



Al lavoro. Cascina Merlata, alle porte di Milano, area in corso di rivitalizzazione

Lombardia e Veneto le regioni più virtuose nel recupero dell'esistente

La ricerca

Si concentrano al Nord le iniziative realizzate senza intaccare nuovo terreno

Che numeri ha la rigenerazione urbana in Italia? Dal 2015 al 2022, gli interventi in rigenerazione sull'esistente – che non hanno determinato consumo di suolo e hanno invece prodotto cambi di utilizzo e destinazione d'uso – hanno interessato un territorio di 277 chilometri quadrati, la superficie della città di Latina, con un investimento totale di 133 miliardi di euro.

superficie sviluppabile su un metro quadrato territoriale. Le regioni più dinamiche hanno un comportamento simile, poi si scende in base alla domanda», commenta Zirnststein. Così una superficie di 277 chilometri quadrati ha determinato lo sviluppo di 104 chilometri quadrati totali di funzioni non tutte ancora completate, di cui circa il 50% residenziale e il resto un mix di commerciale e servizi. Si tratta di aree non per forza dismesse, ma sottoutilizzate o di basso interesse per la collettività. Come i piccoli ospedali nel centro di Brescia, non più utili perché la sanità è



La formula vincente

Lo studio, realizzato da Scenari Immobiliari in esclusiva per Il Sole 24 Ore del Lunedì, è un unicum e uno strumento prezioso per entrare nei dettagli di una delle sfide urbanistiche del momento. «Sono interventi di rigenerazione quelli capaci di restituire o dare dinamicità a un territorio», spiega Francesca Zirnstein, direttore generale di Scenari Immobiliari. Un esempio: Cascina Merlata, alle porte di Milano, area edificabile ma interclusa dal punto di vista delle infrastrutture, rivitalizzata con l'arrivo delle cooperative e di EuroMilano.

La Lombardia ha 62,1 chilometri quadrati interessati da processi di rigenerazione, l'area più ampia; seguono il Veneto (48,2), l'Emilia Romagna (46,4), il Piemonte (44,3), il Lazio (15,9) e la Toscana (11,5). Quasi dieci in Abruzzo, a distanza le altre regioni. «Questa superficie ha generato una SIp (superficie lorda di pavimento, *Ndr*) molto variabile. La media della Lombardia è 0,42 metri quadrati di

è il mix di residenziale, commerciale, spazi per uffici e servizi alla persona

demandata ai complessi ai margini della città, interessati da una riconversione che fonde residenziale e commerciale. Dei 133 miliardi di euro investiti, circa 34 sono stati spesi in Lombardia, oltre 26 in Veneto, più di 25 in Emilia Romagna. Zirnstein sottolinea che ogni euro ha un ritorno di quattro volte, in termini di valore diretto e indiretto. «Penso al quartiere Segesta, a Milano, che trovo meraviglioso dal punto di vista urbanistico, ma ha evidenti problemi di carattere sociale. Con una buona attività di rigenerazione, il ritorno economico sarebbe lento, perché serve tempo per far sì che la domanda torni a fidarsi di un luogo, ma quello sociale sarebbe immediato ed enorme».

—Ax. P.

© RIPRODUZIONE RISERVATA