

SCENARI IMMOBILIARI

Dalle riqualificazioni urbane spinta alla ripresa del mattone

Da Amburgo a Singapore, fino a Matera i casi di città differenti tra loro ma accomunate da radicali progetti di valorizzazione

di Paola Dezza

◆ Sono le città in grado di cambiare pelle, anche rapidamente, ad attirare investimenti internazionali e ad avere la possibilità di vedere il mattone rivalutarsi nel tempo. E il processo di urbanizzazione, fenomeno dominante anche nel XXI secolo, può aiutare il trend. Si prevede, infatti, che entro il 2050 due terzi degli abitanti del pianeta, oltre sei miliardi di persone, abiteranno nei centri urbani.

«Le città sono oggetto di profondi processi evolutivi che ne modificano radicalmente struttura e forma sulla base di nuovi principi logiche di sviluppo», dicono da Scenari Immobiliari, che ha preparato uno studio in esclusiva per Il Sole 24 Ore in vista del consueto convegno di Santa Margherita Ligure previsto per il 18 e 19 settembre. «Il processo di trasformazione mette in gioco le risorse economiche, politiche e sociali per rispondere alla domanda di miglioramento della condizione abitativa e dei servizi, di sviluppo dell'economia e dell'occupazione per popolazioni sempre più numerose ed eterogenee».

Scenari Immobiliari analizza tre esperienze, eterogenee per contesto e area geografica, ma con similitudini sotto il profilo dell'innovazione: Singapore, Amburgo e Matera.

Guardando anche altre realtà si notano Stoccolma, dove il quartiere di Hammerby è un esempio di moderne tecniche per assicurare vivibilità

costruzioni eco-sostenibili e riqualificazione urbana. Oppure Dublino, tornata nel mirino degli investitori internazionali grazie a opere di riqualificazione. E come non citare Londra, la più dinamica delle capitali europee, sempre con il piede sull'acceleratore del cambiamento.

In Italia Matera sta vivendo una ampia trasformazione in vista del ruolo di Capitale europea della cultura nel 2019. Qui si è partiti dagli aspetti culturali per rafforzare la base economica e sociale del territorio, un tentativo di riqualificazione dal basso di uno dei centri storici più antichi e importanti del nostro Paese. Innumeri del turismo sono in continua crescita: le presenze sono passate da 88 mila nel 2000 a 245 mila nel 2014, con i dati dei primi mesi del 2015 che segnano un ulteriore +55% rispetto all'anno precedente. Per far fronte a questi cambiamenti, l'offerta alberghiera ha iniziato a rinnovarsi, ma la conformazione della città privilegia l'offerta extra-alberghiera che oggi offre il 43% dei posti letto complessivi. Il budget operativo per il progetto della Capitale europea della cultura prevede spese di circa 650 milioni, tra nuove **infrastrutture** e interventi di riqualificazione urbana.

Amburgo vanta una lunga tradizione di pianificazione urbana. La trasformazione più recente della città è il progetto di HafenCity, grazie al quale è

iniziata la riconversione di 127 ettari di aree dismesse del porto. Il progetto prevede la realizzazione di oltre 2,3 milioni di mq di superficie, con oltre 6 mila abitazioni. A oggi è stata realizzata circa la metà di quanto programmato. A questo si aggiunge la candidatura a ospitare i Giochi olimpici del 2024, in concorrenza con Roma, Parigi e Budapest.

Singapore, che festeggia quest'anno i 50 anni dalla nascita, è una delle metropoli più avanzate e sperimentali al mondo. Ospita 5,4 milioni di abitanti, di cui il 40% stranieri, con un Pil pro-capite intorno a 49.600 euro. La zona di Marina Bay è stata strappata al mare con opere imponenti, iniziate nel 2008, che hanno permesso l'espansione del quartiere degli affari. Icona dell'area è il complesso alberghiero di Marina Bay Sands, costituito da tre torri di 57 piani. Tra i progetti più recenti The Interlace, intervento che crea un nuovo approccio al vivere contemporaneo: 31 blocchi residenziali che ospitano oltre mille appartamenti. Altri progetti saranno completati nei prossimi due anni: la parte finale di Beach Road, con un progetto dell'architetto Norman Foster, e Marina One, con torri residenziali e terziarie per un totale di 340 mila mq.

