



Friburgo, quartiere Vauban

# Metropoli in classifica

**L**ondra, Chicago e Bilbao sono le città più innovative; Roma e Milano occupano rispettivamente il decimo e il dodicesimo posto per le migliori offerte culturali; Stoccolma è la città più tecnologica del mondo; Toronto sovrasta tutti nell'architettura e nell'ambiente. Questi sono alcuni dei dati emersi dal Global City Report 2010, il terzo sul futuro delle città, quest'anno a livello mondiale, promosso da Generali Immobiliare Italia sgr e Scenari Immobiliari, e presentato lo scorso ottobre a Milano. Obiettivo del rapporto: individuare le città più innovative, quelle che meglio hanno saputo adeguarsi ai continui processi di trasformazione urbana ed economica, e attirare

## **DALLA TERZA EDIZIONE DEL GLOBAL CITY REPORT UN PANORAMA DELLE CITTÀ DEL MONDO PIÙ ALL'AVANGUARDIA RISPETTO A TECNOLOGIA, CULTURA, ARCHITETTURA E SOSTENIBILITÀ**

nuovi talenti creativi, aspetto, quest'ultimo su cui verte la prima parte del Rapporto, analizzata da Saskia Sassen della Columbia University. Come ha sottolineato Giancarlo Scotti di Generali Immobiliare durante la presentazione: "La crescita delle città è un elemento importante della nostra epoca. Le metropoli oggi

ospitano più dell'80% della popolazione mondiale, il 77% della forza lavoro con alta qualifica e sono spesso anche i motori dell'economia nazionale; inoltre i livelli di reddito di chi vi abita sono mediamente più elevati rispetto ad altre aree. Di conseguenza, la competitività si sposta sempre più negli agglomerati urbani e poiché è alta, la valutazione degli aspetti innovativi è fondamentale per gli investitori. Global City Report diventa dunque anche uno strumento importante per individuare le città con potenziale di crescita".

Paola Gianasso di Scenari Immobiliari, una delle autrici dello studio, ha spiegato come la metodologia utilizzata si basi sull'elaborazione dei dati di Scenari

Immobiliari e dei ranking pubblicati durante l'anno da alcuni importanti istituti di statistica internazionale. Vengono presi in esame gli aspetti qualitativi che concorrono a formare le diverse classifiche riferite all'innovazione secondo quattro parametri: tecnologia; offerta culturale; architettura e grandi progetti urbani; sostenibilità. E messe a confronto circa 100 città nel mondo, fra cui Milano e Roma.

#### Le comunicazioni nell'Ict

Riguardo all'innovazione tecnologica, intesa come servizi al cittadino, si analizzano i progressi degli ultimi anni riguardo alle comunicazioni nel settore Ict, prendendo in esame l'accesso delle famiglie a Internet, la presenza di reti a fibra ottica, la diffusione delle reti wireless anche a livello di municipalità, la connessione a banda larga. Per inciso, nell'Unione europea il 65% delle famiglie ha accesso a Internet, ma Islanda e Olanda sono al 90% (più del 70% in Usa e Canada); l'Italia compare fra gli ultimi posti ma la percentuale sale se si considerano solo le grandi città; fanalino di coda è l'Asia con il 25% di popolazione che usufruisce dell'accesso, tranne quella di Shanghai, Hong Kong, Tokio, Singapore, che sale al 76%. La connessione a banda larga nelle famiglie italiane ha ancora un indice di penetrazione basso (39%) rispetto al resto del mondo: 56% Ue, 63,5% Usa, 66,9% Canada, 95,9% Corea del Sud. Tuttavia a Milano, per esempio, la rete di fibra ottica è molto sviluppata, con un cablaggio residenziale per un totale di 263.000 km. Tenuto conto dunque dei diversi fattori, fra le città più

#### Le classifiche per categorie innovative delle prime venti città

	Innovazione tecnologica	Innovazione culturale	Innovazione architettonica e grandi progetti	Sostenibilità
1	Stoccolma	Parigi	Toronto	Toronto
2	Seul	Berlino	Londra	Stoccolma
3	Chicago	Bilbao	Chicago	San Francisco
4	Boston	Londra	Dubai	Copenaghen
5	Singapore	Francoforte	Boston	Chicago
6	Hong Kong	Chicago	Shanghai	Friburgo
7	Helsinki	Vienna	Bilbao	Helsinki
8	Seattle	New York	Singapore	Melbourne
9	Londra	Dublino	Mosca	Oslo
10	Tokio	Roma	Parigi	Bilbao
11	Tel Aviv	Copenaghen	Pechino	Boston
12	San Francisco	Milano	Berlino	Barcellona
13	Bangalore	Boston	Seul	Edimburgo
14	Vienna	Amburgo	Melbourne	Londra
15	Parigi	San Francisco	Amsterdam	New York
16	New York	Madrid	New York	Parigi
17	Copenaghen	Oslo	Helsinki	Berlino
18	Berlino	Barcellona	Stoccolma	Vienna
19	Amsterdam	Mosca	Dublino	Bruxelles
20	Bilbao	Abu Dhabi	San Francisco	Abu Dhabi

