

SECONDA PARTE

Il dibattito

1. [SOSTENIBILITÀ]

Da anni si parla di sviluppo sostenibile. E tutti sono (apparentemente) d'accordo sul fatto che bisogna cambiare stili di vita e modelli di sviluppo. Ma da oltre un decennio il trend demografico porta nuovi abitanti a vivere nelle aree periferiche delle grandi città. È pensabile invertire la tendenza? In base alla vostra esperienza nei diversi settori, questo cambiamento è in atto o possibile?

2. [INVESTIMENTI]

Quali sono i margini di profitto che sono necessari perché gli investitori/finanziatori immobiliari possano spostare il baricentro delle loro attività principali dalla costruzione del “nuovo” al recupero e valorizzazione dell'esistente? L'intervento di supporto pubblico è strettamente necessario per avviare tali progetti? In caso, che tipo di supporto sarebbe auspicabile?

3. [RIGENERAZIONE]

Il patrimonio di centri storici e in genere di centri minori ci viene invidiato da tutto il mondo. Oggi siamo in un momento storico in cui una tendenza al ritorno al territorio minore può essere agevolata da politiche di riequilibrio, a partire da un rilancio delle economie locali. Su cosa dovrebbe fondarsi una “intesa” tra operatori privati e istituzioni pubbliche per promuovere la rigenerazione urbana (ovvero il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente)?

Interventi di

- ROSSANA CORRADO
- ROSARIO MANZO

1. [SOSTENIBILITÀ]

I modelli di urbanizzazione diffusa e le scelte di nuova residenzialità in aree esterne al centro urbano hanno determinato l'espansione di assetti territoriali cosiddetti "periurbani". Si può dire che la "periurbanità" stia tendendo sempre più a divenire una condizione stabile e permanente dei territori, superando l'originaria connotazione di fase transitoria verso la trasformazione di aree rurali e agricole in aree urbanizzate.

Che il fenomeno della periurbanizzazione sia in continua crescita è una realtà.

Secondo l'ultimo studio reso noto da Eurostat, il 41% della popolazione vive in aree urbane, il 35% nelle aree intermedie ed il 23% in quelle rurali. Le aree classificate come periurbane hanno, in Europa, un'estensione territoriale di 48.000 kmq, pari a quella delle aree urbane ma con una densità e una popolazione complessiva pari alla metà. Si stima che il tasso di crescita di tali aree sia pari all'1,4% - 2,5% annuo: circa quattro volte il tasso di crescita delle aree urbane (0,5% - 0,6% annuo)¹⁴.

Qualora tale fenomeno non rallentasse, nell'arco dei prossimi 30-40 anni, si registrerebbe un raddoppio dell'estensione del territorio periurbano, con conseguenze fortemente negative in termini di sviluppo sostenibile, per l'eccessivo consumo di suolo agricolo, il decadimento della qualità del paesaggio ed l'aumento della frammentazione delle reti ecologiche.

Ma perché percentuali sempre più alte di popolazione decidono di spostarsi dal centro alla periferia delle nostre città?

L'ampia dotazione di aree verdi e la bassa densità abitativa, parametri comunemente associati a più elevati livelli di qualità della vita, sono le motivazioni più frequentemente addotte. Tuttavia, la ragione determinante sembra essere quella economica: i valori immobiliari nelle

¹⁴ "Peri-urbanisation in Europe: Towards a European Policy to Sustain Urban-Rural Futures", Berlino, 2011.

aree periurbane risultano nettamente inferiori rispetto a quelli nelle aree urbane e, nonostante, i costi collaterali di localizzazione (relativi, *in primis*, alle spese di pendolarismo con i centri urbani), sarebbe proprio l'aspetto della convenienza economica ad indurre a preferirle.

Appare difficile ipotizzare l'inversione spontanea di un *trend* il cui andamento, negli ultimi anni, complice la crisi economica globale, è risultato in costante crescita¹⁵. Tuttavia, si può pensare a misure di mitigazione del fenomeno che possano agire da *driver* verso un riequilibrio della dinamica in corso.

