

**.casa**

**Città che cambiano.** Tra la stazione e piazza Walther uno sviluppo commerciale, hotel e residenze. In centro, dove le case costano tra i 4 e i 7 mila euro al mq, si rinnova la corte del Palais Campofranco

# Scali ferroviari e palazzi storici: così Bolzano rigenera i suoi spazi

Paola Pierotti

Dalla riqualificazione degli scali ferroviari, il cosiddetto progetto Arbo, all'ampliamento del NoiTech Park, il parco tecnologico dell'Alto Adige inaugurato un anno fa al posto dell'ex Alumix che tra qualche mese ospiterà anche università e uffici pubblici. La città di Bolzano guarda al suo futuro con maxi-progetti di rigenerazione urbana e recupero di aree ex industriali con una forte regia pubblica (è di meno di un mese fa la notizia dell'acquisto, da parte della Provincia autonoma di Bolzano, della Sgr operante nel territorio "PensPlan Invest") e coinvolgimento dei privati.

Nel cuore del centro storico, in Piazza Walther si lavora nel cantiere del Palais Campofranco: un'operazione da 25,3 milioni di euro promossa da Georg Graf Kuenburg, che porterà alla riconversione di una corte interna privata in uno spazio pubblico urbano con negozi, servizi e aree dedicate alla ristorazione. «Sono passati 15 anni dall'avvio dello sviluppo - racconta il project manager Franz-Ferdinand Graf Huyn - ne sono serviti 13 per la prima concessione edilizia e i lavori sono iniziati un anno fa». L'architettura, che si distingue per il recupero della storia (con uno scavo di 12 metri) e l'innesto contemporaneo, con un forte protagonismo del paesaggio, è firmata dallo studio romano MdaA - Architetti Associati (scelto attraverso un concorso privato) e sarà pronta per l'inizio del 2020.

Sotto i riflettori c'è anche la valo-

rizzazione del quartiere fra la stazione ferroviaria, piazza Verdi e piazza Walther, promossa dalla società Signa, fondata da René Benko, che un anno fa si è aggiudicata il bando per realizzare un insediamento con un centro commerciale, un hotel, delle abitazioni, spazi ad uso ufficio e ampie zone verdi nell'ambito di un piano urbanistico di mobilità che prevede anche lo spostamento della stazione degli autobus. Il concept del progetto Walther Park è di David Chipperfield e si va ad integrare con il masterplan dell'areale ferroviario frutto di un concorso vinto da Boris Podrecca con i romani Abdr.

Sono passati più di 8 anni dal concorso che punta a congiungere due parti della città oggi divise dalla ferrovia. Il progetto è stato ottimizzato ed è diventato la base per l'accordo di programma per un'area che inizialmente era di 35 ettari ed oggi riguarda un sedime di 47. La fase propedeutica è terminata e da mesi si annuncia il bando per trovare l'operatore privato che dovrà occuparsi della progettazione/costruzione, della finanza e della gestione. Dal Comune, il vicesindaco Christoph Baur fa sapere che «si conta di arrivare entro un paio di mesi alla firma dell'accordo, ma il passaggio della gara sarà più lungo, non meno di un anno. Bisogna fare un market test per verificare i numeri dell'operazione (che dovrebbe aggirarsi intorno a 1 miliardo di euro, considerando anche le opere accessorie e le urbanizzazioni, ndr) e per fare in modo ci siano tutte le garanzie, quando si parte, di costruire un nuovo quartiere, di qualità».

Recentemente l'imprenditore au-



**Palais Campofranco.** Al termine della riconversione nella corte interna ci saranno negozi, servizi e aree dedicate alla ristorazione

striaco Benko ha acquistato anche l'area del Virgolo, abbandonata da anni e, attraverso un concorso privato, ha affidato allo studio norvegese Snohetta il progetto che tiene insieme architettura, infrastruttura e paesaggio e che prevede due stazioni della funivia che collegheranno Piazza Walther e il Virgolo in soli 5 minuti. Avanzano intanto anche i cantieri del progetto europeo Sinfonia, che coniuga aspetti di risanamento di edifici, ambiente ed efficienza energetica e che vede Bolzano come uno dei distretti pilota con 37 mila mq di alloggi sociali degli anni '50 e '70 da ristrutturare. Oggi il progetto è circa a metà della sua attuazione.

