

La sfida in città: rigenerare 20,5 km quadrati entro il 2050

Le potenzialità. Oltre ad aumentare la superficie lorda negli otto maggiori capoluoghi si possono generare 43 miliardi di nuovo valore immobiliare

Pagina a cura di **Alexis Paparo**

Se 20,5 km quadrati di superficie territoriale da rigenerare sembrano pochi, convertiamoli in circa di 2.900 campi da calcio. Ecco la sfida e l'opportunità che le grandi città italiane - Roma, Milano, Torino, Bologna, Firenze, Napoli, Palermo, Genova - si trovano davanti da qui al 2050, quantificata da Scenari Immobiliari per il Sole 24 Ore del Lunedì in un fatturato generabile dal punto di vista immobiliare di circa 43 miliardi di euro e di 8,7 km quadrati di nuova superficie lorda derivata dai possibili interventi di rigenerazione, che si traducono in nuove abitazioni, servizi, spazi commerciali, aree pubbliche, parchi (si veda la scheda in alto per i dettagli sulle singole città).

Occhi puntati su Roma, che avrebbe oltre 11,3 km quadrati di spazi territoriali da riqualificare

Il futuro del mercato è nel suo passato si legge in "Future cities: primo rapporto nazionale sulla rigenerazione urbana", elaborato da Scenari Immobiliari. Basta citare qualche numero del rapporto per dare dimensioni e prospettive di questo segmento cruciale per lo sviluppo del Paese. Sono 920 i km quadrati da rigenerare entro il 2050, circa l'1,6% della superficie urbanizzata nazionale. Il fatturato industriale è, in potenza, di 2.300 miliardi di euro in 27 anni, derivati dalle attività immobiliari dirette, dalle aziende fornitrici, dalla filiera e dai servizi.

Roma e Milano

Negli ultimi dieci anni sono stati rigenerati 312 km quadrati, di cui 4,6 a Roma e 1,3 a Milano. Nello stesso periodo, le due città hanno ricevuto un va-

lore aggiunto di circa 25 miliardi di euro. Entro il 2050 si aggiungeranno altri cento miliardi. Ecco perché gli occhi sono puntati su Roma, che avrebbe oltre 11,3 km quadrati di superficie territoriale da riqualificare, con una stima del fatturato generabile solo dal punto di vista immobiliare di 22 miliardi. A grande distanza - per ragioni di dimensioni territoriali e perché è statogià fatto tanto - Milano, con 3,1 km quadrati da riqualificare e 8,7 miliardi di fatturato possibile.

Le altre città

«Palermo e Napoli risultano tra le città con i più bassi livelli di rigenerazione urbana, dovuto a un mercato immobiliare non particolarmente dinamico e con valori che non garantiscono quella forza che altri mercati urbani sono in grado di esprimere», spiega Francesca Zirnstein, direttore generale di Scenari Immobiliari. «Per il futuro, gli interventi si concentreranno su aree più limitate e di dimensioni ridotte, su interventi più puntuali e di rigenerazione del tessuto edilizio esistente, per dare risposta prevalentemente a una criticità di carattere socio-economico. Ne è un esempio perfetto il progetto di riqualificazione delle Vele di Scampia, che per dimensione e spiccate ricadute sociali è assimilabile a tematiche di rigenerazione urbana».

Genova è una possibilità ancora inespresa: la bassa superficie territoriale rigenerata è attribuibile prevalentemente a una conformazione territoriale e a un mercato immobiliare con valori non particolarmente performanti. «Se il progetto del waterfront funzionerà, e in parte sta già funzionando - rileva Zirnstein -, sarà quello che in proporzione porterà la maggiore qualità al territorio, impattando da un lato su tutta la zona appena a monte, quella del centro storico, e dall'altra fino a Sampierdarena. Questo anche perché la città parte da valori immobiliari molto bassi e praticamente tutti uguali», conclude. A Firenze, la superficie rigenerabile è circa il doppio delle precedenti città, ma sensibilmente inferiore se paragonata a quella di Milano, Bologna, Torino e Roma: questo è dovuto alle sue elevate ricchezze architettoniche in termini storico-artistici, che proporzionalmente fanno registrare il più alto fatturato immobiliare.