Da una parte, la predisposizione di un nuovo sistema di imposizione urbanistica. Come è noto, l'attuale sistema si basa sul pagamento di oneri relativi al costo di costruzione ed alle opere di urbanizzazione necessarie per rendere vivibile il contesto locale in cui la nuova costruzione si inserisce. Nel rispetto del “principio di causalità”, il nuovo sistema contributivo potrebbe invece prevedere un'imposizione ulteriore relativa al costo ed alla manutenzione delle infrastrutture di collegamento con il centro urbano, addizionato del costo degli eventuali interventi di riduzione degli impatti ambientali connessi alla realizzazione delle stesse. Oneri che ad oggi sono “democraticamente” esternalizzati sull'intera comunità e che potrebbero invece gravare sull'utenza in base ad un criterio di proporzionalità.

Dall'altra, bisognerebbe agire a favore di un'implementazione della capacità attrattiva delle nostre città. Nel settembre 2015, la Nazioni Unite hanno approvato l'Agenda 2030 per lo sviluppo sostenibile, declinata in 17 obiettivi fondamentali. Uno di tali obiettivi è proprio «rendere le città e gli insediamenti umani inclusivi, sicuri, duraturi e sostenibili». A tal fine, assumono un ruolo determinante le politiche di rigenerazione urbana, che sarebbe opportuno far ripartire innanzitutto dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico.

Per esempio, a Roma, una discreta parte di tale patrimonio è costituita dalle aree militari: la loro superficie totale si estende per oltre 1.800 ha,

¹⁵ Si rammenta quanto ancora “formalmente” riportato all'art. 1 della vigente legge urbanistica nazionale in merito alla funzione del Ministero competente in materia di disciplina dell'attività urbanistica che è anche quella di «favorire il disurbanamento» e «frenare la tendenza all'urbanesimo». Ma, ovviamente, pur nell'inerzia del Legislatore, la realtà dei territori italiani dal 1942 ad oggi è radicalmente mutata.

occupando l'1,4% del territorio comunale, con una consistenza edilizia di oltre 11 milioni di mc. Il 27% di tali volumi, oltre 3 milioni di mc, è concentrato nella Città storica. Nell'agosto 2014, Comune di Roma, Ministero della Difesa e Agenzia del Demanio hanno sottoscritto un Protocollo di Intesa «per la razionalizzazione e la valorizzazione di immobili militari presenti nel territorio capitolino», avente ad oggetto, in particolare, sei immobili¹⁶ con localizzazioni e caratteristiche diverse ma tutti dotati di notevoli potenzialità strategiche in termini di soddisfacimento della domanda di nuovi spazi per la città pubblica e non solo (attività e residenze). Attualmente, l'Amministrazione sta lavorando, in partecipazione con la cittadinanza, alla complessa riconversione di tali aree che potrà fare da volano per un processo allargato di riqualificazione di intere porzioni di tessuto urbano.

In un'ottica competitiva, le nostre città, per risultare più attrattive, dovrebbero inoltre investire sulla qualità del prodotto edilizio, anche attraverso la promozione di interventi di vera e propria sostituzione urbanistica, ovviamente laddove i limiti derivanti dal principio di tutela lo consentano. A tal riguardo, prima che sulla semplificazione e sulla velocizzazione delle relative procedure amministrative, bisognerebbe agire su un piano ideologico, sfatando quelle resistenze culturali che interventi di tale natura, ancora oggi, suscitano nell'opinione pubblica.

In ogni caso, la città deve riuscire a stare al passo con i cambiamenti sociali, che nella nostra epoca storica sono quanto mai repentini, garantendo una reale propensione alla *trasformazione*, anche temporanea, attraverso una maggiore flessibilità nei cambiamenti di destinazione d'uso e nel frazionamento degli immobili.

¹⁶ Costituiscono oggetto del Protocollo di Intesa i seguenti immobili in uso al Ministero della Difesa:

- 1) Caserma Ulivelli, via Trionfale 7400;
- 2) Caserma Ruffo, via Tiburtina 780;
- 3) Caserma Donato, via del Trullo 533
- 4) Stabilimento Trasmissioni, Viale Angelico 19;
- 5) Direzione Magazzini del Commissariato, via del Porto Fluviale;
- 6) Forte Boccea e aria libera adiacente, via Boccea 251.

2. [INVESTIMENTI]

A giudizio di chi scrive la questione andrebbe posta in altri termini.