Fonte: Global City Report, Scenari Immobiliari-Generali Immobiliare Italia

#### Le venti città complessivamente più innovative

1	Londra	11	Singapore
2	Chicago	12	New York
3	Bilbao	13	Seul
4	Boston	14	Vienna
5	Parigi	15	Copenaghen
6	Stoccolma	16	Melbourne
7	Toronto	17	Dubai
8	San Francisco	18	Abu Dhabi
9	Berlino	19	Hong Kong
10	Helsinki	20	Francoforte

Fonte: Global City Report, Scenari Immobiliari-Generali Immobiliare Italia

innovative dal punto di vista tecnologico la prima risulta Stoccolma dove il 98% della popolazione è raggiunto dalla banda larga e dove è stata realizzata la Kista Science City, un distretto che ospita quasi

9.000 imprese di cui 1.000 attive nel comparto Ict; al secondo posto c'è Seul che ha la copertura completa di fibre ottiche e connessioni veloci, sia in superficie sia nel sottosuolo, a disposizione di tutti compresi

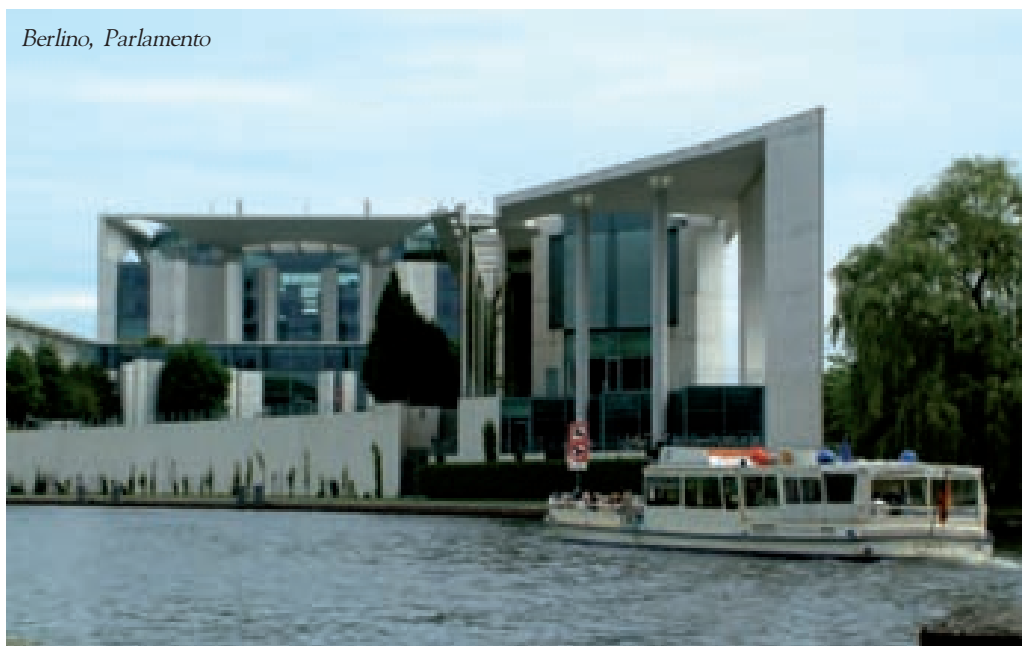


Berlino, Parlamento

poveri, anziani e casalinghe attraverso delle sovvenzioni pubbliche. Al terzo posto: Chicago, che raggiunge l'eccellenza soprattutto per quanto riguarda l'attenzione verso gli aspetti sociali; con il progetto

