



CITTA' IN MOVIMENTO

Il ruolo delle città nelle dinamiche di crescita

a cura della Direzione Affari Economici e Centro Studi

X CONVEGNO NAZIONALE GIOVANI IMPRENDITORI EDILI

La città ^è mobile

Venezia, 14 novembre 2008

INDICE

NOTA DI SINTESI	5
INTRODUZIONE	11
L'EVOLUZIONE DELLE CITTÀ ITALIANE	13
LE AREE URBANE ATTRAGGONO POPOLAZIONE	13
LA POPOLAZIONE ITALIANA CONTINUA A CRESCERE	15
AUMENTA IL NUMERO DI FAMIGLIE	16
LA POPOLAZIONE NEI GRANDI COMUNI CONTINUA A SPOSTARSI VERSO I TERRITORI DI CINTURA	17
LE DINAMICHE DEMOGRAFICHE NELLE 13 CITTÀ INTERMEDIE	20
IL POTENZIALE CONTRIBUTO DELLE CITTÀ ALLA CRESCITA	22
UNA STRATEGIA DI MEDIO-LUNGO TERMINE DA PORRE ALLA BASE DI UN LENTO PROCESSO DI TRASFORMAZIONE DELLA CITTÀ	22
LE DIVERSE STRATEGIE POSSIBILI IN EUROPA ED I RELATIVI FATTORI DI CRESCITA	23
MIGLIORARE LA CONNETTIVITÀ DEL TERRITORIO URBANO	26
LE OPPORTUNITÀ OFFERTE DAGLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE E TRASFORMAZIONE URBANA PER L'ATTUAZIONE DELLE STRATEGIE	27
LE CITTÀ SI ESPANDONO E CREANO MOVIMENTO	28
CITTÀ E FORTE QUALITÀ DEL LUOGO	30
EFFETTI ECONOMICI DELLA TRASFORMAZIONE URBANA: ALCUNI CASI	31
MARSIGLIA	31
BILBAO	34
DUBLINO	36
TORINO	38

NOTA DI SINTESI

Le città, luoghi fondamentali dello sviluppo economico

Nei prossimi anni, mentre si registrerà una diminuzione del numero complessivo di abitanti, la popolazione urbana continuerà a crescere lentamente per rappresentare, all'orizzonte 2050, l'84% della popolazione totale.

Nella maggior parte dei casi, le aree metropolitane europee presentano valori del PIL pro-capite superiori alle medie nazionali e hanno un tasso di crescita economica superiore a quello del proprio Paese. Le città tendono inoltre ad avere maggiori dotazioni di capitale umano e fisico e vi si concentrano le attività di ricerca e sviluppo.

E' unanimemente riconosciuto il ruolo che i sistemi urbani, sede privilegiata delle funzioni superiori e dei servizi di eccellenza, svolgono come motori di sviluppo economico, dell'occupazione, degli scambi sociali e dell'innovazione nei processi di governo.

Allo stesso tempo, è noto a tutti che la concentrazione della popolazione provoca congestione, esclusione, scarsa qualità ambientale, mancanza di alloggi ed inasprimento delle tensioni sociali e che su queste tematiche, le attese e pretese dei cittadini sono numerose.

Queste stesse problematiche sono presenti, ovviamente, anche nelle città italiane che continuano ad espandersi ed a concentrare la popolazione.

Le aree urbane attraggono popolazione

In Italia la popolazione che vive nelle zone urbane (classificate come quelle con più di 10.000 ab.) era pari nel 1950 a 25,4 milioni di persone, nel 2010 arriverà a 40,3 milioni e continuerà a crescere fino a 44 milioni nel 2050, pari all'81,2% della popolazione

Anche in Italia, la popolazione si sta spostando verso i comuni con maggiore ampiezza demografica.

La popolazione, infatti, diminuisce nei comuni di ampiezza fino a 10.000 abitanti ed aumenta in quelli più grandi, soprattutto nella classe tra 100.000 e 250.000.

La popolazione continua a crescere anche se a ritmi contenuti

A fine 2007 i dati dell'Istat registrano la popolazione residente in Italia pari a 59.619.290 persone.

Rispetto al 2006 vi è stato un incremento della popolazione residente di 488.003 unità, pari a + 0,8%, dovuto completamente alle migrazioni dall'estero.

A partire dal 2004 la popolazione, grazie ai massicci flussi di immigrati, ha iniziato a crescere a ritmi più consistenti, con una crescita complessiva, nel periodo 2004-2007, del 3%.

A giugno 2008, l'Istat ha diffuso le previsioni demografiche della popolazione residente per il periodo 2007-2051, articolate secondo tre distin-

Le famiglie continuano ad aumentare

ti scenari. Prendendo a riferimento lo scenario centrale si stima che la popolazione aumenterà gradualmente da 59,1 milioni nel 2007 a 60,5 milioni nel 2011.

La crescita dovrebbe proseguire ad un ritmo più contenuto fino a raggiungere nel 2038 i 62,3 milioni di residenti. Poi si prevede un lieve declino con un assestamento della popolazione nel 2051 a 61,6 milioni.

Anche per le famiglie a partire dal 2003 il ritmo di crescita si è fatto più sostenuto, passando da 22.876.102 a 24.282.485 al 31 dicembre 2007 (+6,1%).

Dal 2003 al 2007, quindi, le famiglie sono aumentate mediamente di circa 352.000 unità l'anno, con un incremento medio annuo pari all'1,5%.

Oltre a fattori strutturali, quali il raggiungimento dell'età di distacco dalla famiglia dei nati negli anni '60 del baby boom e il positivo afflusso di popolazione straniera, si devono considerare i profondi cambiamenti, sociali e demografici, che hanno riguardato le famiglie.

Un contributo consistente alla crescita del numero di famiglie, un contributo destinato a far sentire ancora i suoi importanti effetti sulla struttura demografica italiana, è dato dall'aumento delle famiglie di stranieri.

Al 1° gennaio 2008 sono 1.366.835 le famiglie con capofamiglia straniero iscritte nelle anagrafi della popolazione residente (5,6% del totale delle famiglie iscritte). Si tratta di un fenomeno in continua crescita, basti pensare che nel 2001 (dati censimento) le famiglie con almeno uno straniero censite erano pari a 672.506, pari al 3,1% del totale.

La popolazione nei grandi comuni continua a spostarsi verso i territori di cintura

Il lievitare dei prezzi delle case ha determinato, come più volte evidenziato, una redistribuzione della popolazione delle aree urbane, con uno spostamento dalle zone centrali a zone sempre più esterne, alla ricerca di abitazioni a prezzi e canoni più contenuti.

Quello che emerge dai dati dell'Istat sembrerebbe andare in una direzione diversa, con una crescita negli anni 2001-2007 della popolazione dei grandi centri urbani. Nei comuni capoluogo dei grandi comuni, almeno per il centro nord (con l'esclusione di Venezia), il fenomeno di perdita della popolazione residente, visibile nel periodo intercensuario 1991-2001, sembrerebbe essersi interrotto.

In realtà, l'aumento di popolazione, in questi anni, a fronte di un saldo naturale che è rimasto negativo, è stato determinato da un saldo migratorio positivo, dovuto ad un aumento di persone provenienti dall'estero. Esaurito l'effetto della sanatoria, infatti, pur rimanendo consistenti i flussi di immigrati dall'estero, già nel 2005 si sono cominciati a manifestare i primi segnali di decremento della popolazione nei comuni capoluogo, segnali che si sono confermati nel 2007, con l'eccezione di Verona, Torino e Roma.

Si deve comunque evidenziare che, non considerando i flussi dall'estero, le persone che sono uscite dai comuni capoluoghi, nel periodo 2001-2007, sono risultate superiori a quelle iscritte da altri comuni, persistendo, dunque, una redistribuzione della popolazione dai comuni capoluogo a zone più esterne.

Sostenuta, infatti, continua ad essere la crescita di popolazione negli altri comuni della provincia in tutti i comuni capoluogo.

A Roma e a Milano, nel periodo 2001-2007, è aumentata la popolazione residente negli altri comuni della provincia, con una crescita complessiva, rispettivamente, del 15,9% e del 6,3%.

Il fenomeno si evidenzia considerando la crescita di popolazione nei comuni della prima e seconda corona dei grandi comuni. Con riferimento al periodo 2001-2006 il fenomeno risulta particolarmente accentuato a Roma (14,1% e 16,8%), Verona (7,8% e 11,9%) e Bologna (4,9% e 9,9%).

Le città costituiscono il luogo in cui ritrovare dinamismo economico

Considerando il continuo aumento della popolazione urbana, è naturale chiedersi quale possa essere il contributo delle città alla crescita economica del Paese.

Nell'attuale contesto di crisi, è evidente che le aree urbane possono svolgere un ruolo di primo ordine per rinnovare le basi di competitività, aumentare il potenziale di crescita e rafforzare la coesione sociale.

I Paesi che sapranno affrontare e risolvere i problemi della città saranno infatti quelli che potranno più facilmente ritrovare elevati tassi di crescita economica ed ottenere più elevati livelli di benessere.

Le sfide da affrontare sono comuni a molte città italiane ed europee: si tratta di ridurre le disparità sociali e territoriali, di limitare l'impatto sull'ambiente nonché di assicurare, offrendo servizi e qualità per attrarre risorse, lo sviluppo economico e culturale delle aree urbane attraverso interventi di rigenerazione economica ed urbana che consentano di dare un'immagine dinamica, se non addirittura una nuova immagine, della città.

La trasformazione urbana può aiutare a sostenere una dinamica di crescita...

Nell'affrontare queste sfide, gli interventi di trasformazione o di riqualificazione urbana costituiscono uno strumento che può permettere di realizzare il potenziale di crescita delle città, di "metterle in movimento".

E' tuttavia illusorio pensare che questi interventi siano bacchette magiche da usare di volta in volta per rilanciare la crescita della città.

...ma deve essere inserita in una strategia di medio-lungo termine

Per creare effetti positivi duraturi, gli interventi devono infatti essere inseriti in una visione strategica a medio-lungo termine dello sviluppo del territorio urbano che le Amministrazioni locali devono impegnarsi a mettere in atto con coesione e continuità sul medio-lungo periodo a

prescindere dei cambiamenti politici.

Questo significa, in particolare, dare un quadro regolamentare certo al settore privato in modo che esso possa fare la sua parte.

Serve anche responsabilità da parte delle amministrazioni locali

In tante realtà locali, il profilo della responsabilità è stato fino ad oggi completamente assente e le conseguenze in termini di tempi e procedure di realizzazione degli interventi ma anche di estensione delle città sono sotto gli occhi di tutti.

Oggi, si rende necessario uno scatto di efficienza da parte del sistema amministrativo la cui responsabilità non deve riguardare solo le competenze o la pianificazione urbana ma anche e soprattutto i risultati della gestione amministrativa.

Commissione Europea: 13 ipotesi per la scelta di una strategia urbana

Come detto, lo sviluppo urbano è un processo lungo e complesso che richiede una riflessione preliminare da parte delle Amministrazioni in modo da definire una strategia a medio-lungo termine al fine di massimizzare i numerosi fattori di riuscita.

A questo proposito, la Commissione Europea ha definito tredici tipi di città ed identificato, pur ribadendo l'importanza di elementi come il contesto economico nazionale, la struttura economica e la dimensione della città, vari fattori di sviluppo per ciascuno di questi tipi.

Un primo gruppo di città è costituito dai centri internazionali, città di grande dimensione che possono essere considerate piattaforme internazionali ed esercitano un'influenza a livello europeo o mondiale. Ne fanno parte Roma e Milano.

Di dimensione inferiore, i poli specializzati svolgono un ruolo internazionale realmente - o potenzialmente - importante in alcuni settori dell'economia urbana.

Infine, con una popolazione generalmente inferiore ai 250.000 abitanti i poli regionali sono identificati come i pilastri delle economie regionali europee di oggi, di ieri o di domani.