Le **infrastrutture** costituiscono uno dei punti di forza della città-stato asiatica. Un modello da imitare.

< RIPRODUZIONE RISERVATA



DEMANIO

Reggi: così recuperiamo e salviamo il territorio

◆ La riqualificazione di una città passa necessariamente dalla valorizzazione di aree ed edifici dimenticati.

Ed è qui che entra in gioco, attraverso il recupero dei beni abbandonati, l'agenzia del Demanio. «Secondo gli ultimi indirizzi del Governo il compito dell'agenzia è, oltre a quello di recuperare beni dello Stato e anche degli enti territoriali, supportare gli enti territoriali a usare al meglio i beni proprietà» dice Roberto Reggi, a capo del Demanio.

Nell'ampio programma di valorizzazioni del Demanio rientra anche la città di Matera. Qui si tenta di trasferire il progetto "Valore Paese". Per questo il Demanio sta studiando la fattibilità di uno specifico circuito Matera nel cui ambito avviare, di concerto con l'amministrazione comunale, la Soprintendenza e le altre amministrazioni e soggetti locali competenti, una specifica attività di promozione e tutela del Borgo antico dei Sassi e più in generale dello sviluppo del territorio.

«Il coordinamento è una novità importante, perché in passato spesso le riqualificazioni che coinvolgevano beni pubblici si bloccavano per mancanza di integrazione. Oggi parliamo di contesti

più ampi» continua Reggi. Ci sono poi norme nuove che consentono anche ai privati di entrare in gioco direttamente (art.24 e 26 dello Sblocca Italia). «I privati - continua Reggi - possono utilizzare beni dello Stato e dei Comuni (non utilizzati per fini istituzionali), possono acquisire in proprietà, in concessione e anche conferire ai fondi immobiliari.

Tra le operazioni in corso c'è Open Demanio, che renderà pubblici in tre step entro l'anno tutti i dati immobiliari dello Stato. Poi l'operazione Federalbuilding che punta a rendere a canone zero le locazioni dello Stato, come a Chieti.

«Spendiamo troppe risorse pubbliche per le locazioni passive - dice Reggi - pari a 915 milioni di euro di spesa pubblica all'anno in locazioni passive». L'agenzia sta portando avanti un progetto con le Sgr private per mettere a reddito gli immobili nei fondi immobiliari. «Stiamo lavorando con le Regioni per costituire alcuni fondi locali in grado di valorizzare beni non più strategici - spiega -, con Invimit che ricopre il ruolo di investitore pubblico, attivando il fondo e rendendolo sostenibile. Per esempio a Torino stiamo selezionando la Sgr privata che gestirà il fon-

do in grado di valorizzare la ex manifattura tabacchi».

Ma anche a Bologna il Demanio porta avanti una sfida importante: realizzare con una Sgr un fondo per creare cinque nuove scuole. Il Comune sarà quotista e il modello verrà replicato un po' ovunque. Ma a chi si rivolgono questi fondi? In genere gli investitori internazionali puntano a rendimenti più aggressivi. «I rendimenti in questi casi sono certi ma ridotti rispetto a fondi speculativi - dice Reggi -, siamo intorno al 4,5% circa. Una tipologia di investimento che può interessare il risparmio italiano organizzato e gli enti previdenziali, come Inarcassa che già è presente nel fondo di Bologna».

In Italia mancano però progetti di riqualificazione di ampio respiro che spesso vediamo all'estero. Progetti nei quali il Demanio potrebbe avere la funzione di catalizzatore. «Con il federalismo abbiamo trasferito 2500 beni ai Comuni per un valore di 700 milioni di euro in cambio di progetti di valorizzazione - sottolinea l'intervistato -. E paghiamo anche gli studi di fattibilità e il progetto. Molti i progetti in questo senso, tra cui Bolzano, Chieti e Bari».

- P. De.

