

ITALIA



Ex sede dell'Enel. Dalla riqualificazione del Palazzo della Luce di Torino deriveranno 21mila metri quadri di appartamenti e uffici

## Rinascita possibile per i palazzi storici

Diverse le finalità, dal lusso al sociale. Al via un protocollo Leed per riqualificazioni efficienti

Maria Chiara Voci

La parola d'ordine è recuperare ciò che già c'è e ridare vita al tessuto urbano esistente, senza consumare suolo. Una sfida epocale, che si presenta a tutto il settore dell'edilizia. Realizzare ex novo è ormai in "controtendenza". Ciò che davvero paga - per resistere alla crisi e a fronte del crescente numero d'immobili disponibili, anche per l'effetto che dovrebbero avere le dimissioni degli enti pubblici - è la trasformazione di residenze e palazzi d'epoca o manufatti ex industriali. Reinventare funzioni e usi di fabbricati che, però, non devono essere snaturati, perché si portano dietro un pezzo di storia.

Le risposte che si affacciano sul mercato sono diverse. Sotto l'aspetto degli utilizzi proposti e possibili, la sperimentazione è aperta. C'è chi si rivolge alla nicchia del lusso, creando residenze di alta gamma a prezzi comunque accessibili rispetto all'offerta di appartamenti nuovi e supertecnologici, come accade ad esempio a Torino con il recupero del Palazzo della Luce o con The Number 6, progetto architettonico ideato, sempre nel capoluogo subalpino, dallo studio Building Engineering per il recupero di Palazzo Valperga Galleani di Canelli di Barbaresco. Ancora, chi pensa alle riconversioni con funzioni alberghiere come unica strada percorribile; e chi tenta addirittura l'innovativa via dell'housing sociale.

Dal punto di vista operativo, però,

convertire un fabbricato storico pone di fronte a una serie di problemi. Che devono essere affrontati studiando bene le caratteristiche dell'immobile di partenza, per dar vita a soluzioni sostenibili, sia sotto l'aspetto dei costi (anche se sovente recuperare pone di fronte a necessarie spese aggiuntive) che della conservazione dei manufatti. «La chiave di volta - riflette Paola Boarin, coordinatrice del comitato Edifici storici del Green Building Council Italia, associazione no profit per la diffusione dell'edilizia sostenibile e che promuove il sistema di certificazione indipendente Leed - è cercare di mettere a fuoco e sfruttare le potenzialità insite nell'edificio originario. Per esempio, sovente è possibile valorizzare le cisterne presenti nei cortili per il recupero delle acque meteoriche, i porticati, le decorazioni e i materiali della tradizione, i sistemi murari preesistenti con le loro insite caratteristiche di termolegolazione, per garantire il comfort invernale ed estivo. Un tempo, la cultura del costruire era più radicata e adeguata alle sollecitazioni climatiche e dell'ambiente circostante e per l'edilizia si era portati a utilizzare materie locali, a chilometri zero. Per questo, ad esempio, è facile trovare nel Sud Italia immobili realizzati in pietra, per difendersi dal calore; mentre al Nord, sono diffuse le case miste in legno e laterizio o terra cruda».

Analogo il punto di vista di Daniela Petrone, vice presidente dell'Associazione nazionale per l'isolamento termico e acustico (Anit): «Quando s'interviene su un immobile storico - spiega - ci si trova di fronte a problemi, ma anche a grandi opportunità. Il primo passo per procedere è comprendere come le relazioni con l'ambiente circostante abbiano potuto definire l'identità materica e for-

male del fabbricato e valutare il costruito nella sua scala locale per ri-funzionalizzare senza snaturare».

Per rispondere alle esigenze di chi vuole valorizzare il rispetto della tradizione nel recupero, Gbc Italia ha presentato un progetto per l'elaborazione del protocollo pilota "for Historic building", che consentirà, a regime, la certificazione Leed dei palazzi dal Cinquecento al periodo pre-conflitto mondiale o delle architetture industriali di fine Ottocento e inizio Novecento. «Il nostro compito - prosegue - è individuare un metodo per valutare il livello di sostenibilità degli elementi che caratterizzano un immobile storico. Lavoriamo a stretto contatto con sezione americana del Gbc che ci ha appoggiato, lasciando a noi un ruolo di coordinamento. Il protocollo sarà correlato alle peculiarità tipiche dell'area italiana, ma legato alle dinamiche europee e mondiali. La stesura è affidata a un gruppo di esperti, tra cui il Dipartimento di Architettura di Ferrara». Prima della messa a punto e del rilascio del protocollo definitivo che sarà assunto come modello a livello internazionale, saranno presi in esame alcuni casi studio. «Sono aperte - conclude Boarin - le candidature per selezionare i casi che saranno presi in esame nella fase di start-up».

«È importante - sottolinea anche Daniela Petrone - che le normative sulla riqualificazione energetica e ambientale includano nel parco edifici di riferimento anche quelli ad interesse storico ed artistico».

### PHOTOGALLERY

Esempi di riqualificazioni di edifici storici a Torino  
[www.casa24plus.it/mercato](http://www.casa24plus.it/mercato)

