Condividi:

HOME / ADNKRONOS

Rigenerazione Urbana in Italia e Pnrr: il terribile ritardo nelle politiche di intervento. Umberto Grella: "L'intento è nobile, anche se forse un po' demagogico"

Chi è nato tra il 1941 e il 1981 ha diritto a una sorpresa questo mese

Sponsorizzato da Survey Compare

17 marzo 2022

Ascolta: "Vittorio Sgarbi contro Mughini, "parlavano di Putin poi il pugno in faccia". Il testimone oculare della ...

(Adnkronos) - Milano, 17 marzo 2022. Il Pnrr (Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza) ha stanziato 3,4 miliardi di euro per i progetti di rigenerazione urbana volti "alla riduzione di fenomeni di marginalizzazione e degrado sociale, nonché al miglioramento della qualità del decoro urbano e del tessuto sociale ed ambientale". Al momento, però, dei 2.148 progetti presentati dai Comuni, solo 2.325 sono risultati ammissibili, a causa di un indice di vulnerabilità più basso rispetto agli altri richiedenti. Tale indice, elaborato dall'istat, prevede sette indicatori da considerare: analfabetismo, potenziale disagio assistenziale, situazione di sovraffollamento abitativo, disoccupazione e scolarizzazione giovanile, numero di famiglie prive di un'entrata generata da un'occupazione.

ADVERTISING

Tali criteri di selezione sarebbero anche validi visto l'obiettivo di ridurre le fragilità sociali, ma l'approccio presenta dei limiti evidenti in quanto non associato ad adeguate strategie di pianificazione e di policy. Il vero problema, quindi, non riguarda tali indici, quanto un'assenza dal dopoguerra di politiche urbane adeguate. A dimostrazione di ciò, basti notare che l'Italia è tra i pochi Paesi dell'Unione Europea a non avere un Ministero dedicato alle città e un'Agenda Urbana nazionale, e fa riferimento ancora a una legge urbanistica che risale al 1942. In più il tema della rigenerazione urbana ha a che fare non solo con situazioni legate al disagio ma anche alla necessità di rendere le città più verdi, più efficienti energeticamente e più sostenibili. Ciò che davvero serve sono piani e programmi strutturati, che, con l'aiuto di una regia nazionale, siano in grado di combinare esigenze ambientali, sociali, energetiche e di mobilità.

Riguardo al tema della "rigenerazione urbana", l'avvocato Umberto Grella ha spiegato che si tratta di interventi di riconversione del patrimonio edilizio dismesso o vetusto, con lo scopo di elevare la qualità urbana, abbassare i consumi energetici e ridurre lo sprawl (consumo di nuovo suolo vergine). L'intento è nobile, anche se forse un po' demagogico, perché i costi di bonifica e riconversione delle aree dismesse sono assai elevati e quindi in assenza di condizioni di mercato favorevoli – che sono cicliche e legate anche ai valori immobiliari dello specifico contesto, Milano assorbe meglio queste operazioni di un paesino delle valli bergamasche dove le operazioni andrebbero in perdita – non si possono attivare senza un intervento diretto o indiretto (anche sotto forma di premio fiscale) pubblico.

Tra i fattori che ostacolano in Italia la rigenerazione urbana, l'avvocato Umberto Grella ha indicato: il mercato edilizio, che con le compravendite spinge gli investimenti nel settore, ma che risulta ancora in crisi, aggravata dalla recente pandemia; e le differenze tra le iniziative in città e quelle in periferia. Nei paesi dell'hinterland delle nostre città, che scontano uno stock di edificato invenduto elevato (realizzato nella fase di febbre immobiliare in essere dal 1995 al 2008 – inizio della crisi - e creata da un colpevole o doloso credito facile), dall'inizio della crisi a oggi pochissime operazioni di rigenerazione urbana sono state approvate e davvero eseguite, ha proseguito l'avvocato Umberto Grella. Questo perché i costi – specie per le bonifiche di queste aree dismesse – sono molto elevati. Oppure perché molti di questi beni entrano in procedure fallimentari a volte troppo complesse.

Dove manca l'elasticità di immaginare progetti diversi da quelli – fallimentari – che hanno condotto l'immobile a diventare un rudere, si pensa solo in termini razionalistici. Come consulente delle procedure fallimentari, ha specificato Umberto Grella, sono state messe in campo diverse iniziative pionieristiche per cambiare approccio ma vi è ancora molto da fare. E probabilmente dovrebbe intervenire il Parlamento.

