

# Centri minori, un'opportunità per le aziende italiane

---

## Sostenibilità sociale

---

Nel 2022 il 60% degli  
investimenti real estate  
sono stati internazionali

---

Rispetto alla prima fase della rigenerazione urbana in Italia (anni '90, inizio anni 2000), oggi il mondo è cambiato. «L'incentivo economico pubblico non è più così forte da mettere in atto da solo la rigenerazione, quindi è importantissimo coinvolgere la componente privata, cioè gli investitori e gli sviluppatori», spiega Francesca Zirnstein, direttore generale di Scenari Immobiliari. «Per fare questo, l'Italia deve mettere a punto delle modalità e una governance – e da qui l'assoluta necessità di una legge quadro nazionale in materia di rigenerazione urbana – che riesca a minimizzare i rischi di carattere economico, di tempo, normativi che le operazioni di rigenerazione si portano dietro».

Zirnstein rileva che nel 2022, oltre il 60% degli investimenti nel settore immobiliare in Italia sono stati internazionali: «È come se non avessimo più una imprenditoria nazionale capace di lavorare nel mondo del real estate evoluto, con la conseguenza che il mercato continua a essere piccolissimo: 12 miliardi di investimenti nel 2022



## **Molti interventi in Veneto, poi in Lombardia, Emilia-Romagna e Piemonte**

rispetto ai 130 miliardi del fatturato immobiliare residenziale. Andrebbe rimesso l'accento sulla scala dei progetti proprio ripartendo dai centri minori, che hanno bisogno di incentivare il loro rango, di trattenere la popolazione che hanno e attrarne di nuova. Non si può pensare che la rigenerazione in futuro si faccia sempre soltanto nelle grandi città».

Secondo Zirnstein vanno messi a punto protocolli per sviluppare una rigenerazione anche puntuale e reticolare: questo può far sì che anche le aziende con dimensioni adeguate a un territorio più piccolo possano entrare nel mercato e lavorare. Fino a questo momento, le città minori che sono riuscite a intercettare qualche tipo di rigenerazione urbana sono quelle delle regioni che valgono il 70% della rigenerazione. Molto è successo in Veneto, dove si è intervenuti in ex aree manifatturiere, industriali e anche logistiche, poi in Lombardia, Emilia-Romagna e in Piemonte. Adesso la grande sfida è proprio riuscire a mettere in moto anche il centro-sud Italia, dove sono pochi gli esempi virtuosi (fra tutti, Salerno e Lecce).

Andando a guardare la mappatura della rigenerazione urbana nell'ultimo decennio elaborata da Scenari Immobiliari, le province dove sono stati rigenerati meno di 200 metri quadri e in ogni caso ben sotto il chilometro, sono – partendo dal nord – Aosta, Imperia Prato, Terni, l'Aquila, Isernia, Massa e Carrara, Matera, Crotone, Vibo Valentia, gran parte della Sicilia – se

si esclude la provincia di Catania – e la Sardegna, con l'esclusione della provincia di Sassari. È una mappa che si potrebbe quasi sovrapporre a quella con l'indice di vulnerabilità dei territori. Il secondo tempo della rigenerazione urbana in Italia può partire da qui.

© RIPRODUZIONE RISERVATA