



**FOCUS SUI CAPOLUOGHI**

La sfida delle grandi città: rigenerare 20,5 km quadrati entro il 2050

Alexis Paparo — a pag. 4

# La sfida in città: rigenerare 20,5 km quadrati entro il 2050



Occhi puntati su Roma, che avrebbe oltre 11,3 km quadrati di spazi territoriali da riqualificare

**Le potenzialità.** Oltre ad aumentare la superficie lorda negli otto maggiori capoluoghi si possono generare 43 miliardi di nuovo valore immobiliare

Pagina a cura di  
**Alexis Paparo**

Se 20,5 km quadrati di superficie territoriale da rigenerare sembrano pochi, convertiamoli in circa di 2.900 campi da calcio. Ecco la sfida e l'opportunità che le grandi città italiane – Roma, Milano, Torino, Bologna, Firenze, Napoli, Palermo, Genova – si trovano davanti da qui al 2050, quantificata da Scenari Immobiliari per Il Sole 24 Ore del Lunedì in un fatturato generabile dal punto di vista immobiliare di circa 43 miliardi di euro e di 8,7 km quadrati di nuova superficie lorda derivata dai possibili interventi di rigenerazione, che si traducono in nuove abitazioni, servizi, spazi commerciali, aree pubbliche, parchi (si veda la scheda in alto per i dettagli sulle singole città).

Il futuro del mercato è nel suo passato si legge in "Future cities: primo rapporto nazionale sulla rigenerazione urbana", elaborato da Scenari Immobiliari. Basta citare qual-

che numero del rapporto per dare dimensioni e prospettive di questo segmento cruciale per lo sviluppo del Paese. Sono 920 i km quadrati da rigenerare entro il 2050, circa l'1,6% della superficie urbanizzata nazionale. Il fatturato industriale è, in potenza, di 2.300 miliardi di euro in 27 anni, derivati dalle attività immobiliari dirette, dalle aziende fornitrici, dalla filiera e dai servizi

**Roma e Milano**

Negli ultimi dieci anni sono stati rigenerati 312 km quadrati, di cui 4,6 a Roma e 1,3 a Milano. Nello stesso periodo, le due città hanno ricevuto un valore aggiunto di circa 25 miliardi di euro. Entro il 2050 si aggiungeranno altri cento miliardi. Ecco perché gli occhi sono puntati su Roma, che avrebbe oltre 11,3 km quadrati di superficie territoriale da riqualificare, con una stima del fatturato generabile solo dal punto di vista immobiliare di 22 miliardi. A grande distanza – per ragioni di dimensioni territoriali e perché è stato già fatto tanto – Milano, con 3,1 km quadrati da riqualificare e 8,7 miliardi di fatturato possibile.

**Le altre città**

«Palermo e Napoli risultano tra le cit-

tà con i più bassi livelli di rigenerazione urbana, dovuto a un mercato immobiliare non particolarmente dinamico e con valori che non garantiscono quella forza che altri mercati urbani sono in grado di esprimere», spiega Francesca Zirnstein, direttore generale di Scenari Immobiliari. «Per il futuro, gli interventi si concentreranno su aree più limitate e di dimensioni ridotte, su interventi più puntuali e di rigenerazione del tessuto edilizio esistente, per dare risposta prevalentemente a una criticità di carattere socio-economico. Ne è un esempio perfetto il progetto di riqualificazione delle Vele di Scampia, che per dimensione e spiccate ricadute sociali è assimilabile a tematiche di rigenerazione urbana».

Genova è una possibilità ancora inespresa: la bassa superficie territoriale rigenerata è attribuibile prevalentemente a una conformazione territoriale e a un mercato immobiliare con valori non particolarmente performanti. «Se il progetto del waterfront funzionerà, e in parte sta già funzionando – rileva Zirnstein –, sarà



quello che in proporzione porterà la maggiore qualità al territorio, impattando da un lato su tutta la zona appena a monte, quella del centro storico, e dall'altra fino a Sampierdarena. Questo anche perché la città parte da valori immobiliari molto bassi e praticamente tutti uguali», conclude. A Firenze, la superficie rigenerabile è circa il doppio delle precedenti città, ma sensibilmente inferiore se paragonata a quella di Milano, Bologna,

Torino e Roma: questo è dovuto alla sua elevata ricchezza architettonica in termini storico-artistici, che proporzionalmente fanno registrare il più alto fatturato immobiliare.

