

**AUDIZIONE ALLA 13MA COMMISSIONE PERMANENTE TERRITORIO, AMBIENTE, BENI CULTURALI DEL SENATO SUI DISEGNI DI LEGGE 1131-970-985-1302 (RIGENERAZIONE URBANA)**

**SINTESI INTERVENTO MARIO BREGLIA, PRESIDENTE DI SCENARI IMMOBILIARI – ISTITUTO INDIPENDENTE DI STUDI E RICERCHE**

Lo sviluppo urbano italiano nel corso del ventunesimo secolo è stato sostenuto da una forte crescita del numero di abitanti delle città (più 9,5 per cento nei comuni sopra i ventimila abitanti), delle infrastrutture di collegamento (es Alta velocità) e delle nuove costruzioni. Nelle dieci principali città gli edifici di nuova realizzazione negli ultimi vent'anni sono stati circa 18.500 con un incremento dello stock di circa il sette per cento.

Le dinamiche di sviluppo dei quartieri – stante anche il buon andamento del mercato immobiliare – sono state veloci e ovunque c'è stata una sorta di “allargamento dei centri storici” ad aree limitrofe. In generale si è arrestata l'edificazione nelle aree verdi o agricole esterne, mentre sono partiti (e in parte conclusi) importanti interventi di recupero di aree industriali o assimilabili, come quelle ferroviarie. La crisi pandemica sta fortemente rallentando gli spostamenti e determinerà cambiamenti anche nelle scelte degli investitori, privati o professionali, oltre che nelle preferenze della domanda.

Nella fase attuale le problematiche – come giustamente individuate dal Ddl – di maggiore criticità a livello urbano riguardano:

- immobili terziari o produttivi vuoti, abbandonati e non recuperabili
- immobili residenziali (palazzi) da riqualificare sia sotto l'aspetto edilizio che, soprattutto, ambientale e sociale.

Il contributo di Scenari in questo intervento riguarda la quantificazione (realizzata attraverso le proprie analisi territoriali continue) dei due gruppi su indicati.

Per quanto riguarda gli immobili terziari, si tratta in genere di manufatti anni sessanta e settanta, cielo terra, di una superficie media di cinquemila mq (fino a ventimila) vuoti e inadatti a qualsiasi funzione terziaria moderna. Nelle città metropolitane ne sono stati censiti circa 8.500. Di questi circa 1300 sono vuoti e inutilizzabili. A volte possono essere recuperati ad altre funzioni.

Numeri sicuramente inferiori per gli immobili ex produttivi, in genere già recuperati nel decennio scorso. Rimane enorme lo stock di tali immobili nei centri minori e soprattutto nell'area padana (oltre 50 milioni di mq).

Per quanto riguarda il settore residenziale invece, a livello di capoluoghi e di aree metropolitane stimiamo le dimensioni della “rigenerazione” in circa 73mila immobili così definiti:

- circa 48.500 gli edifici (o parti importanti di essi) da riqualificare in 97 città capoluogo
- circa 24.500 nei quattordici capoluoghi delle città metropolitane.

Gli edifici considerati sono formati da una media variabile di alloggi: ad esempio 15 a Milano e 9 a Roma, anche 4 nei capoluoghi minori.

Oltre la metà di questi edifici si trova all’interno di contesti urbani (quartieri) dove è necessario e importante avviare progetti di rigenerazione. Non si tratta solo di realizzare un processo edilizio (pur necessario) ma un percorso di ripresa delle attività economiche, sociali, anche legali.

Qui sotto un elenco, ovviamente indicativo e non esaustivo.

Città	Popolazione residente in quartieri con necessità di rigenerazione urbana	Popolazione residente in contesto urbano in cui l'azione di rigenerazione è prioritaria	Esempi di quartieri interessati in totale o in parte
Bari	90.000	40.500	Libertà - San Paolo - Carbonara
Bologna	105.000	15.000	Pilastro
Cagliari	60.000	10.800	Is Mirrionis - Mulinu Becciu - Sant'Elia
Catania	115.000	31.000	San Cristoforo - Librino - San Giuseppe - Zia Lisa - San Giovanni Galermo
Firenze	110.000	18.700	Brozzi - Le Piagge
Genova	195.000	72.000	Sampierdarena - Bolzaneto - Certosa
Messina	80.000	36.000	Monte Santo - Provinciale - Tre Mestieri - Tre Monti - Cappuccini - Ritiro
Milano	400.000	92.000	San Siro Sege sta - Ponte Lambro - Bruzzano - Comasina - Baggio
Napoli	380.000	79.800	Barra - Ponticelli - Scampia
Palermo	260.000	78.000	Zen - Kalsa - Albergheria
Reggio Calabria	68.000	15.500	Archi - Catona - San Sperato - Pellaro
Roma	850.000	127.500	Quarticciole - Corviale
Torino	330.000	132.000	Barriera Milano - Falchera - Borgo San Paolo - Mirafiori
Venezia	90.000	20.700	Venezia Mestre (Cipressina - Gazzera - Bissuola)
	<b>3.133.000</b>	<b>769.500</b>	

Le azioni da intraprendere, a nostro avviso, vanno distinte tra edifici sparsi sul territorio, per i quali va fatta (a livello locale) un’analisi precisa di riuso o di abbattimento. Nel caso dei quartieri serve un’azione congiunta tra pubblico e privato, coinvolgendo i residenti.

Nei Paesi democratici sono poche le iniziative di questo tipo, ma è fondamentale (in un Paese come l’Italia) avviare questo processo di “ricucitura urbana”.

Roma, 21 ottobre 2020