

Elisabetta Pallottino

*Prefazione*

Il Convegno Rigenerazione Urbana e Mercato immobiliare, che si è tenuto a Roma presso il Dipartimento di Architettura di Roma Tre il 19 gennaio del 2017, è stato un primo esito concreto della proficua collaborazione, già in corso da circa due anni, tra la LUISS e l'Università Roma Tre.

Si è trattato fin qui di una condivisione di interessi e di scopi che si è manifestata in particolare, nella partecipazione di Roma Tre al MAREF, Master in Real Estate Finance, organizzato dalla LUISS Business School: il nostro Dipartimento è impegnato nell'attività di formazione del Master sia con l'offerta di insegnamenti tecnici specifici (urbanistica e pianificazione territoriale, sostenibilità ambientale) che con il coinvolgimento attivo di Mario Cerasoli, urbanista e docente del Dipartimento di Architettura, nel Comitato Scientifico del Master.

Promuovere iniziative istituzionali congiunte, tra architetti, economisti e giuristi, come si è fatto nel Convegno di cui oggi si pubblicano gli Atti per i tipi della casa editrice del nostro Ateneo Roma TrE-Press, è un contributo sicuramente utile alla causa dello sviluppo sostenibile di città e territori. In questa direzione il Dipartimento si muove da tempo, incoraggiando azioni trasversali tra ricerca, formazione ed estensione della cultura accademica alla società. Le iniziative hanno attraversato molti settori disciplinari (soprattutto urbanistica, progettazione, tecnologia e restauro, quest'ultimo in particolare sul tema dei centri storici minori) con un occhio attento alle strategie di rilancio economico - alla riconversione del settore dell'agricoltura, alla green economy, all'efficienza energetica, ai nuovi flussi del turismo culturale, al mercato immobiliare, alle tecnologie per le smart city e le smart community - e senza perdere di vista l'obiettivo centrale del mantenimento delle identità e delle differenze dei luoghi, prima e specifica qualità del patrimonio culturale italiano.

Che non si tratti necessariamente di obiettivi tra loro conflittuali è stato recentemente dimostrato da un'esperienza virtuosa - tra quelle che erano state programmate nel 2013 dall'allora Ministro della Coesione territoriale Fabrizio Barca -, capace di far convivere felicemente il restauro qualificato degli edifici privati del centro storico de L'Aquila con il progetto di trasformazione in smart city del nuovo centro urbano ricostruito, un possibile modello per le future ricostruzioni delle aree urbane del Centro Italia distrutte dai recenti eventi sismici.

Nel Convegno sono stati discussi, da diversi punti di vista, obiettivi e strategie analoghi, in grado cioè di trasformare le conseguenze della crisi dei modelli urbani in opportunità concrete di rilancio e valorizzazione, da verificare soprattutto nei diversi contesti dei centri storici minori, che più di altri si prestano a sperimentare prospettive di conservazione e innovazione.

Un ringraziamento va agli autori di questo contributo di realismo illuminato: gli organizzatori del Convegno e curatori del volume, Mario Cerasoli e Gianluca Mattarocci, direttore del MAREF; Paolo Urbani, autore di un saggio sugli aspetti giuridici della rigenerazione urbana; Rossana Corrado, e Rosario Manzo, che hanno riportato i temi dibattuti nella tavola rotonda del Convegno, a cui tra l'altro hanno partecipato anche Giovanni Carrosio e Angelo Peppetti.

Mario Cerasoli e Gianluca Mattarocci

### *Introduzione*

La crescita demografica e l'evoluzione dei modelli economici hanno portato ad una crescita della domanda di immobili a fini residenziali e commerciali e di conseguenza una crescita dimensionale delle città. Negli anni i progetti di sviluppo urbano che hanno interessato le principali città italiane hanno portato a rivedere il modello urbano originariamente programmato e alcuni immobili/aree hanno progressivamente perso la funzione per la quale erano state inizialmente programmate.

Le aree urbane centrali, grandi e piccole, storiche e non, stanno dimostrando da qualche tempo una straordinaria vitalità e una sorprendente capacità di mettere in atto strategie di rilancio. In tal senso, le città continuano a presentarsi come luogo privilegiato di crescita economica e di sperimentazione sociale e culturale e si rivelano oggi autonome protagoniste, inserendosi nei circuiti economici innovativi, attirando dall'esterno nuove risorse, finanziarie ed umane, ed incrementando flussi turistici e culturali.

