

La riqualificazione del Centro Garibaldi esempio di valorizzazione del patrimonio urbano

Non solo Cina, anche India e Brasile offrono grandi opportunità per la progettazione

MASSIMO ROJ, AMMINISTRATORE DELEGATO PROGETTO CMR

*Architetto **Roj** in un recente incontro presso i suoi uffici lei sostiene di operare ormai più all'estero e in Cina che in Italia. Mi parve di leggere nella sua risposta un po' di amarezza o rinascimento. Ci sbagliavamo?*

Non è proprio così, ma ci stiamo avvicinando ad una equivalenza tra Italia ed Estero. Dobbiamo tenere presente che ci sono alcuni mercati che sono in forte sviluppo, soprattutto se paragonati alle realtà occidentali. Quello cinese, nel quale siamo presenti ormai da 9 anni, è un valido esempio. Ci sono paesi che presentano importanti dimensioni di progetto, basti solo pensare alle vaste

dimensioni del territorio cinese o indiano, diventa quindi inevitabile considerarli come nuovi orizzonti da esplorare. Si tratta di realtà molto differenti da quella italiana, ed europea in genere, che consentono sfide impensabili per noi occidentali: si affrontano masterplan giganteschi che il nostro territorio per la sua natura non consente.

L'amarezza che traspariva era legata soprattutto all'immobilismo nel mondo delle costruzioni che abbiamo vissuto per decenni e alle tempistiche, spesso non quantificabili, per gli sviluppi immobiliari in Italia.

Certo mi piacerebbe che an-

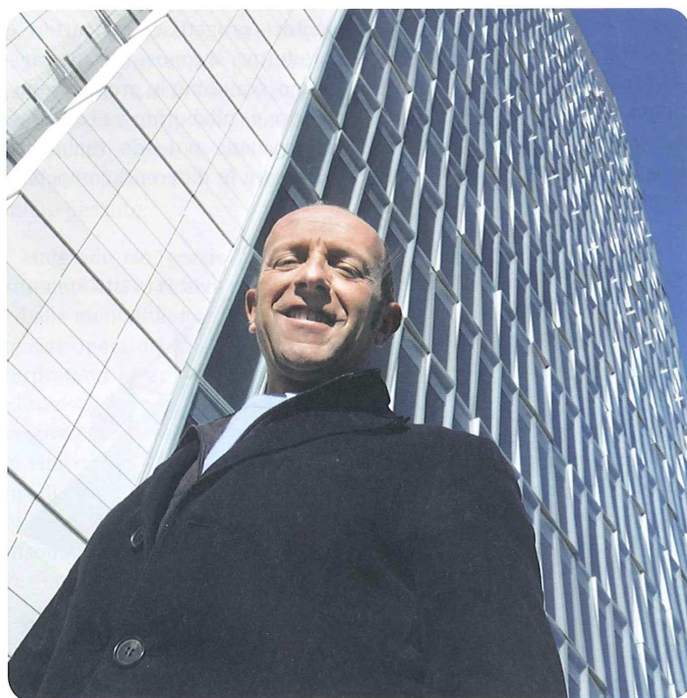
che nel nostro Paese, pur con le sue specificità, ci fosse una maggior attenzione alla valorizzazione del tessuto urbano e del patrimonio immobiliare: ci sono ampie porzioni di territorio, aree industriali dismesse che andrebbero riqualificate, per non parlare di edifici vecchi ed obsoleti che potrebbero essere abbattuti per ricostruire quanto il mercato richiede e per farlo secondo i più moderni criteri di sostenibilità.

La riqualificazione del Centro Direzionale Garibaldi è un primo passo in questo senso, ma è la mentalità che sta alle radici che deve cambiare...

Quali sono nel mondo gli stati più promettenti per un architetto come lei per operare e con quale tipologia immobiliare?

Negli ultimi anni **Progetto CMR** si è aperto molto verso l'estero. Abbiamo ampliato il nostro network ed esplorato paesi come la Turchia, gli Emirati Arabi, l'India e il Brasile. Ad oggi ritengo che questi ultimi due rappresentino, oltre alla Cina, le realtà con le maggiori opportunità per chi fa il nostro lavoro, con particolare riferimento alla pianificazione territoriale su larga scala, proponendo un mix funzionale più a misura d'uomo.

