

**Territorio.** Oggi a Roma il seminario «Gestire le città», promosso da Osservatorio risorsa patrimonio e Gruppo 24 Ore

# La chance del recupero urbano

L'articolo 24 dello Sblocca Italia può essere un forte volano per l'economia

NAPOLI

La filiera integrata del real estate oggi rappresenta il 20% del Pil italiano e circa due milioni di posti di lavoro, ma ha un enorme potenziale di crescita.

Il lavoro da fare è tanto. Pensiamo, a esempio, al consumo di suolo, passato dal 2,9% degli anni 50 al 7,3% del 2012, che oggi richiede razionalità e salvaguardia ambientale; pensiamo al degrado fisico e sociale delle aree urbane storiche e periferiche: 2,6 milioni di edifici in mediocre o pessimo stato di conservazione (ricerca Cresme); per finire consideriamo il patrimonio costruito prima del 1971 - cioè 7,2 milioni di edifici - che non risponde a criteri antisismici.

Per comprendere il valore di tali azioni da compiere, si consideri che nel 2014 gli investimenti nelle costruzioni sono arrivati a 170 miliardi e che lo sviluppo nel campo dei servizi in genere coinvolge il maggior numero di occupati, pari al 64% degli occupati totali, di cui oltre 12 milioni nel solo settore privato.

In altre parole, riqualificazione urbana e gestione dei servizi rappresentano un giro d'affari colossale che, se ben indirizzato e coordinato, può largamente superare ogni aspettativa economica e proiezione di crescita.

Parliamo anche di un settore tra i più penalizzati dalla crisi economica, e che non ha margini di recupero se non interviene una strategia politica di lungo respiro che ridia vigore al mercato reale. Il comparto immobiliare oggi è a un sorta di anno zero, ancora alle prese con una crisi lunga e grave (da cui solo alcune aree del Paese cominciano a emergere), in un contesto in cui la carenza di risorse pubbliche si aggiunge alla paralisi amministrativa e all'ostinazione del popolo dei «No».

«Insomma, l'economia italiana ha una grande risorsa inutilizzata, o mal interpretata, e che invece può essere, con nuove regole e nuovi modelli gestionali, il più straordinario volano di sviluppo per tutto il Paese», dice Alfredo Romeo, presidente di Osservatorio Risorsa Patrimonio-Italia (promosso da Romeo gestioni, Nomisma e Cresme consulting). Questa risorsa, precisa Romeo, è «il territorio nel suo complesso che, con poche iniziative destinate alla valorizzazione, può essere il motore di una ripresa generale soprattutto se si ferma quella distorsione del mercato provocata dai fondi immobiliari che fanno gli amministratori di condominio invece di valorizzare i beni gestiti».

Con quali risorse intervenire

in tempi di drastici tagli alla spesa? Ci sono modelli tecnici e amministrativi che possono essere adottati. E in più ci sono norme attuative che prefigurano in modo concreto le opportunità di intervento coinvolgendo, oltre alle Amministrazioni, anche cittadini e imprese. Una formula che offre promettenti orizzonti di investimento e di ritorno economico è l'articolo 24 del Decreto «Sblocca Italia» (Dl 133/2014) che promuove un modello bottom-up. «Questa norma - insiste Romeo - può rappresentare il detonatore capace di far esplodere il vero cambiamento sul tema delle valorizzazioni, perchè concilia tre elementi cruciali: la responsabilità sull'attuazione del progetto della pubblica amministrazione, la condivisione e la partecipazione dei cittadini e soprattutto l'interesse dei privati a investire».

Conclusioni, sintesi e riflessioni, su tutto questo corpus di studio sono al centro del seminario in corso di organizzazione dal titolo «Gestire le città - La risorsa Territorio per un New Deal italiano». L'incontro, che si tiene oggi a Roma (Auditorium Ara Pacis) e che viene moderato dal direttore del Sole 24 Ore, Roberto Napoletano, presenta un programma articolato. All'introduzione di Al-

fredo Romeo, il quale si intrattiene sul tema «Cultura e qualità dei servizi: il New Deal necessario», segue la relazione di base, curata da Roberto Mostacci, del Comitato Scientifico Orp-Italia. In una seconda fase del seminario si succedono altri autorevoli interventi: Luigi Nicolais, presidente del Cnr si occupa di «Territori della ricerca»; Roberto Reggi, dg dell'Agenda del Demanio interviene su «La ricchezza delle valorizzazioni - I modelli innovativi»; Paolo Crisafi, dg di Assoimmobiliare parla di «Oltre l'immobiliare: nuove proposte contro la crisi del mercato»; Veronica Nicotra, segretario generale dell'Ance parla della «Sfida del cambiamento nella Pa e negli Enti Locali». A Dario Nardella, sindaco di Firenze, va il compito di raccontare un'esperienza diretta di «Partecipazione dei cittadini nella gestione della città». Infine, Raffaele Cantone, presidente di Anac (Autorità nazionale anticorruzione) si occupa di «Rispetto delle regole o regole da cambiare? Il diritto come motore o freno dell'Economia» ed Ermete Realacci, presidente della Commissione Ambiente e Territorio della Camera, chiude su «Qualità delle città, qualità della vita».

V.V.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## PATRIMONIO IMMOBILIARE E INVESTIMENTI

### 7,2 milioni

#### Edifici da consolidare

Si tratta dell'intero patrimonio immobiliare costruito prima del 1971: per questo oggi la normativa vigente richiede un adeguamento antisismico da realizzare a tappeto sia in strutture pubbliche che in edifici privati. Ne consegue la necessità di attivare forti investimenti sia pubblici che privati a partire dalle zone con più alto rischio

### 2,6 milioni

#### Edifici degradati

Secondo una recente ricerca del Cresme sono molto numerosi anche gli edifici che sono definiti "in mediocre o pessimo stato di conservazione" che pertanto richiedono interventi di consolidamento statico e di ristrutturazione. Molto spesso si tratta di interi quartieri di aree urbane e periferiche in cui intervenire con piani organici

### 170 miliardi

#### Investimenti

Risorse che l'anno scorso, in piena crisi, sono state investite nel settore delle costruzioni. Una cifra molto modesta rispetto a quanto potrebbe attivare una strategia complessiva e integrata di riqualificazione e gestione di servizi: si pensi che in questo settore si concentra il 64% dell'occupazione totale dell'Italia

**IL SETTORE**

Vale il 20% del Pil e oltre 2 milioni di occupati: se rilanciato con un piano organico e con strumenti innovativi, potrebbe trainare la ripresa in Italia

**FOCUS**



**«Gestire le città»/3**

■ Terzo di una serie di servizi tutti dedicati ai temi della riqualificazione e valorizzazione urbana e alla gestione integrata dei servizi. La prima puntata del Focus è stata pubblicata il 5 ottobre; la seconda è stata pubblicata il 26 ottobre