Un ultimo spunto di riflessione. Considerando un arco di dieci anni, il rapporto rileva che le operazioni di rigenerazione immobiliare a Barcellona, Berlino, Parigi e in Lombardia hanno mantenuto la loro attrattività, e di conseguenza il loro valore, in maniera decisamente migliore rispetto al prodotto nuovo. In particolare, il valore al metro quadro si mantiene fra l'8 e il 12,5% più alto rispetto al

La classifica delle realtà maggiori

I luoghi che hanno rigenerato più metri quadri, con dettaglio del valore

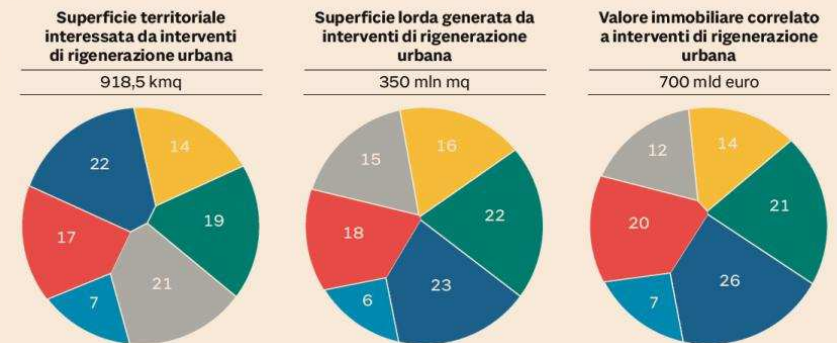
	SUPERFICIE TERRITORIALE (MQ)	SUP TERRITORIALE URBANIZZATA (MQ)	SUP TERRITORIALE RIGENERATA 2050 (MQ)	SUP LORDA RIGENERATA (MQ)	FATTURATO IMMOBILIARE (€)
Roma	1.300.000.000	303.900.000	11.300.000	4.240.000	22.000.000.000
Milano	181.800.000	106.700.000	3.100.000	1.610.000	8.700.000.000
Torino	130.100.000	84.700.000	2.210.000	1.150.000	4.000.000.000
Napoli	118.500.000	75.100.000	321.000	80.000	300.000.000
Palermo	160.100.000	63.700.000	293.000	75.000	160.000.000
Genova	240.500.000	57.100.000	250.000	90.000	370.000.000
Bologna	140.900.000	47.700.000	2.420.000	1.260.000	6.200.000.000
Firenze	102.300.000	43.000.000	605.000	228.000	1.300.000.000

Fonte: Scenari Immobiliari

La mappa degli interventi

Ripartizione regionale in percentuale, 2024-2050*

■ LOMBARDIA ■ VENETO ■ EMILIA ROMAGNA ■ PIEMONTE ■ LAZIO ■ ALTRE REGIONI



LA RIGENERAZIONE URBANA IN ITALIA IN DIECI ANNI, 2014-2023*

Superficie territoriale complessiva rigenerata (anno 2023*)
In Km²

555,2

Superficie territoriale rigenerata (totale)
In Km²

312,7

Superficie lorda derivante da interventi di rigeneraz. urbana (totale)
In milioni di m²

117,1

Valore immobiliare correlati a interventi di rigeneraz. urbana (totale)
In miliardi di euro

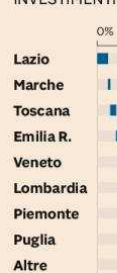
156,58

Regione per regione

SUPERFICI



INVESTIMENTI



* Stima/Previsione - Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su fonti varie