4 fattori di competitività: innovazione, imprenditorialità, talento e connettività

Per ciascuna tipologia, è stata valutata l'importanza di quattro fattori considerati come strategici per la competitività: innovazione, imprenditorialità, talento (risorse umane qualificate) e connettività.

Primo tra tutti, il miglioramento dell'accessibilità del territorio urbano costituisce una condizione sine qua non per lo sviluppo delle città.

La trasformazione urbana, potente strumento per lo sviluppo e l'evoluzione della città

Per il volume di investimenti che possono attrarre e le sinergie che possono creare, gli interventi di trasformazione possono costituire un potente strumento di attuazione delle strategie pubbliche.

La trasformazione di aree può inoltre essere l'occasione di trovare nuove forme di collaborazione pubblico-privato e di studiare nuovi strumenti che consentano di superare alcune rigidità e di dare maggiore certezza ai tempi e alle procedure di realizzazione con l'obiettivo comune di

**Le città si
espandono e
creano
movimento**

permettere la messa in cantiere di progetti in grado di far coesistere la convenienza degli operatori privati e la domanda di funzioni e servizi che il privato può difficilmente sostenere.

Gli interventi di trasformazione e riqualificazione urbana possono infine stimolare ed accompagnare le dinamiche di cambiamento della società e della città.

Se ben governati a livello locale hanno la capacità di mettere in movimento le città, di liberare le energie, di rimuovere ostacoli allo sviluppo. Possono permettere di creare un clima di fiducia ed un sentimento di appartenenza, di "orgoglio urbano" molto fertili in chiave di sviluppo.

La forma di una città, del suo esteso territorio, è il risultato di una molteplicità di fattori. La tendenza evolutiva delle città è l'espansione nello spazio delle funzioni urbane.

*Sempre più spesso ricorre la parola *sprawl* che, letteralmente significa distendersi in modo scomposto. Il termine sta, appunto, a rappresentare la cd. città diffusa, una città che sconfina disordinatamente nelle aree limitrofe, una città senza più confini.*

Anche le città italiane, non tutte ma molte, hanno seguito questa evoluzione spaziale, perdendo residenti nelle aree più centrali, in un processo di espulsione determinato dal crescente aumento dei valori immobiliari.

La frammentazione amministrativa è una delle cause dello sviluppo disordinato. Le istituzioni non sono state capaci di sviluppare una strategia comune dello sviluppo urbanistico, facendo prevalere scelte individuali e, quindi, disorganiche, senza cercare coerenza tra pianificazione urbana e politiche dei trasporti.

Il risultato è che gli spostamenti sul territorio trovano risposta, oggi, soprattutto in una mobilità individuale, legata all'utilizzo delle vetture, che ha raggiunto ormai livelli al limite del congestionamento.

Occorre avviare una strategia complessiva, una pianificazione strategica che cerchi di ricomporre la città e ridisegni il territorio eliminando i "colli di bottiglia" che sono infrastrutturali, ambientali e sociali, con l'obiettivo di dare forma ad una città rinnovata e più giusta.

**Città e forte
qualità del luogo**

Il miglioramento della qualità urbana (edificato, territorio, mobilità, relazioni, integrazione) rappresenta un fattore di competizione economica ma anche una risposta ad un disagio sociale avvertito da una parte sempre più consistente della popolazione.

Le città, per potere concretamente svolgere un ruolo trainante per lo sviluppo del Paese, devono avere una forte qualità del luogo intesa, come disponibilità dei servizi, innovazione, attrattività culturale, infrastrutture fisiche e digitali, periferie vivibili, riconoscibilità che ne renda immaginabile lo stile di vita.

Costruire il futuro di una città, in questa visione, vuol dire individuare le funzioni cardine sulle quali fare sviluppo, vuol dire adattare spazi e luoghi perché ciò si realizzi attraverso l'avvio di progetti di riqualificazione e rigenerazione urbana.

L'idea è quella di diffondere centralità, sfruttando anche i vuoti tra le zone edificate per riequilibrare i pesi insediativi e tentare una ricucitura non banale del paesaggio urbano.

La riqualificazione richiede un approccio integrato ai problemi del territorio e deve soddisfare una domanda di qualità (ambientale, di relazioni, di vita), e dare ricchezza e vitalità allo spazio pubblico.

Occorre diffondere qualità edilizia sul territorio, attraverso il recupero di quartieri, interventi di demolizione e ricostruzione, significativi programmi di riqualificazione, restituendo identità ai luoghi e il senso di appartenenza a chi li abita e li frequenta.

Accanto ai programmi di riqualificazione urbana, ai programmi per la mobilità, per le grandi infrastrutture, per l'ambiente, nel ridisegnare le città e renderle più attraenti e competitive, occorrono nuove politiche abitative che devono far parte e coordinarsi nel più ampio quadro della riqualificazione e modernizzazione delle città.

Mobilità, vivibilità, cultura, ambiente sono da ritenersi quattro punti fondamentali. Il peso di questi ingredienti nella ricetta della competitività varia a seconda delle situazioni demografiche, economiche, culturali e politiche di ognuna.

Speriamo che le città raccolgano questa sfida.

**4 casi di studio
sugli effetti
economici della
trasformazione
urbana:
Marsiglia, Bilbao,
Dublino e Torino**

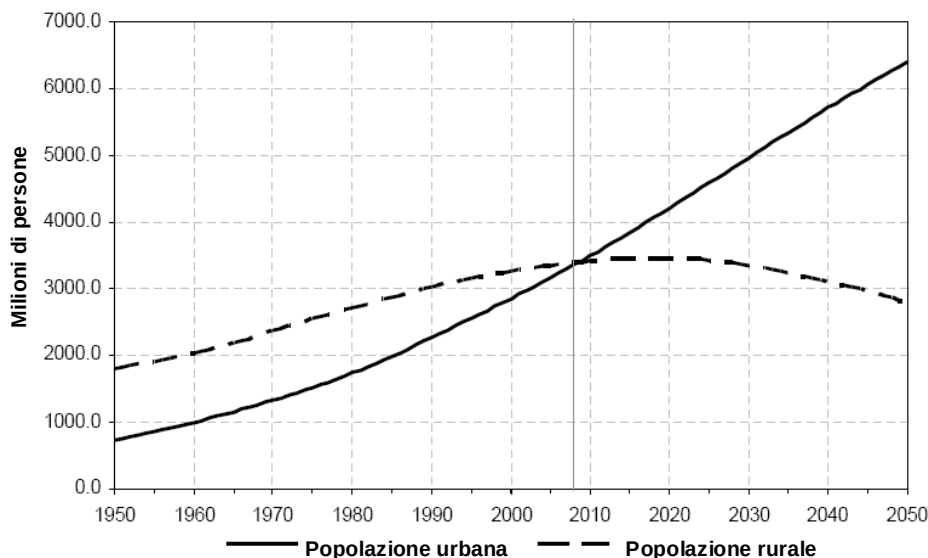
Nell'ultimo capitolo del documento sono presentati brevemente quattro casi di effetti economici delle operazioni di rigenerazione urbana:

- *A Marsiglia, il progetto Euroméditerranée serve ad accelerare la trasformazione economica della città, sviluppare le attività culturali, e ridurre il disagio sociale nel centro-città;*
- *A Bilbao, la cultura è posta al centro del processo di rigenerazione urbana;*
- *A Dublino, i Docklands costituiscono un esempio di accompagnamento della rivitalizzazione economica della capitale irlandese;*
- *A Torino, la rigenerazione diventa un potente strumento di attuazione di un'articolata strategia per lo sviluppo.*

INTRODUZIONE

L'anno 2008 ha segnato una svolta nella storia dell'umanità: per la prima volta è stata raggiunta la soglia emblematica del 50% della popolazione mondiale residente in aree urbane.

Il dato segna la storia ma è il risultato di un lento processo, la costante crescita delle grandi metropoli mondiali e, soprattutto, delle città medio-piccole, avviato subito dopo la seconda guerra mondiale.



Fonte: Nazioni Unite- Prospettive relative all'urbanizzazione nel mondo (2007)

In Europa, da più di 50 anni la maggior parte della popolazione risiede in città e attualmente, tre cittadini europei su quattro vivono in aree urbane.

Nei prossimi anni, mentre si registrerà una diminuzione del numero complessivo di abitanti, la popolazione urbana continuerà a crescere lentamente per rappresentare, all'orizzonte 2050, l'84% della popolazione totale.

EVOLUZIONE DELLE PERCENTUALI DI POPOLAZIONE URBANA E RURALE IN EUROPA Periodo 1950-2050

	1950	1975	2007	2025	2050
Popolazione urbana	51,3%	65,7%	72,1%	76,2%	83,9%
Popolazione rurale	48,7%	34,3%	27,9%	23,8%	16,1%

Elaborazione Ance su dati Nazioni Unite

Nella maggior parte dei casi, le aree metropolitane europee presentano valori del PIL pro-capite superiori alle medie nazionali e hanno un tasso di crescita economica superiore a quello del proprio Paese. Le città tendono inoltre ad avere maggiori dotazioni di capitale umano e fisico e vi si concentrano le attività di ricerca e sviluppo.

E' unanimemente riconosciuto il ruolo che i sistemi urbani, sede privilegiata delle funzioni superiori e dei servizi di eccellenza, svolgono come motori di sviluppo economico, dell'occupazione, degli scambi sociali e dell'innovazione nei processi di governo.

Allo stesso tempo, è noto a tutti che la concentrazione della popolazione provoca congestione, esclusione, scarsa qualità ambientale, mancanza di alloggi ed inasprimento delle tensioni sociali e che su queste tematiche, le attese e pretese dei cittadini sono numerose.

Queste stesse problematiche sono presenti, ovviamente, anche nelle città italiane che, come illustreremo, continuano ad espandersi ed a concentrare la popolazione.

L'EVOLUZIONE DELLE CITTÀ ITALIANE

LE AREE URBANE ATTRAGGONO POPOLAZIONE

Una caratteristica demografica, comune a tutte le aree del mondo, è, secondo le previsioni delle Nazioni Unite, l'aumento della popolazione nelle aree urbane.

POPOLAZIONE URBANA IN ITALIA 1950-2050

Anni	Valori assoluti (migliaia)	Valori %
1950	25 485	54,1
1970	34 593	64,3
1990	37 847	66,7
2000	38 782	67,2
2005	39 652	67,6
2010	40 354	68,4
2015	40 988	69,5
2020	41 558	70,9
2030	42 881	74,6
2050	44 340	81,2

Elaborazione Ance su dati Nazioni Unite

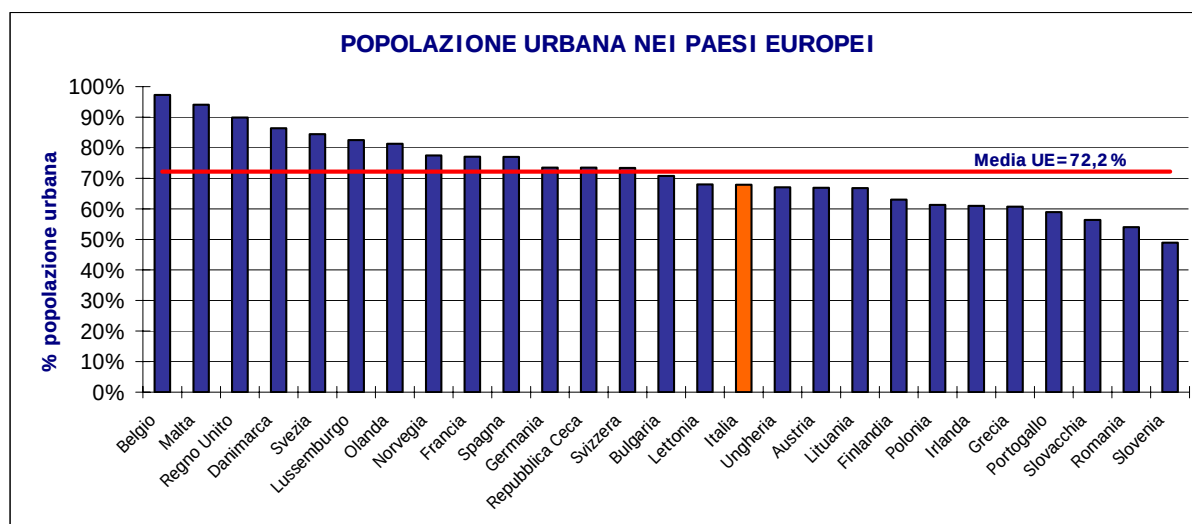
(77%).