In un sistema competitivo come quello in cui viviamo, l'obiettivo fondamentale cui tendere dovrebbe essere quello del raggiungimento dell'equilibrio di tutti gli interessi, sia pubblici che privati, coinvolti nelle operazioni di valorizzazione.

Ma non può esserci valorizzazione senza prima *investimento*.

Pertanto, sarebbe più utile chiedersi quali misure potrebbero essere adottate, da ciascuno degli attori presenti sulla scena immobiliare, ai fini della convenienza economica ma anche sociale ad attuare interventi di recupero dell'esistente.

Dal lato dei promotori immobiliari, sarebbe opportuno puntare maggiormente sulla qualità dell'offerta, con un investimento sull'esistente almeno pari a quello sul nuovo, in termini di caratteristiche fisiche ma anche prestazionali, ad esempio attraverso l'applicazione di nuovi modelli di gestione immobiliare, come il cd. BIM (*Building Innovation Modelling*), sistema informatizzato per la manutenzione programmata di strutture ed impianti.

Sul versante pubblico, da parte del Legislatore, potrebbe rivelarsi determinante la previsione di un potenziamento degli incentivi per il recupero delle abitazioni con stabilizzazione delle detrazioni fiscali per interventi di efficientamento energetico e sicurezza statica. Sarebbe auspicabile l'introduzione di un ulteriore incentivo diretto ad interventi di *retrofitting* e messa in sicurezza di interi complessi immobiliari¹⁷, promuovendo in tal modo politiche più concrete di prevenzione del rischio sismico. Tali provvedimenti andrebbero comunque "sistemizzati" all'interno del nostro ordinamento giuridico, e non

¹⁷ Nel nostro Paese, secondo dati recenti resi noti dalla Protezione Civile, sono circa 6 milioni gli edifici localizzati in zone ad alta sismicità.

limitati alla programmazione finanziaria annuale, alla stregua di misure straordinarie “a tempo”¹⁸.

Infine, in sinergia con i provvedimenti normativi di incentivazione fiscale potrebbe agire la propensione al credito da parte delle banche. Nel corso dell'ultimo anno, in virtù della politica monetaria espansiva della Banca Centrale Europea, si è potuto osservare un notevole abbassamento generale dei tassi di interesse. Ai fini della ristrutturazione edilizia, la formula del prestito risulta ancora preferita rispetto a quella del mutuo. Pertanto, si può ipotizzare che fin quando i relativi tassi si manterranno convenienti, l'interesse all'utilizzo di tali prestiti, che oggi rappresentano il 35% del totale dei prestiti erogati, possa risultare prevalente rispetto alla opzione del mutuo per l'acquisto di un immobile di nuova edificazione.

3. [RIGENERAZIONE]

Il Governo, le Regioni, le Amministrazioni locali, gli operatori privati e le associazioni dei cittadini sono tutti referenti per lo sviluppo di una nuova visione sul futuro delle città storiche e sulla conservazione della loro autenticità e integrità, di fronte alle sfide aperte dalla globalizzazione.

La definizione degli obiettivi di conservazione e rigenerazione del patrimonio urbano va pertanto operata attraverso azioni di *governance* che coinvolgano tutti i soggetti citati - e non soltanto istituzioni pubbliche di riferimento ed imprenditori interessati - , promuovendo di volta in volta forme diverse di partenariato pubblico-privato, ma anche pubblico-pubblico.

Appare necessaria l'interazione tra politiche nazionali e strumenti urbanistici e gestionali locali, che identifichino la struttura ed i perimetri

¹⁸ La legge di stabilità per l'anno 2017 prevede detrazioni fiscali per le ristrutturazioni edili (interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo) pari al 50%. Sono previsti inoltre il cd. Ecobonus, per lavori di miglioramento dell'efficienza energetica, pari al 65%, ed il cd. Sismabonus che, in base alla categoria antisismica raggiunta dopo l'intervento, dà diritto al 50, 70 o all'80% per le singole abitazioni e al 50, 75, 85% per i condomini.

del patrimonio urbano e le sue connessioni con gli elementi del contesto fisico e sociale. In tale ambito, assumono rilievo strategico i processi partecipativi e la progettazione degli spazi pubblici. L'efficacia degli interventi non dipende però soltanto dalle scelte relative alle aree definite come "storiche", ma anche da quelle che riguardano i loro contesti territoriali. È perciò opportuno estendere il campo di azione oltre i perimetri amministrativi individuati per la tutela, integrando ulteriori elementi sia materiali che immateriali, quali infrastrutture storiche, tracce archeologiche, strutture geomorfologiche, assi visivi e paesaggio percepito, ma anche memoria storica e tradizioni d'uso del patrimonio¹⁹.

