



# «Le stazioni come luoghi vitali delle città La rigenerazione deve partire da qui»

L'esperto di riqualificazioni urbane Bruno Barel spiega l'interesse di fondi e investitori sulla ricettività nell'area del piazzale «L'alleanza di buona politica e di operatori economici solidi e professionali è capace di qualsiasi cosa. Il modello è Milano»

«Mestre è già rinata e Verona la insegue A Padova servono credibilità e idee» «Ma leva di sviluppo a lungo termine non può che essere l'area metropolitana»

## L'INTERVISTA

Claudio Malfitano

**C**reatività, innovazione, reti. Parole chiave per lo sviluppo futuro delle città. Che passerà da investimenti importanti mediati dalla politica. E, strano a dirsi, le aree delle stazioni potranno essere motori di rigenerazione. Come Porta Garibaldi a Milano. Dall'interesse di diversi fondi immobiliari per nuove strutture ricettive in stazione a Padova nasce la riflessione di Bruno Barel, docente del Bo ed esperto di tematiche di riqualificazione urbana (nonché socio fondatore dello Studio legale BM&A). **Professore, il boom di alberghi dopo la stazione di Mestre pare raggiungere anche Padova. Da dove nasce questo interesse?**

«Dobbiamo partire dal fatto che in tutto il mondo la popolazione si va concentrando nelle città, dove il processo di elaborazione e trasferimento delle conoscenze è più veloce ed efficace. Le città attraggono i giovani e offrono loro migliori opportunità di lavoro e di vita. L'assessore all'urbanistica di Milano Maran ha detto recentemente che nei prossimi dieci anni andranno a vivere e lavorare nel capoluogo lombardo

almeno 30 mila giovani all'anno, fra i 20 e i 40 anni. I grandi operatori immobiliari lo sanno e seguono l'evoluzione del mercato, con iniziative che mobilitano risorse finanziarie importanti, competenze e visione ampia. Il fenomeno riguarda un po' tutte le città del Veneto, che devono ripensarsi e governare questo processo che ne disegnerà il futuro».

**Tra i settori che più trainano lo sviluppo immobiliare c'è proprio l'alberghiero. Ma il mercato turistico è in continua trasformazione. Non c'è il rischio di trovarsi poi con strutture vuote?**

«Le strutture ricettive di nuova generazione sono molto diverse da quelle tradizionali e vanno specializzandosi. Sono tendenzialmente grandi per realizzare economie di scala. Sono rivolte ad un mercato in evoluzione, fatto non solo di turismo tradizionale ma anche di spostamenti per tante altre finalità, ad esempio d'affari o per cure sanitarie o per studio o per lavoro temporaneo. Ci sono strutture dotate di servizi comuni concepite per ospitare persone per periodi medi o lunghi, a costi sostenibili, dove ci sono anche spazi di incontro e socializzazione. Molte delle nuove strutture di Mestre non hanno parcheggi, sono rivolte a giovani che arrivano con mezzi pubblici. C'è spa-

zio per la creatività. E per fortuna non mancano i creativi e perfino i sognatori. Come Ralf Riffeser, che a Ortisei si è inventato il "Cavallino bianco", ormai notissimo come hotel concepito fin nei dettagli e nei servizi per le esigenze delle famiglie con figli piccoli».

**Anche nell'area della stazione di Padova sono in progetto strutture di diverso tipo: dai 5 stelle agli ostelli. È una differenziazione che segue il mercato?**

«Padova è una città di enormi potenzialità e deve rinnovare la propria offerta per intercettare tanti diversi segmenti di domanda. Senza trascurare che Padova è parte di un'area metropolitana che deve ancora esprimere tutta la sua forza attrattiva. Trovarsi su una linea ferroviaria comoda sia per andare velocemente a Mestre e Venezia che a Bologna o Milano, significa essere inseriti in una rete di relazioni che offre tante opportunità di varia natura. Non a caso le stazioni ferroviarie sono state ormai ri-



pensate come *hub* per certi versi simili agli aeroporti».

**Tradizionalmente le stazioni erano considerate “non luoghi”, aree di passaggio senza una precisa identità. Possono gli insediamenti alberghieri contribuire a risolvere questa ambiguità e dunque i problemi di degrado?**

«La reti fisiche non saranno meno importanti della rete del web. La mobilità delle persone sarà sempre più strategica, così come quella delle merci che sta facendo ripensare l'intero sistema della logistica commerciale. I giovani stanno rilanciando il trasporto pubblico, sia per ragioni ideali che per comodità e abbattimento dei costi. Poi quando serve l'auto la si affitta senza altri costi e fastidi legati alla proprietà e ai parcheggi. Perciò le stazioni ferroviarie saranno luoghi vitali nelle città. A Milano è molto importante abitare vicino ad una stazione della metro. La grande architettura sta trasformando le stazioni in luoghi di qualità, e di riflesso anche le aree circostanti si rianimano anche economicamente».

