

Rigenerare la città

È stata presentata oggi a Milano una nuova proposta metodologica per la rigenerazione dei quartieri di Edilizia Residenziale Pubblica e l'ipotesi di intervento sul quartiere San Siro

Milano, 22 luglio 2021 – Mai come in questo momento vi è un recupero del valore dei quartieri, della vita di comunità, elemento imprescindibile dei nuovi sviluppi immobiliari e delle operazioni di rigenerazione urbana. In questo scenario, che valorizza la prossimità, l'accessibilità dei servizi, una mobilità intermodale e sostenibile, aree dense e despecializzate nelle quali convivano attività diverse e favoriscano la mixité sociale, i quartieri di edilizia residenziale pubblica sono una grande opportunità per ripensare le città.

Questo è l'oggetto della ricerca e della metodologia di intervento che ne è conseguita, presentata oggi a Milano, presso l'Auditorium Gio Ponti di Assolombarda: una proposta basata sull'alleanza tra pubblico e privato per rigenerare i quartieri ERP.

Massimo Roj, amministratore delegato di Progetto CMR, l'ingegnere **Giovanni Verga**, Past President del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano e già Assessore in Regione Lombardia, in Provincia di Milano e in Comune di Milano, **Fabio Bandirali**, consulente in Real Estate e **Antonio Belvedere**, dello Studio Legale Belvedere Inzaghi & Partners, sono i proponenti della nuova metodologia di rigenerazione urbana e hanno aperto i lavori, moderati dal giornalista **Roberto Arditti**.

“La ricerca è stata fondata sull'analisi di sette quartieri di edilizia popolare, nel Comune di Milano”, conferma **Massimo Roj**, “Che richiedono cospicui interventi di riqualificazione strutturale e presentano difficoltà sociali dovute agli scarsi servizi, spazi verdi e centri di aggregazione, in un contesto di forte marginalità. Allo stesso tempo si tratta di aree che dispongono di ottimi collegamenti infrastrutturali con il resto della città e che confermano, quindi, un forte potenziale di sviluppo. **Questi casi sono rappresentativi di molte delle realtà italiane e la metodologia è infatti applicabile ai più diversi contesti urbani del nostro Paese**”.

L'analisi che ha supportato la definizione della nuova metodologia e il convegno sono stati realizzati grazie alla collaborazione con Assoimmobiliare. **Silvia Rovere, Presidente di Confindustria Assoimmobiliare**: “Siamo particolarmente felici di supportare questa iniziativa, che intende aprire la strada all'adozione di un approccio metodologico e sistemico per la programmazione di interventi di rigenerazione dei quartieri di edilizia residenziale pubblica, sulla base di un modello di collaborazione tra pubblico e privato, oggi imprescindibile per riuscire a realizzare progetti innovativi che rispondano ai reali bisogni dei cittadini. Rigenerare le città significa soprattutto intervenire con particolare attenzione sulla riqualificazione delle periferie, dove progetti su larga scala come quello che oggi presentiamo per il quartiere di San Siro, possono ridare vita a aree urbane ormai caratterizzate da gravi situazioni di degrado. Un vero “new green deal” deve porsi come obiettivo la crescita sostenibile delle città, non solo in chiave economica e ambientale, ma anche e soprattutto sociale.”

Il caso pilota di applicazione della nuova metodologia è stato sviluppato per il quartiere di Edilizia Residenziale Pubblica di San Siro, nella zona compresa tra Piazzale Selinunte e Piazzale Segesta. Un quartiere realizzato negli anni Trenta, fortemente degradato e con un livello di servizi inadeguato. Ed è il nuovo Piano di Governo del Territorio di Milano che suggerisce gli strumenti di intervento, consentendo in alcune zone, e in presenza di patrimoni abitativi di proprietà pubblica e aree urbane ben servite dal trasporto pubblico, di sviluppare **attività di demolizione e ricostruzione con realizzazione di nuovi spazi e servizi**.

