



LA CLASSIFICA



**Terreni e vigneti (d'oro):  
il Barolo straccia  
lo Champagne**

di GINO PAGLIUCA 50

LEONARDO CAVALLI



**L'architetto dello spazio  
Così i nostri centri  
tonano a respirare**

di ELENA PAPA 51

**CBRE**

La nostra competenza.  
Il tuo risultato.

cbre.it

**Qui Trieste**

Una veduta del Canal Grande,  
nel borgo teresiano, cuore  
della città



PHOTO: RICCARDO CASATI/OLYMP

**LA RINASCITA DELLA PROVINCIA  
CHE ORA ATTRAIE CAPITALI**

**Dal mare ai laghi,  
alle città di pianura:  
quanti investimenti  
Come vivere e fare affari  
fuori dalle solite rotte**

di ANDREA BONAFEDE, SERENA  
BURIONI, GINO PAGLIUCA 48, 52

**Realizziamo il potenziale  
del real estate commerciale,  
in ogni sua dimensione.**

MILANO | ROMA | FIRENZE | MODENA | PADOVA

**CBRE**

cbre.it



One Works a Milano lavora alla «cerniera» di Piazzale Lugano che collegherà Bovisa allo Scalo Farini  
 «Ma oggi c'è interesse per la provincia, gli investitori hanno capito che offre opportunità enormi»

# LEONARDO CAVALLI

## TRIESTE-RIMINI, STRATEGIA LUNGOMARE LO SPAZIO È IL CEMENTO VERDE DELLA CITTÀ

di ELENA PAPA

**R**igenerazione urbana. Parola chiave che rischia di svuotarsi di senso, usata spesso per legittimare operazioni immobiliari «estrattive» che producono gentrificazione o interventi tecnocratici privi di anima sociale. Eppure, esiste una via alternativa: quella della rigenerazione democratica. In questo modello, il progetto non è un'isola autosufficiente, ma una pratica eteronoma, capace di lasciarsi guidare dai processi sociali, dai conflitti e dai cicli della natura per farsi nuovo welfare urbano. Rigenerare, allora, non significa solo trasformare lo spazio, ma ricostruire il legame tra comunità e territorio, dove il vuoto della piazza o del parco conta più del pieno del palazzo.

I progetti di One Works a Milano, Trieste e Rimini si inseriscono in questo solco. Dalla cerniera di Piazzale Lugano al recupero del fronte mare triestino, fino al nuovo polmone verde nell'area dell'ex caserma di Rimini, l'architettura prova a cedere sovranità decisionale per ascoltare le domande dei cittadini. Con Leonardo Cavalli, socio dello studio insieme a Giulio De Carli, esploriamo come la sfida del progetto contemporaneo sia proprio questa: smettere di produrre rendita per tornare a prendersi cura della città come bene collettivo.

**Architetto, oggi vediamo capitali istituzionali e internazionali spostarsi verso città come Ferrara, Rimini o Trieste. È finita l'egemonia di Milano e Roma?**

«Più che finita, si è allargata. Milano corre da vent'anni, ma oggi c'è un interesse inedito per la provincia italiana. Gli investitori hanno capito che le città medie offrono opportunità enormi legandole a specifiche asset class. In casi, come Trieste e Rimini, l'attrattiva è la rigenerazione complessiva. Il mercato sta scoprendo che l'Italia è un reticolo di città straordinarie che aspettavano solo una scala di intervento nazionale o internazionale per ripartire». **A Milano state lavorando sull'area ex-Poste di Piazzale Lugano. Perché questo lotto è considerato una cerniera strategica?**

«È il punto di contatto tra due giganti. Da una parte lo Scalo Farini, che arriverà fino a Porta Nuova, e dall'altra la Bovisa con l'espansione del Politecnico. È un'area che passa dalla vecchia logica industriale alla



vocazione terziaria. Abbiamo scelto di puntare anche sull'altezza proprio per connettere visivamente questi due mondi. Ma la vera scommessa è trasformare uno snodo di traffico in uno spazio pubblico di qualità che faccia da collante tra la Bovisa storica e i nuovi distretti dell'innovazione».

