

## Rigenerazione del territorio: è arrivato il momento di una squadra italiana

**L**e città rappresentano l'infrastruttura fisica più importante dei prossimi decenni: è stimato in oltre 2 miliardi il numero di persone che, a livello mondiale, si trasferiranno ad abitare nelle città nei prossimi 30 anni e, utilizzando i medesimi parametri, la previsione sfiora i 5 milioni in Italia. È quindi evidente come demografia e cambiamenti strutturali nella domanda da parte del consumatore finale debbano essere al centro delle politiche industriali pubbliche e private, e richiederanno l'integrazione di competenze a tutti i livelli, in particolare in digitalizzazione, ambiente e marketing.

I flussi migratori mondiali dei prossimi decenni, infatti, renderanno sempre più necessario un approccio responsabile alla rigenerazione urbana che sappia conciliare ambiente e comunità, integrando innovazione e affrontando temi fondamentali come l'inclusione sociale. La rigenerazione del territorio diventa quindi fattore strategico di sviluppo culturale, sociale, ambientale ed economico e, di conseguenza, una priorità determinante nell'agenda del Governo.

Affrontare la trasformazione del Paese in un'epoca storica di profonda discontinuità e innovazione richiede un approccio industriale, ossia un programma strategico e non tattico, che necessariamente deve ripartire dal comporre un piano che abbia visione - ossia pensiero - e programma - ossia azione.

Per riuscire in un piano di questa portata è fondamentale un lavoro sinergico e corale di più attori, uniti da una responsabilità e missione comuni e ispirati dall'obiettivo di rendere l'Italia ancora grande e avendo a cuore le prossime generazioni. Oggi già molti investitori internazionali, in particolare fondi sovrani e fondi pensione, stanno dando dimostrazione concreta di credere in un simile

DI **MANFREDI CAPELLA\***

progetto, ma un piano industriale nazionale non può che essere condotto da una squadra italiana.

Il Governo dovrebbe promuovere settori strategici a maggiore impatto sugli scenari demografici - come educazione, salute, infrastrutture di connessione, turismo e cultura - e definire una matrice di obiettivi Esg (Environmental, Social, Governance) per la rigenerazione urbana che, se rispettati, consentano incentivi sostanziali ai progetti qualificati.

Mibact e Soprintendenze, integrando le competenze necessarie, dovrebbero evolvere da custodi della storia a promotori di progetti virtuosi di rigenerazione del territorio. Cassa Depositi e Prestiti rappresenta un acceleratore fondamentale, in particolare svolgendo un ruolo di sostegno alla creazione di campioni nazionali, come nel caso di Progetto Italia. Le Regioni sono uno snodo determinante di implementazione locale, in particolare per il piano infrastrutture. I Comuni dovrebbero investire nei settori tecnici, al fine di dotarsi di capacità e competenze misurabili anche in termini di numero di permessi rilasciati per progetti qualificati secondo la matrice Esg e i tempi medi di rilascio dei permessi.

Il settore privato che si occupa di rigenerazione urbana e gestione del territorio ha bisogno anzitutto di crescere dimensionalmente, ma anche di investire in ricerca e sviluppo e diventare attore industriale nel promuovere progetti che qualifichino le nostre città e il Paese a livello mondiale.

Dove poter trovare le risorse da investire in un progetto di tale entità e portata? Il finanziamento di un programma strategico di rigenerazione urbana e dei nostri territori deve trovare le principali fonti di capitale

anzitutto entro i confini nazionali, con la definizione di un obiettivo di rendimento realistico e non opportunistico, un orizzonte di lungo termine che si concili con i tempi di trasformazione dell'economia reale e un allineamento di obiettivi, derivante dal fatto che una migliore economia nazionale avrà una ricaduta positiva più ampia. Le Casse di previdenza hanno già saputo creare un coordinamento virtuoso nell'ambito dell'Adepp con potenziale impatto dalla portata economica determinante per il Paese. Nel caso in cui si riuscisse a coinvolgere nell'iniziativa anche altre categorie di investitori istituzionali con profili di investimento compatibili, come, ad esempio, fondi pensione (anche negoziali), fondazioni di origine bancaria e compagnie assicurative, l'Italia riuscirebbe a muovere capitali per circa 10 miliardi di euro ogni anno. Un progetto che sicuramente potrebbe riscuotere e attirare l'interesse anche delle principali banche e player finanziari, in primis Intesa Sanpaolo e UniCredit, ma anche altre banche strategiche come Ubi e Banco Bpm e banche locali presenti sul territorio che, in qualità di co-investitori e finanziatori, potrebbero consentire di generare complessivamente oltre 15 miliardi di euro, assumendo livelli prudenti di leva finanziaria.

Al nostro Paese serve un progetto strategico che identifichi nel nostro territorio e nell'economia reale una risorsa determinante di sviluppo.

L'Italia può essere grande ancora se riparte da ingredienti «genuini» - ossia dagli italiani - con una visione culturale per il Paese e un progetto industriale per cui abbiamo tutte le competenze e su cui dobbiamo professionalmente lavorare - pubblico e privato assieme - per definire e comporre perimetro e ambiti di azione.

*\*fondatore e amministratore delegato di Coima*

