

Primo Piano

Le proposte delle città

25%

LA QUOTA DEI PRIVATI
Un progetto su quattro fra quelli presentati al ministero delle Infrastrutture e della mobilità sostenibili vedono coinvolti i privati con progetti e capitale



ENRICO GIOVANNINI
Anche grazie al parco progetti arrivato, il ministro delle Infrastrutture è riuscito a spuntare 2,8 miliardi nel Recovery per il programma

La corsa alla rigenerazione urbana

LE PROPOSTE PRESENTATE E LE RISORSE

Importi in euro per area geografica

REGIONE	PROPOSTE	IMPORTO (euro)
NORD	93	1.082.462.294,27
Friuli Venezia Giulia		
Liguria		
Lombardia		
Piemonte		
Valle d'Aosta		
Veneto		
CENTRO	77	1.244.471.776,39
Emilia Romagna		
Lazio		
Marche		
Toscana		
Umbria		
SUD	112	1.518.012.832,18
Abruzzo		
Basilicata		
Calabria		
Campania		
Molise		
Puglia		
Sardegna		
Sicilia		
TOTALE	282	3.838.454.001,94

I PROGETTI PILOTA NELLE GRANDI CITTÀ

Le proposte dei comuni e i finanziamenti richiesti allo Stato. In euro

REGIONE	COMUNE	TITOLO	FINANZIAMENTO
Lombardia	Milano	Milano, metropoli di quartieri. Infrastruttura per l'abitabilità nei quartieri della città pubblica	99.998.363,23
Liguria	Genova	Caruggi	87.000.000,00
Marche	Ascoli Piceno	Principali ambiti dei quindici interventi: Housing sociale, Housing internazionale, Residenza pubblica, Riqualificazione multifunzionale e Sviluppo Tecnologico	78.327.854,00
Puglia	Bari	1) Realizzazione di un parco e della sottostante struttura di copertura del fascio binari e della piastra stazione centrale. 2) Progetto per la riqualifica del fabbricato, e della relativa pertinenza, sito nel complesso della ex caserma Rossani da destinare a "Polo integrato di servizi per il quartiere - casa della cittadinanza"	100.000.000,00
Lombardia	Brescia	Tintoretto - The power of tower	42.400.155,00
Sicilia	Messina	Rifunzionalizzazione degli ambiti di risanamento della zona sud della Città di Messina destinata all'edilizia residenziale urbana e alla dotazione di servizi	99.607.907,24
Calabria	Lamezia Terme	Lamezia Spazio-Generazione 2021	99.566.683,57
Lombardia		Gratosoglio 2.0 strategie sostenibili per un grande quartiere pubblico	52.326.675,00

«Piano di rottamazione per costruire 20 quartieri e 100mila case sostenibili»

Ricerca Rur

Giuseppe Roma: «Il 110% e la rigenerazione soft non bastano, più risorse dal Pnrr»

L'Italia resta in Europa la cenerentola della mobilità abitativa e del mercato dell'affitto: solo il 21,2% delle famiglie lo usano contro il 59% della Svizzera, il 49% della Germania, il 45% dell'Austria. Inoltre, gli affitti a canone calmierato sono il 32% contro il 44% della Francia che ha anche forme di intervento per edilizia residenziale pubblica, studenti e categorie svantaggiate. La Pandemia acuisce le tensioni con un blocco di fatto degli sfratti che crea un'ulteriore paralisi al mercato. Senza contare che l'abbandono di una politica dell'edilizia popolare ha lasciato alle nostre città in eredità le ferite degli ecomostri degli anni '70 senza strumenti e risorse per riconvertirli. Da tutto questo nasce l'idea della Rur (Rete urbana delle Rappresentanze), guidata dall'ex direttore generale del Censis Giuseppe Roma, di lanciare un grande progetto di rottamazione e «affitto compatibile» con l'occhio rivolto ai fondi e alle

fronte di una ripartizione degli alloggi fra libero mercato, accesso alla proprietà per giovani under 35 anni con garanzie e incentivi pubblici, locazioni, short term rent, co-living ed edilizia sociale.

Il programma - calcola Rur - comporterebbe un investimento di 15 miliardi di euro in grado di produrre un effetto diretto per 21 miliardi, uno indiretto di 13,4 miliardi e uno indotto di 18,3 miliardi, per complessivi 52,7 miliardi di euro. Ogni miliardo investito si stima produrrebbe per soli effetti diretti e indiretti 2,3 miliardi di produzione. In termini occupazionali nei cinque anni si può valutare l'attivazione di circa 160mila unità di lavoro pari a 32mila occupati annui, un contributo non secondario all'occupazione e di buona qualità trattandosi

15 miliardi

PER I NUOVI ECOQUARTIERI
Per Rur l'investimento attiverrebbe 32mila occupati l'anno e 50mila abitazioni aggiuntive

8,9%

Rigenerazione urbana nel Pnrr: 290 progetti per 4,5 miliardi

Le città. Prima prova di bando destinato a comuni e regioni per aggiudicarsi le risorse del Recovery Cresciuta la dote, disponibili 3,2 miliardi fra fondi Ue e nazionali: 2,8 entro il 2026, 380 milioni dal 2027

