

# Periferie tra bonus e ritardi pubblici Così quattro città rigenerano i quartieri

**Degrado e rinascita urbana.** Se il Governo incentiva gli interventi edilizi privati e disciplina i tempi lunghi del Pnrr, gli enti locali fanno i conti con le difficoltà a incidere sul territorio: risorse inadeguate, Pa lenta e scarso coordinamento con chi vuole investire

**Paola Pierotti**

**R**igenerazione urbana a due velocità: quella delle politiche e delle azioni del governo centrale, e quella delle città che devono fare i conti con i progetti e la customizzazione delle soluzioni. Il focus è soprattutto sulla casa, non solo come alloggio ma come servizi di prossimità.

Dai territori (ascoltando le voci degli assessori freschi di mandato) l'elenco delle priorità mette in evidenza nuovi contenuti, oltre all'urgenza di rivitalizzare aree e immobili, magari con un po' di creatività e sperimentazione, nel dialogo con i privati e nella messa a valore delle idee.

**Torino**

A Torino, l'assessore all'urbanistica Paolo Mazzoleni spiega che «i bonus fiscali sono un investimento considerevole che può portare a un aggiornamento importante dello stock edilizio del nostro Paese. Al contempo, però – aggiunge – il grande limite di queste misure è che rischiano di incidere quasi solo sul patrimonio privato, consolidando (quando non incrementando) le sperequazioni».

La provocazione? «Un bonus urbano – aggiunge Mazzoleni – che dedichi simmetricamente altrettante risorse ai beni comuni (allo spazio pubblico, al paesaggio, ai sistemi ecologici urbani) avrebbe un grande valore sia materiale che politico e simbolico». La sinergia tra pubblico e privato è da tempo al centro delle sperimentazioni più

avanzate per la rigenerazione delle città. Rapporto spesso indebolito da alcuni vizi come la cronica carenza di risorse economiche del pubblico. «Forse con le risorse del Pnrr – dice Mazzoleni – le amministrazioni riusciranno ad essere più incisive nella pianificazione e nel governo delle trasformazioni».

**Roma**

Da Roma, l'assessore all'urbanistica Maurizio Velocchia sottolinea l'impegno a «concretizzare le strategie del programma della città dei 15 minuti, con servizi a portata di mano per superare le differenze tra quartieri, ricucire le fratture, anche con risorse del Pnrr».

Il focus è sull'edilizia pubblica, con il Corviale come operazione simbolo, «riqualificando edifici e spazi abbandonati e dimenticati, ad esempio con l'ex ospedale psichiatrico di Santa Maria della Pietà». Attenzione dal Campidoglio alle «grandi ferite causate da alcune incompiute, via libera nei prossimi mesi anche ad un concorso per la città della scienza nell'area Guido Reni con Cdp, e anche per l'ex Fiera sono in corso le interlocuzioni con la nuova proprietà».

**Milano**

«Bisogna rivitalizzare ogni metro quadrato» ha commentato Giancarlo Tancredi, assessore alla rigenerazione urbana di Milano, dove Tancredi cerca di tracciare l'identikit del privato virtuoso. «Le opportunità non mancano e oggi ci sono operatori che lavorano più di altri perché hanno differenziato gli interventi,

tra centro e periferia. Determinante – spiega Tancredi – è che i privati siano sensibili alla componente socio-ambientale, con project manager che coordinino le competenze richieste. Non basta saper commercializzare, serve conoscere i temi della **sostenibilità** e avere una spiccata sensibilità per il contesto, analizzando i reali bisogni dei territori. Il mercato – commenta – sta rispondendo bene: gli uffici non stanno lasciando il centro e sulle aree esterne ci sono diversi interventi diversificati per mix funzionale, anche con università, centri sanitari e nuove sedi di enti pubblici. Lo stesso Comune ha realizzato due sedi per 2.500 persone a Rogoredo e Bovisa».

**Napoli**

Per Napoli, l'assessora all'urbanistica Laura Lieto dice: «dobbiamo generare e promuovere pratiche che attivino occasioni di lavoro non marginale». Lieto cita Piazza Garibaldi, ricordando le piazze delle grandi stazioni ferroviarie «con forti caratteristiche multietniche, dove si scontrano spesso interessi diversi. Servono privati con la lungimiranza di chi vuole investire in un contesto speciale, vitale – racconta Lieto – con valori immobiliari vantaggiosi e una qualità della vita legata a mare, territorio, relazioni». Per quali funzioni? Dal privato produttivo allo student housing (5 gli atenei) con tutti i servizi, compresi i coworking aperti anche la sera. L'assessore immagina anche forme innovative di co-gestione per gli spazi pubblici (monumenti, parchi e giardini) comprese le grandi gallerie di fine '800.

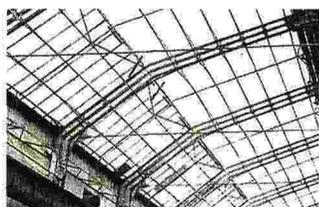
© RIPRODUZIONE RISERVATA



**Urgente rivitalizzare aree e immobili lasciati al degrado. Con i privati nel segno di creatività e sperimentazione**

**Le aree**

**MILANO**



**Rubattino**

Mix di iniziative pubbliche e private per l'area est della città, dopo anni di tentativi. In itinere il concorso per la Magnifica Fabbrica per portare il nuovo polo della Scala, con depositi e laboratori, dall'ex Ansaldo al Rubattino (contando anche su risorse Pnrr). A ridosso sono partiti interventi residenziali e con servizi che saranno completati nei prossimi 5-6 anni. Non lontano l'operazione dell'ex Macello nata con Reinventing Cities.

**NAPOLI**



**Edilizia a Ponticelli**

Costruiti dopo il terremoto del 1980, realizzati in amianto, i cosiddetti "Bipiani di Ponticelli" sono uno dei temi spinosi della nuova amministrazione Manfredi. Si è chiuso un bando per il finanziamento di una prima fase gestito dalla Regione Campania dove si prevede la sostituzione edilizia dei fabbricati fatiscenti e in piena decadenza, per costruire un eco-quartiere di iniziativa pubblica.

**ROMA**



**Il quadrante Corviale**

Oltre alle aree strategiche per la Capitale, evidenziate con il focus pubblicato sul Sole 24 Ore il 10 gennaio scorso (Tor Vergata, Flaminio/Guido Reni, Cinecittà e Tiburtina) sotto i riflettori rimane il quadrante del Corviale dove è attiva una stretta sinergia tra il Comune di Roma e la Regione Lazio per completare i progetti già avviati, con la rigenerazione non solo delle case popolari, con la leva del Pnrr.

**TORINO**



**Mirafiori**

Dopo la stagione della trasformazione delle aree dismesse, servono progetti organici e di rete, che tengano conto di strategie complesse. Scommettere sulle aree che non hanno ancora trovato un destino quando studiati come enclave autoriferite. Aperta la sfida per aree difficili o vaste, come a Torino potrebbe essere quella di Mirafiori, che possono trovare una nuova collocazione nelle dinamiche urbane, per rinascere.

**Real Estate 24**  
**Riqualificazione**



**L'ex Macello**

Il rendering di "Aria", il progetto di Redo Sgr per il recupero dell'area ex Macello a Milano

