

LA RICERCA DELLA GIUSTA DISTANZA

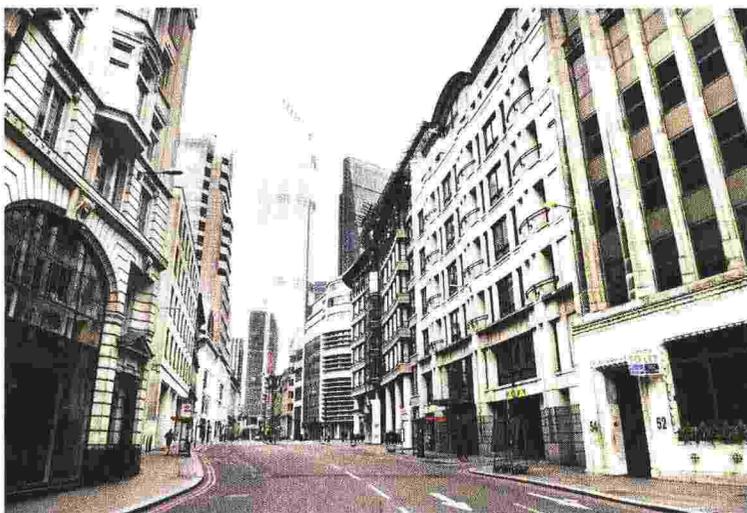
Gli urbanisti ripensano lo spazio, mentre il mercato immobiliare è 'sospeso' in attesa di capire se e come sarà superata l'emergenza **DI TERESA TRILLO**

S

STRADE DESERTE, negozi chiusi, uffici, autobus e metropolitane vuoti. Le immagini delle città messe in ginocchio dall'emergenza Covid sono consegnate alla storia, affollano l'immaginario collettivo e gli album fotografici di ciascuno di noi. Superato il lockdown, la ripartenza non è stata facile, né scontata. Il Coronavirus ha cambiato lo stile di vita cittadino e imposto una riflessione sullo sviluppo presente e futuro delle città. Politici, urbanisti, sociologi, architetti sono alla ricerca di soluzioni che possano consentire a milioni di persone di tornare a uno stile di vita più o meno normale. Gli aggregati urbani vanno ripensati, un cambiamento non scontato e, soprattutto, non sempre immediato e semplice.

"La città cambierà molto nei prossimi mesi o anni - dice Michele Talia, presidente dell'Istituto nazionale di urbanistica - La crisi economica e la pandemia di questi mesi produrranno sottrazioni, nel senso che ci saranno attività che dovranno essere riconvertite, e anche delle trasformazioni. I centri urbani, cambiando, devono modificare i luoghi del lavoro, il funzionamento dei servizi, tutte questioni che riguardano il bilanciamento tra due funzioni fondamentali della città: quella tradizionale di polarizzare le attività, aumentare la compattezza delle funzioni per motivi economici, sociali e culturali e dall'altra, soprattutto dopo il Covid, ridurre il congestionamento ed evitare il fenomeno del contagio. Queste politiche richiederebbero una territorializzazione dei processi e dei progetti". La città, in sostanza, va ripensata intrecciando le tante variabili con la ricerca della 'giusta distanza', spiega Talia, considerando anche l'essenziale funzione del verde. "Il centro delle grandi aree urbane, quei luoghi che vivevano e utilizzavano una rendita di posizione, quando l'affollamento era tollerato e considerato un punto di forza delle città, potrebbero invece perdere ricettività". Gli alberghi, ad esempio, potrebbero chiudere e la movida potrebbe

migrare in zone più facilmente raggiungibili. C'è poi il mondo del lavoro. Lo smart working "è stata una risposta non programmata a un'emergenza, l'organizzazione degli uffici potrebbe subire dei cambiamenti e la città dovrà attrezzarsi. Non è pensabile che il lavoro venga completamente trasferito nelle case, bisognerà trovare dei luoghi, magari periferici, dove organizzare incontri di affari e attività terziarie che non si possono cancellare". In gioco c'è anche la riorganizzazione delle periferie, cresciute in questi anni in maniera disordinata e senza una struttura. Un altro importante cambiamento, secondo Talia, riguarderà la rete degli spazi verdi, diventata fondamentale durante il lockdown. "Queste aree - osserva Talia - possono, ad esempio, essere utili per fare scuola, spostare all'aperto attività culturali". Per ripensare i centri urbani, un'interessante possibilità potrebbe essere data dalla "città di prossimità", dice Rossana Galdini, sociologa urbana, docente nel dipartimento di Scienze sociali ed economiche e in quello di Architettura dell'università La Sapienza di Roma. "La città di prossimità affonda le radici nei primi del novecento quando si sviluppò l'idea dell'unità di quartiere. Dopo l'emergenza Covid, per la ripresa di una nuova normalità e nel rispetto di una regola che caratterizzerà ancora per molto la nostra vita - la giusta distanza - è necessario e urgente riorganizzare la città. L'idea di Carlos Moreno della 'città dei 15 minuti', alla base della campagna elettorale della sindaca di Parigi, Anne Hidalgo, è oggi accolta con entusiasmo anche in Italia". La città dei 15 minuti, spiega Rossana Galdini, "è quella che realizza il principio di prossimità consentendo ai propri abitanti di avere servizi, negozi, uffici, spazi verdi facili da raggiungere a piedi, in bicicletta e, solo di rado, in macchina. Sono molti gli urbanisti