**Come può un'amministrazione agire per favorire questo tipo di investimenti?**

«Bisogna essere credibili. Avere idee chiare, anche ambiziose. E saper sognare: aprirsi alle novità, alla creatività, all'inno-

vazione. Dare certezze agli operatori economici, nelle regole e nei tempi. Attirare a Padova i grandi investitori nazionali ed internazionali, che hanno la capacità di affrontare sfide ambiziose e contribuire alla rigenerazione di parti di città, con interventi organici. E pretendere qualità. La questione centrale non è più quella degli indici edificatori, delle quantità, bensì quella della qualità urbana, che significa tante cose: qualità del progetto sotto ogni profilo e qualità delle relazioni fra il nuovo ed il contesto urbano, adeguamento delle infrastrutture e dei servizi, flessibilità delle funzioni per interagire con un mercato che cambia in fretta. Il valore non è più insito in un edificio, isolatamente considerato, ma nelle relazioni col tessuto sociale, ambientale e culturale circostante».

**Vicino alla stazione ci sono due aree (ex Ifip e Pp1) considerate “buchi neri”. Un'eventuale azione di rigenerazione di quell'area potrebbe agire da volano anche le altre aree?**

«Senza dubbio. Bisogna studiare a fondo il caso Milano. Si comincia da un luogo, ma ora è vitale tutta la città. L'alleanza di buona politica e di operatori economici finanziariamente solidi e professionali è

capace di qualsiasi cosa. Ma è il momento di esportare il miracolo fuori Milano, è nell'interesse dell'intero Paese. Milano da sola non fa ripartire l'Italia, mentre la rete delle grandi città, a cominciare da quelle del Nordest, può consolidare questa rinascita».

**Da dove riparte il Nordest?**

«Mestre sta rinascendo e fra poco si vedrà che il contagio positivo va oltre la stazione ferroviaria fino a reinventare Marghera. Il Comune sta per iniziare i lavori di costruzione di una nuova viabilità di accesso comodo a Marghera. Verona sta reinventando la Zai e anche gli scali ferroviari, si dota di nuove strutture ricettive arido della stazione. Padova ha dei punti di forza eccezionali, dall'università con i suoi 60 mila studenti ai servizi sanitari, dalle bellezze artistiche all'Interporto, l'elenco potrebbe essere lunghissimo. Ma la vera leva di sviluppo a lungo termine non può che essere il Veneto metropolitano, il triangolo d'oro Venezia-Padova-Treviso che con la Pedemontana ora lega a sé anche altri centri di grande sviluppo manifatturiero. Bisogna vedere il territorio dall'aereo, ossia dal punto di vista dell'Europa. Puntare ad una *governance* territoriale, che cominci ogni ragionamento col “noi”. —

## IL FENOMENO

### In pochi mesi 5 progetti per hotel e ostelli nell'area della Ferrovia

Cinque nuovi alberghi per far rivivere l'area della stazione di Padova, da anni, purtroppo, sinonimo di degrado e insicurezza. In campo infatti ci sono già diversi progetti. Alcuni già in fase di avviamento. Come in via Sarpi dove, al posto della vecchia tipografia, sorgerà un hotel di nove piani a fian-

co dell'esistente albergo Cason. Una struttura alberghiera è prevista anche nel piano urbanistico dell'ex Ifip, l'area abbandonata dietro la chiesa della Pace. Anche il gruppo Ferrovie starebbe valutando la realizzazione di un albergo nell'area dietro l'ex edificio pacchi. Un interessamento ci sarebbe anche per l'ex hotel Monaco, chiuso da 8 anni. Infine si parla di un ostello internazionale tra piazza Mazzini e via Giotto. L'amministrazione crede nel turismo per rilanciare la zona: «Il tema di una ricettività di qualità è centrale», ha detto il sindaco Giordani.



**il mattino**  
di Padova

**Cinque nuovi alberghi per rilanciare la stazione**

Proprietari: Carlo Barel, Stefano Pizzani, Adriano e Raffaele Pizzani. Il progetto è stato approvato dal Comune di Padova.

**Altre notizie:**  
- Auto in sosta sulle ciclabili, il Comune come si riprova  
- Il Comune di Padova ha approvato il progetto di cinque nuovi alberghi per rilanciare la stazione.

Nella foto piccola in alto a sinistra il professor Bruno Barel, mentre nell'immagine più grande c'è l'idea di stazione sopraelevata proposta da Rfi per Padova. Qui a sinistra la stazione com'è oggi e sopra l'inchiesta del "mattino"