



DI IMMOBILI SFITTI E CATTEDRE

Certe professioni di notabili di successo un tempo erano garanzia di tasche piene, dunque di benessere. Anche oggi questo assioma non suona del tutto fuori luogo.

Sapevamo già di medici con stipendi annui a sette cifre. Anche i farmacisti difficilmente muoiono di stenti. I costi annui per la sanità in Svizzera, passati dai 26,9 miliardi di franchi del 1990 ai 71,2 miliardi del 2014, non finiscono solo nelle tasche di Roche e Novartis. Gli avvocati non sono noti per le loro modeste pretese, ma come professionisti con tariffe orarie da almeno 200 franchi e parcelle esorbitanti a quattro zeri.

Diverso da quanto sperato

Proseguendo con i mestieri arriviamo agli architetti. Nel loro caso la faccenda del benessere non è così inevitabile come per le altre categorie professionali citate. Non deve necessariamente portare a uno yacht da 50 metri ancorato nel Mediterraneo. Ma ciò nonostante per gli architetti è particolarmente degna di nota. Il loro ritorno economico non dipende in prima linea dalle loro effettive competenze professionali, ma è semplicemente la conseguenza del totale delle cubature realizzate e dei rispettivi costi. La loro associazione di categoria che – diciamo – ha una percezione di sé esageratamente nobile, la SIA, è riuscita a imporre e mantenere in auge per decenni la prassi per cui i compensi sono legati ai costi di costruzione (finché nel 2015 la Commissione della concorrenza non ha ravvisato gli estremi di una situazione analoga a un

cartello intervenendo di conseguenza). L'architetto che presentava le opere il più grandi e care possibile si riempiva le tasche, da prescindere da quanto alla fine l'edificio fosse funzionale, bello e utile.

E utili gli edifici alla fin fine devono esserlo per forza, altrimenti rimangono vuoti o semivuoti. Tra l'altro questa è una delle ragioni per cui l'area dello Stücker a Basilea, pur con il suo nuovo centro commerciale inaugurato nel 2009, si trova da sempre a dover combattere il problema degli immobili sfitti e non è mai decollato, contrariamente a quanto speravano gli architetti. La struttura riconvertita a Ebikon, vicino a Lucerna, a cui è stato dato il pretenzioso nome di Mall of Switzerland, sorta con notevole ritardo nel 2017 a causa del problema dei locali sfitti, fin dalla primissima locazione ha dovuto lottare per accaparrarsi gli inquilini. Ancora oggi deve affrontare la problematica degli immobili sfitti e sta tentando di utilizzare diversamente le superfici inizialmente adibite ad uso commerciale nel piano attico. Il centro commerciale Centro Ovale di Chiasso completato nel 2011 è vuoto dal 2015 e da allora si cerca un utilizzo alternativo.

Meglio un portafogli pieno

Ma da tempo non sono solo i centri commerciali dove gli architetti come minimo sono corresponsabili per l'inu-

tilità dell'opera realizzata, che pertanto rimane vuota. Anche gli immobili ad uso ufficio e residenziale possono subire lo stesso destino se sorgono nel posto sbagliato, con le dimensioni sbagliate o i numeri sbagliati. Basta guardarsi intorno nel Canton Soletta o nell'Alta Argovia per quanto riguarda gli appartamenti e nella regione di Zurigo nord per gli uffici. Nella bibbia dell'architetto, il Regolamento 102 della SIA, ci sono pur sempre punti come «Analisi di problematiche ed esigenze», «Verifica e chiarimento degli obiettivi di progetto e delle condizioni quadro», «Chiarimento delle condizioni quadro del luogo» o «Calcoli della redditività» e «Calcolo dell'economicità». Compiti dunque che dovrebbero impedire la nascita di opere inutili e vuote. Ma la voglia di dissuadere un committente dal costruire, o dal costruire troppo in grande, non è poi così tanta. Chi non preferisce un portafogli pieno piuttosto di un immobile sfitto?

«

Addossare la colpa esclusivamente agli architetti per gli immobili sfitti sarebbe riduttivo.

»



La realtà ha bisogno di specialisti in grado di impedire che si costruiscano problemi.



Essenziale il giusto know-how

Addossare la colpa esclusivamente agli architetti per gli immobili sfitti sarebbe riduttivo. Detto questo, passiamo dagli immobili sfitti all'insegnamento. Dopo aver consultato gli attuali piani di studi dei corsi bachelor e master di architettura del Politecnico di Zurigo, il semplice valutatore non può fare altro che constatare, con grande disillusione, che questi non sono cambiati neanche di una virgola da quando cinquant'anni fa sedeva lui stesso sui banchi di scuola. In questi santuari dell'insegnamento è obbligatorio frequentare una miriade di lezioni ed esercitazioni di progettazione e costruzione, architettura e arte, storia dell'edilizia, storia e teoria dell'architettura, urbanistica, storia dell'urbanistica, sociologia, architettura paesaggistica e simili. In nessuna di queste materie tuttavia vi è il benché minimo accenno a cosa va fatto affinché un edificio sia utile e non rimanga vuoto. Il che sarebbe essenziale per gli architetti. Il mondo accademico sembra infischiarne altamente e preferisce disquisire su «Metodi della ricerca urbanistica» o «Storia delle costruzioni e ricerca edilizia». La riflessione sistematica su quali utilizzi degli edifici, dove, in quale contesto e in quali volumi, risultano economicamente ragionevoli, dunque utili e raramente destinati a rimanere vuoti, sembra che gli architetti non l'abbiano assorbita insieme

al latte materno. Si tratta di un know-how che va imparato e anche insegnato. E dove, se non in un corso di studi? Pseudo-artisti amanti del bello gettano fumo negli occhi a committenti, in-



Il mondo accademico sembra infischiarne altamente.



vestitori e al mondo economico, anche se sventolano una laurea conseguita in una delle più prestigiose università europee. La realtà ha bisogno di specialisti in grado di impedire che si costruiscano problemi.

Presto una cattedra in «Prevenzione degli immobili sfitti»?

Agli studenti di architettura rimangono quindi aperte due strade, se non vogliono unirsi alla schiera dei generatori di immobili sfitti. Possono attingere questo prezioso know-how dove è già oggetto di un'offerta di formazione. Un diplomato in valutazione immobiliare (no, non facciamo nomi!), nel momento in cui è chiamato a valutare un edificio o una ristrutturazione, riflette molto più a fondo su come appaiano e possano svilupparsi in futuro opportunità

e rischi in tema di locazioni complete e immobili sfitti a seconda del tipo di utilizzo. Agli architetti in erba la tematica è assolutamente indifferente. Purtroppo. Se lavorassero anche come valutatori, potrebbero portare quel qualcosa che manca a tanti valutatori privi di un background in materia di costruzioni: una solida conoscenza dell'edificio, e di conseguenza della problematica della svalutazione, o del potenziale costruttivo, essenziale per le cosiddette valutazioni «highest and best use».

Oppure possono scegliere l'altra strada: salire sulle barricate reclamando a gran voce l'istituzione di una cattedra in «Prevenzione degli immobili sfitti», subito!



Martin Frei
MSc ETH in architettura/
SIA; MAS ETH in
Management, Technology
and Economics/BWL,
Zurigo