In Italia la popolazione che vive nelle zone urbane (classificate come quelle con più di 10.000 ab.)

era pari nel 1950 a 25,4 milioni di persone, nel 2010 arriverà a 40,3 milioni e continuerà a crescere fino a 44 milioni nel 2050, pari all'81,2% della popolazione.

In Europa nel 2050 si prevede che la popolazione urbana sarà pari all'83,8%.

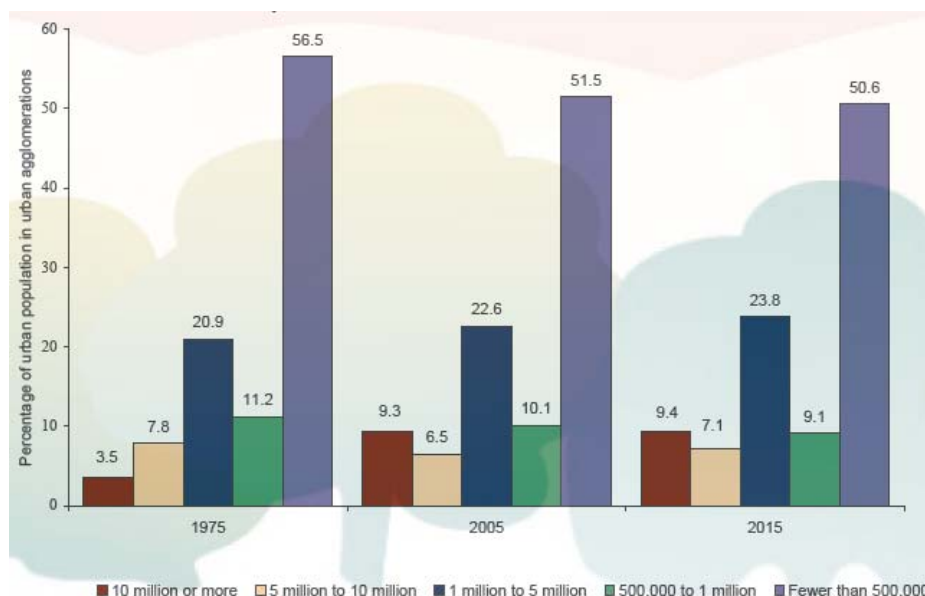
La popolazione italiana urbana, guardando ai valori del 2005, risulta inferiore alla media europea, 67,6% contro 72,2%. Più evidenti le differenze con alcuni Paesi come Belgio (97,3%), Regno Unito (89,9%), Francia e Spagna



Elaborazione Ance su dati Nazioni Unite

La maggioranza della popolazione urbana vive, a livello mondiale, nelle piccole e medie città. Nel 2005 il 51,5% della popolazione urbana risiede in città con meno di mezzo milione di abitanti.

LA POPOLAZIONE URBANA NEL MONDO DISTINTA PER DIMENSIONE DI AGGLOMERATO URBANO



Fonte: Nazioni Unite

Nelle previsioni della Nazioni Unite, queste città più piccole vedranno diminuire abitanti.

Diversamente le città comprese tra 1 e 5 milioni di abitanti proseguiranno la loro crescita, mentre le città con popolazione compresa tra 5-10 milioni rimarranno sostanzialmente stabili, recuperando la popolazione persa tra il 1975 e il 2005.

Le cd. mega-cities (20 in tutto il mondo), città con più di 10 milioni di abitanti, non cresceranno molto e avranno andamenti molto diversi tra loro, in quanto quelle che si trovano nelle regioni più sviluppate, come New York e Tokyo, avranno una crescita molto bassa.

Guardando gli ultimi dati istat, riferiti al 31 dicembre 2007, relativi alla popola-

POPOLAZIONE ITALIANA RESIDENTE PER CLASSI DI AMPIEZZA DEI COMUNI

Classe di ampiezza demografica e tipologia del comune	Popolazione residente 2004		Popolazione residente 2007	
	V.A.	%	V.A.	%
Fino a 1.000	1.105.438	1,9	1.079.328	1,8
1.001-3.000	4.930.944	8,4	4.855.016	8,1
3.001-5.000	4.539.976	7,8	4.455.862	7,5
5.001-10.000	8.330.925	14,3	8.478.836	14,2
10.001-15.000	5.578.472	9,5	5.753.988	9,7
15.001-20.000	3.440.379	5,9	3.546.202	5,9
20.001-50.000	10.442.146	17,9	10.764.407	18,1
50.001-100.000	6.558.933	11,2	6.784.414	11,4
100.001-250.000	4.585.802	7,8	4.835.763	8,1
oltre i 500.000	8.938.133	15,3	9.065.474	15,2
Comuni capoluogo	17.157.791	29,4	17.519.663	29,4
Altri comuni	41.293.357	70,6	42.099.627	70,6
Totale	58.451.148	100,0	59.619.290	100,0

Elaborazione Ance su dati Istat

zione italiana residente, distribuita per classe di ampiezza demografica dei comuni, si può verificare che, anche in Italia, la popolazione si sta spostando verso i comuni con maggiore ampiezza demografica.

La popolazione, infatti, diminuisce nei comuni di ampiezza

fino a 10.000 abitanti ed aumenta in quelli più grandi, soprattutto nella classe tra 100.000 e 250.000.

Anche in Italia, quindi, le aree urbane esercitano una forte attrazione che, come illustrato più avanti, ha determinato una progressiva espansione dei comuni più grandi verso le zone limitrofe.

LA POPOLAZIONE ITALIANA CONTINUA A CRESCERE

La popolazione residente in Italia ammonta, a fine 2007 (dati Istat), a 59.619.290 persone. Rispetto al 2006 si è registrato un incremento della popolazione residente di 488.003 unità, pari a +0,8%, dovuto completamente alle **migrazioni dall'estero**.

Il saldo naturale, infatti, dato dalla differenza tra nati e morti, è negativo anche se, negli ultimi 4 anni, si alternano valori positivi e negativi, ma sempre molto vicini alla crescita zero. Nel Sud, invece, il saldo naturale si mantiene positivo.

I dati di consistenza della popolazione ripartiti per circoscrizioni territoriali vedono nel Nord Ovest un numero di abitanti pari al 26,5% del totale, nel Nord Est il

**POPOLAZIONE RESIDENTE IN ITALIA AL 31 DICEMBRE DI
CIASCUN ANNO**

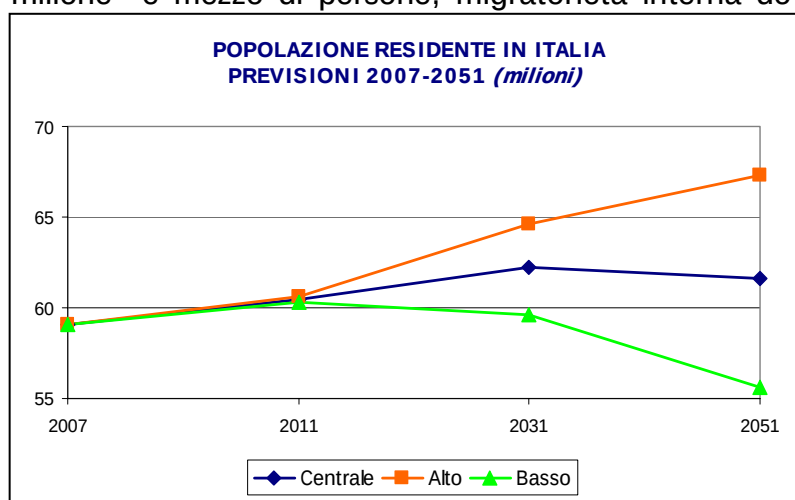
Regione	2006	2007	Var. % 2007/2006	Composiz. %
Nord-Ovest	15.630.959	15.779.473	1,0	26,5
Nord-Est	11.204.123	11.337.470	1,2	19,0
Centro	11.540.584	11.675.578	1,2	19,6
Sud	14.079.317	14.131.469	0,4	23,7
Isole	6.676.304	6.695.300	0,3	11,2
Totale Italia	59.131.287	59.619.290	0,8	100

Elaborazione Ance su dati Istat

19%, al Centro il 19,6% e nel Sud e Isole il 34,9%.
La crescita non è stata uniforme su tutto il territorio nazionale, ma più consistente nelle regioni del Centro-Nord.

Tale andamento, oltre al maggiore afflusso di stranieri in tale aree, è dovuto ad un altro fenomeno, quello delle **migrazioni interne dalle regioni del sud** verso le regioni del Nord e Centro.

Nel corso del 2007 i trasferimenti di residenza interni hanno coinvolto circa 1 milione e mezzo di persone, migratorietà interna dovuta anche agli stranieri



che seguono una direttrice simile a quella delle migrazioni degli italiani. Le persone che si sono cancellate dal Sud "per altri comuni" sono state pari a più di 280.000, di cui il 6,5% di nazionalità straniera e nelle Isole 127.000 (4,4% gli stranieri), con un saldo negativo pari a

41.000 unità nel Sud e a 8.000 unità nelle Isole.

A giugno 2008 l'Istat ha diffuso le previsioni demografiche della popolazione residente per il periodo 2007-2051, articolate secondo tre distinti scenari.

Prendendo a riferimento lo scenario centrale la popolazione italiana dovrebbe aumentare gradualmente da 59,1 milioni nel 2007 a 60,5 milioni nel 2011.

La crescita dovrebbe proseguire ad un ritmo più contenuto fino a raggiungere, nel 2038, i 62,3 milioni di residenti. Poi ha avvio un lieve declino e la popolazione nel 2051 dovrebbe assestarsi a 61,6 milioni.

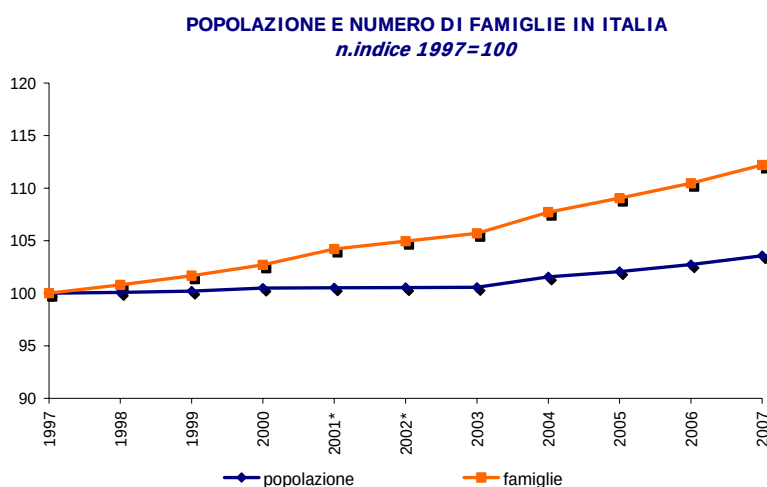
Il trend demografico vede, dunque, in Italia, ma anche nel resto dell'Europa, una diminuzione del peso demografico. Se nel 1950 in Europa viveva il 38% della popolazione mondiale, nel 2007 la percentuale è scesa al 16% e si prevede che arriverà al 9% nel 2050 (contro il 54% dell'Asia).

AUMENTA IL NUMERO DI FAMIGLIE

La popolazione italiana ha, dunque, continuato a crescere in questi ultimi anni, soprattutto per l'apporto positivo delle immigrazioni dall'estero; a partire dal 2004, la crescita è stata più consistente, con un aumento complessivo 2004-2007 del 3%.