I tre sviluppi più strategici da qui al 2050



Bergamo

Il Progetto dell'ex scalo ferroviario Porta Sud prevede la riqualificazione e la valorizzazione di una vasta area di oltre un milione di metri quadri. L'intervento vedrà il superamento della barriera dell'asse ferroviario (oggi elemento divisivo della città) e la riconnessione con il centro. Uno dei punti di forza del progetto è l'impegno per rendere Bergamo parte integrante di un sistema infrastrutturale che la connetta con il suo territorio e con il capoluogo lombardo. La stima dell'investimento è di 3,5 miliardi di euro (uno pubblico, 2,5 privati). Per quanto riguarda le ricadute immobiliari, il valore proiettato all'anno stimato per la conclusione dei lavori è pari a



Napoli

Il progetto prevede la riqualificazione del complesso Le Vele, nel quartiere Scampia. Le nuove unità abitative saranno realizzate in edifici bassi e di tipologia Nzeb (Nearly zero energy building). Grande attenzione per gli spazi comuni: campetti da basket, volley, calcetto; un boschetto con aree fitness e gioco, orti e frutteti urbani. Due le strutture scolastiche previste. Tutte le acque bianche e grigie prodotte saranno utilizzate per l'irrigazione e la sicurezza antincendio. I rifiuti organici, raccolti in compostiere, saranno utilizzati per orti e frutteti. Nell'area, di 100mila metri quadri, sono previsti: 60.800 mq di residenziale;



Firenze

L'intervento prevede la demolizione di gran parte dell'ex Caserma Gonzaga Lupi e la realizzazione di un nuovo insediamento con un mix funzionale. Il piano ha come riferimento la soluzione vincitrice del concorso internazionale di idee del 2018 e si basa sulla creazione di un grande spazio pubblico centrale ciclo-pedonale di collegamento tra viale Nenni e via di Scandicci, caratterizzato da una lunga fascia continua di verde. La stima dell'investimento è di 120 milioni di euro (solo pubblico), la superficie territoriale interessata è di 100mila mq di cui 53mila di progetto. Di questi, 36mila saranno dedicati al social housing; 4mila mq

FOCUS SULLA CAPITALE

Dal Giubileo 2025 all'Expo

Sono innumerevoli le sfide che coinvolgeranno Roma nel prossimo futuro, dal Giubileo 2025 alla candidatura per Expo 2030 (il 28 novembre, il Bureau International des Expositions annuncerà il nome della città vincitrice). In vista del Giubileo 2025, il bando "Caput Mundi Next Generation Eu", attraverso investimenti Pnrr, prevede la riqualificazione dei siti archeologici di Roma, ma anche opere relative ad accessibilità, mobilità,

ambiente e socialità. Il progetto per l'Expo vede il suo fulcro nella Fiera a Tor Vergata, dove nascerà l'Expo Solar Park, un parco energetico solare di 150mila metri quadri. Dopo l'evento, l'Expo Village diventerà un'estensione del campus dell'Università

nuovo nelle zone centrali e semicentrali dei capoluoghi e fra 6 e il 13% negli altri comuni.

Dopo un decennio il nuovo inizia la sua fase discendente, mentre il prodotto considerato parte di una operazione di rigenerazione immobiliare continua ad avere traino, riconoscibilità, ha un nome e un marchio.

circa 570 milioni di euro. Fra le caratteristiche, 80mila mq di residenziale in libero mercato e 20mila convenzionato; 38mila mq di commerciale; 55mila mq di terziario; un campus universitario per 9mila studenti e un parco

19.800 mq di servizi; oltre 11mila mq di viabilità; oltre 51mila mq di attrezzature per il quartiere. Per quanto riguarda le ricadute immobiliari, il valore proiettato all'anno stimato per la conclusione dei lavori è pari a circa 150 milioni di euro

commerciali; 6mila di direzionale; 5mila turistico-ricettivi; 56mila di parco; 22mila di orti urbani. Per quanto riguarda le ricadute immobiliari, il valore proiettato all'anno stimato per la conclusione dei lavori è di circa 170 milioni di euro

© RIPRODUZIONE RISERVATA