

**RIGENERAZIONE URBANA**

Dal 2013 rinnovati 284 chilometri quadrati:  
un'area estesa come Milano e Firenze

Marcatili e Paparo — a pag. 2

# 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 del territorio 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 termini di rigenerazione e valorizzazione» – esordisce Francesca Zirnstein, 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 Zirnstein. Poi Bologna: qui il processo di rigenerazione è nato alla fi-

ne 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 province dinamiche, che sono stati grandi centri industriali: anche qui sono presenti comparti rilevanti da rigenerare», conclude Zirnstein.

## Una proposta funzionale

«Oggi il tema della rigenerazione è di gran moda. Si accatastano da anni l'uno sull'altro i Ddl 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 urbana richiede denaro pubblico? La risposta non è facile: non serve in aree di espansione, come Milano, mentre ne richiederebbe per le aree ex produttive. La proposta dell'avvocato è interessante: «Bisognerebbe chiarire se la rigenera-

zione 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 avrebbe un impatto maggiore. Mi chiedo se non sia il caso di ampliarlo a tutt'Italia, per offrire l'opportunità di recuperare volumi dismessi ad ampio raggio», chiosa Perfetti.

Patrizia Polenghi, presidente del cda di Ceas e rappresentate 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».



Peso: 1-2%, 2-39%

Secondo Polenghi, la norma sulla rigenerazione urbana dovrebbe diventare non qualcosa di prescrittivo, ma di metodologico, e identificare tre 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 pubblico e privato».

**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’authority 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

Entro il 2035 ci sarebbero le potenzialità per rigenerare il quadruplo degli spazi

4.828 Ettari

**Aree dismesse in Lombardia**

La superficie delle singole aree varia da 65 a 581.000 mq. Sono 816 i comuni lombardi interessati

da dismissioni (54,2%). Sono alcuni dati, aggiornati a fine 2022, della mappatura delle aree dismesse realizzata dall’architetto Daniela Giannoccaro, del dipartimento di Architettura e Studi Urbani del Politecnico di Milano, insieme al Mapping and Urban Data Laboratory dell’ateneo.

