

## Urbanistica

# Rigenerazione urbana, il riciclo delle aree spinge Pil e mercato

di Al. Le.

09 Novembre 2023

Rapporto Scenari Immobiliari-Urban Up Unipol: entro il 2050 previsti 920 kmq di suolo rigenerabile, 350 mln di mq di superficie edificabile, 2.300 miliardi di fatturato

**NT+** Contenuto esclusivo Norme & Tributi Plus

In Europa il recupero delle aree urbane dismesse è già da tempo il principale mercato immobiliare. Anche in Italia la rigenerazione urbana costituirà un elemento fondamentale per lo sviluppo del Paese da qui al 2050 e andrà a interessare 920 kmq di suolo rigenerabile, 350 milioni di mq di superfici immobiliari realizzabili, un fatturato industriale da 2.300 miliardi di euro in 27 anni. Anche le finanze pubbliche ne avranno un beneficio stimato tra 20 e 25 miliardi di euro di gettito aggiuntivo annuo per lo Stato. La stima minima è di centomila nuovi posti di lavoro, non solo nelle costruzioni ma anche nei servizi. È quanto emerso a Roma nel corso del convegno Future Cities durante il quale è stato presentato il primo Rapporto nazionale sulla rigenerazione urbana, a cura di Scenari Immobiliari in collaborazione con Urban UP Unipol.

Della superficie potenzialmente rigenerabile la fetta maggiore, pari al 21%, sarà localizzata in Lombardia, seguita dal Veneto (19%), Emilia-Romagna (17%), Piemonte (14%) e Lazio (7%). Sul fronte dell'edificabilità, saranno le stesse regioni a dividersi la maggior parte dei 350 milioni di mq di superficie lorda, con Lombardia in testa (23%), seguita da Veneto (22%), Emilia-Romagna (18%), Piemonte (16%) e Lazio (6%). Sul fronte del valore immobiliare correlato a interventi di rigenerazione urbana, dei 700 miliardi di euro potenzialmente generabili da qui al 2050, il 26% si concentrerà in Lombardia, il 21% in Emilia-Romagna, il 20% in Veneto, il 14% in Piemonte e il 7% nel Lazio.

Milano, Torino, Roma e Bologna sono, tra le principali aree metropolitane della Penisola, le realtà in cui la rigenerazione urbana interessa le porzioni di territorio più ampie, seguite da realtà provinciali e metropolitane eterogenee quali Verona e Treviso (polarità urbane di rango regionale dinamiche e attrattive), Brescia, Piacenza e Venezia (centri urbani di accesso a più ampi sistemi metropolitani).

Con uno sguardo di lungo periodo, circa dieci anni, corrispondenti alla media di un ciclo immobiliare, le azioni di rigenerazione messe in atto sul territorio italiano tra il 2014 e il 2023, hanno prodotto la trasformazione di circa 312 kmq di territorio, con lo sviluppo e trasformazione di 117 milioni di metri quadrati e 160 miliardi di euro di valore.

«La logica della partnership pubblico-privato è l'unica soluzione perché nei prossimi anni che ci sia solo il soggetto pubblico a investire questi soldi è inimmaginabile». Lo ha affermato il ministro delle Infrastrutture e dei trasporti, Matteo Salvini, nel corso del convegno Future Cities. «Stiamo cercando di organizzare al ministero - ha continuato - un tavolo pubblico come regia e privato come know how. Il nuovo progetto di rigenerazione urbana ha nei privati, nei costruttori, nelle cooperative edilizie un nodo fondamentale.

Dobbiamo recuperare interi pezzi di città, quando passo vicino allo stadio Flaminio a Roma mi arrabbio e mi vergogno perché non è tutela di patrimonio architettonico ma è abbandono di pezzi di città. Ci sono fondi che investono a medio e lungo termine, l'Italia è attrattiva sulle infrastrutture e sul mattone, dobbiamo dare un quadro normativo preciso ma non basta perché ci sono anche regioni, comuni e province. Entro novembre faremo un primo punto di confronto con gli operatori. Prima di parlare di consumo ci si deve preoccupare di rimettere sul mercato ciò che oggi non è disponibile. Da Venezia a Palermo, ci sono almeno 70 mila unità immobiliare pronte, nuove, inutilizzate».

«Il futuro del mercato immobiliare è nel suo passato – ha dichiarato Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari, in apertura del convegno -. La crescita con consumo di suolo è finita e bisognerà lavorare sempre di più con i tanti “vuoti” che il passato ha lasciato. Dalle fabbriche dismesse alle aree ferroviarie e poi i complessi ad uffici anni '60 non più adatti alle nuove esigenze. Le città del futuro, come già successe nell'undicesimo secolo, devono recuperare intramoenia le funzioni necessarie. Non solo le normative ma anche l'etica impongono di non consumare, se non in casi eccezionali, il terreno verde, ma di operare e trasformare per funzioni economiche o sociali le aree urbanizzate non più utilizzate o abbandonate». Nel suo intervento Massimiliano Morrone, amministratore delegato di UnipolSai Investimenti Sgr, ha sottolineato che «la cooperazione virtuosa tra pubblico e privato è oggi imprescindibile per avviare una rigenerazione urbana sostenibile. È stato questo l'approccio che ci sta guidando nel ripensare le aree periferiche di proprietà del Gruppo nell'ambito del Comune di Milano dove abbiamo attivato una traslazione di volumetrie da aree edificabili ubicate a sud della città verso altre aree edificabili a nord con grandi potenziali di sviluppo come Bruzzano e Stephenson. Questa traslazione di diritti edificatori, che ha comportato la rinuncia da parte del Gruppo di circa 120mila mq di sl, ha liberato superfici fondiari per circa 450mila mq a sud della città, aree verdi che manterranno la loro vocazione agricola».

«Le attività di rigenerazione urbana dei prossimi lustri - ha sottolineato Francesca Zirnstein, direttore generale di Scenari Immobiliari - si polarizzeranno in due tipologie principali. Da un lato le grandi trasformazioni continueranno a riguardare i maggiori centri urbani, le città metropolitane, quello che resta dei vasti complessi dismessi, edifici e aree pubbliche di varia natura, scali e superfici ferroviarie, grandi spazi commerciali e logistici, terziario e ambiti residenziali spesso prodotti di sperimentazioni. Dall'altro, saranno essenziali per le realtà provinciali le piccole trasformazioni, puntuali e reticolari, in gran parte insistenti sul sito di attività andate in disuso e spazi pubblici sottoutilizzati. La sfida e il successo dipenderanno dalla capacità di sviluppare entrambe le tipologie, mettendo in atto condotte di governance che permetteranno l'esito positivo, tutelando, dando garanzie, minimizzando il rischio a qualsiasi scala, sia per i tempi lunghi caratteristici delle opere straordinarie, sia per tempi minori caratteristici delle opere di dimensione ordinaria, con la piena integrazione tra conoscenze di natura tecnica e competenze disciplinari afferenti a una pluralità di attori sociali, economici, territoriali e amministrativi».

---

Il Sole 24 ORE aderisce a  The Trust Project

P.I. 00777910159 © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati

ISSN 2724-203X - Norme & Tributi plus Enti Locali & Edilizia [<https://ntplusentilocaliedilizia.ilssole24ore.com>]

