

# Prefazione

di *Giuseppe Sala*, Sindaco di Milano

Sostenibilità ambientale e sostenibilità sociale, transizione ambientale ed energetica, rigenerazione urbana e riqualificazione territoriale sono temi che oggi emergono come le questioni chiave della contemporaneità, come le sfide dirimenti per il nostro futuro.

In questi anni ci siamo resi conto, in modo drammatico, della fragilità del sistema economico e sociale mondiale a cui eravamo abituati: la pandemia ci ha costretti a rivedere le politiche sanitarie nazionali e lo stato delle infrastrutture sanitarie. La guerra in Ucraina sta costringendo Stati, Governi, imprese e famiglie a riconsiderare le scelte di politica energetica ed alimentare e a pianificare investimenti sulla infrastruttura di produzione e distribuzione di energia e sulle scelte di politica agricola. I cambiamenti climatici, con ondate di calore, siccità e fenomeni meteorologici estremi anche nel nostro Paese, hanno evidenziato la fragilità del nostro ambiente e la necessità di una maggior attenzione agli investimenti ambientali strutturali.

Prendersi cura dell'ambiente e riqualificare il nostro territorio fisico, insieme al nostro ambiente sociale, è il messaggio da cui prende spunto Cesare Ferrero nel suo libro per raccontare la propria esperienza di manager impegnato da oltre trent'an-

ni in progetti di riqualificazione in diverse parti del territorio italiano.

La cura e la protezione dell'ambiente sono particolarmente importanti in Italia: il 50% del nostro territorio è costituito da rilievi alpini, da aree montuose, da litorale marino, da zone a rischio sismico con forte esposizione a rischi idrogeologici. Gran parte del territorio presenta forti limitazioni alla potenziale edificazione e all'inurbamento e rende necessari ingenti investimenti per contrastare il degrado ambientale e prevenire rischi idrogeologici. Nelle restanti aree pianeggianti e collinari si concentrano centri urbani e attività produttive che fanno dell'Italia uno dei paesi a maggiore densità abitativa, con tutte le implicazioni che tale aspetto comporta.

Il volume sottolinea come prendersi cura del nostro paese significhi essere consapevoli della sua situazione infrastrutturale e immobiliare. La gran parte delle nostre infrastrutture primarie, rete viaria e ferroviaria, sistema sanitario, sistema scolastico ed edilizia residenziale sociale, è stata realizzata prima degli anni '70: si tratta di un patrimonio che necessita di interventi strutturali che non è più possibile rimandare. È un problema che riguarda tanto le strutture pubbliche quanto quelle private. Il patrimonio immobiliare urbano italiano, composto prevalentemente da immobili a destinazione residenziale, è stato costruito per il 55% prima del 1970 e per l'84% prima del 1990. È quindi urgente intervenire con provvedimenti specifici per la riqualificazione di un patrimonio edilizio caratterizzato da gravi criticità dal punto di vista della qualità strutturale, dell'efficienza energetica, della funzionalità e dell'abitabilità.

Anche dal punto di vista energetico – un tema attualissimo – scontiamo pesanti ritardi. Il nostro sistema è ancora fondato su importazione di energia fossile con un forte ritardo nella rea-

lizzazione di una efficiente infrastrutturazione e gestione delle risorse naturali idriche, eoliche e solari.

La necessità inderogabile di una transizione verso l'utilizzo di energie rinnovabili impone una vera rivoluzione in questo campo che, purtroppo, è ancora lontana dal realizzarsi. L'emergenza energetica legata alla guerra in Ucraina ha fatto emergere il tema in tutta la sua drammaticità e potrebbe spingere ad una accelerazione verso le fonti rinnovabili.