Tra gli esempi riusciti di rigenerazione urbana in cui è stato coinvolto direttamente, l'avvocato Umberto Grella mette in evidenza un caso davvero particolare: il cinema Multisala abbandonato di Muggiò (MB), finito in un fallimento che aveva seguito come consulente.Un rudere orrendo che ha richiamato anche l'attenzione di Striscia La Notizia. Dopo varie aste deserte (il complesso era frutto di un progetto errato e sfortunato, non ricovertibile) l'avvocato Grella è riuscito a concludere come consulente della procedura fallimentare la vendita dello stesso al Comune di Muggiò, che ora – con i fondi incassati dall'escussione della fidejussione che era stata versata a garanzia delle opere urbanizzative non eseguite – lo demolirà e creerà un parco urbano di pregio per la cittadinanza. Un caso limite virtuoso, dove gli errori del passato vengono purgati da chi li ha provocati approvando un progetto urbanistico non funzionale. Un'operazione molto complessa sia dal punto di vista legale che professionale.

Un altro esempio virtuoso di riconversione di alcuni capannoni industriali desueti riguarda il bosco verticale di Monza, che l'avvocato Grella ha seguito come consulente della proprietà insieme al progettista arch. Stefano Boeri.

Il progetto, ha concluso l'avvocato Umberto Grella, verrà a creare un valore aggiunto ambientale evidente, riducendo lo spazio di suolo consumato in precedenza e introducendo un elemento architettonico identitario di originale novità, ben riconoscibile nel quartiere ma capace anche di dargli nuova forma e nuovo senso.

Umberto Grella , uno dei massimi esperti di rigenerazione urbana al momento presenti in Italia, è un avvocato amministrativista specializzato in rapporti e contenziosi tra cittadino e pubblica amministrazione, con particolare focus sul tema urbanistico, edilizio e del real estate. Dopo diverse esperienze come amministratore pubblico e come project manager di interventi edilizi, l'avvocato Grella ha anche disegnato, grazie alla sua grande passione per l'architettura, progetti urbanistici ed edilizi. Inoltre è stato consulente di imprese, professionisti e del Consiglio Nazionale dei Geometri. Insomma un mix di esperienze particolari che gli consente di affrontare le problematiche della rigenerazione urbana con una visione d'insieme, grazie alle diverse competenze e a una specializzazione sperimentata sul campo, anche con il caschetto di cantiere.

Avv. Umberto Grella

Studio Legale

Via dei Ciliegi 16

Canonica Lambro di Triuggio

20844 MB

http://www.umbertogrella.it/

umberto@umbertogrella.it

SISTEMI DI DIFESA

Arrow 3, il sistema anti-missile israeliano: Europa, difesa disperata dall'atomica russa

DOPO LAVROV

"Sto cercando anche Vladimir Putin. E se accetta...": la bomba di Giuseppe Brindisi sul Pd

LO DICE LA STORIA

"Perché dico sì al saluto romano, giù le mani da Donna Assunta": Vittorio Feltri controcorrente

L'ALLARME

Vaccino Covid e reazioni: "Tumori, demenza, morti improvvise". Il report nel silenzio generale

In evidenza

Video

Ucraina: lanci di missili a corto raggio, Mosca mostra la sua potenza di fuoco

il sondaggio

Come reagite quando c'è un ospite russo nei talk italiani?

VOTA

Dai blog

Penelope

"Gargarismi col piscello": Laura Ravetto contro il consigliere di FdI

Brunella Bolloli

Complimenti per la trasmissione

Ma perché Gennaro Sangiuliano non può parlare di Prezzolini dalla Meloni?

Francesco Specchia

Luciano Moggi

Il Napoli si è arreso? Non regge la pressione della città...

Luciano Moggi

Editoriale Libero S.r.l. - Sede Legale: Viale Luigi Majno 42, 20129 Milano - Registro Imprese di Milano Monza Brianza Lodi, C.F. e P.IVA 08822220964 - R.E.A. Milano n. 1920166
Cap. Soc. € 400.000,00 i.v. - Tutti i diritti riservati - ISSN (sito web): 2531-6370

Manage consent