SMART (?) WORKING

che anche in Italia suggeriscono di concentrare l'attenzione sulla piccola scala: quartieri, borghi, piccoli centri". La sociologa ritiene che l'idea sia totalmente condivisibile, non solo per gli effetti sull'ambiente e su un più proficuo uso del tempo, ma anche per "costruire o ricostruire la rete di relazioni e contrastare l'anonimato della grande città. Tutto ciò - puntualizza - implica tuttavia dei necessari cambiamenti". Nell'immediato, suggerisce Rossana Galdini, si deve partire dalla riorganizzazione della propria casa. "Gli spazi sono importanti - spiega - anche se i momenti di crisi aumentano il divario tra chi ha e chi non ha, evidenziando in modo drammatico le disuguaglianze. Nel breve periodo, si può cominciare a dare importanza ai cortili, agli spazi aperti, anche solo al proprio balcone. I terrazzi condominiali, di solito disabitati, durante il lockdown sono stati riscoperti. E poi serve una riorganizzazione del quartiere puntando all'autosufficienza. Forse potrebbe essere l'inizio di un percorso verso città più efficienti ma soprattutto più umane, a patto che siano anche più giuste". Casa e quartiere hanno effettivamente assunto un ruolo centrale. Durante il lockdown, abbiamo lavorato e archiviato la vita fra quattro

Uffici vuoti durante il lockdown seguito alla diffusione del Coronavirus

mura. Abbiamo varcato l'uscio solo per fare la spesa, portare fuori il cane, gettare l'immondizia o fare una corsetta all'interno del quartiere. Una tendenza che sta influenzando anche il mercato immobiliare. Emergono nuove esigenze ma tutto va verificato nei prossimi mesi quando sarà più chiaro se avremo superato l'emergenza Covid. "Dal punto di vista residenziale - dice Luca Dondi, amministratore delegato di Nomisma - c'è una ricerca di spazi accessori, come balconi e giardini, perché durante il lockdown è mancato uno sfogo esterno, siamo stati costretti a condividere in più persone lo stesso ambiente che prima era esclusivamente abitativo e ora anche lavorativo. Altro elemento che si considera è l'aspetto tecnologico. L'idea che si possa andare a riscoprire le distanze, il borgo, lontani dal posto di lavoro, dovrà essere indagata più avanti quando sarà chiaro il contributo dello smart working rispetto alle modalità lavorative pre Covid". Anche per l'impatto su terziario e uffici, rileva Dondi, "bisognerà vedere quale sarà l'orientamento sul contenimento degli spazi, la diffusione dello smart working, una minore propensione a occupare tutti gli impiegati nella stessa sede nello stesso momento. Immagino che ci possa essere una minore pressione rispetto al segmento direzionale". Ci sono poi i negozi. "Al momento sui centri commerciali c'è una perdita di interesse verso questo tipo di distribuzione ma va capito quali saranno i tempi di ritorno alla normalità". Il mercato immobiliare sembra non subire pesantemente i riflessi dell'emergenza Covid. "Di fatto - spiega Dondi - il mercato si è pressoché fermato per qualche settimana: dai dati sulle compravendite nel secondo trimestre emerge che c'è stata una significativa riduzione ma non l'azzeramento dell'attività. Ora però va valutato un elemento: la disponibilità economica nel futuro, bisogna capire quale sarà l'impatto della crisi economica sulle famiglie". I prezzi delle case "non hanno subito significative correzioni: il mercato stava leggermente crescendo ora sta leggermente calando ma sono movimenti molto lenti, bisognerà capire come sarà l'andamento economico dei prossimi anni. La reattività dei prezzi è abbastanza contenuta rispetto alle compravendite. La domanda di investimento è invece più attendista, gli acquisti sono di necessità per la prima casa". Ma si compra ancora in città, sui borghi "non ci sono stati effetti significativi mentre c'è stato un calo sui canoni delle locazioni brevi legate al turismo straniero che è venuto meno". ■