Le pratiche di conservazione e di rigenerazione, basandosi sulla conoscenza della storia della città e del suo territorio, delle sue strutture e dei suoi caratteri sociali ed economici, devono essere in grado di gestire le trasformazioni ed i processi innovativi, nel pieno rispetto del principio di sostenibilità, in particolare su due aspetti specifici.

In primo luogo, la salvaguardia dell'uso abitativo: una politica di conservazione effettiva del patrimonio urbano deve garantire la presenza di tutte le componenti sociali, evitando fenomeni di gentrificazione e di espulsione della popolazione a basso reddito. A tal fine, l'Amministrazione locale potrebbe far ricorso ad un istituto giuridico, finora di scarsa applicazione, quale il cd. "baratto amministrativo"²⁰, che consentirebbe ai soggetti più svantaggiati di

¹⁹ Il concetto di "Centro Storico" si è evoluto negli anni di pari passo con le trasformazioni sociali ed ha assunto nuovi significati e valori. Il termine oggi prevalente di "Città Storica" riflette questa trasformazione e apre la strada ad approcci innovativi alla conservazione del patrimonio urbano. È inoltre importante integrare nelle pratiche di gestione il concetto di "Paesaggio Urbano Storico", proposto dalla Raccomandazione dell'UNESCO del 2011, utilizzando un approccio integrato alla sua rivitalizzazione e gestione, e considerando come "storiche" anche quelle parti del territorio che hanno assunto valore per la società contemporanea.

²⁰ Originariamente introdotto dall'art. 24 del Decreto Sblocca-Italia (Decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133 convertito con modificazioni in legge 11 novembre 2014, n. 164), quale esercizio del principio costituzionale della sussidiarietà orizzontale, viene successivamente disciplinato - senza alcuna abrogazione delle disposizioni precedenti - dall'art. 190 del Codice dei Contratti Pubblici (Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50), che lo trasforma in contratto di partenariato sociale, non senza operarne un sostanziale "snaturamento".

beneficiare di un'agevolazione contributiva, in termini di riduzione e/o esenzione dal pagamento di alcuni tributi in cambio di prestazioni lavorative socialmente utili, quali «la pulizia, la manutenzione, l'abbellimento di aree verdi, piazze, strade ovvero interventi di decoro urbano, di recupero e riuso, con finalità di interesse generale, di aree e beni immobili inutilizzati, e in genere la valorizzazione di una limitata zona del territorio urbano o extraurbano»²¹.

In secondo luogo, la modulazione della funzione turistica, da cui deriva tuttavia una quota fondamentale di finanziamento: per il mantenimento dell'integrità dei valori del patrimonio urbano e della sua struttura sociale è necessario evitare fenomeni di trasformazione delle città storiche in mere aree commerciali, promuovendo iniziative di *marketing* territoriale basate soprattutto sul recupero e la promozione delle attività produttive della tradizione locale.

Le nuove forme di valorizzazione dei centri storici minori presenti in Italia possono giocare un importante ruolo sia a scala europea che mondiale. Occorre, tuttavia, andare ben oltre il vecchio piano di recupero urbanistico e cercare - attraverso una metodologia sperimentale reiterabile - di individuare una "nuova" funzione per queste preziose realtà urbane, capace di creare valore non soltanto economico ma soprattutto *culturale*, con il coinvolgimento attivo delle comunità locali nel rafforzamento delle identità territoriali.

Un impegno, questo, che il nostro Paese si è assunto firmando la "Convenzione quadro del Consiglio d'Europa sul valore dell'eredità culturale per la società"²², che invita tutti gli Stati a promuovere un processo di valorizzazione partecipativo, fondato sulla sinergia fra pubbliche istituzioni e privati cittadini, nel lascito alle generazioni future di un patrimonio chiamato "Italia".