Credo molto nel confronto tra culture differenti e che poter operare su una scala così ampia sia indubbiamente stimolante per tutti gli attori coinvolti, ma voglio sottolineare che nel nostro



Progetto CMR

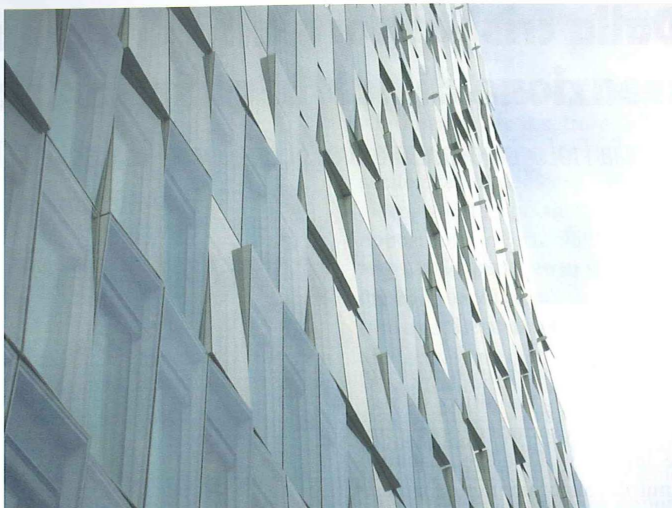
approccio alle realtà straniere è sempre presente un profondo rispetto della cultura e delle abitudini locali.

Tornando nel nostro paese quali azioni davvero efficaci si dovrebbero intraprendere per rendere migliori le nostre città? Perché molti degli edifici brutti che deturpano i nostri centri storici non si possono abbattere e ricostruire?

È indispensabile una riflessione accurata in merito alle modalità per rivitalizzare lo spazio urbano del nostro Paese e una scelta normativa che permetta alle città di sbarazzarsi del vecchio, pur salvando ciò che ha un valore storico, per realizzare risanamenti innovativi ed ecosostenibili. Manca una normativa nazionale che consenta di gestire e valorizzare correttamente il patrimonio immobiliare italiano, preservando lo storico e liberandoci del vecchio. Ci sono moltissimi edifici, costruiti nella seconda metà del secolo scorso, per esempio, che andrebbero completamente riqualificati, da tutti i punti di vista; economico-gestionale, normativo, architettonico, ecologico... Ma realizzare un intervento radicale sembra un'utopia, per le ragioni più diverse, dalla proprietà frazionata alle norme di governo del territorio, ci si trova nell'impossibilità di intervenire. Ribadisco è necessaria una normativa nazionale che unifichi almeno i codici e la terminologia e che consenta al settore immobiliare di fare un passo avanti.

Quali sono, in generale, i nuovi confini del progettare di qualità? A quali elementi bisogna fare costante riferimento?

Dobbiamo affrontare il futuro con intelligenza e creatività, basandoci sulla ricerca sul nostro



prezioso know-how tecnico, puntando sulla continua integrazione delle competenze professionali per garantire alta qualità, rispetto dei parametri economici e minimo impatto ambientale. È una sfida cruciale per rispondere ai bisogni di un cliente, l'UOMO, sempre più sofisticato e alla ricerca di una costante evoluzione nella qualità della vita ■

**"ECO-RETYLING"
 PER IL CENTRO
 DIREZIONALE
 GARIBALDI**

La riqualificazione del complesso Garibaldi sorto tra la fine degli anni '80 e i primi anni '90, è diventato ben presto uno dei simboli architettonici di Milano, è il primo tassello concreto nella rivitalizzazione dell'area Garibaldi-Repubblica. Il progetto di risanamento conservativo, pur mantenendo invariata la volumetria degli edifici esistenti, ha caratterizzato con una nuova interpretazione formale ed un forte impatto tecnologico il complesso edilizio. La prima delle due torri, oggi

completata, è riconoscibile dalla sua brillantezza, data dalla particolare sfaccettatura della facciata vetrata, che, come un diamante, riflette la luce solare in modo diverso a seconda del variare delle condizioni esterne. Testimonianza concreta di un percorso di progettazione integrata che si è mosso dall'interno dell'edificio verso l'esterno, con un obiettivo ambizioso, quello di creare un edificio di alta qualità ambientale, nel cuore della città, che garantisca un elevato comfort. Obiettivi che si sono tradotti in un involucro che dal punto di vista architettonico si differenzia completamente da quello originale e dal punto di vista tecnologico garantisce alte prestazioni essendo in grado di modulare le condizioni climatiche esterne e ridurre il carico termico per gli impianti. Sono state inoltre predisposte soluzioni tecniche quali: impianto geotermico, pannelli fotovoltaici, camini a ventilazione naturale e serre bioclimatiche.

Edifici ad emissioni zero e spazi vitali pensati per il benessere delle persone che quotidianamente li vivono, questo è il futuro per le nostre città ■