Conferma Massimo Roj: “Secondo la nostra strategia di intervento è possibile aumentare la superficie costruita, diminuendo allo stesso tempo la superficie coperta, più che decuplicando il verde fruibile e creando spazi per tutti i servizi indispensabili per la vita di quartiere: dai negozi di vicinato ai coworking, dai laboratori alle scuole, dai centri di assistenza agli impianti sportivi. Un

quartiere che torna ad essere a misura d'uomo, autosufficiente e finalmente re-inserito in un più ampio contesto urbano e policentrico, in modo omogeneo e armonico.”

Nella proposta metodologica la Governance della partnership pubblico-privata è affidata alla Pubblica Amministrazione che ne definisce il percorso, individua su quali delle aree si può intervenire, predisporre un piano di intervento, ottiene i titoli edilizi, bandisce le gare di interesse pubblico per selezionare i committenti privati che svilupperanno i progetti nell'ambito delle regole definite. Delle procedure che interessando la gestione dei processi di rigenerazione e dei *best case* di riferimento hanno discusso oggi in Assolombarda **Silvia Rovere**, Presidente di Assoimmobiliare, **Piergiulio Dentice di Accadia**, Head of Asset Management Prelios Sgr, **Giordana Ferri**, Fondazione Housing Sociale **Guido Ghirardi**, Direttore Generale Evolve (Gruppo Renovit).

“**La proposta di rigenerazione studiata e illustrata oggi è metodologica ed indica i criteri**”, conferma **Giovanni Verga**, già Assessore in Regione Lombardia, in Provincia di Milano e in Comune di Milano, “**Non entra volutamente nei dettagli** perché dovrà, di volta in volta, essere trasformata sulla base del contesto territoriale che, per sua natura, originalità e composizione è sempre diverso e necessita di essere progettato per rispondere alle esigenze specifiche dei singoli contesti urbani. Ci sono quartieri interi che meritano di essere affrontati con urgenza e prontezza: **la rigenerazione non è soltanto una operazione urbanistico-edilizia ma una vera operazione sociale di riscatto di brani di città che devono diventare i ‘nuovi luoghi dell’abitare’**”.

Gli strumenti per rigenerare i quartieri di Edilizia Residenziale Pubblica sono disponibili e le pubbliche amministrazioni stanno affrontando il tema in ambiti e con esigenze differenti. Il dibattito di chiusura del convegno ha visto un confronto ampio e propositivo tra le pubbliche amministrazioni, alla presenza di **Arianna Censi**, Vice Sindaca Città Metropolitana di Milano, **Filippo Barberis**, Consigliere Comunale di Milano, **Alessandro De Chirico**, Consigliere Comunale di Milano, **Domenico Ippolito**, Direttore Generale Aler, **Gabriele Rabaiotti**, Assessore alle Politiche Sociali e Abitative del Comune di Milano, **Valerio Barberis**, Assessore all'Urbanistica e Ambiente, Comune di Prato, **Mario Occhiuto**, Presidente Fondazione Patrimonio Comune,

MAIN PARTNER

EVOLVE (Gruppo Snam); GENERALI Real Estate; PRELIOS.

PARTNER

AHM Urban Regeneration; COLLIERS; COSTIM costruzioni immobiliari; RISANAMENTO

PATROCINI

ANCI - Associazione Nazionale Comuni Italiani; AICI - Associazione Italiana Costruzioni Immobiliari; AIM - Associazione Interessi Metropolitan; ANCE – Associazione Nazionale Costruttori Edili; ASPESI - Associazione Nazionale tra le Società di Promozione e Sviluppo Immobiliare; Collegio Ingegneri e Architetti di Milano; FHS - Fondazione Housing Sociale; FPC - Fondazione Patrimonio Comuni; GBCI - Green Building Council Italia;

Ufficio stampa Progetto CMR: SEC Newgate

Silvia Gentile | +39 335 5833558 | gentile@segrp.com

Carlo Carboni | +39 348 9412226 | carboni@segrp.com