RIQUALIFICAZIONE URBANA

Pubblico e privati partner per i recuperi

Recuperare il patrimonio urbano in Italia è spesso un percorso lungo e ad ostacoli. Scegliere la via della demolizione e ricostruzione non è ancora la via preferenziale, «perché la ristrutturazione consente strade più comode e per la sostituzione edilizia – sintetizza Filippo Delle Piane, vicepresidente Ance Nazionale – si chiedono oneri che non dovrebbero essere chiesti, nonostante sia ormai condiviso che solo così si fa rigenerazione urbana, con edifici nuovi in classe A o B, con un vantaggio totale e assoluto».

Non è però impossibile, e non solo nelle città più dinamiche come Milano. Ci sono infatti storie virtuose dove pubblico e privato hanno trovato (o stanno trovando) la via per superare gli empasse e correre verso il traguardo. A Napoli ad esempio, il Comune ha approvato a fine anno la delibera che ha sbloccato finalmente il Piano urbanistico attuativo del 2011 per avviare un'iniziativa privata volta alla riqualificazione dell'ex Manifattura tabacchi di via Galileo Ferraris. Un progetto di recupero ambizioso che riguarda un'area di 16 ettari per una superficie sviluppata di 130 mila mq di costruito, tra nuova edilizia e recupero. «Con lo Sblocca Italia siamo riusciti ad articolare in sei stralci funzionali l'operazione immobiliare, rimodulando lo schema di convenzione e andando verso la richiesta di permessi di costruire per le opere private e l'avvio delle demolizioni" spiega Sacha Camerino, responsabile dell'area valorizzazione di Cdp Immobiliare. «Il 70% dei fabbricati esistenti sarà demolito e ricostruito. Metà delle cubature, circa 65 mila mq di superficie, saranno destinati a residenze, puntando anche a realizzare un polo di smart housing con il fondo dedicato di Cdp sgr». L'operazione è pronta per il decollo, essendo riusciti a definire compiutamente il progetto complessivo (pubblico e privato) ed il conseguente impegno di 32 milioni di opere di urbanizzazione a carico di Cdp.

Sempre nel capoluogo campano procede il cantiere per la riqualificazione dell'area dell'ex Birreria Peroni, 10 ettari di superficie che, una volta rigenerata, ospiterà un mix funzionale con uno shopping mall, negozi, palestra, un asilo, un centro servizi e 300 nuovi alloggi. L'operazione è promossa dal gruppo imprenditoriale Cualbu con un investimento che supera i 120 milioni di euro. «In questo progetto c'è molto recupero dell'esistente, abbiamo optato invece per la demolizione e ricostruzione – spiega l'ingegnere Gualtiero Cualbu – per il comparto residenziale e per una parte del centro commerciale». Il processo è stato lungo, iniziato nel 2007 ha rallentato il passo per la crisi, ma dal settembre 2016 il cantiere è a pieno regime: la parte commerciale sarà pronta entro l'anno e quella residenziale nel primo semestre del 2020.

Demolizione e ricostruzione anche a Roma. In pieno centro, in zona Parioli, dove Torre sgr con Redbrick ha appena portato a termine il progetto di Piazza Pitagora ricavando 35 appartamenti di fascia alta (7 piani fuori terra e 3 interrati) in un edificio di nuova costruzione, al posto di un ostabile ad uso uffici demolito. Entro marzo gli alloggi saranno disponibili sul mercato. Il progetto da 50 milioni è stato avviato nel 2014. Nella capitale, saranno consegnati a partire da aprile i primi alloggi dell'operazione Monticello, a pochi passi da San Pietro, su via Aurelia 278, in un immobile di nuova costruzione sviluppato da Europa Risorse con un investimento di 100 milioni di euro. Ville urbane di pregio: 58 alloggi sul mercato a partire da 7.400 euro/mq a seconda della tipologia. Anche questa operazione è stata sviluppata con un cambio di destinazione d'uso, post demolizione di una precedente clinica. In questo caso il processo è partito nella seconda metà del 2014 ed è in dirittura d'arrivo con la consegna degli appartamenti chiavi in mano.

– **P. Pie.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA