

# Più rigenerazioni urbane e alleanze tra pubblico e privato per rilanciare le città

**Il futuro dell'immobiliare.** L'alta domanda di edilizia sociale, le norme Ue, il Pnrr e l'interesse degli investitori spingono a riqualificare le città secondo Catella (Coima), Della Posta (Invimit), Ianeselli (sindaco di Trento) e de Blasio (New York)

**Laura La Posta**

«Le città attuali? Insostenibili, sia a livello sociale sia ambientale. «Più sono grandi, più difficili da risolvere sono i loro problemi», ha commentato Manfredi Catella, Ceo del grande player internazionale Coima, ieri al convegno «Città in trasformazione» al Festival dell'economia di Trento.

«Le grandi città sono nemiche dell'ambiente, nel modello attuale: si pensi che a New York gli edifici sono responsabili del 70% delle emissioni di gas serra, eppure quando abbiamo approvato il Green New Deal cittadino nel 2019, imponendo limiti alle emissioni con la Local law 97, i cittadini erano tutt'altro che contenti della svolta ambientalista, dimostrando scarsa conoscenza dei rischi del cambiamento climatico», ha dichiarato l'ex sindaco di New York, Bill de Blasio, ora docente universitario nella sua città.

**Morena (Politecnico): in forte aumento la domanda di student housing a prezzi accessibili**

«Intanto è in forte aumento la domanda di student housing a prezzi accessibili, come dimostra dalla protesta degli studenti nelle nostre città, e avanza l'esigenza di senior housing, visto l'invecchiamento della popolazione; e tutti vogliono stare nelle città», ha aggiunto la docente del Politecnico di Milano Marzia Morena.

Come uscire allora dalla trappola demografica, dalla pressione migratoria in ambito urbano, dai rischi del climate change, dall'accelerazione impressa dall'Unione europea in tema di sostenibilità? Se lo sono chiesto tutti i relatori del convegno, molto partecipato sia in streaming sia a Trento (e con tanti giovani in sala). Arrivando a soluzioni condivise: per traghettare le città verso un futuro più sostenibile e inclusivo bisogna fare leva sulle rigenerazioni urbane, sulle partnership tra pubblico e privato, sull'interesse degli investitori verso il mattone riqualificato in chiave Esg, sui fondi del Pnrr.

«Ma per fare queste città hanno bisogno di più poteri a livello locale, perché sono più vicine alle comunità e hanno le leve per intervenire in modo efficace», ha auspicato Bill de Blasio, lanciando l'assist alla Provincia autonoma di Trento e al sindaco Franco Ianeselli. Il quale ha riconosciuto «il privilegio di lavorare per una

città all'avanguardia per le politiche sociali e la qualità della vita, con un'ottima università e un sistema di ricerca e sviluppo che la collocano in una dimensione internazionale; una città che con i fondi del Pnrr e con l'investimento da 1,3 miliardi per interrare la linea ferroviaria guadagnerà 16 ettari di terreno e potrà riformularsi con il progetto Super Trento».

I soldi per gli investimenti? Non sono un problema «quando un progetto pubblico è ben formulato e risponde a una domanda del mercato, come abbiamo dimostrato a New York attraendo investimenti di aziende tecnologiche in cambio di attenzione alle loro esigenze immobiliari e di servizi», ha raccontato Gianluca Galletto, che nella Grande Mela ha prima guidato la strategia di attrazione di investimenti privati della città e poi ha diretto (da managing director per l'innovazione) la più grande Housing Authority d'America e forse del mondo, con i suoi 600mila inquilini.

Gli ha fatto eco Giovanna Della Posta, Ceo di Invimit Sgr, la società del Mef che ha un ruolo di cerniera tra i soggetti pubblici, proprietari di ingenti patrimoni immobiliari, e il mercato. «La rigenerazione urbana è cruciale e non necessariamente va fatta con risorse pubbliche - ha spiegato - Noi andiamo a cercare capitali privati da utilizzare su un patrimonio pubblico di pregio ma poco valorizzato; cerchiamo di parlare la lingua dei grandi fondi anche internazionali che possono investire. In quattro anni abbiamo distribuito proventi per 400 milioni di euro, contro i circa 8 milioni distribuiti in precedenza».

Secondo Manfredi Catella, la via per una rigenerazione che abbia impatto è quella che vede lavorare insieme pubblico e privato. «Il soggetto primario è il pubblico, sia perché governa sia perché possiede una grande fetta del patrimonio immobiliare del Paese - ha spiegato -. Il partenariato pubblico-privato è uno strumento efficace ma certamente complesso: è difficile da realizzare se non c'è una volontà politica molto forte, ma è questa la via da percorrere».

Una soluzione, questa, condivisa anche dagli altri relatori del panel (moderati dalla vicecaporedattrice del Sole 24 Ore Paola Dezza, che da anni segue il settore immobiliare): Lisette van Doorn (presidente di Urban Land Institute) e Alessandro Mazzanti, Ceo di Cbre Italy. Da Mazzanti il dato più eclatante: «nel 2050 l'85% degli edifici attuali ci sarà ancora; già adesso il 93% degli sviluppi immobiliari riguarda rigenerazioni e così andrà avanti per i prossimi 30 anni».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**PER LE STRADE DI TRENTO**

**Professor Prodi, possiamo farci un selfie?**

Romano Prodi ieri mattina a passeggio per le strade di Trento con la moglie Flavia è stato fermato da un gruppo di ragazzini che gli hanno chiesto un selfie. Il professore, un po' stupito, ha accettato con un

sorriso. Prodi più tardi ha partecipato al panel "Il mondo sottosopra" assieme alla giornalista Lucia Annunziata e a Paolo Magri, vicepresidente esecutivo dell'Isipi.

## Nuovi strumenti di pagamento e il rischio della geopolitica

**Criptovalute**  
Lo scenario

**Stefano Elli**

Che il rischio geopolitico sia al centro delle preoccupazioni del sistema economico lo dice il numero delle conferenze del Festival trentino dedicate all'argomento. Il mondo delle valute non fa eccezione. Anzi da sempre è considerato come uno dei campi di battaglia più sofisticati sui quali è possibile esercitare la volontà di potenza e di predominio di uno Stato sull'altro. Ad aggravare la situazione sullo scenario globale si sono aggiunte le criptovalute, le valute digitali emesse, o in fase di emissione, da parte delle banche centrali, i tentativi da parte di alcuni colossi privati di introdurre propri strumenti di pagamento (vedi Libra) e il rischio di intrusioni Cyber da pirateria, sia auto sia eterodiretta.

Dedicato a questo specifico, delicato e complesso argomento è stato il Convegno di ieri cui hanno partecipato Federico Arcelli, senior Fel-

ni snodi molto pratici del problema. «Quando si è pensato all'introduzione di Libra il motivo che ha suscitato grande timore è stato l'effetto spiazzamento delle banche centrali sulle capacità di potere intervenire. Ora la domanda, che ha del paradossale, è "perché noi dovremmo essere attenti a difendere il ruolo delle banche centrali?". La risposta è semplice - ha argomentato Arcelli - perché i nostri beni sono denominati in euro. Questi beni hanno un certo valore, e il loro valore in qualche modo è strettamente collegato alla fiducia che abbiamo nei confronti della nostra valuta e questa a sua volta è strettamente connessa alla sua solidità. - E Arcelli ha aggiunto - Se ci fossero dei cambiamenti in quelli che sono gli elementi fondanti del nostro sistema, molta parte della nostra ricchezza percepita in occidente svanirebbe. Fatta questa premessa va detto che è nostro precipuo interesse avere a cuore il sistema delle banche centrali. Probabilmente non

è affatto lo stesso interesse di coloro che sono al di fuori di questo stesso sistema. Un altro punto centrale riguarda il potenziale default di un operatore privato che possa gestire un sistema di valute digitali. Il sistema attuale in qualche modo gode alcune garanzie, non sono certo di fronte di una bancarotta, i detentori di denaro sarebbero tutelati nello stesso modo».

Rainer Masera, dal canto suo ha individuato tre tipologie di rischi che sono stati a suo giudizio sottovalutati negli Stati Uniti ma non soltanto negli Usa: «Il primo riguarda le Cbdc (le Central bank digital currencies) che rendono possibile sostituire il circolante e i depositi bancari. Questo determina un rischio di fuoriuscita di massa del risparmio e il punto continua essere una rilevante questione a cui sin ora non è stata data una risposta. Anche perché, e lo sottolineo, i protocolli sono fatti con l'intelligenza artificiale e i protocolli di stretta attinenza con le questioni attinenti ai rischi di guerra. Quest'ultimo ha proseguito Masera - pone un ulteriore problema: l'esposizione







**Nel panel.** Da sinistra, Giovanna Della Posta, Franco Ianeselli, Manfredi Catella, Paola Dezza

low, Center for International Governance Innovation (Cigi), Rainer Masera, banchiere di lungo corso e docente all'Università Marconi, Giovanni Sabatini, direttore generale dell'Abi, Massimo Morini, Chief economist di Algoramol Foundation e Patrick Berlotto, direttore marketing Warrant Hub Tinextra. Ed è stato proprio Arcelli, sollecitato dalle domande di Pierangelo Soldavini del Sole24Ore, a sollevare alcu-



**Arcelli: i nostri beni e il loro valore sono strettamente connessi alla fiducia che abbiamo nella nostra valuta**

ne al rischio di penetrazione di intrusioni cibernetiche che possono anche avere nature diverse da quelle private. Ma possono avere altre origini. Il terzo rischio è quello che abbiamo visto verificarsi al recente crollo delle tre banche americane specializzate in criptovalute che sono state spiazzate dall'immediata fuga dei risparmiatori verso un sistema che li garantisce meglio

© RIPRODUZIONE RISERVATA