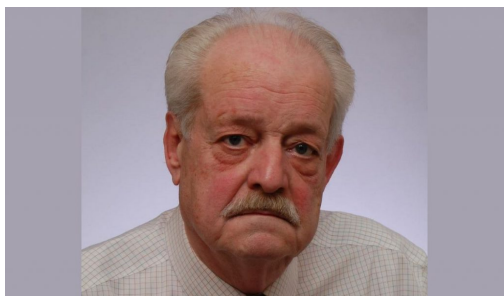


Il futuro del passato



James Hansen

Per quanto riguarda i grandi centri urbani americani, la pandemia Covid non è ancora finita. Ad oggi, secondo dati che arrivano dagli Usa, in molte delle principali metropoli del Paese oltre il 20% degli uffici sono rimasti vuoti anche dopo la fine dei *lockdown*: ciò con la conseguente ‘scoperta’ del *Work From Home* e, più in generale, il semplice rifiuto di molti dipendenti di tornare stabilmente in sede anche dopo la fine dell'emergenza sanitaria.

Le città degli Usa maggiormente colpite dal fenomeno sono, nell'ordine: San Francisco (27,3% degli uffici ora sfitti), Dallas (24,6%), Chicago (24,3%) e Atlanta (23,9%). Il dato medio dei centri metropolitani americani mostra un calo del 18,2%. New York ne esce relativamente bene, al -15,6%. In genere però i finanziamenti concessi per queste strutture prevedevano per la copertura solo il 5% dello spazio sfitto...

I conti ora non tornano più. Numerosi spazi immobiliari costosi sono improvvisamente diventati per i proprietari dei *white elephant*, ‘bestie’ che generano costi e consumano risorse senza rendere niente. La parte peggiore è che, essendo stati costruiti per uno scopo molto specifico—cioè ospitare le scrivanie dei colletti bianchi—non hanno un'altra evidente utilità.

Inizialmente si supposeva che la risposta al problema potesse essere quella di trasformare queste proprietà in appartamenti residenziali. Purtroppo, è risultato che gli uffici si

adattano male alla nuova destinazione d'uso. I collegamenti idraulici ed energetici esistenti non sono adeguati all'uso residenziale e in molti casi i soffitti sono troppo bassi per far passare le nuove tubature e i condotti d'aria. Perlopiù mancano le finestre negli spazi interni–e la popolazione residenziale desidera vedere almeno che tempo fa fuori. Inoltre, se la gente non vuole più venire in centro a lavorare, perché dovrebbe volerci vivere?

Per tutti questi motivi, i progetti di riadattamento a scopo residenziale dei palazzi fatti per ospitare uffici sono quasi tutti fermi: quelli attualmente in corso o 'pianificati' riguardano meno del 2% degli spazi al momento vuoti. Il problema comunque non è solo americano, è presente in buona parte dell'Occidente. Londra ne è particolarmente afflitta. Ha fatto scalpore la recente decisione di *Meta*–la controllante di *Facebook* e di *Instagram*–di pagare una penale da US\$ 181 milioni–circa 170 mln di euro–per rescindere un contratto d'affitto per una sede mai occupata nei pressi di Regent's Park. Il distretto finanziario di Canary Wharf ha livelli di abbandono dei suoi una volta ricercati uffici attorno al 20%.

A questo punto, i grattacieli così caratteristici delle grandi metropoli in molte parti del mondo rischiano di trasformarsi rapidamente in giganteschi–e silenziosi–monumenti alla memoria di un recente passato che ormai non c'è più.

<https://www.key4biz.it/il-futuro-del-passato/466851/>