

## I centri storici cambiano pelle e assecondano lo sviluppo

Giorgio Santilli &gt; pagina 11

### L'INCHIESTA

**Città e sviluppo**  
RICERCA ANCSA-CRESMEIn % Roma e Milano crescono nell'ultimo quinquennio in residenti, sia pure a velocità diverse (+9% per la Capitale, +1,3% per il capoluogo lombardo che registra un ridimensionamento del centro (-1,1%)**+9****Antipodi.** Si allarga la frattura fra le zone in via di desertificazione e quelle che avanzano grazie a progetti di rigenerazione edilizia

# La rinascita dei centri storici

## Nei 109 capoluoghi lavoro a +20%: ci sono 2,2 occupati per ogni residente

di **Giorgio Santilli**

**L** centro storico torna a essere in Italia, nel primo scorcio del 21° secolo, una leva essenziale dello sviluppo economico, con una crescita media dei posti di lavoro del 20% (a Roma +40%, a Torino +32%). Fra mille trasformazioni e fragilità, i centri storici dei 109 capoluoghi di provincia dispongono di 2,2 occupati per ogni residente contro un indice di 1,0 per la parte di città fuori del centro storico e di 0,7 per il dato nazionale. La superficie totale ammonta a 172 chilometri quadrati, pari allo 0,06% del territorio nazionale, con una popolazione di poco inferiore a 1,5 milioni, il 2,5% del totale nazionale. Le percentuali di questi territori crescono quando si parla di attività economica: l'8,4% degli addetti totali (2,1 milioni), il 14,5% degli addetti ai servizi pubblici, il 13,4% degli addetti alle attività ricettive, il 14% degli addetti ai servizi di produzione (credito e assicurazioni, attività immobiliari, informatica, R&S). Il patrimonio immobiliare residenziale di 104 centri storici su 109 è stimato, a valori 2016, a 224 miliardi di euro (sive dalla classifica). Spiccano Milano con 36,5 miliardi, Roma con 32,5, Napoli con 22,4 e Venezia con 16,2. Le compravendite sono cresciute fra 2014 e 2016 del 27,3%, con punte del 73% a Matera, del 67% a Treviso, del 53% a Siena.

La fotografia arriva dalla Indagine nazionale sulla situazione dei centri storici realizzata dall'Associazione nazionale dei centri storici artistici (AnCSA) con il Cresme: un lavoro con un orizzonte lungo che parte dal 2001 e punta a segnalare le trasformazioni demografiche ed economiche di lungo periodo.

«Da oltre 30 anni - spiega il presidente di AnCSA, Francesco Bandarin - non si svolgono ricerche sulla situazione complessiva dei centri storici italiani. Questa dimenticanza, davvero preoccupante se si pensa all'importanza che i centri storici hanno per l'economia e l'immagine del Paese, si spiega con due ragioni: la prima è la sensazione della classe politica nazionale che la protezione del patrimonio storico urbano, consacrata con il suo inserimento nel codice dei Beni culturali, sia stata assicurata



Peso: 1-2%, 11-37%

definitivamente con le riforme urbanistiche degli anni 60 e 70; la seconda è il trasferimento della materia alle Regioni nel corso degli anni 80, che ha tolto allo Stato l'onere, ma anche la responsabilità, di vegliare sulla situazione dei centri storici». L'obbligo di conservazione non basta: i centri storici sono minacciati da insidie vecchie e nuove di fronte alle quali spesso le norme esistenti dimostrano debolezza e incapacità di offrire soluzioni adeguate. Servono scelte per sfruttare le tecnologie digitali, programmare i flussi turistici, promuovere nuovi investimenti pubblici e privati per la manutenzione e la gestione, ridurre lo stock edilizio non occupato, avviare politiche di sostegno alla residenzialità.

La prima parte del 21° secolo ha registrato ricentralizzazione economica e pesante trasformazione: addetti ridotti nell'industria e nell'artigianato (-27,6%), nei servizi distributivi (-20%), nei servizi di produzione (-7%) a vantaggio degli addetti nei servizi personali (istruzione, sanità, attività ricreative) del 73,4%, nei servizi pubblici del 55,4% e nei servizi di consumo (ristorazione e attività ricettive) dell'11,6%.

Il Cresme ha aggiornato i dati per alcune città campione, per confermare che le tendenze di lungo periodo valgono fino a oggi. Ed evidenziare uno dei punti chiave della ricerca: la frattura fra chi cresce e chi si desertifica. C'è chi

avanza: centri storici che trainano l'economia urbana, dove sia stata avviata la virata verso la rigenerazione edilizia, i flussi turistici siano gestiti dalle nuove tecnologie informative, i servizi culturali, ricettivi, pubblici abbiano portato un rinnovamento dell'infrastruttura economica. E c'è chi arretra: centri storici che affondano l'economia delle città, territori marchiati da spopolamento e impoverimento.

