

**Le architetture d'autore nei mercati immobiliari deboli:
le residenze Olivetti di Ivrea**

***Architectures with authorship in weak real estate markets:
Olivetti housing in Ivrea***

Giorgia Malavasi¹ - Alice Barreca² - Rocco Curto³ - Diana Rolando⁴

1 Politecnico di Torino, giorgia.malavasi@studenti.polito.it

2 Politecnico di Torino, alice.barreca@polito.it

3 Politecnico di Torino, rocco.curto@polito.it

4 Politecnico di Torino, diana.rolando@polito.it

Abstract

Il patrimonio residenziale di Ivrea costruito durante gli anni di massima espansione dell'azienda Olivetti, celebre per la produzione industriale di macchine da scrivere e di calcolo, è costituito da architetture d'autore riconducibili al Movimento Moderno del Novecento, testimonianze di elevato valore architettonico e culturale che necessitano di essere riconosciute e valorizzate.

Nel corso del XX secolo, parallelamente alla sua nota attività imprenditoriale, Adriano Olivetti ha inoltre avviato numerose iniziative socio-assistenziali volte all'incentivazione della proprietà della casa, realizzando nella città di Ivrea ville, residenze e interi quartieri popolari di elevata qualità architettonica.

L'iscrizione del sito "Ivrea, città industriale del XX secolo" nella World Heritage List nel 2018 come 54° sito UNESCO Italiano, ha sottolineato sia il valore di questi beni sia l'originalità della vicenda eporediese, riconoscendone l'identità di "città-laboratorio".

Alla luce degli obiettivi preposti dall'Agenda 2030, all'interno dei quali si auspica una maggiore inclusione sociale incoraggiata altresì da politiche fiscali e redistributive, questo contributo vuole evidenziare come la conservazione del patrimonio residenziale olivettiano - soprattutto nei mercati poco dinamici - passi attraverso azioni di riqualificazione energetica tali da garantirne la tutela e la valorizzazione economica.

Attraverso l'applicazione di un modello di regressione lineare multipla su un campione di dati relativi ad unità residenziali offerte sul mercato immobiliare di Ivrea e dei comuni contermini, è stata misurata l'influenza di alcune caratteristiche intrinseche ed estrinseche nel processo di determinazione dei prezzi di offerta degli immobili. In particolare, sono state considerate la qualità architettonica degli edifici, l'autorialità legata alla loro "connotazione olivettiana" e le prestazioni energetiche, applicando un modello edonico con finalità previsionale. Il modello è stato definito per verificare i riflessi che gli interventi di riqualificazione energetica hanno sull'incremento del valore di mercato e di conseguenza valutare le relative convenienze economiche.

I primi risultati evidenziano che, sebbene le architetture localizzate all'interno del sito UNESCO costituiscano esempi di eccezionale qualità e siano progettate da illustri rappresentanti del Movimento Moderno, il loro valore storico e culturale viene difficilmente monetizzato in termini di prezzi di offerta dei beni stessi, mentre viene riconosciuta l'influenza del livello di performance energetica (APE) sul valore immobiliare. Le analisi effettuate mostrano quindi come la domanda, nel caso di Ivrea, sia più sensibile al risparmio energetico degli edifici e non ne riconosca pienamente la qualità architettonica.

Il presente contributo evidenzia come, all'interno di contesti socio-economici fragili del nostro Paese, gli interventi di retrofit energetico possano avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale. Sotto questo aspetto vanno considerate e valutate le politiche di incentivazione fiscale come l'Ecobonus 110% che, tramite la cessione del credito e lo sconto in fattura, costituiscano anche un'opportunità per ridurre le disuguaglianze economiche e sociali della popolazione.

Parole chiave: prezzi di mercato, mercato immobiliare debole, patrimonio moderno, retrofit energetico, disuguaglianze economiche e sociali.

Keywords: listing prices, weak real estate market, Modern heritage, energy retrofit, social and economic inequalities.