

RIGENERAZIONE URBANA

Rigenerazione urbana, necessario un patto tra pubblico e privato per il rilancio delle città?

In quel vasto fenomeno che da (pochi) anni sta interessando i più vari soggetti e stakeholder del settore immobiliare, nel concetto aggregante di rigenerazione urbana (RU) vengono ricomprese una miriade di approcci, iniziative ed idee. Penso, però, che la *summa divisio* nel campo possa senza infamia essere ristretta a tre categorie emblematiche: la RU pubblica, la RU privata e la RU in partnership pubblico-privato. Tra queste tre forme di intervento di recupero e sostituzione edilizia sul (e del) territorio, è ben evidente che le Pubbliche amministrazioni - in particolare i Comuni - preferiscono i progetti pubblici di rigenerazione urbana perché è un percorso che rende di più politicamente.

Federico Filippo Oriana

Presidente – CEO ASPESI - Unione Immobiliare

Cosa si intende per rigenerazione urbana pubblica?

Il recupero di contenitori dismessi di proprietà pubblica, con un intervento finanziato da stanziamenti ad hoc deliberati su uno specifico progetto dallo Stato e/o dall'Unione Europea e/o dalla Regione e/o da altri Enti Pubblici. Un percorso lineare, tradizionale, concettualmente semplice (anche se praticamente lunghissimo, almeno in Italia): idea, progetto, deliberazione, stanziamento, gara pubblica per l'appalto, esecuzione, inaugurazione.

Gli esempi, anche virtuosi, nel territorio

nazionale di RU pubblica sono moltissimi, in particolare negli ultimi 30 anni. Pensiamo, per esempio, alle varie Manifatture Tabacchi che -presenti in molte delle maggiori città italiane - sono ovunque inutilizzate per il loro compito originario e devono essere riconvertite ad altri usi, magari con interventi di riattivazione anche del contesto circostante. Spesso sono interventi collegati a grandi eventi internazionali come le Colombiane di Genova del 1992, il Grande Giubileo di Roma del 2000, Expo 2015 a Milano. Ovvero sportivi come le Olimpiadi invernali di Torino 2006 e, in corso, di Milano-Cortina 2026. Esempi di macro-interventi che determinano la realizzazione di nuovi e qualificati contenitori e infrastrutture che restano anche dopo la conclusione dell'evento (pensiamo al Porto Antico a Genova o a Mind a Milano). Io stesso ho

partecipato con la FILSE negli anni '80 alla fase iniziale della conversione del vecchio porto di Genova per le Colombiane e negli anni '90 ho gestito da *city manager* di un capoluogo di provincia in altra area del Paese la fase finale della conversione di un edificio ex-industriale in *bibliomediateca*. Per questo conosco da *insider* la posizione -politica, ma anche psicologica- di un'amministrazione comunale verso l'andamento di un progetto pubblico, i suoi tempi, la sua cerimonia inaugurazione... tutti fatti che vengono a costituire elementi del programma elettorale di un'amministrazione che cerca la rielezione, cioè criteri facilmente visibili e spendibili della valutazione del successo di un Sindaco e della sua Giunta.

Discorso ben diverso è quello della rigenerazione urbana privata

Gli esempi esistenti di progetti importanti di questo tipo realizzati sono in numero molto minore e per lo più limitati all'area di Milano.

Quelli più significativi sono la Bicocca, realizzata sulle aree ex-Pirelli negli anni '90, e poi la grande stagione milanese iniziata nei primi anni di questo secolo dalla Giunta Albertini - con il sostegno della Regione Lombardia governata da Formigoni - delle tredici grandi operazioni immobiliari che hanno non solo cambiato il volto di Milano, ma rilanciato la metropoli in senso socio-economico e il cui simbolo principale è la costruzione di un nuovo centro di Milano nella macro-area Garibaldi-Varesine-Isola-Porta Nuova. Il percorso di questi sviluppi è molto più difficile e meno lineare di quelli pubblici.

Chi li concepisce non sa se l'Amministrazione comunale - competente in esclusiva sulla destinazione del territorio, come la Corte Costituzionale ha recentemente ribadito - li approverà: questa incertezza rende l'iter molto più complesso, una specie di questione uovo-gallina, nel senso che il promotore vor-

rebbe poter fare alcuni necessari investimenti iniziali (il più banale: l'acquisto dell'area) sapendo che poi l'intervento si potrà realizzare, ma nessuna Amministrazione autorizzerà l'intervento se non è di proprietà di quel potenziale investitore.