Giorgio Santilli
ROMA

duatoria le proposte meritevoli di finanziamento è un sistema che

sponibili o le esigenze di comuni e regioni. Su questo versante il mini-

(la selezione era su progetti di fattibilità), dell'apertura effettiva dei

Giorgio Santilli

ROMA

Una pioggia di proposte in arrivo dai comuni per i progetti di rigenerazione urbana, di riqualificazione delle periferie e dei complessi delle case popolari, di realizzazione di nuove unità per il social housing: in tutto sono arrivati al ministero delle Infrastrutture 290 interventi per una richiesta di finanziamento di 4,5 miliardi. Un successo notevole per un programma che partiva da un finanziamento di 853,81 milioni stanziato dalla legge di bilancio 2020 e che è andato crescendo via via con le risorse europee del Recovery Plan dove il governo, alla missione 5.3, ha inserito una posta complessiva (fondi europei e fondi nazionali preesistenti) di 2,8 miliardi. A queste risorse si aggiungono 380 milioni di fondi nazionali (sono il residuo dello stanziamento inziale) per il periodo 2027-2033. In tutto 3,2 miliardi che evidentemente non bastano a finanziare tutte le proposte.

La crescita delle risorse europee dal piano di gennaio a oggi è anche frutto dell'abilità negoziale del ministro Giovannini che si è esplicata in varie direzioni (con una crescita di risorse complessiva di 14 miliardi). Ma alla causa ha certamente

La graduatoria delle proposte ammesse ai fondi arriverà a ottobre e sarà definita con un decreto ministeriale

giocato proprio il successo del bando già in corso e la raccolta numerosa dei progetti. In tre sensi: anzitutto ha consentito di costituire un serbatoio di progetti rilevanti - utili anche per il futuro - nella rigenerazione urbana, che viene considerata priorità assoluta dal governo, da tutte le forze economiche, dai sindacati, dagli stessi ambientalisti (in opposizione al consumo del suolo); in secondo luogo, aiuta a potenziare la presenza delle città e delle politiche urbane all'interno del Recovery Plan, che era un tema anche politicamente molto rilevante; infine, e non è questione di poco conto nella gestione del Recovery, conferma la tesi del ministero delle Infrastrutture che stimolare la capacità propositiva dei comuni e delle regioni attraverso bandi di gara che mettano in gua-

duatoria le proposte meritevoli di finanziamento è un sistema che funziona anche per il Recovery.

Comuni e Regioni su questo ultimo punto hanno dissentito nella fase di confronto precedente al varo del piano, considerando più rapida una destinazione automatica di risorse per finanziare i progetti di-

sponibili o le esigenze di comuni e regioni. Su questo versante il ministero registra un successo che andrà ovviamente verificato alla luce dei tempi per arrivare all'assegnazione delle risorse (con un decreto ministeriale previsto per settembre), del varo dei progetti definitivi ed esecutivi entro 240 giorni dal decreto



I «caruggi» di Genova.

Nei caratteristici vicoli del centro storico convivono edifici di pregio e aree degradate



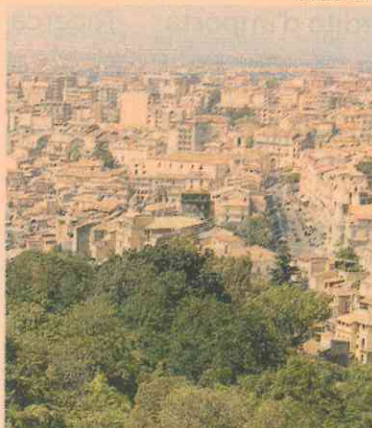
Torre Tintoretto di Brescia.

Destinata alla demolizione



Ex caserma Rossani, Bari.

Polo integrato di servizi per il quartiere



Spazio generazione 2021, Lamezia.

Rilancio del progetto



Il Gratosoglio di Milano.

Quartiere popolare a sud della città

(la selezione era su progetti di fattibilità), dell'apertura effettiva dei cantieri. Tutte questioni che riaccenderanno il confronto via via che il Pnrr andrà avanti.

Ma vediamo che tipo di proposte sono arrivate dai comuni. Anzitutto il bando era diviso in due scadenze: alla prima (16 marzo) partecipavano regioni e comuni con più di 60mila abitanti e per ogni proposta il finanziamento massimo previsto è di 15 milioni; alla seconda (16 aprile) erano ammessi gli stessi soggetti, ma con «progetti pilota ad alto rendimento» e un finanziamento fino a 100 milioni di euro. Alla prima tipologia hanno aderito 141 enti con 282 proposte (c'era un limite di tre proposte per ente) per un importo totale richiesto di 3.838 milioni. Forte la partecipazione del Sud (per cui c'è per altro una riserva di finanziamento del 34%) con 112 proposte per 1.518 milioni, mentre le proposte del nord sono 77 per 1.244 milioni e quelle del centro 93 per 1.082 milioni.

