

# Città? Meglio demolirle

Il futuro di edilizia ed economia italiane passa attraverso una drastica riqualificazione urbana. Parola di Emanuele Caniggia, a.d. di **Idea Fimit**

di **Teresa Campo**

**I**mu? No, grazie. Ma solo fino a un certo punto. Perché il taglio delle tasse sulla casa aiuterebbe certo l'italiano medio e i consumi interni, ma non l'edilizia né tantomeno lo sviluppo futuro delle città. E, come dimostrano molti esempi all'estero, oggi sono proprio queste le calamite più potenti per attrarre stabilmente gli investitori internazionali e quindi per mettere le ali alla crescita di un Paese. Parola di **Emanuele Caniggia**, amministratore delegato di **Idea Fimit** sgr, che spiega a *MF-Milano Finanza* la sua ricetta per dare solide fondamenta alla ripresa del real estate made in Italy.

**1** Ma il taglio dell'Imu non dovrebbe servire proprio a rilanciare il mattone, dando quindi impulso a tutta l'economia?

**Risposta.** Vero, ma non funziona nei confronti dell'edilizia, intesa come industria delle costruzioni e non solo come mercato della prima casa, ed è solo questa che può incidere sul futuro delle nostre città, che hanno tutte bisogno di essere ammodernate, ricostruite, trasformate, rilanciate. Peraltro se l'obiettivo è la crescita dell'economia, credo che una seria riforma della giustizia potrebbe funzionare molto di più.

**2** Perché pensa che il futuro edilizio delle città sia il vero perno dell'economia futura? E perché le città che abbiamo non funzionano?

**R.** Intanto una premessa. Il fenomeno dell'urbanizzazione è inarrestabile e in costante crescita. Ci troveremo di fronte quindi a metropoli sempre più grandi, e sta a noi decidere se farne o meno un luogo bello e funzionale in grado di accogliere e di

esaudire le esigenze di tutti. Ma non basta: soltanto metropoli al passo coi tempi saranno in grado di attrarre gli investitori esteri e quindi i capitali necessari per finanziare economia e lavoro, linfa vitale per ogni agglomerato urbano. Guardiamo invece le città italiane: hanno tanti edifici obsoleti, quartieri scadenti se non addirittura degradati, centri storici non più all'altezza del loro passato, spesso quasi abbandonati. Per non parlare delle zone che hanno perso la loro vocazione originale, industriale o terziaria che fosse, e sono quindi vuote. Oggi invece, sia acquirenti/investitori che inquilini, di abitazioni come di uffici, spazi commerciali, hotel e tutto il resto, cercano qualità ovvero edifici a basso impatto energetico, con spazi interni funzionali, flessibili e così via.

**3** In molte città italiane però sono state riqualificate ex aree industriali mentre alcuni quartieri hanno trovato nuova vocazione...

**R.** Sì, ma non basta. Il modello può essere Barcellona, o ancora di più Berlino o altre città dell'ex Germania dell'Est, prima quasi imbarazzanti, mentre ora agli occhi degli investitori risultano più attrattive di tante bellissime città italiane. Cosa hanno fatto di diverso? In primis sono riuscite a creare un insieme coerente. Per fare un esempio: sul lungomare di Genova, intorno al progetto di Renzo Piano del nuovo porto, si trovano a seguire i cantieri per la demolizione delle navi, l'acquario, un hotel, spazi vuoti, impianti vari. Gli investitori cercano invece zone con una vocazione chiara, industriale, commerciale, turistica o residenziale che sia, moderne e complete di tutti i servizi necessari. Ogni metropoli avrà più centri di riferimento, dove può trovare tutto, mentre l'industria deve essere spostata fuori dalle città. I centri storici, infine, diventeranno la



parte museale, magari con una forte componente commerciale, perché potrebbero diventare shopping center a cielo aperto. Per fare tutto questo non basta perciò lavorare su qualche zona o edificio, ma ripensare al posizionamento strategico dell'intera città, procedendo se necessario anche alla demolizione, magari di interi quartieri, anche residenziali: pensiamo a zone come Corviale, Laurentino 38, Tor Bellamonaca a Roma, ma di esempi così se ne trovano ovunque. Servono poi idee innovative: a Milano per esempio, si parla tanto del post Expo, con l'idea di farne un centro per la ricerca o altro. Ma mancano i capitali. Perché non tenere invece tutto com'è e farne un grande spazio commerciale multiculturale?

**4** Per fare tutto questo servirebbe però anche un adeguato supporto da parte di politica e istituzioni. E comunque, cosa dovrebbero fare? Inoltre le proprietà private sono quasi sempre frammentate...

**R.** Certo, con politica e istituzioni abbiamo già avviato un dialogo in questo senso. Di fatto per ora non c'è granché, ma la buona notizia è che siamo stati ascoltati e, soprattutto, che è venuto meno quell'atteggiamento sospettoso tipico del passato nei confronti di immobiliari e costruttori. Quanto alle misure necessarie, per avviare un serio processo di riqualificazione urbana potrebbero bastare poche cose: per esempio togliere gli one-

ri di demolizione e ricostruzione, del tutto ingiustificati, e infatti alcuni abbattono tutto ma lasciano una parete per non pagarli. Serve inoltre una semplificazione delle pratiche urbanistiche per favorire i cambi di destinazione d'uso. Occorre poi lavorare sui tempi: oggi ci vogliono anche due anni per ottenere il placet per una demolizione. Infine, si potrebbe pensare anche a una defiscalizzazione degli utili di impresa: incentivando costruzioni e ricostruzioni infatti si crea un indotto immenso che genererebbe occupazione e introiti fiscali. Mi preoccupa meno invece la frammentazione della proprietà: esistono infatti ancora grandi patrimoni pubblici, sui cui si può quindi intervenire in profondità. Pensiamo per esempio al patrimonio dell'Inps, che da solo vale più di 2 miliardi di euro, in buona parte residenziale e concentrato in poche città.

**5** Ma per lo sviluppo delle città, in vista di una popolazione crescente, non serve anche pensare agli affitti?

**R.** Certo, e in parte lo stiamo facendo attraverso il social housing. Quanto si fa è però ancora troppo poco, anche qui per mancanza di incentivi adeguati. Per offrire case a prezzi calmierati è necessario costruire da zero, in modo da abbattere i costi, altrimenti il proprietario non riesce ad avere un rendimento del 4-5%. Serve poi una maggior certezza del diritto, in modo da far fronte a eventuali danni e morosità. (riproduzione riservata)



Emanuele Caniggia