Un ultimo spunto di riflessione. Considerando un arco di dieci anni, il rapporto rileva che le operazioni di rigenerazione immobiliare a Barcellona, Berlino, Parigi e in Lombardia hanno mantenuto la loro attrattività, e di conseguenza il loro valore, in ma-

niera decisamente migliore rispetto al prodotto nuovo. In particolare, il valore al metro quadro si mantiene fra l'8 e il 12,5% più alto rispetto al nuovo nelle zone centrali e semicentrali dei capoluoghi e fra 6 e il 13% negli altri comuni.

Dopo un decennio il nuovo inizia la sua fase discendente, mentre il prodotto considerato parte di una operazione di rigenerazione immobiliare continua ad avere traino, riconoscibilità, ha un nome e un marchio.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Centri minori, un'opportunità per le aziende italiane

### Sostenibilità sociale

Nel 2022 il 60% degli investimenti real estate sono stati internazionali

Rispetto alla prima fase della rigenerazione urbana in Italia (anni '90, inizio anni 2000), oggi il mondo è cambiato. «L'incentivo economico pubblico non è più così forte da mettere in atto da solo la rigenerazione, quindi è importantissimo coinvolgere la componente privata, cioè gli investitori e gli sviluppatori», spiega Francesca Zirnstein, direttore generale di Scenari Immobiliari. «Per fare questo, l'Italia deve mettere a punto delle modalità e una governance – e da qui l'assoluta necessità di una legge quadro nazionale in materia di rigenerazione urbana – che riesca a minimizzare i rischi di carattere economico, di tempo, normativi che le operazioni di rigenerazione si portano dietro».

Zirnstein rileva che nel 2022, oltre il 60% degli investimenti nel settore immobiliare in Italia sono stati internazionali: «È come se non avessimo più una imprenditoria nazionale capace di lavorare nel mondo del real estate evoluto, con la conseguenza che il mercato continua a essere piccolissimo: 12 miliardi di investimenti nel 2022

rispetto ai 130 miliardi del fattura-

to immobiliare residenziale. Andrebbe rimesso l'accento sulla scala dei progetti proprio ripartendo dai centri minori, che hanno bisogno di incentivare il loro rango, di trattenere la popolazione che hanno e attrarre di nuova. Non si può pensare che la rigenerazione in futuro si faccia sempre soltanto nelle grandi città».

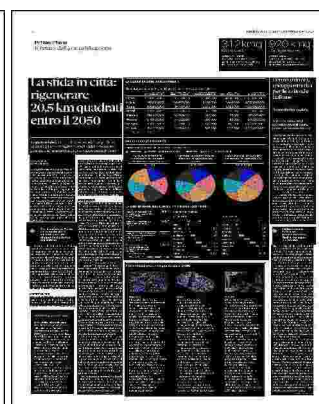
Secondo Zirnstein vanno messi a punto protocolli per sviluppare una rigenerazione anche puntuale e reticolare: questo può far sì che anche le aziende con dimensioni adeguate a un territorio più piccolo possano entrare nel mercato e lavorare. Fino a questo momento, le città minori che sono riuscite a intercettare qualche tipo di rigenerazione urbana sono quelle delle regioni che valgono il 70% della rigenerazione. Molto è successo in Veneto, dove si è intervenuti in ex aree manifatturiere, industriali e anche logistiche, poi in Lombardia, Emilia-Romagna e in Piemonte. Adesso la grande sfida è proprio riuscire a mettere in moto anche il centro-sud Italia, dove sono pochi gli esempi virtuosi (fra tutti, Salerno e Lecce).