²¹ La norma prevede che i tributi rispetto ai quali può essere deliberata la riduzione o l'esenzione debbano risultare «inerenti il tipo di attività posta in essere». Così, ad esempio, si potranno prevedere riduzioni o esenzioni dalla Tari per progetti di pulizia di parchi pubblici, ma anche agevolazioni Tasi per gli stessi interventi, riconducibili alla sua natura di tributo sui servizi indivisibili. Oppure, per un progetto di riqualificazione di un bene immobile, può essere concessa un'agevolazione sull'IMU.

²² Strasburgo, 27 febbraio 2013.

Le tre domande poste nella tavola rotonda riprendono questioni che sono alla base delle ultime esperienze relative al processo di rigenerazione della città e del territorio; dopo una lunga storia fatta di luci e di ombre, ormai più che ventennale, di programmi integrati e complessi, siamo entrati in una fase di interventi sul tessuto edificato di particolare complessità e delicatezza. Una crisi sistemica, a partire dal 2007, ha modificato molte delle convinzioni e degli approcci alla riqualificazione urbana, introducendo un interesse verso modalità più “etiche” rispetto all’utilizzo dei beni comuni, delle proprietà pubbliche e degli spazi collettivi. Da questi primi elementi, esposti in grande sintesi, possiamo partire per fornire qualche risposta ai complessi quesiti posti.

1. [SOSTENIBILITÀ]

La “sostenibilità”, se viene privata di contenuti reali, corre il rischio di diventare – come, in parte è avvenuto – uno slogan, con significati consumati e semplificati. Per molti anni, questo termine è stato associato all’aggettivo “ambientale”, riducendo le altre due componenti della sostenibilità, quella economica e quella sociale, a parti non rilevanti della pianificazione e della progettazione. E’ evidente che il consumo delle risorse non riproducibili mette in crisi la stessa esistenza della vita sulla terra e, quindi, rappresenta un punto fondamentale di attenzione anche nelle politiche di riequilibrio degli stili di vita e dei modelli di sviluppo; ma tutto questo può essere ricondotto all’origine etica della sostenibilità, come concreta attuazione di un principio di solidarietà per l’adozione di un modello attuale ed equo di distribuzione delle risorse, delle opportunità e della ricchezza. In questo senso, un elemento di riflessione lo ha introdotto, recentemente, l’enciclica del Papa “Laudato sii” che ha richiamato, anche per i non credenti, i fondamenti etici e di responsabilità verso l’ecosistema che dovrebbero guidare l’umanità nelle scelte sulla trasformazione dell’ambiente antropico.

Secondo la recente ricerca del CRESME “World Cities Vision 2030 - 2050” nel periodo 2000 – 2014, almeno 130 città europee con popolazione superiore a 300.000 abitanti hanno visto un incremento della popolazione, 12 sono rimaste stabili e 27 hanno subito in calo; per il periodo 2015 – 2030 (fonte Eurostat) la previsione è ancora più eclatante, con 162 città in aumento, 3 stabili e solo 4 in calo ma, soprattutto, con una previsione della percentuale della dinamica demografica pari anche al 33% (Bruxelles) al 26% (Stoccolma) e al 20,6% (Monaco). Lo sviluppo delle due sole città italiane comprese nell’elenco (Roma e Milano) è sicuramente più contenuta – tra l’8 e il 10% - ma comunque non di poco conto, considerando l’attuale scenario recessivo dell’economia del nostro Paese.

Ma questa rilevante antropizzazione, come è noto, ha generato e genera dei rischi per la convivenza, per la salute, con l’innescarsi di meccanismi di esclusione sociale per le mancate risposte del sistema di welfare urbano, fino a far definire da U. Beck la società occidentale come del “rischio” che deve affrontare, tramite la cooperazione, pericoli fisici, territoriali, sociali, climatici, ecc. non immaginabili in precedenza, affrontando il futuro con forme di “resilienza”. I trend demografici, in Italia, hanno origine da cicli di pressione antropica verso le città, a partire dal secondo dopoguerra che, in estrema sintesi, hanno portato a due polarità saldate tra loro: la città “densa” costruita con anelli e frange di “periferie”, contestualmente “diffusa” nelle quali la presenza antropica è attestata sugli assi forti delle infrastrutture, in contrapposizione a città e paesi di minore dimensione e rango economico, che soffrono della carenza di opportunità di lavoro, di servizi, di connessione ai sistemi economici più forti e strutturati. Un tema comune è costituito dalla scarsa qualità del patrimonio immobiliare ed edilizio, sia pubblico che privato, che costituisce il “contenitore” fisico sul quale agire per mettere in pratica qualsivoglia politica di rigenerazione urbana.