Se la popolazione di Modena cresce negli ultimi cinque anni del 3,3% con un centro storico trainante in aumento del 4,5%, Cagliari e Bergamo perdono il 4,1% dei residenti nella città storica, affondando così il saldo dell'intero comune (rispettivamente -1,1% e -0,8%). Nel decennio precedente 2001-2011 - impetuoso per crescita immigratoria, economica e dei valori immobiliari - il centro storico di Verbania aveva registrato un'impennata del 44,9% insieme a Prato (+38,6%) e Grosseto (+33%) mentre in fondo alla classifica - oltre all'Aquila spopolata dal terremoto (-60,7%) - stavano Siracusa (-16,8%) e Brindisi (-15,9%).

Dinamiche demografiche variabili anche fra le grandi città. Roma e Milano crescono nell'ultimo quinquennio in residenti, sia pure a velocità diverse e con diverso ruolo del centro: +9% per la Capitale con un +1,9% della zona A, +1,3% per il capoluogo lombardo che cresce con un ridimensionamento del centro (-1,1%).

Intanto il comune di Venezia affonda con la sua Laguna (-2,7% per il comune, -5,5% per il centro) e Torino è un esempio di centro storico vitale (+0,7%) in una città che complessivamente arretra (-2%). E non è un caso che Modena e Roma, a fronte della vivacità demografica, fossero già nel 2011 i due capoluoghi di provincia italiani in cui maggiore era la quota di stranieri sul totale dei residenti del centro storico: rispettivamente il 26,1 e il 24,3% contro una media nazionale dell'11,7%, con crescita del 600-700% rispetto alle presenze straniere del 2001. La dinamicità demografica passa dagli immigrati anche e soprattutto nei centri storici.

### LA METAMORFOSI

In questi anni in calo gli addetti nell'industria e nell'artigianato; boom di quelli attivi nei servizi personali, pubblici e di consumo

## La classifica

Il valore del patrimonio immobiliare residenziale dei centri storici di 104 capoluoghi di provincia. **In milioni di euro**

	Valore		Valore		Valore		Valore
Milano	36.471	Palermo	1.628	Como	707	Potenza	327
Roma	32.500	Udine	1.601	Ancona	682	Trani	326
Napoli	22.411	Lucca	1.489	Perugia	674	Agrigento	326
Venezia	16.178	Cagliari	1.488	Viterbo	668	Latina	308
Bologna	9.815	Monza	1.456	Arezzo	648	Vercelli	307
Firenze	6.884	La Spezia	1.389	Caserta	629	Nuoro	281
Torino	5.716	Mantova	1.381	Lodi	609	Siracusa	277
Padova	4.367	Trento	1.305	Bergamo	597	Isernia	269
Verona	4.263	Rimini	1.239	Carbonia	574	Rovigo	263
Ferrara	3.508	Treviso	1.084	Bari	567	Pordenone	261
Parma	3.056	Messina	1.079	Avellino	560	Belluno	248
Genova	2.950	Enna	1.074	Aosta	548	Chieti	236
Brescia	2.583	Forlì	1.055	Barletta	529	Novara	217
Piacenza	2.498	Trieste	1.046	Gorizia	516	Grosseto	212
Livorno	2.488	R. Emilia	947	Lecce	487	V. Valentia	180
Modena	2.207	Ragusa	915	Trapani	468	Frosinone	174
Siena	2.115	Cuneo	901	Asti	464	Cosenza	146
Catania	2.098	Imperia	881	Lecco	457	Campobasso	146
Salerno	1.980	Foggia	850	Teramo	451	Sondrio	140
Pescara	1.964	Sassari	825	Catanzaro	442	Crotone	133
Pavia	1.910	Terni	814	Verbania	441	Varese	118
Bolzano	1.848	Pistoia	810	Matera	437	Andria	115
Ravenna	1.808	Pesaro	783	Savona	403	Oristano	87
Vicenza	1.759	Alessandria	769	Biella	353	Caltanissetta	78
Cremona	1.758	Prato	757	Fermo	339	Brindisi	72
Pisa	1.757	R. Calabria	708	Benevento	338	Taranto	34

Fonte: Ansa - Cresme, Indagine nazionale sulla situazione dei centri storici



Venezia. Il centro, che ha perso il 5,5% dei residenti, ha un patrimonio immobiliare da oltre 16 miliardi



Peso: 1-2%, 11-37%