POPOLAZIONE RESIDENTE E NUMERO DI FAMIGLIE IN ITALIA						
Anni	Popolazione residente al 31 dicembre di ciascun anno			Famiglie		
	Numero	Var. % annua	Var. assoluta annua	Numero	Var. % annua	Var. assoluta annua
1997	57.563.354			21.642.350		
1998	57.612.615	0,1	49.261	21.814.598	0,8	172.248
1999	57.679.895	0,1	67.280	22.004.024	0,9	189.426
2000	57.844.017	0,3	164.122	22.226.115	1,0	222.091
2001-2002	dati non disponibili			dati non disponibili		
2003	57.888.245	0,1	44.228	22.876.102	2,9	649.987
2004	58.462.375	1,0	574.130	23.310.604	1,9	434.502
2005	58.751.711	0,5	289.336	23.600.370	1,2	289.766
2006	59.131.287	0,6	379.576	23.907.410	1,3	307.040
2007	59.619.290	0,8	488.003	24.282.485	1,6	375.075

Elaborazione Ance su dati Istat Movimento anagrafico



* I dati degli anni 2001 e 2002 sono stati ottenuti tramite interpolazione
Elaborazione Ance su dati Istat

Anche per le famiglie, a partire dal 2004, il ritmo di crescita si è fatto più sostenuto, passando da 22.876.102 a 24.282.485 nel 2007 (+6,1%).

Dal 2003 al 2007, quindi, le famiglie sono aumentate mediamente di cir-

ca 352.000 unità l'anno, con un incremento medio annuo pari all'1,5%.

Il contributo più consistente alla crescita del numero di famiglie, un contributo destinato a far sentire ancora i suoi importanti effetti sulla struttura demografica italiana, è il forte aumento delle famiglie di stranieri.

Al 1° gennaio 2008 sono 1.366.835 le famiglie con capofamiglia straniero iscritte nelle anagrafi della popolazione residente (5,6% del totale delle famiglie iscritte). Si tratta di un fenomeno in continua crescita, basti pensare che nel 2001 (dati censimento) le famiglie con almeno uno straniero censite erano pari a 672.506, il 3,1% del totale.

Si devono considerare, infine, i profondi cambiamenti, sociali e demografici, che hanno riguardato le famiglie, come la diminuzione del numero medio dei componenti (da 2,6 nel 2001 a 2,4 nel 2007), la crescita del numero di persone sole e delle coppie senza figli.

LA POPOLAZIONE NEI GRANDI COMUNI CONTINUA A SPOSTARSI VERSO I TERRITORI DI CINTURA

I grandi comuni italiani con popolazione superiore a 250.000 abitanti sono 12, in quanto dal 2006 la città di Messina è scesa sotto la soglia, raggiungendo nel 2007 una popolazione pari a 244.000 abitanti. A fine 2007 nei 12 grandi comuni risiedono poco più di 9 milioni di abitanti, pari al 15,2% della popolazione totale.

I dati Istat relativi alla popolazione nei grandi comuni italiani (comprensivi della popolazione di Messina) hanno mostrato in passato una progressiva riduzione della popolazione residente. Il fenomeno, già evidente nel decennio 1981-1991 (-949.000), è proseguito anche nell'ultimo decennio intercensuario 1991-2001 durante il quale la popolazione si è ridotta di circa 724.000 unità.

POPOLAZIONE RESIDENTE NELLE PROVINCE DEI GRANDI COMUNI PER TIPOLOGIA DI COMUNE

Var. % 2007/2001

Province	Comune capoluogo	Altri comuni della provincia	Totale provincia
Torino	5,0	5,3	5,2
Genova	0,2	2,1	0,8
Milano	3,7	6,3	5,4
Verona	4,3	10,1	8,3
Venezia	-0,7	6,9	4,3
Bologna	0,5	8,7	5,4
Firenze	2,6	6,0	4,7
Roma	6,8	15,9	9,6
Napoli	-3,1	2,6	0,7
Bari	2,0	2,7	2,5
Palermo	-3,3	5,6	0,7
Catania	-4,2	5,6	2,7
Messina	-3,1	0,0	-1,2
Totale grandi comuni	2,4	6,0	4,5

Elaborazione Ance su dati Istat

Diverso l'andamento negli anni 2001-2007. Nelle **aree metropolitane del centro nord** il fenomeno di perdita della popolazione residente sembrerebbe essersi interrotto.

Quello che emerge dai dati dell'Istat è, infatti, una crescita, negli anni 2001-2007, della popolazione dei grandi centri urbani. I comuni capoluogo hanno tutti registrato (con l'eccezione di Venezia) una crescita demografica.

Gli incrementi più alti sono

stati a Roma (6,8%), anche se si deve considerare che il dato risente di una revisione anagrafica effettuata nel 2006, , a Torino (+5,0%), a Verona (+4,3%) e a Milano (+3,7%).

In realtà, l'aumento di popolazione, in questi anni, a fronte di un saldo naturale che è rimasto negativo, è stato determinato da un saldo migratorio positivo, dovuto ad un ***aumento di persone provenienti dall'estero***.

La sanatoria degli stranieri irregolari del 2002 ha fatto emergere una componente della popolazione già presente che, è possibile immaginare, risiede prevalentemente nei comuni capoluogo presso le abitazioni dei datori di lavoro, ripopolando la città con una forte presenza lavorativa.

L'effetto della sanatoria, infatti, sta scemando e, pur rimanendo consistenti i flussi di immigrati dall'estero, già nel 2005 si sono cominciati a manifestare i primi segnali di decremento della popolazione nei comuni capoluogo, segnali che si sono confermati nel 2007, con l'eccezione di Verona, Torino e Roma.

Il tasso di crescita totale di questi tre grandi comuni è infatti positivo.

Se si analizzano le diverse componenti della crescita demografica di queste tre città si conferma anche in questo caso che la popolazione cresce unicamente per l'incremento degli iscritti dall'estero, Verona e Torino sono meta dei più rilevanti flussi migratori dall'estero, con tassi rispettivamente del 21,9 e del 21,3 per mille, mentre persiste un tasso naturale negativo.

**TASSI DI NATALITA', MORTALITA', MIGRATORIO E DI CRESCITA
PER I GRANDI COMUNI - ANNO 2007 (per 1000 abitanti)**

Grandi comuni	Tasso di natalità	Tasso di mortalità	Tasso migratorio interno	Tasso migratorio esterno	Tasso migratorio totale	Tasso di crescita naturale	Tasso di crescita totale
Torino	9,0	10,3	-11,5	21,3	9,8	-1,3	8,5
Milano	9,9	9,9	-9,6	6,0	-2,9	0,0	-2,9
Verona	9,2	9,7	-6,9	21,9	13,8	-0,5	13,2
Venezia	7,8	12,3	-5,8	11,1	4,7	-4,5	0,2
Genova	7,5	13,2	-5,4	3,9	-2,1	-5,7	-7,8
Bologna	8,1	12,8	-6,3	10,4	2,6	-4,7	-2,1
Firenze	7,7	12,5	-8,5	8,9	1,4	-4,8	-3,4
Roma	9,1	9,3	-1,4	7,5	5,1	-0,2	4,9
Napoli	10,5	9,7	-5,7	2,9	-2,8	0,8	-2,1
Bari	8,7	8,5	-10,0	2,9	-8,1	0,2	-7,9
Palermo	10,3	9,1	-8,3	2,6	-6,3	1,2	-5,1
Catania	10,1	11,0	-9,4	2,4	-7,8	-0,9	-8,7
Totale	9,2	10,2	-6,2	7,9	1,3	-1,0	0,4

Elaborazione Ance su dati Istat

Il tasso migratorio interno (espresso dal rapporto tra saldo migratorio interno e popolazione) misura l'intensità del fenomeno di spopolamento delle città, in quanto il saldo migratorio interno è la differenza tra le iscrizioni/cancellazioni da/per altro comune.

La lettura dei dati mostra che, non considerando i flussi dall'estero, le persone che sono uscite dai comuni capoluoghi, nel periodo 2001-2007, sono risultate superiori a quelle iscritte da altri comuni, il tasso migratorio interno, infatti, è negativo per tutti i grandi comuni.

Persiste, dunque, una redistribuzione della popolazione dai comuni capoluogo a zone più esterne.

Il fenomeno si evidenzia considerando la ***crescita di popolazione nei comuni della prima e seconda corona*** dei grandi comuni.

POPOLAZIONE RESIDENTE NELLE PROVINCE DEI GRANDI COMUNI PER TIPOLOGIA DI COMUNE - Var. % 2006/2001

Province	Comune capoluogo	Prima corona	Seconda corona	Altri comuni della provincia	Totale provincia
Torino	4,2	1,9	6,1	3,9	3,9
Genova	1,0	0,8	1,5	1,8	1,2
Milano	4,0	0,4	3,9	8,2	4,8
Verona	2,9	7,8	11,9	6,0	6,4
Venezia	-0,7	4,5	6,9	-2,3	3,3
Bologna	0,7	4,9	9,9	6,4	4,4
Firenze	3,0	1,8	6,8	2,0	4,0
Roma	6,3	14,1	16,8	5,3	8,3
Napoli	-2,9	1,2	3,9	2,6	0,7
Bari	2,8	3,2	1,9	2,1	2,3
Palermo	-2,8	10,3	5,6	-0,5	0,5
Catania	-3,4	4,6	3,8	5,7	2,2
Messina	-2,6	1,0	1,8	-0,6	-1,2

Elaborazione Ance su dati Istat

(a) Si definiscono comuni della "prima corona" quelli confinanti con il capoluogo; comuni della "seconda corona" quelli confinanti con i comuni della prima corona; altri comuni tutti i restanti comuni della provincia.

Con riferimento al periodo 2001-2006 il fenomeno risulta particolarmente accentuato a Roma (14,1% e 16,8%), Verona (7,8% e 11,9%) e Bologna (4,9% e 9,9%).

A Milano, invece, la crescita è più contenuta (0,4% e 3,9%), mentre maggiore è la crescita negli altri

comuni delle province.

La Provincia di Milano, con un numero di abitanti pari a 3.884.481 è una delle province più popolate a livello nazionale ed europeo e, sebbene rappresenti solo l'8,3% del territorio regionale, è abitata dal 41% dell'intera popolazione lombarda.

Milano, quindi, presenta già una forte urbanizzazione delle aree più limitrofe al centro e, per questo, il fenomeno si è allargato, con un travaso di popolazione nelle province limitrofe e in particolare negli altri comuni delle rispettive province.

Con riferimento a Roma, nel periodo 2001-2006, la popolazione residente negli altri comuni della provincia è aumentata del 5,3%. Questo a conferma del fatto che nel territorio romano della prima e seconda corona sono maggiori le aree a disposizione per l'edificazione, tanto è vero che la popolazione delle altre province del Lazio non è cresciuta molto e la popolazione regionale risulta concentrata per il 73% nella provincia di Roma.

Lo spostamento di popolazione negli "altri comuni della provincia" evidenzia la scelta di molte persone e famiglie di trasferirsi dai comuni capoluogo per trovare un'abitazione a prezzi più accessibili. E questo vale anche nel caso delle persone che arrivano da altre Regioni.

Forte è l'attrattività economica, ad esempio, di Lombardia e Emilia-Romagna che, infatti, oltre a registrare un saldo positivo di iscritti dall'estero, vedono un aumento di persone provenienti da altre regioni.

Nel Veneto e nel Lazio, invece, il vantaggio demografico è dato soprattutto da un aumento di persone provenienti dall'estero.

Quasi tutti i grandi comuni del Centro Nord, quindi, grazie al positivo saldo con l'estero, sono riusciti a bilanciare l'andamento negativo del saldo naturale e la perdita dovuta alla mobilità interna.