Andando a guardare la mappatura della rigenerazione urbana nell'ultimo decennio elaborata da Scenari Immobiliari, le province dove sono stati rigenerati meno di 200 metri quadri e in ogni caso ben sotto il chilometro, sono – partendo dal nord – Aosta, Imperia Prato, Terni, l'Aquila, Isernia, Massa e Carrara, Matera, Crotone, Vibo Valentia, gran parte della Sicilia – se si esclude la provincia di Catania – e la Sardegna, con l'esclusione della provincia di Sassari. È una mappa che si potrebbe quasi sovrapporre a quella con l'indice di vulnerabilità dei territori. Il secondo tempo della rigenerazione urbana in Italia può partire da qui.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**Molti interventi in Veneto, poi in Lombardia, Emilia-Romagna e Piemonte**



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

045688

## I tre sviluppi più strategici da qui al 2050



### Bergamo

Il Progetto dell'ex scalo ferroviario Porta Sud prevede la riqualificazione e la valorizzazione di una vasta area di oltre un milione di metri quadri. L'intervento vedrà il superamento della barriera dell'asse ferroviario (oggi elemento divisivo della città) e la riconnessione con il centro. Uno dei punti di forza del progetto è l'impegno per rendere Bergamo parte integrante di un sistema infrastrutturale che la connetta con il suo territorio e con il capoluogo lombardo. La stima dell'investimento è di 3,5 miliardi di euro (uno pubblico, 2,5 privati). Per quanto riguarda le ricadute immobiliari, il valore proiettato all'anno stimato per la conclusione dei lavori è pari a circa 570 milioni di euro. Fra le caratteristiche, 80mila mq di residenziale in libero mercato e 20mila convenzionato; 38mila mq di commerciale; 55mila mq di terziario; un campus universitario per 9mila studenti e un parco



### Napoli

Il progetto prevede la riqualificazione del complesso Le Vele, nel quartiere Scampia. Le nuove unità abitative saranno realizzate in edifici bassi e di tipologia Nzeb (Nearly zero energy building). Grande attenzione per gli spazi comuni: campetti da basket, volley, calcetto; un boschetto con aree fitness e gioco, orti e frutteti urbani. Due le strutture scolastiche previste. Tutte le acque bianche e grigie prodotte saranno utilizzate per l'irrigazione e la sicurezza antincendio. I rifiuti organici, raccolti in compostiere, saranno utilizzati per orti e frutteti. Nell'area, di 100mila metri quadri, sono previsti: 60.800 mq di residenziale; 19.800 mq di servizi; oltre 11mila mq di viabilità; oltre 51mila mq di attrezzature per il quartiere. Per quanto riguarda le ricadute immobiliari, il valore proiettato all'anno stimato per la conclusione dei lavori è pari a circa 150 milioni di euro



### Firenze

L'intervento prevede la demolizione di gran parte dell'ex Caserma Gonzaga Lupi e la realizzazione di un nuovo insediamento con un mix funzionale. Il piano ha come riferimento la soluzione vincitrice del concorso internazionale di idee del 2018 e si basa sulla creazione di un grande spazio pubblico centrale ciclo-pedonale di collegamento tra viale Nenni e via di Scandicci, caratterizzato da una lunga fascia continua di verde. La stima dell'investimento è di 120 milioni di euro (solo pubblico), la superficie territoriale interessata è di 100mila mq di cui 53mila di progetto. Di questi, 36mila saranno dedicati al social housing; 4mila mq commerciali; 6mila di direzionale; 5mila turistico-ricettivi; 56mila di parco; 22mila di orti urbani. Per quanto riguarda le ricadute immobiliari, il valore proiettato all'anno stimato per la conclusione dei lavori è di circa 170 milioni di euro

**312kmq**  
**Rinnovati**

#### In Italia, in 10 anni

Sono stati rigenerati 312 km quadrati, con un valore aggiunto di circa 160 miliardi di euro

**920 kmq**  
**Da rigenerare**

#### Entro il 2050

Sono da rigenerare 920 Kmq, circa l'1,6 per cento della superficie urbanizzata nazionale



## FOCUS SULLA CAPITALE

### Dal Giubileo 2025 all'Expo

Sono innumerevoli le sfide che coinvolgeranno Roma nel prossimo futuro, dal Giubileo 2025 alla candidatura per Expo 2030 (il 28 novembre, il Bureau International des Expositions annuncerà il nome della città vincitrice). In vista del Giubileo 2025, il bando "Caput Mundi Next Generation Eu", attraverso investimenti Pnrr, prevede la riqualificazione dei siti archeologici di Roma, ma anche opere relative ad accessibilità, mobilità, ambiente e socialità. Il progetto per l'Expo vede il suo fulcro nella Fiera a Tor Vergata, dove nascerà l'Expo Solar Park, un parco energetico solare di 150mila metri quadri. Dopo l'evento, l'Expo Village diventerà un'estensione del campus dell'Università