Intanto il mercato immobiliare a Bolzano si attesta su valori decisamente superiori rispetto alla media nazionale: per comprare casa in centro bisogna considerare un range di

4-5 mila euro al mq che possono arrivare anche a 6-7,5 mila euro al mq per le nuove realizzazioni in Classe A Nature. Le aree di maggior pregio sono quelle del centro storico (anche in relazione al trend turistico e all'impulso dei B&B) come zona Gries, Via San Quirino, e via Castel Roncolo. Meno di appeal le parti più periferiche come ad esempio il quartiere Don Bosco o zone di espansione in via Resia. Nel mentre, anche nei Comuni della Provincia qualcosa inizia a muoversi in relazione alla volontà della Provincia di avviare un profondo recupero anche in chiave sociale delle ex caserme acquisite negli ultimi anni dal ministero della Difesa. In questo caso ha affidato alla PensPlan Invest Sgr lo studio di ipotesi di trasformazioni verificando il coinvolgimento di Invimit, Cdp e Fondi pensione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

1

**MILIARDO DI EURO** L'investimento complessivo considerando le opere accessorie e di urbanizzazione per la riconversione dell'areale ferroviario

**Nuovi profili.** Creatività e competenza per un lavoro che non è solo burocrazia

## Organizzare bandi e concorsi di architettura diventa una professione

deare, organizzare e coordinare un concorso di architettura non è ancora un mestiere, ma potrebbe diventarlo, quando questo strumento si affermerà come quello preferito dai committenti per ottenere un progetto di qualità. Sia nel pubblico che nel privato. «Il concorso è uno strumento molto potente, ma altrettanto delicato - spiega Pier Giorgio Giannelli, presidente dell'Ordine degli Architetti di Bologna - per una sua perfetta riuscita è necessario che tutta una serie di tasselli essenziali vadano al proprio posto, lato committente e lato partecipanti, e che il processo sia lineare ed efficiente». Aver partecipato a concorsi nazionali ed internazionali costituisce sicuramente una buona palestra; bisogna conoscere bene la normativa e saperla leggere ed interpretare in modo "creativo", e serve una bella dose di passione sia per la procedura, ma soprattutto per la possibilità insita nel concorso di incidere favorevolmente sulla qualità delle trasformazioni urbane e del paesaggio. Secondo Giannelli, che ha progettato e gestito i concorsi per due scuole a Riccione e Cesenatico, ed è al lavoro per un concorso che uscirà il 12 dicembre ad Aosta «questi sono gli skill richiesti per chi vuole avventurarsi in questo mercato».

L'Alto Adige da una ventina d'anni ha formato una task force di coordinatori di concorsi e in paesi come Francia, Austria e Germania le competizioni sono progettate e gestite da advisor con competenze specifiche. «L'ipotesi della Centrale unica di progettazione, prevista dal Governo e in discussione in Parlamento - commenta Giannelli - lascia perplessi,

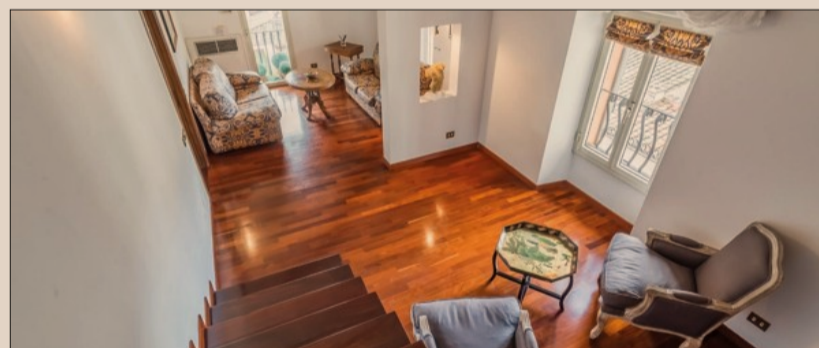
perché l'architettura non è replicabile serialmente sul territorio: ogni volta che facciamo un progetto questo è un prototipo che tiene conto di diversi fattori ambientali, paesaggistici e sociali». Il dibattito è aperto, la categoria sollecita con determinazione una Legge per l'Architettura, intanto una grande spinta in questi ultimi anni pro-concorso l'hanno data le piattaforme telematiche degli Ordini provinciali di Bologna, Milano con Concorrimi, per poi arrivare a quella del Cnappc. Insieme, negli ultimi due anni hanno promosso più di 80 concorsi. Se la quantità crea il mercato, sulla qualità si può incidere proprio anche attraverso la leva del coordinatore, che pone come priorità la certezza dell'incarico e della realizzazione, garantisce montepremi commisurati all'impegno, bilancia la richiesta di requisiti che non possono escludere a priori una buona fetta di possibili competitor, spesso i più giovani.