SmartChicago per un investimento di circa 9 milioni di dollari è possibile l'accesso alla banda larga in 5 quartieri svantaggiati della città in cui vivono 11.000 famiglie e lavorano 500 piccole imprese o

associazioni non-profit. Da notare che nelle prime 20 non c'è una città italiana. Quanto all'innovazione culturale, tra i fattori da considerare per la valutazione c'è quello relativo alle infrastrutture al servizio della cultura, che però, sostiene il Rapporto, devono essere sostenute da una politica in grado di adeguarsi alla progressiva trasformazione della città e delle esigenze dei suoi abitanti. Gli altri sono: la capacità di coniugare innovazione e tradizione, di trasformare i progetti culturali in progetti più importanti di rivitalizzazione della città, la capacità di raggiungere l'eccellenza in almeno un settore, di realizzare progetti d'avanguardia. Analizzato il tutto, nella classifica emerge Parigi che continua a detenere il primato della vivacità dell'offerta culturale. In particolare, è stata considerata estremamente innovativa la prima esperienza di decentramento di una istituzione culturale di grande rilievo, portata a termine lo scorso maggio: il Centre Pompidou ha aperto infatti una nuova sede a Metz, città che costituisce il punto d'incontro fra due assi che attraversano l'Europa e che si trova a un'ora di Tgv da Parigi. L'investimento di circa 70 milioni di euro è stato sostenuto in gran parte dalla Municipalità di Metz con contributi dallo Stato, dall'Ue e da altri Comuni. Innovativa la struttura architettonica, realizzata nel rispetto dei criteri di efficienza energetica e bassi consumi, e innovativa la distribuzione degli spazi interni che ospitano, oltre alle sale espositive e ai servizi tradizionali, sale destinate all'accoglienza del pubblico e alla creazione di progetti da parte dei visitatori. Obiettivo: richiamare un pubblico nuovo, formato soprattutto da giovani. Al secondo posto c'è Berlino che nel 2009 ha riaperto il Museo Egizio, danneggiato durante la seconda guerra mon-



Berlino, Parlamento

diale e poi abbandonato. Si è ricostituita così l'Isola dei Musei, un complesso di 5 musei che nel 1999 sono stati inseriti nella lista del Patrimonio Mondiale dell'Unesco. Al terzo si trova Bilbao che da città industriale ha saputo trasformarsi e rinascere intorno al nuovo Guggenheim Museum, oggi simbolo della città e dell'architettura contemporanea. Dublino (con il Grand Canal Square Theatre), Copenhagen (con il Dr Concert Hall), Oslo (con l'Opera House) hanno compiuto progressi importanti nell'ambito dell'innovazione culturale, pur occupando rispettivamente il 9°, l'11° e il 17° posto. Le due città italiane entrano invece fra le prime venti in questa graduatoria, Roma al 10° posto e Milano al 12°. La prima, oltre che per l'Auditorium Parco della Musica, è stata apprezzata per i numerosi interventi di rivitalizzazione del tessuto culturale fra cui l'inaugurazione del nuovo Maxxi (Museo delle Arti del XXI secolo) sull'area di una ex caserma e l'ampliamento del Macro (Museo d'Arte Contemporanea) dove prima c'era un mattatoio. La seconda per la prossima inaugurazione del Museo del Novecento e per l'eccellenza nella formazione in campo sanitario con i due progetti Cerba (Centro europeo di ricerca biomedica avanzata) e la Città della Salute nel quartiere Vialba. L'evoluzione più rapida tuttavia riguarda Chicago che ha compiuto un'opera estremamente interessante di integrazione tra i palazzi storici, i grattacieli avveniristici e i nuovi spazi culturali.

### I grandi progetti urbanistici

Il terzo parametro da considerare è "l'innovazione architettonica, immobiliare e grandi progetti". Indubbiamente lo sviluppo di scienza e tecnologia ha un grande

riflesso sull'edilizia e sul settore immobiliare: il comparto delle costruzioni rappresenta il 10% del Pil mondiale e concentra oltre il 7% della forza lavoro. I criteri di valutazione sono tarati a seconda della destinazione; per il non residenziale, per esempio, sono costituiti da elevata flessibilità degli immobili e degli ambienti interni, e nuove soluzioni architettoniche, strutturali e tecnologiche. La sostenibilità è ovunque uno degli aspetti fondamentali. Al primo posto in questa graduatoria c'è Toronto, "premiata" per la rivitalizzazione del waterfront prevista nell'arco dei prossimi 20 anni, un'area di 800 ettari che ospiterà immobili residenziali e servizi per una popolazione di circa 70.000 persone e 30.000 lavoratori. L'85% dei servizi sarà a meno di 5 minuti dalle abitazioni. Il tutto all'insegna dei più innovativi criteri di sostenibilità. L'investimento fino a oggi è stato di 2,4 miliardi di dollari, per il 74% elargiti dal governo centrale e da quello locale che possiedono la maggior parte dei terreni, per il 26% da privati. I ricavi provenienti dalla vendita dei terreni sono reinvestiti per finanziare e realizzare le infrastrutture pubbliche; i promotori e i costruttori privati assumono solo il rischio di mercato. Al secondo posto si trova Londra

