

Il processo di rigenerazione urbana del territorio del Comune e della Città Metropolitana di Torino va accelerato a fini socio-civili, di miglioramento della qualità della vita, di ecologia ed efficientamento energetico, di ampliamento delle opportunità abitative –in particolare per le fasce sociali nuove e/o meno abbienti- e di attivazione di PIL e nuova occupazione, non solo e non tanto quella temporanea della produzione edilizia, ma soprattutto la permanente e qualificata dei futuri occupanti i nuovi edifici produttivi del terziario avanzato e della nuova industria.

Tutte le Amministrazioni comunali, anche quella precedente di Torino, valorizzano e comunicano le loro iniziative di rigenerazione urbana pubblica perché fanno risultato, successo per un'amministrazione, l'ho fatto anch'io quando ero assessore di un comune capoluogo. Iniziative che vanno benissimo, sono necessarie perché valorizzano aree degradate del territorio e inducono altre iniziative al contorno. Ma non bastano.

La nostra idea come ASPESI è che senza l'iniziativa privata, più precisamente senza operazioni di rigenerazione urbana PRIVATA, non si possa rilanciare una città. E come si attiva l'iniziativa privata? Con un intervento sui FATTORI, cioè sulle condizioni oggettive per gli investimenti immobiliari dei privati tutti. Mentre per le operazioni pubbliche occorre un progetto e finanza pubblica, per le operazioni private di RU occorre un progetto che diventa fattibile non perché un ente della PA stanzi i fondi per farlo, ma perché vi sono le condizioni economico-finanziarie per realizzarlo. In regime di mercato. Quindi non con soldi pubblici, ma con soldi del sistema finanziario.

E quando una città come Torino non presenta -a differenza di Milano- condizioni di partenza che permettano spontaneamente grandi investimenti privati, le PA debbono crearle. Sostituendo la finanza pubblica con quella privata, ma favorendo la profittabilità dell'operazione di recupero. Vale per Torino e vale per quasi tutte le maggiori metropoli italiane i cui valori di mercato non consentono operazioni di recupero territoriale in regime di mercato.

Così un'amministrazione comunale risparmia sicuramente in denaro e in tempo e molte altre iniziative -aggiuntive rispetto a quelle proprie- potranno essere realizzate a favore della qualità urbana e della riattivazione socio-economica di una città. Ma senza neppure un danno alle casse comunali, perché è inutile sperare di incassare oneri di urbanizzazione da operazioni che NON si fanno, il loro contributo al Comune è pari a zero. Mentre adeguati incentivi per interventi speciali (non per tutti, solo per quelli con particolari criticità) portano nuovi introiti immediati, soprattutto futuri.

Si può capire che un comune come Milano escluda di poter incentivare con riduzioni di tariffe operazioni di RU che si fanno comunque perché i valori di mercato le permettono, ma un comune come Torino? Penso che una riflessione andrebbe fatta da parte della nuova Amministrazione. Oltre a quell'accelerazione dei tempi deliberativi con corrispettivo efficientamento della macchina che è altrettanto essenziale per l'avvio di un flusso di nuove operazioni di recupero immobiliare e territoriale.

Federico Filippo Oriana, Presidente Nazionale ASPESI - Unione Immobiliare