Per i progetti pilota sono arrivate otto candidature da Genova, Milano, Brescia, Ascoli Piceno, Bari, Lamezia Terme e Messina più una proposta di rete della Regione Lombardia per un totale proposto di 660 milioni circa. Sono le proposte in cui la componente di rigenerazione urbana è maggiore. A Genova si interviene sui Caruggi, a Brescia con la demolizione della Torre Tintoretto, a Milano con la riqualificazione del quartiere popolare del Gratosoglio e con una infrastruttura per l'abitabilità nei quartieri della «città pubblica», ad Ascoli Piceno con interventi di social housing, a Lamezia viene rilanciato il progetto «Spazio Generazione 2021».

Un ultimo aspetto riguarda le collaborazioni fra pubblico e privato e l'apporto dei privati in termini di proposte, progetti e anche capitali. Anche qui il risultato è confortante. Non è possibile ricavare un dato sulla totalità di proposte perché finora la commissione ministeriale che valuta l'ammissibilità dei progetti ha esaminato 105 proposte delle 282 relative alla prima fascia e solo per queste è possibile rilevare l'apporto privato. Delle 105 proposte sono 27 quelle che contengono contributi privati per un complessivo apporto di 276 milioni. Si tratta, quindi, considerando questo campione significativo, di un quarto circa delle proposte totali.

Roma, di lanciare un grande progetto di rottamazione e «affitto compatibile» con l'occhio rivolto ai fondi e alle politiche del Next Generation Eu. Il bonus 110% - sostiene la ricerca Rur - è «una grande positiva operazione per migliorare quello che c'è», ma «intervenire sull'esistente ha il limite di congelare la condizione abitativa come spontaneamente si è venuta a stratificare». Non è più pensabile - dice Roma - «praticare il solo rammendo di case insicure e inquinanti, bisogna passare a cucire abitazioni nuove e sostenibili, con consumi di suolo ed energetici pari a zero».

In concreto, si propone di prevedere «accanto alla rigenerazione leggera, anche la rottamazione urbana» con un «programma nazionale sperimentale per la realizzazione di almeno 20 quartieri sostenibili (uno per regione) nei prossimi cinque anni, destinati prevalentemente alle giovani generazioni ma in una logica innovativa sia sotto il profilo dell'integrazione generazionale che sociale. Gli eco-quartieri dovrebbero riportare la produzione di nuovi alloggi a 100mila, quindi il programma dovrebbe prevedere la realizzazione di 50mila nuove abitazioni in cinque anni. L'investimento complessivo dovrebbe venire principalmente da fondi e investitori istituzionali, a

8,9%

MOBILITÀ ABITATIVA IN ITALIA

Le famiglie che cambiano casa in Uk sono il 30,8%, in Francia il 27%, in Germania il 21,9%

di operazioni di medio-grande entità.

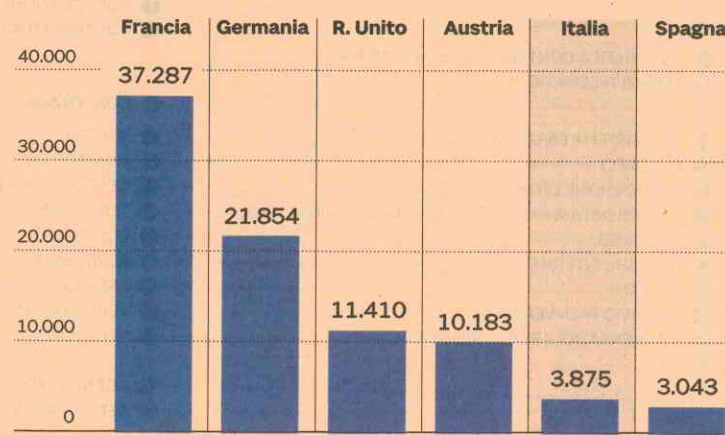
La rottamazione o rigenerazione pesante consentirebbe, oltre che la trasformazione della casa in asset class per gli investitori, anche la risposta alla crescente voglia di socialità nel vivere l'abitazione. Rur segnala una cultura dell'abitare fatta di spazi personali e spazi condivisi a tutte le scale, di edificio, di comparto e di quartiere, a partire dalle cosiddette amenities connesse all'alloggio (depositi, cantine, lavanderie, meeting room, wellness e fitness, nido, e in quelle per seniors o student presidi sanitari o sale studio). Lo stesso vale per i servizi di quartiere. «Assecondare il bisogno di vivere in una comunità, ricca di relazioni accrescendo la comunicazione che crea fiducia, condivisione e senso d'appartenenza» è anche l'eredità della Pandemia se è vero che il 45% degli italiani - secondo una indagine McKinsey - e il 47% degli europei vogliono tornare a incontrare amici e vivere la socialità dentro e fuori casa.

—G.Sa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le abitazioni a bassa emissione

In migliaia anno 2016



Fonte: EU Building Stock Observatory

© RIPRODUZIONE RISERVATA