

archistar. Nei casi più riusciti i prezzi possono aumentare fino al 30 per cento

# La forza delle griffe

## Le opere dei grandi architetti rilanciano in pochi anni le aree limitrofe

PAGINA A CURA DI Paola Guidi

Le archistar, i grandi architetti di fama mondiale, con i loro interventi fanno salire il valore immobiliare di un'area tra il 20 e il 30%, perché trainano, grazie all'effetto mediatico che le accompagna, investimenti colossali, migliaia di archi-turisti e positivi cambiamenti del tessuto cittadino anche delle aree non immediatamente contigue alle opere. L'esempio più clamoroso di come persino una sola opera firmata possa valorizzare un'intera città è il museo Guggenheim di Bilbao progettato da Frank Owen Gehry e realizzato nel 1997, che ha aiutato la città a uscire da una crisi economica molto grave.

160mila mq dell'edificio Coo-

### L'ESEMPIO ITALIANO

L'Auditorium di Roma di Renzo Piano ha ridato vita a una zona abbandonata ora diventata di moda e fruita giorno e notte

urde de la Défense di Parigi, un quartiere interamente griffato da architetti e urbanisti di fama, sono stati venduti nel 2007 a Lehman Brothers per 2,1 miliardi di euro, il 60% in più del valore del 2001. Il successo degli investimenti immobiliari di Dubai firmati dalle archistar si è fermato solo ora, ma per molti anni è cresciuto ogni sei mesi del 20%. Un esempio italiano, sia pure ben lontano dalle condizioni di partenza di Bilbao, è il Parco della Musica di Roma, con l'Auditorium di Renzo Piano: un'area prima abbandonata e poco ospitale ora viene fruita di giorno e di notte ed è sempre più di moda.

I grandi progettisti valgono molto ma costano anche molto; secondo l'«Herald Tribune» del 18 ottobre 2008 tra il 10 e il 15% del costo di costruzione - secondo al-

tri fonti in media le archistar sono intorno al 15% - di un'opera della quale innalzano il valore almeno del 20 per cento. Se la realizzazione tecnologica della struttura viene trasferita a una società di ingegnerizzazione il compenso può abbassarsi - si fa per dire - come è accaduto per il Mit (Massachusetts Institute of Technology di Cambridge, Usa) del 2004, per il quale Gehry ha ricevuto circa il 5%, 15 milioni di dollari su un valore di 300 milioni (peraltro contestato per gravi problemi di tenuta all'acqua).

Cesare Maria Casati, progettista, fondatore e direttore del mensile internazionale «L'Arca», nega che i compensi delle archistar siano troppo alti. «Li meritano perché portano notorietà e investimenti nei luoghi dove intervengono, tant'è vero che i costruttori ottengono notevoli sconti dai fornitori che fanno a gara per entrare nell'operazione. Pochi sanno che partecipare a qualsiasi concorso comporta un costo elevato: per un architetto, per esempio il concept può comportare una spesa a partire dai 100mila euro in su per i concorsi internazionali e occorre calcolare spese elevate di assicurazione nel caso in cui, vinta la gara e realizzato il progetto, sorgano problemi legali su eventuali difetti. È vero che è previsto un rimborso di circa 50mila euro, ma l'impegno è gravoso. Occorre preparare disegni di simulazione complessi che richiedono ore e ore di lavoro di esperti in informatica». Che cosa insegna tutto ciò? Che chi intende comprare o vendere un terreno o una casa dovrebbe informarsi sui progetti urbanistici della propria città o delle zone ancora da sfruttare.



15%

Incidenza dell'archistar sul costo totale dell'opera



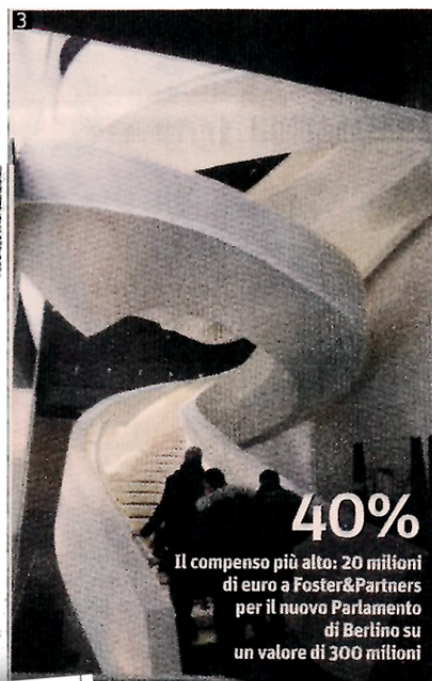
3.500

Il costo di costruzione in euro al mq in Europa senza allestimento. In Giappone è di 3.700, negli Usa di 3.300 euro

Unico. Molte opere di Foster sono appariscenti, come il 30 St Mary Axe, noto come "il cetriolo"

Dolci anni fa. Il Museo Guggenheim venne aperto nel '97, nel corso della rivitalizzazione della città di Bilbao e della provincia di Vizcaya

Su. La scala che congiunge i 3 piani del 2 megastore Armani, sulla Quinta Strada, a New York, progettato da Doriana e Massimiliano Fuksas



40%

Il compenso più alto: 20 milioni di euro a Foster&Partners per il nuovo Parlamento di Berlino su un valore di 300 milioni

## Inghilterra. Di Foster il masterplan di «Elephant & Castle» La Londra dei famosi è a sud del Tamigi

«Uno dei viaggi più richiesti è quello di 4 giorni a Londra per un'immersione totale nella città che si sta preparando con grandiose opere alle Olimpiadi del 2012, con una visita che comincia dalla zona delle stazioni di King Cross e Paddington - dichiara Mikaela Bandini di Viaggiarchitettura -, prosegue nei quartieri di Bankside e Southwark nel Sud Tamigi dove si sono esercitati i maggiori progettisti inglesi ed europei con il Millennium Bridge e la London

City Hall di Foster&Partners, la Tate Gallery di Herzog et Meuron, la Palestra Building di Alsop Architects». Una straordinaria carrellata che in ciascuno dei 4 giorni riserva percorsi fitti di contemporaneità, dove gli interventi dei progettisti citati si ripetono insieme a esempi di architettura eco-sostenibile esclusivamente funzionante con energie alternative. Le profonde trasformazioni in atto in tutto il Sud Tamigi confluiscono nell'area intorno

alle stazioni di Paddington e Kings Cross e alla St Pancreas International, di Foster (che vanta numerosi interventi), nuovo hub di arrivo degli Eurostar e dei treni dei Giochi Olimpici del 2012. Dallo Square Mile con opere militari come quella di Richard Rogers, gli archivistatori troveranno i nuovi grattacieli di Rogers, Foster, Arup, Eric Parry e un pregevolissimo The Minerva Building del 1999 di Nicholas Grimshaw. La città e la nazione si stanno preparando alle Olimpiadi del 2012 con molta apprensione a causa della crisi finanziaria e dell'impegno necessario - 10,9 miliardi di euro - che avrebbe dovuto realizzare quartieri e residenze per i ceti meno abbienti.