Diversamente, **le grandi città del Mezzogiorno**, con l'esclusione di Bari, pur evidenziando un positivo andamento del saldo naturale, non sono riuscite a contrastare le perdite di popolazione causate dal saldo migratorio negativo con il resto dei comuni d'Italia, anche in considerazione della scarsa attrattività nel Mezzogiorno di flussi migratori esteri.

Allo svuotamento dei comuni capoluogo contribuisce anche al Sud l'aumento dei prezzi delle case che determina uno spostamento della popolazione nei comuni limitrofi della prima e seconda corona. Il fenomeno è, ad esempio, ben evidente a Catania, Palermo e Napoli.

LE DINAMICHE DEMOGRAFICHE NELLE 13 CITTÀ INTERMEDIE

Prendendo a riferimento i dati Istat del Censimento 2001, i comuni con popolazione compresa tra 140.000 e 250.000 residenti sono tredici.

Considerando questo gruppo di 13 "città intermedie", sulla base degli andamenti demografici dei comuni capoluoghi che hanno caratterizzato il decennio 1991-2001 ed il successivo periodo 2002-2007, si possono distinguere tre sottogruppi.

"Città che perdevano popolazione e cominciano ad acquisirla dopo il 2001": Brescia, Padova, Modena, Parma e Livorno, grazie al positivo saldo con l'estero, sono riuscite a bilanciare l'andamento negativo del saldo naturale, facendo registrare tra il 2002 ed il 2007 incrementi della popolazione residente dopo un decennio 1991-2001 negativo.

POPOLAZIONE RESIDENTE NELLE PROVINCE DEI COMUNI INTERMEDI(*) PER TIPOLOGIA DI COMUNE - Variazioni %

Province	Comune capoluogo	Comune capoluogo		Altri comuni della provincia		Totale provincia	
	2001 - N.ro	2001/1991	2007/2001	2001/1991	2007/2001	2001/1991	2007/2001
Brescia	187.567	-3,2	1,4	8,2	10,8	6,1	9,2
Trieste	211.184	-8,4	-2,6	1,3	0,3	-7,3	-2,2
Padova	204.870	-4,7	2,8	6,5	8,4	3,5	7,1
Modena	175.502	-0,8	2,5	7,1	8,4	4,8	6,8
Parma	163.457	-3,9	9,1	3,8	7,6	0,5	8,2
Reggio Emilia	141.877	7,8	14,1	8,2	11,3	8,1	12,2
Livorno	156.274	-6,6	3,0	0,7	4,9	-2,9	4,0
Prato	172.499	4,0	7,3	7,4	8,3	4,8	7,5
Perugia	149.125	3,0	9,3	3,0	7,3	3,0	7,8
Foggia	155.203	-0,7	-1,1	-0,8	-1,2	-0,8	-1,2
Taranto	202.033	-12,8	-3,3	5,7	2,0	-1,6	0,2
Reggio Calabria	180.353	1,6	3,1	-3,7	-0,5	-2,1	0,7
Cagliari (**)	164.249	-19,6	-3,4	6,6	-33,0	-0,4	-26,6

(*) Comuni con popolazione compresa tra i 140.000 ed i 250.000 residenti al Censimento Ottobre 2001

(**) La diminuzione di popolazione rilevata nella provincia di Cagliari a partire dal 2006 è attribuibile all'istituzione di quattro nuove province

Elaborazione Ance su dati Istat

“Città che continuano a crescere”: Reggio Emilia, Prato, Perugia e Reggio Calabria, continuano a registrare aumenti della popolazione nel periodo 2001-2007, dopo un saldo intercensuario caratterizzato da una crescita della popolazione.

“Città che continuano a perdere popolazione”: Trieste, Foggia, Taranto e Cagliari continuano a manifestare una riduzione della popolazione residente anche dopo il 2001.

La lettura dei dati delle città intermedie con un andamento demografico positivo mostra due diversi aspetti.

Il primo è che alla vitalità economica delle città si associa un andamento demografico positivo, in molti casi vivace, determinato dall'attrazione di immigrati ma alimentato, anche, da un flusso continuo di persone dalle altre regioni.

L'altro aspetto riguarda la scelta di molte persone e famiglie che, per trovare un'abitazione a prezzi più accessibili, si sono trasferite dai comuni capoluogo più grandi ai comuni limitrofi, con un travaso in tutta la provincia, privilegiando aree ben collegate.

IL POTENZIALE CONTRIBUTO DELLE CITTÀ ALLA CRESCITA

Già nel 2006, al momento della definizione delle linee strategiche della programmazione 2007-2013 e mentre la situazione di crisi finanziaria ed economica non si era manifestata, la Commissione Europea aveva insistito sull'importante contributo che le città potevano dare al raggiungimento degli obiettivi di Lisbona: innovazione, crescita ed occupazione.

Nell'attuale contesto, è ancora più evidente che le aree urbane possono svolgere un ***ruolo di primo ordine per rinnovare le basi di competitività, aumentare il potenziale di crescita e rafforzare la coesione sociale***: i Paesi che sapranno affrontare e risolvere i problemi della città saranno quelli che potranno più facilmente ritrovare elevati tassi di crescita economica ed ottenere più elevati livelli di benessere.

Le sfide da affrontare sono comuni a molte città italiane ed europee: si tratta di ridurre le disparità sociali e territoriali, di limitare l'impatto sull'ambiente nonché di assicurare, offrendo servizi e qualità per attrarre risorse, lo sviluppo economico e culturale delle aree urbane attraverso interventi di rigenerazione economica ed urbana che consentano di dare un'***immagine dinamica***, se non addirittura una nuova immagine, ***della città***.

Nell'affrontare queste sfide, gli interventi di trasformazione o di riqualificazione urbana costituiscono uno strumento che può permettere di realizzare il potenziale di crescita delle città ma vi sono molte condizioni perché questo avvenga, perché la città si "metta in movimento".

UNA STRATEGIA DI MEDIO-LUNGO TERMINE DA PORRE ALLA BASE DI UN LENTO PROCESSO DI TRASFORMAZIONE DELLA CITTÀ

E' illusorio pensare che gli interventi di trasformazione o riqualificazione urbana siano bacchette magiche da usare di volta in volta per rilanciare la crescita della città. In questo caso, è grande il rischio di generare uno sviluppo urbano che si basi solo su una successione di interventi di trasformazione/riqualificazione sconnessi tra loro.

Vi è invece bisogno di una ***visione strategica a medio-lungo termine dello sviluppo del territorio urbano***.

Le esperienze di trasformazione e riqualificazione urbana di alcune città europee come Amsterdam, Copenhagen, Glasgow, Barcellona, Marsiglia o Torino dimostrano, infatti, la necessità di una forte volontà pubblica iniziale per definire le linee strategiche dello sviluppo della città ad un orizzonte di 20-30 anni.

Ma non basta la volontà iniziale. Le Amministrazioni locali devono ***assicurare la coesione e la continuità delle politiche urbane*** a prescindere dei cambiamenti politici.

Questo significa, in particolare, dare un quadro regolamentare certo al settore privato in modo che esso possa fare la sua parte.

In tante realtà locali, il profilo della **responsabilità** è stato fino ad oggi completamente assente e le conseguenze in termini di tempi e procedure di realizzazione degli interventi ma anche di estensione delle città sono sotto gli occhi di tutti.

Oggi, si rende necessario uno scatto di efficienza da parte del sistema amministrativo la cui responsabilità non deve riguardare solo le competenze o la pianificazione urbana ma anche e soprattutto i risultati della gestione amministrativa.

Siamo convinti, infatti, che anche la migliore pianificazione possibile è destinata al fallimento se la gestione amministrativa che ne consegue non è orientata all'efficienza e alla responsabilità del risultato.

LE DIVERSE STRATEGIE POSSIBILI IN EUROPA ED I RELATIVI FATTORI DI CRESCITA

Lo sviluppo urbano è un processo lungo e complesso che richiede, come detto, una riflessione preliminare da parte delle Amministrazioni in modo da definire una strategia a medio-lungo termine al fine di massimizzare i numerosi fattori di riuscita.

A tale proposito, l'*Audit urbano* realizzato dalla Commissione Europea nel mese di maggio 2007, il quale presenta i fattori determinanti delle prestazioni economiche urbane in Europa, offre interessanti spunti di riflessione sulle scelte strategiche che possono essere effettuate.

Sulla base dell'analisi dei dati relativi a dimensione, struttura economica, prestazioni economiche e fattori che hanno contribuito a sviluppare la competitività di 258 città europee di cui 48 città italiane, la Commissione Europea definisce infatti **tedici tipi di città** e identifica, pur ribadendo l'importanza di elementi come il contesto economico nazionale, la struttura economica e la dimensione della città, vari fattori di sviluppo per ciascuno di questi tipi.

La seguente descrizione delle tipologie può permettere di disporre di uno strumento per intendere meglio le dinamiche urbane e aiutare a individuare gli strumenti politici più adeguati ai vari tipi di città.

Un primo gruppo di città distinto dalla Commissione Europea è costituito dai **centri internazionali**, città di grande dimensione che possono essere considerate piattaforme internazionali ed esercitano un'influenza a livello europeo o mondiale. In tale categoria, rientrano tre tipi di città:

- *I centri internazionali della rete del sapere* che concentrano le competenze e, dal punto di vista trasportistico, dispongono di ottimi collegamenti con il resto del mondo. Tali centri sono all'avanguardia dell'industria internazionale, del mondo degli affari e dei servizi finanziari e dominano la gerarchia urbana nazionale. In Italia, solo la città di **Milano** rientra in questa categoria;

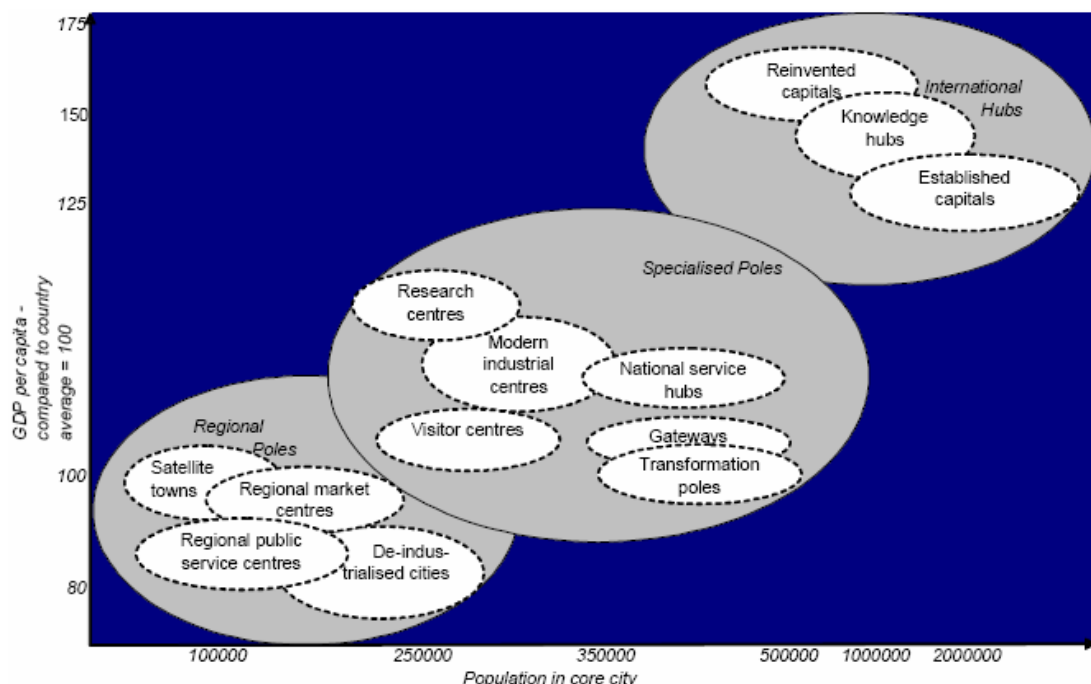
- *Le capitali "affermate"*, quasi tutte quelle dell'Europa a 12, caratterizzate da una base economica diversificata e da una forte concentrazione di ricchezze, che sono saldamente posizionate al vertice delle gerarchie urbane nazionali. La capitale italiana, **Roma**, rientra ovviamente in questa tipologia;
- *Le capitali "reinventate"*, quelle dei nuovi Stati membri. Sono i campioni della transizione ed i motori dell'attività economica dei loro Paesi.

