

I "business park" tra rinnovo urbano e spazio per le imprese

• **L'evoluzione delle scelte urbanistiche ed edilizie per l'industria e i servizi** • **Il ruolo dei "business park"** • **Le esperienze straniere e l'insufficienza della situazione italiana** • **I fattori che definiscono i "business park"** • **Qualità ambientale, flessibilità, accessibilità alla radice del loro successo** • **La gamma delle diverse possibilità di realizzazione**

Le scelte urbanistiche ed edilizie per il terziario e le imprese stanno evolvendo in tutti i principali paesi europei lungo la strada del binomio città-attività produttive. Nel panorama europeo delle realizzazioni immobiliari rivolte specificamente alla soddisfazione delle nuove esigenze imprenditoriali, un ruolo del tutto preminente tra le realtà innovative è svolto dai cosiddetti "business park", talvolta assimilati o conglobati nei parchi tecnologici ma spesso dotati di localizzazione e vita propria. La differenza di fondo rispetto ai parchi scientifici e tecnologici è data dal fatto che i "business park" non presuppongono la prossimità ad istituzioni di ricerca. Essi forniscono un ambiente di alta qualità, atto ad una vasta gamma di attività come la produzione, l'assemblaggio, la vendita/esposizione ed altre attività amministrative.

Questi temi sono già stati recepiti dalla cultura e dalle realizzazioni economiche di molti altri paesi europei. Basti pensare che città come Francoforte, Düsseldorf, Amburgo, Monaco, Madrid e Amsterdam registrano un tasso di assorbimento medio annuo per nuovi edifici terziari per circa 200.000 metri quadri, mentre Parigi supera addirittura 1.800.000 di metri quadri. Come è facile immaginare si tratta di un grande mercato che interessa investitori stranieri di ogni continente.

L'Italia, e Torino in particolare, stentano a recepire e a far decollare progetti di questo tipo; nel capoluogo piemontese il numero dei metri quadrati che vengono creati annualmente a

questo proposito si aggira sui 10.000. L'unica realtà significativa in questo settore è costituita da Milano, che crea ogni anno nuovi edifici terziari almeno per 100.000 metri quadrati. Ora il nuovo Piano Regolatore Generale della città di Torino prevede, almeno sulla carta, la realizzazione, attraverso il riutilizzo delle aree industriali dismesse, di circa 600.000 metri quadrati per insediamenti tecnologicamente avanzati nella sola area di "Eurotorino", oltre all'esperienza già concretamente avviata del Lingotto. Risulta perciò particolarmente interessante il rapporto messo a punto da Livio Dezzani e Daniela Furin per la Camera di Commercio di Torino e la Federpiemonte, che illustra il significato dei "business park" e soprattutto istituisce un confronto pratico sull'edilizia terziaria e per l'impresa in Italia, Francia, Gran Bretagna, Germania, Olanda e Spagna.

I fattori di definizione.

I fattori che definiscono i business park e le ragioni del loro successo tendono a concentrarsi in tre elementi: la qualità ambientale, l'accessibilità e la flessibilità. Per qualità ambientale si deve intendere non solo la presenza di edifici funzionali e di ottima architettura ma anche e soprattutto l'ubicazione di tali strutture all'interno di un paesaggio piacevole, in assenza di fonti di inquinamento atmosferico, visivo e sonoro. L'accessibilità riguarda la possibilità di un facile collegamento con le reti viarie, ferroviarie e aeroportuali, nonché l'accessibilità all'interno dell'area. Un ulteriore elemento di rilievo è poi la flessibilità degli edifici, che deve essere tale da consentire la migliore organizzazione dello spazio interno a seconda delle diverse necessità legate alla attività svolta dalle società residenti nei parchi.

I business park rispondono ad una necessità, che è a sua volta il riflesso di un'evoluzione del panorama economico determinato dalla nascita di un certo tipo di attività, legate al settore terziario e dei servizi in genere; che

ha comportato una crescente domanda per strutture edilizie per le quali non esisteva fino a qualche anno fa un'offerta.

Le ragioni di successo.

In tale contesto, l'idea dei business park è diventata in molti paesi europei un'idea vincente per tre ragioni essenziali. Innanzitutto per il rinnovamento delle attività legate al settore terziario tradizionale, con uno squilibrio tra offerta presente sul mercato immobiliare e domanda di nuovi spazi congeniali alle attività in trasformazione. In secondo luogo, perché il ciclo di vita del prodotto, una volta abbastanza lungo, è diventato estremamente breve, con la conseguenza che la progettazione si orienta sempre più verso edifici semplici e multi-uso, flessibili nella struttura e nell'organizzazione dello spazio interno. In terzo luogo, va considerato che i centri di produzione sono sempre stati vicini ai loro mercati; fino agli anni sessanta, la prossimità alle fonti di materie prime era il principale fattore di localizzazione. Oggi, l'enfasi sulle attività di servizio ha portato quelle stesse imprese a specializzarsi in attività high-tech e di conseguenza la presenza di risorse umane qualificate è diventato uno dei fattori decisivi per la scelta della localizzazione ottimale.

Se si osservano i business park realizzati un po' dovunque in Europa, si nota che la principale differenza è la disomogeneità delle realizzazioni, a dimostrare che non vi è un modello universale ma la tipologia dell'insediamento deve rispondere a specifici bisogni e/o necessità. Il loro successo dipende dalla capacità di creare proprietà immobiliari capaci di ospitare società dinamiche ed altamente specializzate, integrando il concetto di qualità a quello di ritorno economico. Le nuove società di servizio sono nate per introdurre soluzioni innovative, metodi di produzione più economici ed un'organizzazione del lavoro più dinamica. Queste società necessitano di una localizza-

Tasso di assorbimento medio annuo per gli edifici terziari in alcune città europee

Parigi	1.800.000 mq/anno
Amsterdam	300.000 mq/anno
Monaco	200.000 mq/anno
Düsseldorf	200.000 mq/anno
Francoforte	200.000 mq/anno
Amburgo	180.000 mq/anno
Madrid	150.000 mq/anno
Parigi, La Défense, media 1970-1990	75.000 mq/anno
Stoccarda	60.000 mq/anno

Fonte: Camera di Commercio di Torino-Dezzani e Furin (dati in mq. di superficie utile di pavimento)