## La classifica delle realtà maggiori

I luoghi che hanno rigenerato più metri quadri, con dettaglio del valore

	SUPERFICIE TERRITORIALE (MQ)	SUP TERRITORIALE URBANIZZATA (MQ)	SUP TERRITORIALE RIGENERATA 2050 (MQ)	SUP LORDA RIGENERATA (MQ)	FATTURATO IMMOBILIARE (€)
<b>Roma</b>	1.300.000.000	303.900.000	11.300.000	4.240.000	22.000.000.000
<b>Milano</b>	181.800.000	106.700.000	3.100.000	1.610.000	8.700.000.000
<b>Torino</b>	130.100.000	84.700.000	2.210.000	1.150.000	4.000.000.000
<b>Napoli</b>	118.500.000	75.100.000	321.000	80.000	300.000.000
<b>Palermo</b>	160.100.000	63.700.000	293.000	75.000	160.000.000
<b>Genova</b>	240.500.000	57.100.000	250.000	90.000	370.000.000
<b>Bologna</b>	140.900.000	47.700.000	2.420.000	1.260.000	6.200.000.000
<b>Firenze</b>	102.300.000	43.000.000	605.000	228.000	1.300.000.000

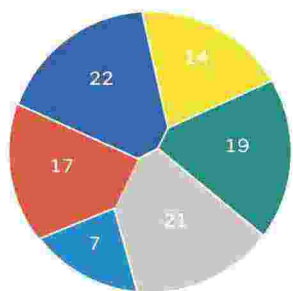
Fonte: Scenari immobiliari

## La mappa degli interventi

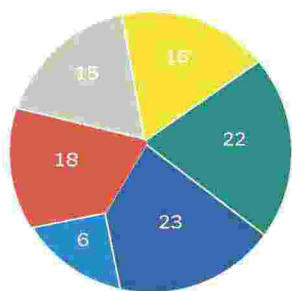
Ripartizione regionale in percentuale, 2024-2050\*

■ LOMBARDIA ■ VENETO ■ EMILIA ROMAGNA ■ PIEMONTE ■ LAZIO ■ ALTRE REGIONI

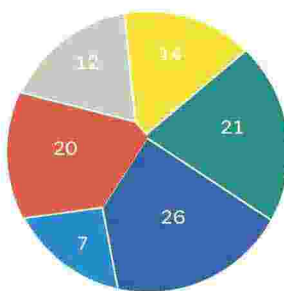
**Superficie territoriale interessata da interventi di rigenerazione urbana**  
918,5 kmq



**Superficie lorda generata da interventi di rigenerazione urbana**  
350 mln mq



**Valore immobiliare correlato a interventi di rigenerazione urbana**  
700 mld euro

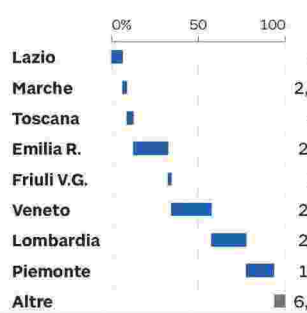


## LA RIGENERAZIONE URBANA IN ITALIA IN DIECI ANNI, 2014-2023\*

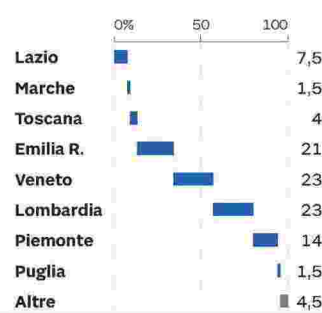
Superficie territoriale complessiva rigenerata (anno 2023*) In Km <sup>2</sup>	555,2
Superficie territoriale rigenerata (totale) In Km <sup>2</sup>	312,7
Superficie lorda derivante da interventi di rigeneraz. urbana (totale) In milioni di m <sup>2</sup>	117,1
Valore immobiliare correlati a interventi di rigeneraz. urbana (totale) In miliardi di euro	156,58

### Regione per regione

#### SUPERFICI



#### INVESTIMENTI



\* Stima/Previsione - Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su fonti varie