Da queste considerazioni può partire una politica di riequilibrio tra centri urbani, periferie e territorio. Per modificare le tendenze in atto, infatti, occorre affrontare in un periodo medio-lungo le criticità che derivano da queste polarizzazioni per aumentare l’attrattività e la sostenibilità degli ambienti urbani, costruendo percorsi di “sussidiarietà” verticale e orizzontale, a partire dallo Stato per arrivare

alle autonomie locali, alla società civile e alle associazioni esponenziali, fino alle rappresentanze dei cittadini che hanno preso coscienza della importanza di reagire alle criticità che caratterizzano la vita urbana: da una parte scarsa qualità della vita, bassa accessibilità ai servizi, ipertrofia di “uso” della città, dall’altra fenomeni di esclusione, mancanza di opportunità, marginalità.

2. [INVESTIMENTI]

Per quanto riguarda la seconda domanda, parlare di margini di profitto – soprattutto dal punto di vista del patrimonio immobiliare pubblico – appare riduttivo ed è, forse, utile un’analisi più ampia sulle convenienze necessarie per intervenire a livello edilizio ed urbanistico sui tessuti urbani esistenti, che possono riguardare sia ambiti ridotti come singoli edifici che intere parti della città. E’ noto che la presenza del patrimonio immobiliare pubblico, non solo dello Stato ma anche di tutti i diversi soggetti che compongono la P.A. centrale e locale, è particolarmente rilevante e ben si presta allo sviluppo di politiche urbana di rigenerazione, nelle quali diventano di particolare rilevanza, oltre alla creazione di plusvalore fondiario, soprattutto gli effetti indotti di carattere ambientale e sociale. Cito solo un esempio – senza ovviamente dare il riferimento del Comune interessato – nel quale, a fronte di un valore immobiliare finale di circa 9 ml€ di un immobile pubblico, sono prodotti effetti indotti pari ad un importo quattro volte superiore; ma è solo uno dei molti casi di sviluppo immobiliare che ha coinvolto il patrimonio immobiliare pubblico e che ha creato importanti effetti per lo sviluppo locale.

Per questo motivo, il supporto pubblico è fondamentale, come lo è il corretto ruolo dei privati, in particolare per l’implementazione delle pratiche di partenariato. Nel primo caso, il ruolo del pubblico deve avere un profilo ad ampio raggio, dallo sviluppo delle politiche del lavoro fino all’incentivazione della riqualificazione urbana ed edilizia, coordinando e rendendo visibile questa sinergia. Dall’altra parte, il soggetto privato deve svolgere un ruolo di innovazione, ma deve anche essere messo realmente in competizione, per ottenere i migliori risultati possibili a favore della collettività.

3. [RIGENERAZIONE]

Per rispondere alla terza domanda occorre riprendere un tema al quale ho già accennato, ovvero la diversa criticità dei centri storici e delle città d'arte, per le quali assistiamo ad una ipertrofia di accesso e di "consumo" contrapposto, viceversa, ad un'atrofia dei centri minori e delle aree interne, caratterizzate da abbandono edilizio, mancanza di opportunità di sviluppo, marginalità rispetto ai circuiti nazionali e alle infrastrutture di accesso ai poli economici rilevanti.

Il nodo da sciogliere riguarda le modalità con le quali sviluppare una politica di riequilibrio territoriale e urbano da una parte regolando e indirizzando il "consumo" delle città e dall'altra promuovendo iniziative organiche, pluridisciplinari finalizzate alla rivitalizzazione degli ambiti locali che appartengono ai territori esclusi e marginali. Le parole d'ordine, in entrambi i casi, sono: *sinergia* (tra le istituzioni, gli strumenti di settore, in finanziamenti, ecc.) e *interdisciplinarietà* (tra le politiche ambientali, energetiche, sociali, economiche, territoriali, ecc.) unite ad una chiara visione del futuro della città e del territorio, condivisa dalla comunità di riferimento.