che fra i progetti di evoluzione urbanistica della città conta la cosiddetta "scheggia di vetro" da ultimare nel 2012 in concomitanza con le Olimpiadi: un grattacielo di 72 piani per 309 metri d'altezza sulla London Bridge Station, con destinazione ad uso misto e l'impiego di tecnologie avanzate per ridurre del 30% il fabbisogno di energia. Fra i progetti più interessanti e rivoluzionari nell'ambito dell'innovazione architettonica c'è quello della Dynamic Tower dell'architetto fiorentino David Fisher: la torre rotante. E' in fase di completamento a Dubai (dove il livello di progettazione è altissimo) ma una seconda



*Friburgo, quartiere Vauban*



*Friburgo, quartiere Vauban*

Dynamic Tower è in costruzione a Mosca e una terza è allo studio a New York. Si tratta di un edificio di 80 piani per 420 metri d'altezza, in grado di assumere forme continuamente diverse dato che ogni piano può ruotare in modo indipendente; è prefabbricato, fatto a moduli: le singole unità sono completate in fabbrica e sul posto vengono solamente agganciate l'una all'altra. Ed è autosufficiente dal punto di vista energetico. L'investimento complessivo è sui 700 milioni di dollari. In questo ambito non compare alcuna città italiana fra le prime venti.

La sostenibilità è il quarto aspetto considerato per la classifica finale delle venti città al mondo più innovative. Ed è quello che ha più peso soprattutto nell'industria edilizia che concentra il 42% dell'energia utilizzata a livello di Ue ed è responsabile del 35% dell'emissione di gas nocivi. Qui la valutazione viene fatta in base alla riduzione delle emissioni di gas nocivi, al risparmio energetico, all'uso di fonti alternative di energia, al riciclo dell'acqua e dei rifiuti, alla raccolta differenziata, alla realizza-

zione di quartieri ecologici ed eco-città. Nell'uso delle energie rinnovabili gli Stati Uniti sono senz'altro all'avanguardia, in particolare San Francisco (al terzo posto) che vanta il maggior sistema di energia solare nel suo Centro congressi: 5.400 mq di superficie che generano 826.000 kwh all'anno.

Al primo posto tuttavia c'è ancora Toronto, seguita da Stoccolma dove è in corso di ampliamento il quartiere di Hammarby con un progetto ecosostenibile di grande importanza, nato per ridurre al minimo l'impatto ambientale; interessa un'area che una volta terminato lo sviluppo (nel 2017) ospiterà 35.000 persone che lì lavoreranno e vivranno. Copenhagen (4° posto) ha ridotto del 20% l'emissione di anidride carbonica negli ultimi 20 anni ed entro il 2015 la ridurrà di un altro 20%. Alcune località stanno realizzando delle vere e proprie eco-città, vale a dire città con uno sviluppo urbano che prevede l'adozione degli standard più elevati in fatto di protezione ambientale e risparmio energetico. Eco-città sono in fase di realiz-

zazione in Cina: Dongtan, nell'isola Chonming di Shanghai, che sarà sostenibile non solo dal punto di vista ambientale ma anche da quello economico, sociale e culturale; e Caofeidian Eco-City, 200 km a sud-est di Pechino, progetto in realtà ancora allo studio. In Europa a Friburgo c'è un quartiere (Vauban) che può essere indicato come l'esempio di maggior successo di eco-città, anche se di dimensioni ridotte, un quartiere alla cui progettazione hanno partecipato attivamente tutti gli abitanti (si veda *CentriCommerciali&* n.4-5/2009). Considerando la classifica generale, che fra le metropoli più innovative del mondo vede al primo posto Londra, al secondo Chicago, al terzo Bilbao, al quarto Boston (fino a pochi anni fa in fondo alla graduatoria), al quinto Parigi, non si può fare a meno di notare come l'innovazione "complessiva" premi le città storiche d'Europa o degli Usa, quasi a sottolineare quanto sia importante saperla coniugare con la storia e la tradizione.

*a cura di Lucia Loffi Randolin*