Di dimensione inferiore, i **poli specializzati** svolgono un ruolo internazionale realmente - o potenzialmente - importante in alcuni settori dell'economia urbana. Tra questi si distinguono:

- *I centri di servizi nazionali* che hanno un ruolo essenziale nella gerarchia urbana nazionale, assumono funzioni fondamentali a livello statale e rivestono a volte un'importanza capitale nel settore dei servizi (in particolare pubblici);
- *I poli in trasformazione* i quali, dopo un importante passato industriale, hanno dovuto reinventarsi un futuro e gestire importanti processi di trasformazione urbana sviluppando nuove attività economiche. In questa categoria rientra la città di **Torino**;
- *Le porte dei Paesi, dell'Europa*, grandi città dotate di una specifica infrastruttura, nella maggiore parte dei casi portuale, che gestiscono importanti flussi internazionali di merci e di passeggeri. Sono molte le città italiane che rientrano in questa categoria: **Napoli, Genova, Catania, Trieste ed Ancona**;
- *I moderni centri industriali*, come **Cremona**, sono caratterizzate da elevati livelli di innovazione tecnologica e raggruppano allo stesso tempo piattaforme di attività a carattere multinazionale ed imprese locali che esportano all'estero;
- *I centri di ricerca e di istruzione superiore* che accolgono sul loro territorio imprese con attività relative ai settori della scienza e delle tecnologie e dispongono di buoni collegamenti a livello internazionale;
- *I centri turistici* che hanno un'attività essenzialmente basata sui servizi per il turismo e gestiscono pertanto importanti flussi di persone provenienti dall'interno del paese o dal mondo intero. In Italia, molte città sono caratterizzate da un importante settore turistico: prime tra tutte **Venezia e Firenze** ma anche **Verona, Reggio Calabria, Catanzaro o Pescara**. Pur non essendo ricomprese in questa categoria Roma e Milano basano il loro sviluppo anche sullo sviluppo dell'attività turistica.

Infine, con una popolazione generalmente inferiore ai 250.00 abitanti i **poli regionali** sono identificati dalla Commissione Europea come i pilastri delle economie regionali europee di oggi, di ieri o di domani. Questi sono suddivisi in quattro tipi:

- *Le città disindustrializzate* sono zone urbane caratterizzate dal declino della loro base industriale, in particolare dell'industria pesante, ma che non sono ancora riuscite ad innescare un processo di trasformazione e di sviluppo. **Bari e Taranto** sono le città italiane che rientrano in questa tipologia;
- *I centri regionali di commercio* svolgono un ruolo centrale nella loro regione, in particolare nel settore dei servizi alle persone e alle imprese, nei servizi finanziari, nonché nel settore dell'industria alberghiera, della ristorazione e del commercio. Molte città italiane sono state classificate in questa categoria: **Cagliari, Campobasso, Caserta, L'Aquila, Palermo, Perugia, Potenza e Sassari**;
- *I centri di servizi pubblici regionali* svolgono un ruolo determinante nella loro regione, in particolare nei settori dell'amministrazione, della sanità e dell'istruzione;
- *Le città satelliti* sono zone urbane di piccole dimensioni che si sono ritagliate ruoli particolari nell'ambito di agglomerazioni più ampie.



Per ciascuna tipologia, viene evidenziato l'importanza di quattro fattori considerati come strategici per la competitività:

- Primo tra tutti l'**innovazione** che è sicuramente uno dei più importanti motori della competitività urbana a livello europeo.

Le città europee hanno diversi modi di innovare: in alcuni casi, per svilupparsi, le città puntano sulla ricerca d'avanguardia che viene utilizzata dalle imprese locali specializzate nell'alta tecnologia, genera investimenti

diretti dall'estero e da luogo ad importanti relazioni internazionali a livello accademico e commerciale. In altre realtà, l'innovazione viene sostenuta attraverso la formazione post-maturità, la ricerca universitaria e lo sviluppo di prodotti da parte o per l'industria locale. In questo caso, i collegamenti internazionali rivestono una minore importanza;

- L'analisi dei dati raccolti a livello europeo dimostra il ruolo centrale dell'**imprenditorialità** a prescindere dal tipo di città e quindi della strategia prescelta. Ma se l'imprenditorialità può rappresentare a livello di una città una maggiore capacità a prendere rischi o a gestire flussi esterni di capitale ma può anche indicare una scarsità di posti di lavoro dipendente;
- Il **talento, le risorse umane qualificate**: l'*Audit urbano* conferma che le città che hanno una quota importante di talenti, ovvero una alta proporzione di risorse umane molto qualificate, sono quelle che registrano i più alti valori del PIL pro-capite. In particolare, viene ricordato che questa componente è assolutamente indispensabile per i centri internazionali ed i centri di ricerca.

MIGLIORARE LA CONNETTIVITÀ DEL TERRITORIO URBANO

- *Last but not least*, la **"connettività"** della città, ovvero la sua capacità a comunicare e scambiare merci, persone ed informazione con altri territori, attraverso le sue infrastrutture materiali (ferrovie, aeroporti, strade,...) ed immateriali.

A tale proposito la Commissione evidenzia che le due tipologie che riuniscono le città con i livelli più bassi del PIL pro-capite più bassi sono anche quelle che presentano il più basso livello di connettività.

Viene quindi sottolineato che **il miglioramento dell'accessibilità del territorio urbano costituisce una condizione sine qua non per lo sviluppo delle città.**

Nell'ambito di operazioni di trasformazione/riqualificazione urbana, l'intervento delle Amministrazioni per finanziare il miglioramento delle connessioni delle aree riqualificate con il resto della città, attraverso interventi di adeguamento della viabilità, la realizzazione di nuove infrastrutture, di parcheggi, risulta indispensabile alla creazione di condizioni favorevoli ad un intervento del settore privato.

La presentazione della tipologia elaborata dalla Commissione Europa ha consentito di presentare le varie possibilità offerte alle città europee per il loro sviluppo.

I FATTORI DI COMPETITIVITA' DELLE CITTA' EUROPEE: CASI ITALIANI

Tipologia	Casi italiani rientranti nella tipologia	Innovazione	Imprenditorialità	Talento/ Risorse Umane qualificate	Connettività/ Collegamenti
Centri internazionali <i>Centri internazionali della rete del sapere</i>	Milano	***	***	***	***
Centri internazionali <i>Capitali affermate</i>	Roma	**	**	***	***
Poli specializzati <i>Poli in trasformazione</i>	Torino	**	**	**	**
Poli specializzati <i>Le porte dei Paesi, dell'Europa</i>	Genova, Napoli, Catania, Trieste, Ancona	*	**	*	**
Poli specializzati <i>Centri industriali moderni</i>	Cremona	***	***	**	*
Poli specializzati <i>Centri di ricerca</i>	Bologna, Trento	***	***	***	***
Poli specializzati <i>Centri turistici</i>	Firenze, Venezia, Verona, Reggio Calabria, Catanzaro, Pescara	*	***	*	***
Poli regionali <i>Città disindustrializzate</i>	Bari, Taranto	*	**	*	*
Poli regionali <i>Centri regionali di commercio</i>	Cagliari, Campobasso, Caserta, L'Aquila, Palermo, Perugia, Potenza, Sassari	*	**	*	*

Legenda: Fattore di competitività *** Forte; ** Medio; * Basso

Elaborazione Ance su Rapporto "State of European cities" (Commissione Europea-Maggio 2007)

E' del tutto evidente che nella maggior parte dei casi, la strategia delle Amministrazioni locali consiste in primo luogo a consolidare i punti di forza del suo sviluppo e che soltanto nelle situazioni più critiche, come quelli delle città disindustrializzate, in cui le Amministrazioni sono costrette a cambiare rotta, la scelta può consistere nell'adottare un nuovo modello di sviluppo.

LE OPPORTUNITÀ OFFERTE DAGLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE E TRASFORMAZIONE URBANA PER L'ATTUAZIONE DELLE STRATEGIE

Per il volume di investimenti che possono attrarre e le sinergie che possono creare, gli interventi di trasformazione possono **costituire un potente strumento di attuazione delle strategie pubbliche**: creazione di nuove centralità all'interno della città, per esempio intorno a centrali per la cultura, rafforzamento di centralità esistenti, miglioramento della qualità urbana, riconversione economica, costruzione di numerose case in nuovi quartieri, riduzione dell'impatto ambientale, riequilibrio regionale a favore di territori disagiati.

La trasformazione di aree può inoltre essere **l'occasione di trovare nuove forme di collaborazione pubblico-privato** e di studiare **nuovi strumenti** che consentano di superare alcune rigidità e di dare maggiore certezza ai tempi e alle procedure di realizzazione con l'obiettivo comune di permettere la messa in cantiere di progetti in grado di far coesistere la convenienza degli operatori

privati e la domanda di funzioni e servizi che il privato può difficilmente sostenere.

Gli interventi di trasformazione e riqualificazione urbana possono infine stimolare ed accompagnare le dinamiche di cambiamento della società e della città.

Se ben governati a livello locale hanno la **capacità di mettere in movimento le città, di liberare le energie**, di rimuovere ostacoli allo sviluppo. Possono permettere di creare un clima di fiducia ed un sentimento di appartenenza, di “orgoglio urbano” molto fertili in chiave di sviluppo.

LE CITTÀ SI ESPANDONO E CREANO MOVIMENTO

La forma di una città, del suo esteso territorio, è il risultato di una molteplicità di fattori. La tendenza evolutiva delle città è l'espansione nello spazio delle funzioni urbane.

Sempre più spesso ricorre la parola *sprawl* che, letteralmente significa distendersi in modo scomposto. Il termine sta, appunto, a rappresentare la cd. città diffusa, una città che sconfina disordinatamente nelle aree limitrofe, una città senza più confini.

La dispersione insediativa risponde, in molti casi, ad una casualità del costruito in un'area così ampia da divenire vera e propria conurbazione, un'area urbana, cioè, formata da centri urbani contigui l'uno all'altro.

Anche le città italiane, non tutte ma molte, hanno seguito questa evoluzione spaziale, perdendo residenti nelle aree più centrali, in un processo di espulsione determinato dal crescente aumento dei valori immobiliari.

Allo stesso tempo le città sono utilizzate di più e attraggono utenti, con una forte domanda di servizi. Gli ultimi dati dell'Istat, relativi agli spostamenti quotidiani, indicano che il 46,7% della popolazione residente nei grandi comuni si sposta ogni giorno per motivi di studio o di lavoro.

A Milano, nel 2001, ogni giorno le persone che arrivavano nel comune capoluogo erano pari a 436.000. E' come se ogni giorno Milano accogliesse più di tutta la popolazione residente a Bologna.

Recenti dati sulla mobilità, rilevati dal Comune di Milano e riportati nel “Piano della mobilità sostenibile 2006-2011”, confermano gli elevati spostamenti giornalieri che interessano il territorio comunale di Milano, pari a 4.757.000, di cui il 47% rappresenta spostamenti in ingresso e uscita e il 53% spostamenti interni. In particolare sono pari a 841.000 gli ingressi di non residenti che ogni giorno entrano a Milano e il 60% di questi utilizza il mezzo privato.

A Roma i dati del Censimento indicavano in 214.000 le persone che ogni giorno arrivavano nel comune capoluogo, come se ogni giorno Roma accogliesse quasi tutta la popolazione residente di Verona. Dati più aggiornati sono contenuti nel Rapporto sulla mobilità 2006 che, per il 2004, indica in più di 6 milioni gli spostamenti dei residenti, di cui il 66% avviene tramite mezzo privato. Per

quanto riguarda i pendolari, il Censis stima che le persone che entrano nel comune di Roma tutti i giorni siano 291.000.