Mentre nella RU pubblica l'area è già di proprietà della PA, che è poi (sostanzialmente) lo stesso soggetto che autorizza la trasformazione, e quindi manca, in questo caso, la divaricazione iniziale tra investimento ed effettiva fattibilità. La questione, in genere, si risolve (se e quando si risolve) con l'opzione su un'area e investimenti prodromici che il privato fa a suo rischio (studio di fattibilità, progettazione generale, iter preliminare di approvazione comunale). Oppure, in caso soprattutto di finanza forte che deriva da fondi internazionali e per le maggiori operazioni, con l'acquisto dell'area sulla base delle indicazioni di piano, seguito poi da un braccio di ferro con il Comune - che può durare decenni - volto a trarre il massimo della sua potenzialità dall'area su cui l'investimento forte iniziale - l'acquisto - è già stato fatto.

Anche gli esempi di grandi partnership pubblico-privato in Italia non sono molti e tutti concentrati nell'area milanese, come quello - straordinario - in corso nell'area dello scalo ex-FS Romana per le Olimpiadi invernali del 2026. La complessità della formula in caso di partnership è aumentata dal fatto che non si procede né semplicemente con appalti - come per la RU pubblica -, né con organizzazione privata dello sviluppo come per la RU pubblica -, ma con procedure particolari di coinvolgimento privato nella progettualità e nell'investimento che transitano attraverso concorsi europei perfino sulla aggiudicazione della progettazione e gare per la scelta del (o dei) partner privati della specifica Pubblica amministrazione che promuove e guida la realizzazione. I tempi sono in questo modo lunghissimi, ma la responsabilità pre-

valente dell'inconveniente non è in questo caso della inadeguatezza delle strutture comunali, bensì della farraginosità - ai limiti dell'assurdità - della normativa comunitaria e nazionale - Codice degli appalti - in materia.

Considerazioni conclusive

La mia opinione al riguardo - derivantemi anche dalla esperienza - è che la RU pubblica - come sopra definita - sia indispensabile e trainante anche di quella privata, ma che sia da sola largamente insufficiente al recupero reale e rilancio generale delle grandi metropoli, in particolare quelle in cui opero e che conosco, quindi, meglio: Roma, Milano e Torino. E qui nascono le dolenti note, perché invece non vi è nella politica e nemmeno nell'opinione pubblica sufficiente coscienza della indispensabilità della RU privata come momento necessario di accompagnamento e completamento della RU pubblica, sia in termini di risorse finanziarie che di progettualità e imprenditorialità. Per cui non la si favorisce, come invece si dovrebbe.

Pensiamo a una metropoli come Torino in cui campeggiano nel territorio comunale aree industriali dismesse in quantità immensa in proporzione alle dimensioni di quella città. O il caso di Roma, dove - per sua storia econo-

mica - non esiste un così grande stock di aree deindustrializzate, ma che per l'estensione immensa del suo territorio (è il comune più grande della UE insieme a Parigi) presenta comunque una dimensione senza pari in Italia di aree già antropizzate ma abbandonate o degradate. E perfino nella brillante Milano, sono state censite dal PGT del 2019 circa 180 aree dismesse e/o degradate (e altre ne sono state aggiunte negli scorsi mesi e, perfino, settimane) su un territorio di soli 183 kmq, quindi più di una per kmq: quale RU pubblica andrà mai a recuperarle tutte? Ma non facendolo e volendo, contemporaneamente, non consumare nuovo suolo (cosa buona e giusta), come si potrà aumentare la popolazione residente, come l'Amministrazione comunale meneghina correttamente vorrebbe? Perché è ovvio che i nuovi abitanti di Milano necessiteranno di un tetto - che oggi non c'è - sotto il quale riposare. Ed è evidente che sarebbe opportuno per tutti - Istituzioni, popolazione, operatori immobiliari - che oggi si favorisse (senza oneri per le casse comunali, ma con certezze dei tempi ed elasticità sulle soluzioni realizzative, anche in termini morfologici e stilistici) la RU privata, cosa che, invece, attualmente non si fa per motivi politico-ideologici.