**Quattro chilometri di costa a Trieste sono un'immensità, quasi una città nella città. Come si affronta una trasformazione del genere senza il rischio che il progetto resti un corpo estraneo?**

«È una sfida che tocca ogni corda del nostro mestiere: urbanistica, infrastrutture e storia. Per gestire una scala del genere, la strada è quella del Ppp (Partenariato pubblico-privato). Il nostro committente, un soggetto privato, ha formulato una proposta di fattibilità tecnica ed economica all'autorità pubblica. È un percorso amministrativo che permette di unire le forze, il privato propone un investimento e una visione, che poi l'amministrazione mette a gara per ottenere il massimo

**«In tutto il Paese ci sono centri urbani "medi" che aspettavano di essere scoperti e che hanno molte potenzialità su specifiche asset class»**

beneficio per la città. Il segreto per non creare un'isola recintata è l'integrazione. Nel Porto Vecchio la Regione ha già delle sedi e ci sono progetti pubblici in corso. Noi li cuciniamo insieme in una proposta generale dove lo spazio pubblico fa da colla. Valorizziamo magazzini storici bellissimi, trasformandoli in luoghi per il lavoro e la cultura, proprio alle spalle della ferrovia dove arriverà l'Alta Velocità. Non stiamo solo costruendo edifici, stiamo restituendo a Trieste il suo ruolo storico di affaccio sul mare».

**A Rimini avete demolito una caserma per creare un parco e un mix sociale. È questo il futuro della rigenerazione?**

«Assolutamente. A Rimini siamo intervenuti su una ferita urbana di 5 ettari. Abbiamo demolito un volume abbandonato per restituire alla città due ettari di parco pubblico, attorno a cui abbiamo distribuito studenti, residenze libere e social housing. La qualità dello spazio pubblico trasferisce valore alle opere private. Gli operatori intelligenti oggi sanno che non si vince costruendo muri, ma creando complessità. Se in un posto si può abitare, lavorare e studiare, l'investimento mantiene valore nel tempo perché genera vita».

**Lei sostiene che il vostro vero obiettivo sia il vuoto, non il pieno. Cosa significa per un architetto**

**che lavora con grandi sviluppatori?**

«Significa che il valore di un edificio dipende dalla qualità dello spazio che ha intorno. Se progettiamo solo pieni, creiamo accumuli di cemento senza anima. Il vuoto – la piazza, il parco, la via – è il vero cemento della città, quello che tiene insieme tutto. A CityLife abbiamo progettato la piazza su due livelli proprio per far funzionare le torri, a Piazzale Lugano e Trieste facciamo lo stesso. L'augurio è che tra dieci anni di questi progetti si ricordi la bellezza degli spazi aperti, non solo la forma dei palazzi».

**C'è un luogo del cuore dove si sente bene, che la ispira nel suo lavoro?**

«Direi Milano, la zona tra via Solferino, San Marco e Garibaldi. Mi piace perché non vive di monumenti isolati, ma di quel tessuto urbano – che gli inglesi chiamano *fabric* – che fa da sfondo alla vita delle persone. È un quartiere che è cambiato tantissimo, eppure è rimasto autentico. Vedere le case dell'Ottocento convivere con i grattacieli di Porta Nuova ti dà il senso della realtà. Per me, "casa" è dove riesci a stabilire un rapporto di familiarità con lo sfondo della tua vita. Ed è quello che cerchiamo di costruire in ogni progetto. Un posto dove le persone possano sentirsi a casa».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**Il protagonista e i progetti**

Sopra: Leonardo Cavalli, architetto e socio di One Works. A sinistra: un rendering del progetto relativo a Trieste Porto Vecchio

Sotto: i rendering per la rigenerazione di Piazzale Lugano a Milano e per la costruzione un «polmone verde» a Rimini



**«Il valore di un edificio, per noi, risiede nella qualità di ciò che lo circonda: se riempiamo e basta, realizzeremo costruzioni senz'anima»**