Molte operazioni di riqualificazione di siti industriali e infrastrutturali sono state completate, producendo effetti positivi nell'attrarre nuove attività, investimenti e benefici in termini di miglioramento della qualità urbana. Allo stesso tempo, da più fronti si richiama l'attenzione anche sui piccoli centri, la vera armatura territoriale del nostro Paese, per il quali la diffusione delle tecnologie telematiche e le forme di produzione e comunicazione immateriale possono costituire un efficace strumento di rilancio e valorizzazione.

L'attuale congiuntura economica ha portato a ridurre il ruolo degli interventi pubblici a supporto di progetti di rigenerazione urbana a causa delle sempre più scarse risorse a disposizione per tali interventi. Gli attori privati hanno quindi assunto un ruolo rilevante per il successo tali interventi di recupero urbano sia attraverso il finanziamento di tali

interventi sia attraverso la creazione delle condizioni necessarie affinché l'intervento di rigenerazione risulti efficace e massimizzi i benefici per tutta la collettività.

Il Convegno “Rigenerazione urbana e mercato immobiliare” che si è svolto presso il dipartimento di Architettura di Roma Tre il 19 Gennaio 2017 ha voluto fare il punto sulle relazioni e le opportunità che la rigenerazione urbana ha e può avere sul complesso mondo del mercato immobiliare, mettendo qui a confronto i punti di vista dell'Accademia con quelli dell'industry e delle istituzioni coinvolte. I relatori del convegno sono stati selezionati in modo da fornire un quadro completo del tema dal punto di vista economico, giuridico e urbanistico e di presentare le posizioni in merito sia dell'accademia che dell'industry coinvolgendo operatori del settore bancario e del settore pubblico che rappresentano le principali controparti attive nel processo di rigenerazione urbana.

Il Convegno si inserisce nelle attività congiunte realizzate tra il Dipartimento di Architettura e la Luiss Business School nell'ambito del MAREF Master in Real Estate Finance.

# RIGENERAZIONE URBANA E MERCATO IMMOBILIARE

GIOVEDÌ 19 GENNAIO 2017

Aula "Adalberto Libera", Dipartimento di Architettura  
Università Roma Tre, Largo G.B. Marzi, 10 – 00153 Roma

*Le aree urbane centrali, grandi e piccole, storiche e non, stanno dimostrando da qualche tempo una straordinaria vitalità e una sorprendente capacità di mettere in atto strategie di rilancio.*

*In tal senso, le città continuano a presentarsi come luogo privilegiato di crescita economica e di sperimentazione sociale e culturale e si rivelano oggi autonome protagoniste, inserendosi nei circuiti economici innovativi, attirando dall'esterno nuove risorse, finanziarie ed umane, ed incrementando flussi turistici e culturali.*

*Molte operazioni di riqualificazione di siti industriali e infrastrutturali sono state completate, producendo effetti positivi nell'attrarre nuove attività, investimenti e benefici in termini di miglioramento della qualità urbana.*

*Allo stesso tempo, da più fronti si richiama l'attenzione anche sui piccoli centri, la vera armatura territoriale del nostro Paese, per il quali la diffusione delle tecnologie telematiche e le forme di produzione e comunicazione immateriale possono costituire un efficace strumento di rilancio e valorizzazione.*

*Obiettivo del Convegno vuol essere fare il punto sulle relazioni e le opportunità che la rigenerazione urbana ha e può avere sul complesso mondo del mercato immobiliare, mettendo qui a confronto i punti di vista dell'Accademia con quelli dell'Industry e delle istituzioni coinvolte.*

*Il Convegno "Rigenerazione urbana e mercato immobiliare" si inserisce nelle attività congiunte realizzate tra il Dipartimento di Architettura e la Luiss Business School nell'ambito del MAREF Master in Real Estate Finance.*

## PROGRAMMA

**16.30** – Apertura dei lavori, *Elisabetta Pallottino*  
(Direttore del Dipartimento di Architettura, Università Roma Tre)

**16.45** - Historical Small Smart City.  
Il recupero dei centri storici minori,  
tra "modulazione della tutela" e nuove tecnologie,  
*Mario Cerasoli* – Università Roma Tre

**17.15** - Interventi di rigenerazione urbana e valore degli immobili: il caso di Milano,  
*Gianluca Mattarocci* – Università Roma Tor Vergata

**17.45** - La riconversione urbana: dallo straordinario all'ordinario. Problemi aperti nell'urbanistica consensuale,  
*Paolo Urbani* - Università LUISS Guido Carli

**18.15** – Tavola rotonda. Partecipano:  
*Rossana Corrado*, Comune di Roma  
*Giovanni Carrosio*, SNAI – Agenzia Coesione Territoriale  
*Rosario Manzo*, Agenzia del Demanio  
*Angelo Peppetti*, ABI Associazione Bancaria Italiana

**19.15** – Chiusura dei lavori

Master MAREF Real Estate Finance