Si tratta di intervenire su molti temi: dalle infrastrutture (materiali e immateriali, di dimensione locale e nazionale) al potenziamento dei servizi fino alla riqualificazione mirata delle infrastrutture pubbliche per il welfare urbano. In questo senso, i patrimoni immobiliari pubblici, inseriti in modo organico nelle dinamiche di sviluppo e riqualificazione della città, possono rappresentare una "dotazione" urbana e territoriale da mettere a fattor comune per razionalizzare i servizi pubblici - anche rivedendo i sistemi della mobilità in chiave sostenibile - valorizzare e rigenerare parti della città tramite forme di partenariato pubblico - privato oggi particolarmente messe in evidenza anche dal nuovo Codice dei Contratti, migliorare e incrementare la dotazione di verde pubblico a disposizione dei cittadini.

Per concludere, a mio giudizio, due punti possono qualificare una possibile "intesa" tra operatori privati e istituzioni pubbliche per promuovere la rigenerazione urbana: dalla parte pubblica, una visione condivisa del futuro dello sviluppo della città, la concreta capacità di trasformare questa visione in progetti e di attuarli da parte di

un'amministrazione pubblica preparata che metta in pratica un modello istituzionale strutturato e costruisca un sistema di regole certe e trasparenti; dalla parte privata, la disponibilità e la capacità di proporre e sviluppare professionalmente idee nuove, di garantire finanziamenti aggiuntivi utili per la collettività, con attese di redditività di medio-lungo periodo e un mix coerente di aspettative di guadagno.

Raffaele Oriani

POSTFAZIONE

Il Master in Real Estate Finance della LUISS Business School esprime una sintesi avanzata delle conoscenze finanziarie teoriche e applicate al settore immobiliare ed esamina l'evoluzione del real estate development nei diversi contesti istituzionali (imprese, investitori, società specialistiche di sviluppo immobiliare).

Il progetto formativo si focalizza sull'intera filiera immobiliare analizzandone i modelli di business, l'organizzazione istituzionale, l'acquisizione e il trasferimento del patrimonio immobiliare, la gestione e la valorizzazione finanziaria dei patrimoni immobiliari. Le competenze in questa filiera colgono da una parte le problematiche di gestione immobiliare delle imprese e delle istituzioni di sviluppo immobiliare, dall'altra quelle connesse con la pianificazione urbanistica e territoriale.

Il master affronta alcuni emergenti problemi a forte valenza istituzionale come l'housing sociale, il green building e il federalismo demaniale. L'ampiezza e la varietà dei contenuti applicativi, gli approfondimenti teorici, valutativi e metodologici, caratterizzanti l'architettura del progetto didattico, offrono ai partecipanti un'estesa gamma di sbocchi professionali. L'impostazione didattica tende, oltre a trasmettere conoscenze tecniche e metodologie di valutazione, a sviluppare capacità decisionali di problem solving, di progettazione e comportamentali (comunicazione, negoziazioni, motivazione e leadership).

Il master MAREF è un master universitario di primo livello istituito dalla LUISS Business nel 2008 indirizzato a laureati di I, II livello o con ordinamento a ciclo unico, con particolare riferimento ai laureati in economia, ingegneria e architettura, interessati ad intraprendere un percorso di carriera nelle imprese e nelle istituzioni della filiera immobiliare. Il corso prevede un set di corsi comuni (corsi introduttivi e core) e due profili di specializzazione (real estate finance e real estate development) e si conclude con un field project che rappresenta il

momento in cui i partecipanti mettono in pratica le competenze acquisite durante il percorso formativo.

I contenuti del master sono definiti e supervisionati da un comitato scientifico di accademici che supervisiona l'intero progetto formativo. I docenti coinvolti nel corso sono accademici specializzati nel settore real estate e esperti provenienti dall'industry selezionati dal comitato scientifico tra i migliori esperti del settore.

Le figure formate dal master hanno come principali sbocchi lavorativi: società di advisory e di consulenza nel settore immobiliare, istituzioni, SGR immobiliari, imprese e gruppi con rilevante patrimoni immobiliari, operatori del credito, enti pubblici e previdenziali, società e imprese coinvolte in operazioni di sviluppo immobiliare.