

thebrief portale di informazione
sul mondo del costruito

thebrief



RIGENERAZIONE URBANA

Immobiliare a Roma, urgente strutturare l'attrattività

*Focus Aspesi sulle norme per facilitare la rigenerazione
urbana. Investire nel Ppp*

Non è un mistero che Milano sia da tempo la città italiana più attrattiva per gli investitori immobiliari istituzionali – in prevalenza stranieri – seguita a distanza da Roma. In un anno (2022), su circa 12 miliardi di euro di operazioni la quota milanese supera il 40%, mentre quella romana si aggira attualmente intorno al 13%. Ma le cose potrebbero cambiare: le prospettive per la rigenerazione del patrimonio immobiliare romano sono positive. La valutazione generale degli addetti ai lavori è infatti che il capoluogo lombardo abbia ormai raggiunto alti livelli di saturazione immobiliare. Così l'attenzione degli investitori oggi è rivolta alla Capitale dove la riserva di immobili ed aree da riqualificare è ben più ampia e dove, oltre al ciclo dei prezzi e del mercato favorevole, è in corso, grazie anche al Pnrr, un corposo pacchetto di programmi. Si tratta della fotografia scattata da Gualtiero Tamburini (senior advisor di Nomisma) sul contesto economico della rigenerazione urbana. E allora: come concretizzare le possibilità dell'Urbe?

Da qui si è partiti nel convegno organizzato da **Aspesi Roma** e coordinato dal presidente **Paolo Buzzetti**, che ha visto mondo imprenditoriale e professionisti dialogare con i rappresentanti della giunta capitolina.

A Roma il volume delle compravendite immobiliari vale dieci miliardi su 120 a livello nazionale.

La Capitale ha quindi potenzialità finora [RASSEGNA STAMPA ASPESI PARLANO DI NOI](#) inesprese, ma i progetti in essere e quelli in vista del **Giubileo 2025** la rendono un possibile nuovo polo di sviluppo della rigenerazione urbana. Ecco perché c'è bisogno di un «maggiore ascolto da parte delle istituzioni di tutte le parti sociali direttamente e indirettamente coinvolte», ma anche di «un luogo fisico per incontrarsi in maniera permanente»: è stato questo il *fil rouge* dell'appuntamento.

Criticità e soluzioni nella Capitale. Protagoniste (e non in positivo) di tutto l'evento, le **criticità del quadro normativo**. Il dibattito ha toccato soprattutto le leggi che regolano **rigenerazione urbana** e recupero edilizio e lo stato di avanzamento del Piano regolatore generale del 2008.

Lorenzo Busnengo, consigliere ai rapporti con la Pa dell'Ordine degli architetti di Roma, ha parlato di «forti criticità delle norme». Per Busnengo «serve certezza del diritto» che non c'è e senza la quale «risulta davvero difficile impostare e portare avanti un progetto». Sulla stessa linea l'intervento di **Ruggero Giannini**, in rappresentanza dell'Ordine degli ingegneri, che ha sottolineato quanto «gli iter di approvazione dei progetti siano molto complicati», auspicando che «i prossimi passaggi normativi siano veloci nell'interesse di tutti».

Chiarezza delle norme e necessità di confronto sono state chieste anche da **Benedetta Bonifati** di Ance Roma-Acer che ha salutato con favore il piano strategico presentato dal Campidoglio.

che «nessun investitore si avventura in un progetto in cui il rischio urbanistico è indefinito». Per questo ha richiamato «all'importanza della sostenibilità economica per l'operatore privato».

Da Roma Capitale è arrivata disponibilità sulla richiesta di un «confronto permanente».

L'assessore all'Urbanistica **Maurizio Veloccia** ha sottolineato come «l'idea di un tavolo unitario sia trasversale» ma ha aggiunto quanto sia importante inserire lo snellimento e la semplificazione delle norme «all'interno di un quadro più ampio», in cui la città «deve diventare attrattiva per gli investimenti e devono essere portati avanti i presupposti perché questo avvenga. Bisogna lavorare per rendere più sicuro il contesto».

Veloccia ha quindi chiesto alle associazioni di categoria di «unirsi e fare una proposta comune», con un tavolo intorno al quale sedersi tutti faccia a faccia. Il suo collega al Patrimonio, **Tobia Zevi**, si è detto ottimista argomentando che «stiamo scontando 15 anni di ritardo. Ci vuole ora un lavoro di sistema per ricominciare a operare e attrarre i grandi investitori e per questo è essenziale una partnership tra pubblico e privato, che va resa funzionale e operativa, condizione essenziale per la ripartenza».

Dal locale al nazionale. Al convegno ha partecipato anche il senatore di Fi **Maurizio Gasparri** che ha ricordato la sua proposta di legge sulla rigenerazione urbana, sull'efficientamento energetico, l'edilizia sociale e la rigenerazione del patrimonio, augurandosi di portarla avanti «in questa legislatura». **Il deputato del Pd Roberto**

Morassut ha puntato i riflettori «su un quadro nazionale preoccupante». Anche lui ha presentato

una proposta di legge in commissione A [RASSEGNA STAMPA ASPESI PARLANO DI NOI](#)
ma ha anche affermato che «l'autonomia
differenziata accrescerà le diversità tra regioni e la
materia urbanistica ne risentirà notevolmente».