

# Rigenerazione urbana, dal 2013 valorizzati 284 chilometri quadrati

**La fotografia.** Rinnovata un'area estesa come Milano e Firenze, ma servono norme nazionali flessibili, da includere nel nuovo Testo unico per l'edilizia

**Alexis Paparo**

Poco più di 284 chilometri quadrati, un territorio grande come Milano e Firenze. È l'estensione della superficie rigenerata in Italia in dieci anni, che ha dato luogo a 106,4 milioni di metri quadrati di nuova superficie lorda utilizzabile. La fotografia, scattata da Scenari Immobiliari per il Sole 24 Ore del Lunedì (si veda l'infografica), arriva in un momento caldo per il tema – in questi giorni si discute di trovare nella legge di bilancio fondi per l'edilizia pubblica, e si preannuncia una ricognizione per valutare le reali necessità dei territori a partire dalla Aler –. Un ritratto che si accompagna a una previsione: entro il 2035 ci sarebbero i presupposti per rigenerare e valorizzare, in media, un territorio quattro volte più esteso.

## Le città virtuose

Scenari Immobiliari ha individuato città virtuose, potenzialmente attive nel futuro nell'ambito della rigenerazione. «Innanzitutto Milano, una città piccola dove è stato necessario lavorare in ter-

mini di rigenerazione e valorizzazione» – esordisce Francesca Zimstein, direttore generale di Scenari Immobiliari – poi Bergamo, dove si attende l'inizio dell'operazione di Porta Sud. Oggi la Lombardia conta per circa il 25% del suolo rigenerato in Italia».

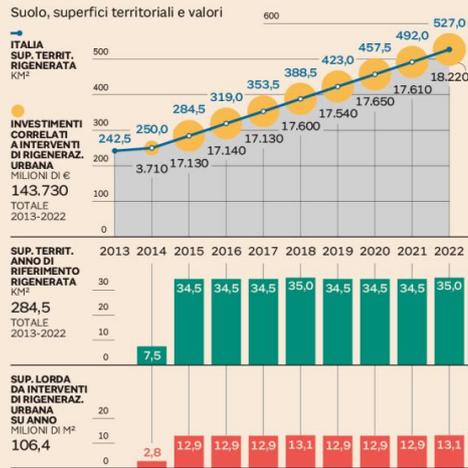
Roma è il mercato del futuro: ci sono ampi ambiti in cui la riqualificazione non è mai stata conclusa e grandi potenzialità perché il territorio amministrativo del comune è estremamente ampio, continua Zimstein. Poi Bologna: qui il processo di rigenerazione è nato alla fine degli anni 90, è rallentato a cavallo fra primo e secondo decennio del 2000 e rilanciato dal nuovo strumento urbanistico, molto orientato a contenere il consumo di suolo e attento alla concertazione pubblico-privato. Per finire, «Brescia e Verona, capoluoghi di pro-

vince dinamiche, che sono stati grandi centri industriali: anche qui sono presenti comparti rilevanti da rigenerare», conclude Zimstein.

## Una proposta funzionale

«Oggi il tema della rigenerazione è di gran moda. Si accatano da anni l'uno sull'altro i Dcl a tema (l'ultimo proposto dal senatore Gasparri a fine giugno, ndr). Proposte che poi decadono con i cambi di legislatura senza mai venire approvati», esordisce Luca Perfetti, partner di BonelliErede e leader del focus team di sostenibilità ambientale dello studio. «A luglio è stata nominata la commissione incaricata di arrivare alla proposta di un nuovo Testo unico dell'edilizia e dell'urbanistica, che sarebbe il contenitore perfetto in cui inserire le norme relative alla rigenerazione urbana». Secondo Perfetti, siamo di fronte a un fenomeno di denso inurbamento delle città e desertificazione economica di ex aree produttive, con il loro corollario di edifici oggi dismessi, che nessuno ha interesse a recuperare. Questo innescava il primo problema: la rigenerazione

## La riqualificazione in numeri



Fonte: elaborazione di Scenari Immobiliari su fonti varie

urbana richiede denaro pubblico? La risposta non è facile: non serve in aree di espansione, come Milano, mentre richiederebbe per le aree produttive. La proposta dell'avvocato è interessante: «Bisognerebbe chiarire se la rigenerazione è una funzione di interesse locale o no. Finché il perimetro di azione per un operatore è il piano regolatore del comune, il problema è difficile da risolvere, se questo si allargasse al territorio della città metropolitana la rigenerazione potrebbe avere un impatto maggiore. Mi chiedo se non sia il caso di ampliarlo a tutta Italia, per offrire l'opportunità di recuperare volumi dismessi ad ampio raggio», chiude Perfetti.

Patrizia Polenghi, presidente della Cda di Ceas e rappresentante Oice (associazione di categoria confindustriale degli ingegneri e progettisti italiani) per la Lombardia entra nei dettagli di come dovrebbe essere costruita una norma nazionale per la rigenerazione funzionale a tutto il territorio. «Lo strumento nazionale di riferimento (la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150) a oggi è superato e statico. Tanto che il comune di Milano, dopo soli tre anni dall'approvazione del suo Pgt (Piano di governo del territorio), sta già lavorando a una variante che tenga conto del mutato contesto post Covid, focalizzandosi su housing sociale e

ambiente, e che dovrebbe essere operativa entro luglio 2024».

Secondo Polenghi, la norma sulla rigenerazione urbana dovrebbe diventare non qualcosa di prescrittivo, ma di metodologico, e identificare livelli, che devono coesistere e interfacciarsi: «Una norma nazionale, che delinea uno schema metodologico in cui tutti devono muoversi, con un linguaggio fatto di definizioni uguali per tutti; linee guida e regolamenti comunali, che – attraverso gli studi d'ambito – identifichino i bisogni specifici del territorio e lascino spazio al contributo dei progettisti; la regione come struttura intermedia, che dovrebbe muoversi sul piano degli investimenti, stimolando la concertazione pubblica e privata».

## La tutela del suolo

All'orizzonte c'è la proposta di direttiva per il monitoraggio e la resilienza del suolo (Soil Monitoring Law) della Commissione europea, presentata il 5 luglio. «La direttiva non detta regole specifiche ma fissa indirizzi alla legislazione degli Stati, cui spetta tradurla in previsioni puntuali», spiega Perfetti. «Il suo valore sta nel fatto di aver chiaramente indicato la necessità di una forte autorità centrale a capo della tutela del suolo, che superi la stretta visione dei confini regionali (istituendo macro aree e una relativa autorità nazionale che ne gestisca il monitoraggio e ne valuti lo stato di salute, in base a un set di indicatori condiviso, ndr). Così si dà una possibilità di innesco vero al processo di tutela del suolo». Secondo Perfetti, in recepimento della direttiva comunitaria, il legislatore nazionale avrebbe l'occasione per costituire in parallelo un'autorità nazionale della rigenerazione urbana che controlli tutto il territorio e sia lontana dai singoli interessi locali, imprimendo una svolta su un tassello fondamentale della politica – anche economica – del Paese.

© RIPRODUZIONE RISERVATA