

## Rigenerazione, il nodo è una politica nazionale

Paola Pierotti — a pag. 16

# Rigenerazione urbana, il nodo è varare una politica nazionale

**Riqualificazione.** In Senato si discute un testo unificato. Fondi e sviluppatori chiedono linee guida valide su tutto il territorio e una Pa sinergica. Oltre a norme e tempistiche certe e controlli sulle procedure

**I capitali esteri sono più disponibili per progetti di vasta scala, se è garantita la certezza dei tempi approvativi**

Paola Pierotti

In Senato è in discussione un testo unificato sulla rigenerazione urbana, con audizioni da parte dei diversi rappresentanti di categoria. Contestualmente i *placemakers* fanno appello affinché la rinascita di luoghi, che hanno perduto identità e funzione, sia effettivamente «innovativa – come dice Carlo Cerami, presidente di Redo sgr – dovendo far convergere gli interessi degli investitori e le decisioni delle Pa. Sfida che richiede un allineamento imprenditoriale e regolatorio, ma soprattutto una visione più pressante nel momento in cui il mercato non rappresenta tutte le istanze del corpo sociale».

Si citi, per tutti, la questione casa. «Per un gruppo privato come il nostro – incalza Emanuele Caniggia, ad di *Dea Capital real estate Sgr* che tra le altre iniziative ha sviluppato due progetti di rigenerazione urbana a Spezia (con la riconversione di un ex fornace) e a Genova (convertendo l'ex coloreria Boero) per oltre 300 appartamenti complessivi – è indispensabile che ci sia una strategia complessiva, una visione politica che determini e individui le vocazioni delle varie aree delle città, che garantisca standard di qualità, minimo impatto ambientale e risparmio energetico. Occorrerebbe una politica nazionale sulla rigenerazione delle città – ribadisce Caniggia – che dia le linee guida e una amministrazione pubblica locale in grado di individuare le varie vocazioni dei propri territori, con un salto culturale per tutti i protagonisti coinvolti».

Per Caniggia servono «sinergie non sempre facili da costruire tra istituzioni, amministrazioni locali, università, urbanisti, associazioni ambientaliste e società di costruzioni».

Servono anche «certezza delle normative e delle modalità applicative, tempistiche e controllo delle procedure, attualità e concretezza delle norme stesse» aggiunge Alessandro Polenta, managing director di Investire Sgr. «Bisogna definire il punto di equilibrio tra pubblico e privato, tra urbanistica a scala territoriale ed edilizia a scala locale: nel momento in cui ad esempio, sotto il profilo sociale, l'esigenza di costruire un patrimonio di appartamenti a prezzi e canoni calmierati viene declinata dalla Pa in obblighi stringenti non sopportabili dal mercato, la scommessa è persa perché il *developer* rinuncia *tout court* all'operazione o al massimo la riduce a procedimento edilizio».

Dall'esperienza di Investire, che tra le sue numerose iniziative conta anche l'impegno con il Fondo Ca' Granda per riqualificare zone centrali di Milano, convertendo fabbricati vetusti in appartamenti ristrutturati in locazione a canone calmierato, la partita della rigenerazione urbana si gioca «in ambiti densi e spesso compromessi o squilibrati, caratterizzati da patrimoni obsoleti ed energivori se non addirittura aree o asset dismessi».

Polenta spiega che «la mancanza di un effetto leva tra infrastruttura pubblica e investimento privato sta diventando un ulteriore elemento di debolezza che condiziona la pianificazione urbana, favorendo prevalentemente capitali opportunistici su operazioni di dimensione marginale e un'allocatione scollegata da una visione organica di crescita delle città».

Non secondario il fatto che i capitali stranieri sono disponibili per lo sviluppo di progetti di grande scala (100 milioni di *equity value*) e ancora una volta solo se si può contare sulla certezza dei processi approvativi.

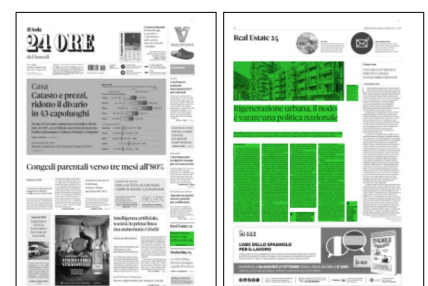
È Cerami di Redo a mettere l'accento sul ruolo della finanza, «che quando puramente speculativa non riesce a intercettare i problemi della società complessa» e a ribadire che rimane urgente «una cultura e conoscenza generale da parte degli operatori pubblici delle regole della finanza immobiliare. Diversamente si determina un'incompatibilità di linguaggio e una diversità di visioni».

Cerami ipotizza che la regolamentazione intervenga con dei sussidi e che si possa incentivare, da parte dei diversi player, una quota di investimento a impatto.

Gli operatori chiedono alla politica di avere visione e di dettare l'agenda.

Per Caniggia «per dare competitività al Paese e attrarre gli investimenti bisogna ridare efficienza, sicurezza e vivibilità alle 100 città italiane che ospitano il 67% della popolazione nazionale, che produce l'80% del Pil, oltretutto – con i suoi milioni di case frutto del risparmio degli italiani – la vera garanzia a fronte del nostro debito pubblico».

Dopo l'onda del Pnrr, il partenariato si conferma l'unica via, «ma si presuppone che lo Stato metta in



campo soggetti e patrimoni per stare al tavolo, non da solo regolatore - aggiunge Cerami - e che sia fortemente ispirato a obiettivi di pubblico interesse. Patrimonio non per fare cassa, ma per mettere gli enti locali in condizione di raggiungere risultati di rigenerazione urbana».

Tra le proposte concrete, ancora dal presidente di Redo, quella di una «leva fiscale e regolatoria nell'agevolazione di fast track amministrativi per chi agisce nella cornice di obiettivi pubblici trasparenti e condivisi, per favorire appunto un mercato ad alto impatto sociale».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**Serve trovare  
un punto  
di equilibrio  
tra pubblico  
e privato,  
evitando  
obblighi  
inattuabili**



**Sostenibilità.**  
Lo sviluppo sull'ex coloreria Boero, realizzato da [Dea Capital Sgr](#), a Genova, con oltre 300 appartamenti in social housing