

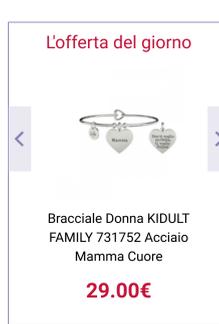
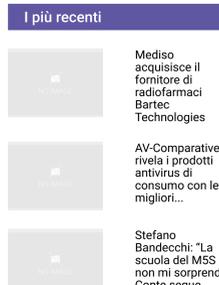


## Rigenerazione Urbana in Italia e Pnrr: il terribile ritardo nelle politiche di intervento. Umberto Grella: “L'intento è nobile, anche se forse un po' demagogico”



di **Adnkronos**

(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. 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 ragionieristici. 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 riconvertibile) 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 Ciliègi 16 Canonica Lambro di Triuggio 20844 MBhttp://www.umbertogrella.it/umberto@umbertogrella.it



Scopri le tendenze floreali dell'estate 2022  
Bouquet romantici e colori vivaci sono il must have per uno stile estivo infallibile.  
**TWINSET**

17 marzo 2022

Facebook, Twitter, LinkedIn, Pinterest, Email icons.

TISCALI Like Page



Morto Emamotorsport, il meccanico del web

I colori di tendenza da indossare quest'estate  
Rosa azalea, azzurro cielo: l'estate 2022 è un viaggio nel colore. Scopri le nuances imperdibili.  
**TWINSET**

Celebrity senza vergogna! 100 abiti che hanno fatto scandalo e perché  
**Amica**

Cerca di scendere dall'aereo in volo: passeggera imbavagliata e legata al suo sedile

Arriva la nuova convenzione INPS, anche per chi è nato dal 1941 al 1959  
**Agevolazioni per pensionati**

Ventisette disabili fatti scendere dal treno, occupati i loro posti prenotati

Uomini 50+, il nuovo modo scientifico per ridurre velocemente la pancia...  
**Benessere Plus**

Monza Brianza: Liquidazione di auto 2021 invendute (vedi prezzi)  
SUV | **Gesponserte Links**

Prestiti INPS: Approvata la Legge 180/50  
Scopri Le auto invendute del 2021 sono quasi regalate - guarda le offerte di liquidazione  
Scopri le Condizioni Riservate ai Dipendenti Pensionati tramite la Cessione del Quinto della Pensione/Stipendio.  
**Prestiti Agevolati**

**Commenti** [Leggi la Netiquette](#)

Attualità	Intrattenimento	Servizi	Prodotti e Assistenza
Ultimora	Shopping	Mail	Internet e Voce
Cronaca	Giochi	Fax	Mobile
Economia	Cinema	Luce e Gas	Professionisti/P IVA
Politica	Milleunadonna	Assicurazioni	Aziende
Le nostre firme	Moda	Immobili	Pubblica Amministrazione
Interviste	Benessere	Tagliacosti	Negozi
Ambiente	Spettacoli	Noloeggio auto	MyTiscali
Salute	Televisione	Sicurezza	Assistenza
Sport	Musica	Posta certificata	
Innovazione		Raccomandata elettronica	
Motori		Stampa foto	
Argomenti e Personaggi della settimana		Meteo	