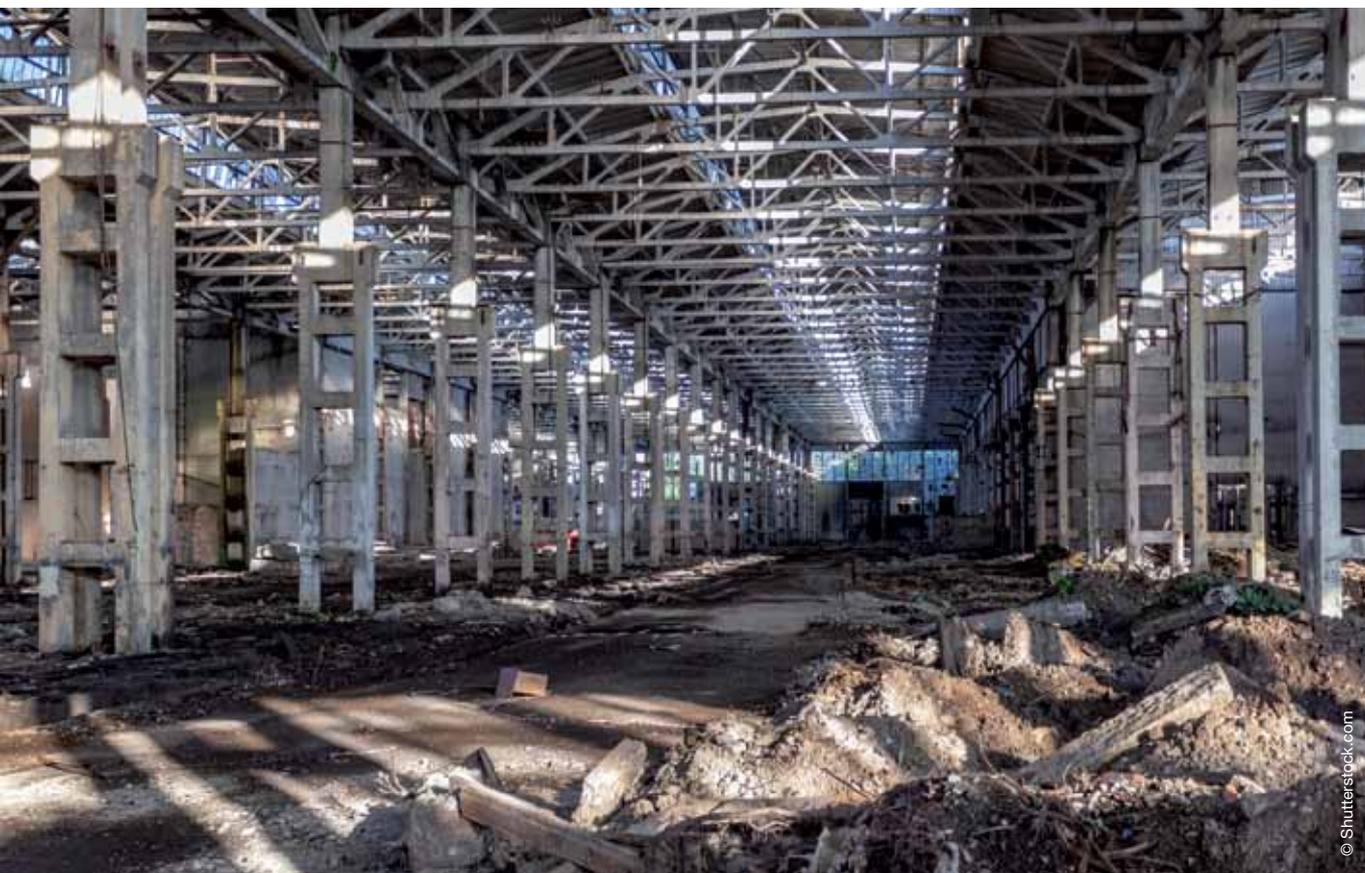
Capannoni ma anche negozi, uffici (con molta prudenza) e immobili abitativi.

Tutto il comparto immobiliare continua a essere investito da un certo fermento anche se i prezzi aumentano con moderazione: il numero delle compravendite cresce ma nel 2017 il mercato ha perso smalto rispetto al 2016, e se i prezzi saliranno troppo la ripresa potrebbe svanire.

Luci, ma anche tanta cautela, nelle previsioni di Tecnocasa che ha analizzato le tendenze del mercato immobiliare nel 2017 per individuare le dinamiche per il 2018. In particolare, per quanto riguarda gli immobili per l'impresa, il 2017 si è chiuso con la sensazione che qualcosa abbia iniziato a muoversi e gli operatori mostrano ottimismo sia per i capannoni sia per il retail grazie a un rinnovato interesse da parte degli utilizzatori e anche degli investitori.

"Il segmento dei capannoni – ha spiegato Fabiana Megliola, responsabile Ufficio studi Gruppo Tecnocasa – si sta dimostrando vivace, a conferma dell'interesse degli investitori ma soprattutto degli imprenditori, tanto che in alcune aree vi è ricerca di terreni per realizzare strutture di ampia dimensione da destinare a depositi e magazzini oppure da impiegare per la logistica, settore sempre più importante con la crescita dell'e-commerce. Del resto, i prezzi dei capannoni, anche di quelli ben posizionati lungo le importanti arterie di collegamento, sono al momento particolarmente allettanti".

In un momento di ripresa ancora da consolidare rimane la necessità di un piano complessivo che, oltre agli indispensabili bonus fiscali, sappia considerare le particolari esigenze di ogni territorio e dare un indirizzo preciso alle riqualificazioni anche in termini prospettici.



➤ GUENDALINA SALIMEI: ABBIAMO LA CULTURA E L'INTELLIGENZA PER TRASFORMARE QUESTI IMMENSI SPAZI CHE, CON UN PO' DI GRANO SALIS DELLA POLITICA, POTREBBERO ESSERE UN VOLANO DI SVILUPPO DEL NOSTRO PAESE ED ESSERE IL NOSTRO PETROLIO

Un esempio virtuoso

A simboleggiare questo “piccolo Rinascimento” industriale merita di essere citato il nuovo capannone a struttura prefabbricata che si estende ora dal preesistente sito ceramico del gruppo industriale FLORIM a Imola fino alla Pedemontana, realizzato per il taglio e la lavorazione delle lastre nei grandi formati, fino a 160 x 320 cm in tre spessori 6/12/20 mm. Lo stabilimento, che ha una superficie coperta di circa 56.000 m², rappresenta un esempio di fabbrica 4.0 per l'elevato livello tecnologico con cui è concepita, con le più moderne tecnologie produttive in grado di dialogare tra loro. Una struttura all'avanguardia sotto tutti i punti di vista: 800 pali funzionali all'antisismica sono stati posizionati per sorreggere una struttura nella quale un nuovo impianto di cogenerazione aiuta ad alimentare lo stabilimento con l'auto-produzione di energia elettrica, in un'ottica di sostenibilità ambientale.