Anche gli operatori privati credono nei concorsi, (si veda il servizio del 5 novembre dedicato all'esperienza Generali) e proprio loro potrebbero utilizzare più agevolmente lo strumento, dato che non sono legati necessariamente al Codice Appalti. Cosa ci guadagnano? La possibilità di scegliere tra diverse opzioni possibili, e un ritorno mediatico importante. «Non solo - aggiunge Giannelli - un privato può attivare formule estremamente innovative che la Pa non riuscirà mai a bandire: nel progettare un concorso bisogna essere creativi, esattamente come per progettare qualsiasi altro prodotto».

- P. Pic.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Riscopri il fascino di vivere a Roma



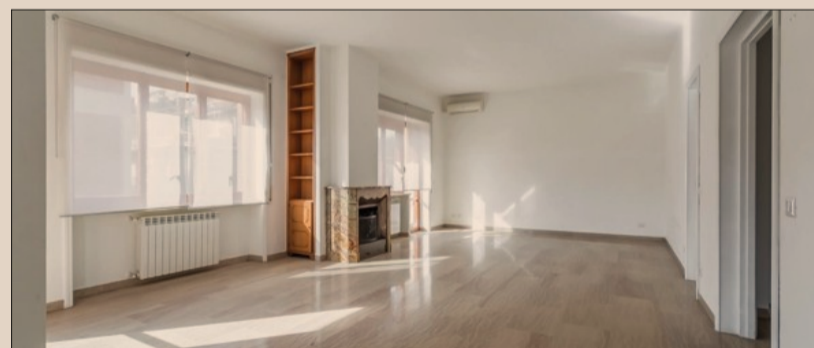
**Centro Storico:** esclusivo appartamento a Palazzo Ruspoli.  
E&V ID: W-02E544 • D-131,21 kWh/m<sup>2</sup> • € 1.900.000

94 m<sup>2</sup> 1 2



**San Giovanni:** ampia proprietà a ridosso delle Mura Latine.  
E&V ID: W-02E809 • G-175,00 kWh/m<sup>2</sup> • € 920.000

33 m<sup>2</sup> 211 m<sup>2</sup> 3 3



**Gregorio VII:** appartamento ultimo piano in zona Piccolomini.  
E&V ID: W-02DZ97 • G-175,00 kWh/m<sup>2</sup> • € 900.000

15 m<sup>2</sup> 175 m<sup>2</sup> 4 3



**Fleming:** superattico panoramico al Fleming.  
E&V ID: W-028Z5W • G-175,00 kWh/m<sup>2</sup> • € 840.000

20 m<sup>2</sup> 140 m<sup>2</sup> 2 3



**Somalia:** attico e superattico a Prato della Signora.  
E&V ID: W-02DYPV • G-175,00 kWh/m<sup>2</sup> • € 820.000

160 m<sup>2</sup> 240 m<sup>2</sup> 4 3



**San Lorenzo:** appartamenti nuova costruzione in Via dei Reti.  
E&V ID: W-026BQB • A • Prezzo a partire da € 195.000

38 m<sup>2</sup> 1 1

Corso Vittorio Emanuele II, 282-284 • Viale Europa, 296

Tel.: 06 45 54 81 20 • Roma@engelvoelkers.com • www.engelvoelkers.com/roma • Invia la tua candidatura a: Roma.hr@engelvoelkers.com



# ENGEL & VÖLKERS

Cerchiamo  
agenti  
immobiliari!