E' chiaro che è aumentata l'esigenza di spostamenti rapidi ed efficienti e che la mobilità, considerata l'elevata diffusione degli insediamenti abitativi e produttivi, riguarda zone vaste di territorio, con relazioni e scambi che si intersecano a diversi livelli.

Il Veneto, ad esempio, è un territorio in cui si lavora e si abita in una pluralità di luoghi e la città rappresenta solo una delle molteplici modalità insediative. In questo senso la città perde i confini urbani per trovare forma nella densa rete di collegamenti con il resto della regione.

La frammentazione amministrativa è una delle cause dello sviluppo disordinato. Le istituzioni non sono state capaci di sviluppare una strategia comune dello sviluppo urbanistico, facendo prevalere scelte individuali e, quindi, disorganiche, senza cercare coerenza tra pianificazione urbana e politiche dei trasporti.

Il risultato è che gli spostamenti sul territorio trovano risposta, oggi, soprattutto in una mobilità individuale, legata all'utilizzo delle vetture, che ha raggiunto ormai livelli al limite del congestionamento.

Occorre avviare una strategia complessiva, una pianificazione strategica che cerchi di ricomporre la città e ridisegni il territorio eliminando i "colli di bottiglia" che sono infrastrutturali, ambientali e sociali, con l'obiettivo di dare forma ad una città rinnovata e più giusta.

La disponibilità di infrastrutture di trasporto presente nelle città italiane è veramente bassa, gravi sono le carenze che compromettono la competitività di molti centri urbani, competitività intesa come accessibilità, attrattività economica, concentrazione di attività internazionali e direzionali, qualità delle relazioni che vi si svolgono.

Dotazione di metropolitane nelle principali città europee

Città	Paese	Estensione (in km)	N. linee	N. stazioni	Popolazione residente
Londra	Regno Unito	408	12	275	2.773.000*
Madrid	Spagna	226,9	13	-	3.169.400
Parigi	Francia	211	12		2.110.400**
Berlino	Germania	151,7	9	170	3.274.500
Stoccolma	Svezia	100	3	100	1.251.900
Barcellona	Spagna	86,6	5	118	1.528.800
Milano	Italia	69	3		1.299.439
Bonn	Germania	54,7	7	-	
Bilbao	Spagna	34,14	2	27	357.000
Roma	Italia	33,9	2	49	2.553.873
Bruxelles	Belgio	29,5	3	71	992.041
Napoli	Italia	14	1	14	995.171
Genova	Italia	4,5	1		605.840
Catania	Italia	3,8	1	4	305.773

*Considerando anche la periferia, Londra conta oltre 7 milioni di abitanti

**il dato si riferisce solo alla popolazione del Centro di Parigi. Considerando tutta la regione dell'Ile de France, la popolazione complessiva supera i 12 milioni di abitanti.

Elaborazione Ance su fonti diverse

Un caso tra tutti, l'insufficiente dotazione di reti metropolitane delle città italiane.

A parte Londra, Parigi e Madrid, capitali europee note per la loro dotazione di linee metropolitane, anche Berlino, Barcellona e Stoccolma possono beneficiare di una rete più capillare di quella, ad esempio, di Milano e Roma.

Un efficiente sistema

dei trasporti che privilegi la mobilità collettiva rappresenta, senz'altro, una risposta efficace all'elevato livello di inquinamento di molte città italiane, significa ridurre i consumi energetici, significa permettere più elevati livelli di mobilità e accessibilità ai luoghi, fattori determinanti della coesione sociale.

CITTÀ E FORTE QUALITÀ DEL LUOGO

Il miglioramento della qualità urbana (edificato, territorio, mobilità, relazioni, integrazione) rappresenta, infatti, un fattore di competizione economica ma anche una risposta ad un disagio sociale avvertito da una parte sempre più consistente della popolazione.

Le città, per potere concretamente svolgere un ruolo trainante per lo sviluppo del Paese, devono avere una forte qualità del luogo intesa, come disponibilità dei servizi, innovazione, attrattività culturale, infrastrutture fisiche e digitali, periferie vivibili, riconoscibilità che ne renda immaginabile lo stile di vita.

Costruire il futuro di una città, in questa visione, vuol dire individuare le funzioni cardine sulle quali fare sviluppo, vuol dire adattare spazi e luoghi perché ciò si realizzi attraverso l'avvio di progetti di riqualificazione e rigenerazione urbana.

La dilatazione delle città pone, anzitutto, l'urgenza di avviare un processo di rinnovamento attraverso interventi volti a ricucire il tessuto urbano; accanto alla "città delle grandi distanze" esiste infatti una forte domanda di vita sociale di prossimità, di quartieri residenziali nei quali "abitare" non è più soltanto stare a casa.

L'idea è quella di diffondere centralità, sfruttando anche i vuoti tra le zone edificate per riequilibrare i pesi insediativi e tentare una ricucitura non banale del paesaggio urbano. La riqualificazione richiede un approccio integrato ai problemi del territorio e deve soddisfare una domanda di qualità (ambientale, di relazioni, di vita), e dare ricchezza e vitalità allo spazio pubblico.

Occorre diffondere qualità edilizia sul territorio, attraverso il recupero di quartieri, interventi di demolizione e ricostruzione, significativi programmi di riqualificazione, restituendo identità ai luoghi e il senso di appartenenza a chi li abita e li frequenta.

Accanto ai programmi di riqualificazione urbana, ai programmi per la mobilità, per le grandi infrastrutture, per l'ambiente, nel ridisegnare le città e renderle più attraenti e competitive, occorrono nuove politiche abitative che devono far parte e coordinarsi nel più ampio quadro della riqualificazione e modernizzazione delle città.

Mobilità, vivibilità, cultura, ambiente sono da ritenersi quattro punti fondamentali. Il peso di questi ingredienti nella ricetta della competitività varia a seconda delle situazioni demografiche, economiche, culturali e politiche di ognuna.

Speriamo che le città raccolgano questa sfida.

EFFETTI ECONOMICI DELLA TRASFORMAZIONE URBANA: ALCUNI CASI

MARSIGLIA

Euroméditerranée: La rigenerazione urbana per cambiare il volto economico, culturale e sociale della città

Da circa 15 anni, Marsiglia è il teatro di un'importante operazione di rigenerazione urbana che interessa un'ampia area dismessa di 480 ettari situata a metà strada tra il centro città e la zona portuale: il progetto "Euroméditerranée".

Il progetto, nato nel 1992 da un'iniziativa congiunta di Comune, Provincia, Regione, Camera di Commercio, porto di Marsiglia e ferrovie francesi per cambiare la struttura economica della città e creare occupazione a livello locale, vede un forte intervento dello Stato francese -entrato nel progetto nel 1994- che dirige il processo di trasformazione economica ed urbana di Marsiglia attraverso due strumenti che consentono di avere una corsia preferenziale per la realizzazione dei progetti: l'Operazione di Interesse Nazionale (O.I.N.) e l'*Etablissement Public*.

L'intervento dello Stato attraverso strumenti a carattere eccezionale viene giustificato dall'importanza della sfida: fare di Marsiglia, seconda città francese la cui economia è storicamente basata sull'attività portuale, una città nuova creatrice di sviluppo economico, sociale e culturale.

Il programma Euroméditerranée è infatti un programma articolato i cui obiettivi economici, sociali e culturali sono molteplici.

Si tratta innanzitutto di rivitalizzare l'**economia** marsigliese, con attività terziarie e servizi, accogliendo le sedi di grandi imprese nonché imprese specializzate nelle attività finanziarie, nei servizi per il commercio internazionale e nei media, garantendo il mantenimento delle piccole e medie imprese locali (commercio, artigianato,...) ed offrendo **nuove opportunità di lavoro** per gli abitanti del centro di Marsiglia, caratterizzato da un elevato tasso di disoccupazione (vicino al 50% all'inizio degli anni 90).

Dal punto di vista **culturale e formativo**, il progetto intende rafforzare l'influenza della città sul Mediterraneo grazie alla creazione del Museo delle Civiltà d'Europa e del Mediterraneo e di importanti centri di formazione.

Dal punto di vista **sociale**, vi è, oltre gli obiettivi relativi all'offerta occupazionale, l'obiettivo di ristrutturare un quartiere esistente e di aumentare l'offerta abitativa al fine di garantire un equilibrio nel rapporto posti di lavoro/abitanti.

Infine, vi è la volontà statale di fare giocare a Marsiglia un ruolo di primo ordine nella **politica euromediterranea** attraverso la presenza di sedi di istituzioni ed organismi internazionali.

La realizzazione del quartiere Euroméditerranée si configura quindi come un intervento necessario al cambiamento della struttura economica di Marsiglia che, allo stesso tempo, per l'importanza delle realizzazioni, è in grado di materializzare questo cambiamento e di segnare la coscienza collettiva.

“Euroméditerranée”, alcune cifre:

Il periodo di attuazione Euroméditerranée si estende dal 1996 al 2012 (il 2012 è l'anno in cui dovrebbero essere avviate le ultime opere della c.d. 3° fase).

Su un territorio di 480 ettari, adiacente alla stazione ferroviaria e al porto e direttamente connesso alla città dalla metropolitana e da una nuova linea di tramvia, il programma prevede la realizzazione di:

- 1.100.000 m2 di uffici;
- 200.000 m2 di commerci e infrastrutture pubbliche;
- 16.000 nuove abitazioni (per circa 40.000 abitanti);
- 6.000 case ristrutturate;
- 60 ettari di verde o spazi pubblici.

Il programma comprende in particolare la realizzazione della Torre CMA-CGM 5°° armatore al mondo) progettata dall'Arch. Zara Hadid, del Museo delle Civiltà d'Europa e del Mediterraneo, del Centro Regionale per il Mediterraneo e di importanti complessi alberghieri e congressuali.

Nell'ambito del programma è prevista la creazione di **25.000 a 35.000 posti di lavoro**

L'importo complessivo degli investimenti è stimato in **7 miliardi di euro**.

“Euroméditerranée”, primi elementi di valutazione:

Alla luce dei dati disponibili alla fine del 1° semestre 2008 e del programma previsionale 1996-2010, è stata effettuata una prima valutazione del progetto Euroméditerranée. Tale valutazione non prende in considerazione gli interventi compresi nella 3° e ultima tranche del progetto (per un importo di 3,5 miliardi di euro) il cui avvio è previsto nel periodo 2008-2012.

Si può innanzitutto rilevare che il programma 1996-2010 risulta interamente finanziato. L'importo totale degli investimenti è pari a 3,5 miliardo di euro, di cui 531 milioni di euro di finanziamenti pubblici.

In circa 10 anni di realizzazione, il progetto è riuscito ad ottenere risultati significativi in termini di impatto sociale. Tra il 1995 ed il 2007, nel quartiere Euroméditerranée, sono stati **creati 18.500 posti di lavoro**, di cui circa 7.000 sono creazioni nette, e si sono **installate 800 imprese** di cui i tre quarti sono nuove creazioni. A queste realizzazioni si sono aggiunte alcune iniziative per favorire la formazione degli abitanti del centro nei settori oggetto di intervento nell'ambito di Euroméditerranée.

Nello stesso periodo, nonostante il programma di costruzione abbia registrato qualche ritardo, sono stati realizzati **3.000 nuovi alloggi**, di cui un terzo di alloggi sociali, e sono stati ristrutturati **2.300 abitazioni**.

Con gli interventi realizzati, si è ridotta significativamente la situazione di disagio sociale nel centro di Marsiglia. Pur rimanendo elevato rispetto al tasso medio marsigliese, il tasso di disoccupazione del centro-città è infatti diminuito del 34%.

Dal punto di vista economico, considerato il volume degli investimenti, vi è stato indubbiamente un impatto molto positivo per il settore delle costruzioni. E' ancora presto per potere effettuare una valutazione dell'impatto a medio-lungo termine in termini di sviluppo del tentativo di mutamento economico della città ma si registrano molti segnali positivi.