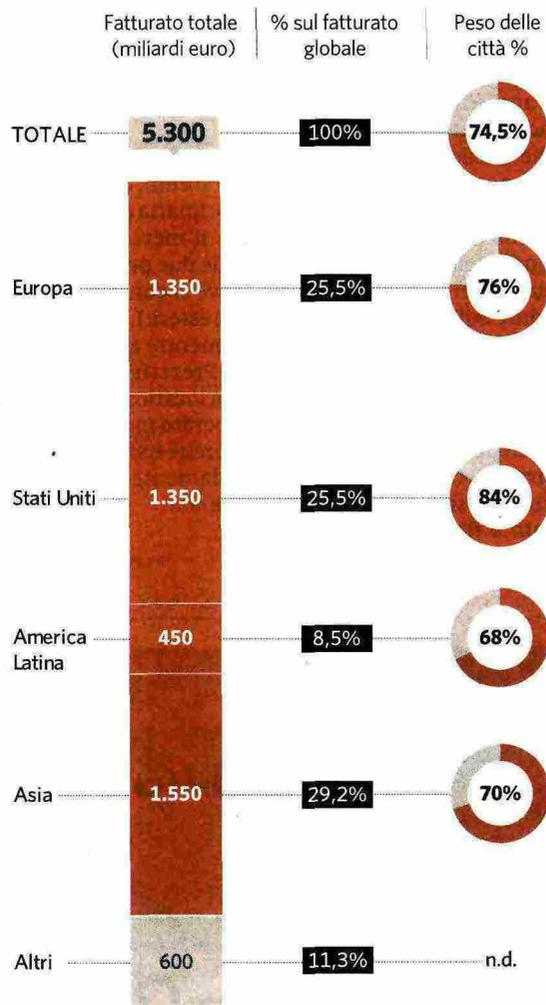
© RIPRODUZIONE RISERVATA



Un coordinamento tra Stato ed enti locali per avviare operazioni di ampio respiro come a Chieti e Bari

Il real estate delle riconversioni

PESO DELLE CITTÀ (>150MILA ABITANTI) SUL FATTURATO IMMOBILIARE TOTALE



INVESTIMENTI A MATERA

OPERE	MILIONI DI EURO
Infrastrutture culturali	82,5
Rigenerazione urbana	31,0
Grandi infrastrutture	536,5
Totale	650,0

IL COMPLESSO HAFEN CITY AD AMBURGO

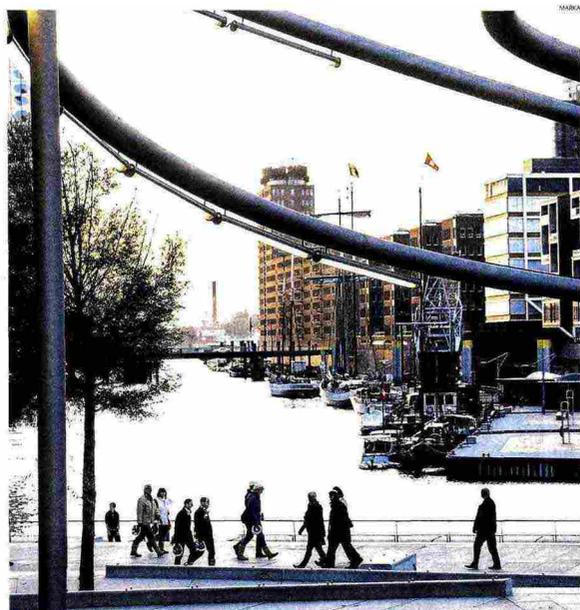
Area totale	127 ettari
Superficie costruita	2,3 milioni mq
Aree verdi e spazi pubblici	28 ettari
Nuove abitazioni	6.000
Investimenti privati	8,5 miliardi di euro
Investimenti pubblici	2,4 miliardi di euro

I PRINCIPALI PROGETTI A SINGAPORE

Marina Bay	35 ettari (3,5 km di waterfront)
Gardens by the Bay	101 ettari (di cui 16.500 mq di serre)
The Interlace	170.000 mq (1.040 appartamenti)
Marina One	340.000 mq (due torri residenziali e due torri uffici)

Casa24 Plus

Fonte: Ocse, Ifm, Scenari Immobiliari



Amburgo. Il quartiere di Hafen City