Per quanto riguarda gli aspetti culturali e formativi, sono già in atto numerose iniziative ma sono tuttora in corso di realizzazione i due principali interventi: il museo delle civiltà d'Europa e del Mediterraneo e il Centro Regionale per il Mediterraneo.

Dalla riuscita di questi interventi che consentiranno di richiamare turisti e visitatori nel quartiere, dipende sicuramente la piena riuscita dell'operazione Euro-méditerranée ed il miglioramento delle condizioni di vita nella città di Marsiglia.

BILBAO

La cultura al centro della rigenerazione urbana

Nella seconda metà degli anni '80, per definire una visione condivisa del futuro di Bilbao, allora soggetta ad una forte crisi economica, sono stati avviati studi, ricerche, confronti, che hanno coinvolto più di 400 rappresentanti del settore pubblico e privato, nazionale e locale.

Tutto ciò, dopo tre anni, ha portato all'elaborazione di 180 azioni raggruppate in 4 aree tematiche:

- ✓ *accessibilità esterna e mobilità interna della metropoli;*
- ✓ *rigenerazione ambientale ed urbana;*
- ✓ *investimenti in risorse umane ed innovazione tecnologica;*
- ✓ *centralità culturale.*

Il Piano di sviluppo di Bilbao è stato adottato nel 1989 e includeva diversi progetti.

Per quanto riguarda le infrastrutture uno dei progetti più ambiziosi è stato il trasferimento del porto e delle sue attività all'estuario del fiume, per far sì che il fiume potesse essere sfruttato per altre attività, divenendo l'asse portante dello sviluppo urbano.

Si è prevista la creazione di una metropolitana, inaugurata già nel 1995, ma in fase di ampliamento, la costruzione di un aeroporto internazionale e il miglioramento della linea ferroviaria, la creazione di un ponte pedonale sul fiume.

Con riguardo ai progetti architettonici il Piano comprendeva la costruzione del **Museo Guggenheim**, a opera dell'architetto americano Frank Gehry, la realizzazione di un **Palazzo dei Congressi e della Musica**, progettato dall'architetto spagnolo Federico Soriano.

Il Piano ha previsto anche l'urbanizzazione di quartieri pilota come quello di Barakaldo – Galindo, il cui progetto consiste nel **recupero** delle aree lungo il fiume. In programma la costruzione di edifici residenziali, spazi per il tempo libero, e di uno nuovo centro commerciale di prodotti culturali.

Il Guggenheim Museum è stato concepito come l'elemento centrale del piano strategico di rivitalizzazione dell'area in cui sorge, 32.500 metri quadrati nel centro di Bilbao.

I dati sugli effetti economici del Museo sono strabilianti.

Il museo è stato in grado di generare **profitti per 1,3 miliardi di Euro**, coprendo 15 volte l'investimento fatto nella costruzione dell'edificio.

Nel 2005 l'**importo generato dal Museo** (la somma tra attività dirette e indirette) è stato pari a circa **165 milioni di Euro**, con un numero di visitatori pari a più di 950.000, di cui il 60% stranieri.

Altri effetti intangibili sono stati il rafforzamento dell'immagine di una città, il miglioramento della qualità della vita oltre all'impatto sociale in termini di coesione territoriale, convivenza di differenti comunità etniche, identità e senso di appartenenza.

Il tasso di disoccupazione a Bilbao è passato da 14,5% nel 1995 a 9,5% nel 2005.

Il piano di rivitalizzazione di Bilbao non si è fermato.

A fine 2007 l'architetto anglo-irachena Zaha Hadid ha diffuso nuove immagini del masterplan per la trasformazione della penisola di Zorrozaurre, un'area industriale di 600.000 metri quadrati che sorge a est di Bilbao lungo l'estesa curva del fiume Nervion. Nella nuova area troveranno spazio circa 15mila nuove residenze, nonché uffici e laboratori per circa 6.000 persone.

Un elegante sistema di blocchi di edifici, allineati secondo l'andamento curvilineo del fiume, disegna lo skyline e la pianta dell'area. Passeggiate lungo il fiume, parchi, piazze e giardini pubblici contribuiscono alla realizzazione di un nuovo tessuto urbano che intende costituirsi come luogo di aggregazione sociale.

I lavori dovrebbero iniziare nel 2010 e terminare tra il 2025 ed il 2030. Il costo previsto per l'ambizioso intervento è pari a **1 miliardo e 43 milioni di euro**.

DUBLINO

I Docklands, un esempio di rigenerazione urbana per accompagnare lo sviluppo della capitale irlandese

L'Irlanda è stato oggetto negli ultimi anni di un **intenso processo di trasformazione economica** che ha stimolato la creazione di nuovi posti di lavoro, in particolare nel settore tecnologico e dei servizi, e la riqualificazione di numerosi quartieri nelle principali città. Dublino e la sua area metropolitana di 1,2 milione di abitanti, sono stati gli ambiti territoriali più interessati da tale processo che, contrariamente a quanto avvenuto in molti altri Paesi europei, non si è realizzato attraverso la crescita fisica della città ma attraverso la riqualificazione urbana di quartieri centrali e periferici.

Tra tutti i progetti urbani, di particolare interesse è il progetto di riqualificazione dell'area portuale dismessa dei Docklands, una volta caratterizzata da situazione di forte povertà e di degrado urbano, considerata per decenni una delle aree più squallide della città e soggetta a progressivo abbandono in seguito al declino delle attività connesse al porto.

Il progetto, il più ampio intrapreso in Irlanda, rientra nella **strategia di rivitalizzazione economica di Dublino e di diminuzione del disagio sociale del quartiere dei Docklands** avviata nel 1997 nell'ambito del revisionato Piano Regolatore generale,.

L'articolato programma di intervento ha una durata quindicennale (fine prevista: 2012) e si pone l'obiettivo ambizioso di **realizzare ex-novo**, su una **superficie di 520 ettari, un quartiere urbano di prima classe** con uffici (232.000 m2), residenze (11.000 nuove abitazioni) e servizi di qualità (ad esempio, 680.000 m2 di commercio).

Tre sono le principali aree di intervento:

- ✓ L'*International Financial Service Centre* (IFSC), una moderna city finanziaria che comprende anche commerci, come il Custom House Quay, residenze, servizi, alberghi e locali di lusso;
- ✓ il *North Lotts* che accoglie un centro congressuale di rilevanza nazionale oltre ad un shopping center di oltre 20.000 m2;
- ✓ il *Grand Canal Dock*, in rapido sviluppo, che prevede in particolare la costruzione della U2 Tower, una torre a spirale disegnata dagli architetti Burdon Dunne e Craig Henry, selezionata in seguito ad un concorso che ha riunito più di 500 progetti di architetti di tutto il mondo, e del *Performing Art Center*.

Il valore totale degli investimenti previsti sul periodo 1997-2012 è pari a **3,7 miliardi di euro** di cui 425 milioni di euro di finanziamenti pubblici. I **benefici indiretti** dell'operazione, valutati in termini di benefici indiretti dello Stato e del

Fisco, benefici relativi al miglioramento della produttività, delle condizioni di vita e dell'ambiente, sono stimati in **2,5 miliardi di euro**.

Prima di presentare i risultati dell'operazione di rigenerazione bisogna sottolineare che la ricostruzione del quartiere dei Docklands è stata realmente avviata solo dopo la decisione del Governo irlandese di adottare misure di agevolazione fiscale, con la parziale detassazione degli utili delle imprese del settore produttivo e dei servizi (tassazione del 10%).

A dieci anni dall'avvio del programma e quando mancano ancora 5 anni al completamento del programma, i risultati raggiunti superano in parte le previsioni.

Tra il 1997 ed il 2006, la popolazione residente nell'area dei Docklands è aumentata del 27%, passando da 17.425 a 22.086 abitanti, rispetto ad un aumento medio per la città di Dublino pari a 5,1%. Nello stesso periodo, sono state costruite **11.000 nuove case di cui 850 a carattere sociale**.

I risultati conseguiti in termini di occupazione sono importanti: nei primi cinque anni del programma, sono stati **aumentati del 55% i posti di lavoro** dell'area (11.000 nuovi impiegati). L'*International Financial Service Centre* impiega ad oggi più di 18.000 persone, il 30% in più rispetto a 5 anni fa.

Lo sviluppo dell'area è stato inoltre accompagnato da un programma di **formazione professionale dei residenti** che ha consentito di incrementare il livello medio di studio e di favorire l'inserimento dei residenti sul mercato locale del lavoro. Nonostante l'aumento del numero degli abitanti è stato così dimezzato il numero dei residenti disoccupati.

Tra il 1997 ed il 2002, sono stati realizzati **267.500 m2 di spazi per ufficio** e con **170 nuove localizzazioni**, è aumentato del 15% il numero complessivo delle imprese localizzate all'interno del quartiere.

Anche dal punto di vista delle realizzazioni, i dati sono positivi. Tra il 1997 ed il 2007, sono stati realizzati **765.300 m2 di spazi commerciali e 73.000 m2 di spazi per la vendita al dettaglio**.

Dal punto di vista del turismo, è aumentata notevolmente l'offerta ricettiva, prima quasi inesistente, e sono state create attività per la ristorazione e lo svago. Nel 2007, 80.000 hanno partecipato al festival marittimo e 75.000 sono venute a visitare il mercato di natale allestito nella ex-zona portuale.

TORINO

La rigenerazione, potente strumento di attuazione di una strategia per lo sviluppo

L'esempio di Torino merita di essere descritto per sottolineare l'importanza di definire chiaramente linee strategiche per lo sviluppo delle città e la necessità di **inserire gli interventi di rigenerazione urbana in un processo attentamente pianificato e monitorato.**

Nel caso torinese, la riflessione sulla necessità di definire un nuovo modello di sviluppo, alternativo a quello industriale, che consenta alla città di riposizionarsi sulla mappa economica europea è iniziata alla fine degli anni '70 e si è concretizzata a metà degli anni '90 con la definizione di un nuovo Piano Regolatore che comprendeva in particolare la realizzazione del Passante Ferroviario ed il recupero dei vuoti urbani lungo la Spina Centrale.

Sulla base di tale piano sono state attivate una serie di iniziative e riflessioni strategiche che hanno condotto all'approvazione del progetto della Metropolitana, alla creazione di un'agenzia per la promozione turistica della città, alla definizione di un piano strategico condiviso tra attori pubblici e privati nonché all'attribuzione dei Giochi Olimpici invernali.

Si potrebbe pensare che lo sviluppo ed il miglioramento delle condizioni di vita nella capitale piemontese registrati negli ultimi anni sono dovuti all'evento delle Olimpiadi del 2006. Le ragioni del successo torinese sono invece da ricercare nella **coesione e nella continuità delle politiche urbane messe in atto** dagli enti locali che hanno consentito di trarre i maggiori profitti anche dall'evento "*Torino 2006*" le cui realizzazioni, inserite nel progetto globale, hanno avuto un ruolo di catalizzatore del cambiamento.

Tra gli interventi più significativi realizzati negli ultimi anni e funzionali all'attuazione della strategia, quello del recupero dei vuoti urbani lungo la **Spina Centrale** è sicuramente uno di quelli di maggiore impatto economico sulla città.

Con la realizzazione del Passante Ferroviario si stanno recuperando circa 12 km di viali lungo i quali si interviene su aree industriali dismesse per realizzare un mix di residenze, terziario direzionale, strutture per l'alta formazione e la cultura, centri commerciali e spazi per il verde pubblico.

Si tratta di un'operazione di rigenerazione su una superficie urbana pari a **210 ettari** e per un **investimento complessivo in costruzioni di 3,5 miliardi di euro** che è in grado di creare sviluppo anche oltre i confini dell'area interessata dagli interventi.

Si stima infatti (CERTeT) che il **valore aggiunto** di tale intervento sia già stato di **6,2 miliardi di euro** e che il numero complessivo delle **unità di lavoro attivate** sia stato pari a **122.000**.