Le politica energetica, la trasformazione ambientale, la riconversione del nostro sistema di vita in chiave sostenibile, devono essere accompagnate da politiche di sostegno sociale per permettere a tutta la popolazione e non solo alla fascia più abbiente e benestante di approfittare dei benefici in termini di qualità della vita, prospettive di lavoro e salute. Oggi al contrario, purtroppo, aumentano le disuguaglianze, emergono nuove forme di povertà che toccano anche cittadini inseriti nel mondo del lavoro, aumenta la distanza tra aree sviluppate e aree che si avviano al declino. Questa polarizzazione esasperata si manifesta a tutti i livelli: tra nazioni del mondo, tra regioni di uno stesso Paese, tra città e campagna e tra ceti sociali.

In questo contesto le politiche ambientali rischiano talvolta di apparire velleitarie, perché lontane dalla condizione di difficoltà di un numero crescente di cittadini. È invece indispensabile legare in modo indissolubile rinnovamento ambientale e sociale, diritti ad ambiente, aspirazione a un mondo più verde e pulito all'impegno per il diritto al lavoro e ad una vita dignitosa e sicura per tutti. Non si tratta di temi astratti: le politiche di rinnovamento urbano in chiave sostenibile, ad esempio, offrono oggi opportunità di lavoro e creano ambiente sicuro e più vivibile; allo stesso modo le politiche di rimboschimento urbano, come quelle avviate a Milano, riducono l'inquinamento atmosferico e rendono più attrattivi tutti i quartieri con un beneficio imme-

diato per ogni cittadino. Si tratta di piccoli esempi concreti che derivano dal mio lavoro di sindaco, ma che possono essere estesi, con i dovuti distinguo, all'intero Paese e all'economia globale.

Per il settore immobiliare e delle costruzioni si aprono grandi opportunità di sviluppo che però – diversamente dal passato – non potranno essere quelle della crescita quantitativa, del consumo di suolo, dell'edificabilità indiscriminata. È sulla completa condivisione di questo assunto che si fonda la mia esperienza e il mio lavoro di sindaco di una grande città come Milano. La rigenerazione urbana è la chiave per avere un mercato immobiliare sano e per scongiurare possibili bolle speculative. Rigenerazione urbana sostenibile significa privilegiare interventi che non prevedono consumo di suolo, che assicurano elevati standard di efficienza energetica, che si basano sul riuso dell'esistente e sul ricorso alle tecnologie e ai materiali più moderni ed ecosostenibili. Questo approccio consente non solo di generare valore materiale e di accrescere il capitale infrastrutturale, ma contribuisce direttamente a migliorare gli aspetti sociali delle aree interessate.

Vi è infine un aspetto che l'autore segnala ripetutamente in questo volume. I progetti infrastrutturali e immobiliari hanno un lungo periodo di gestazione e realizzazione spesso da misurare in decenni prima di essere realizzati e completati. Un esempio immediato, sono i grandi progetti di riqualificazione urbana o le grandi opere infrastrutturali, come quelle che stiamo realizzando a Milano nelle aree degli ex scali ferroviari o quelli per le Olimpiadi Invernali del 2026. Come evidenzia Ferrero, da questo punto di vista assume un'importanza fondamentale il quadro normativo che regola il settore. Una eccessiva complessità autorizzativa, normativa ed esecutiva comporta insostenibili lungaggini che rischiano di diventare particolarmente evidenti nella esecuzione di opere pubbliche.

Si tratta di un tema complesso, che merita la massima attenzione. Semplificare il quadro normativo, sburocratizzare, agevolare l'attività imprenditoriale, anche in un settore così delicato come quello immobiliare e delle costruzioni, è una necessità evidente; una necessità che deve ispirare il legislatore e tutte le Istituzioni, da quelle centrali a quelle locali. Aiutare le imprese a concentrarsi sul proprio lavoro non deve però mai diventare pretesto per allentare i controlli sulla sicurezza, sulle infiltrazioni della criminalità, sui fenomeni di evasione o elusione: la storia, anche recente, del nostro Paese ci dimostra che si tratta di rischi tutt'altro che remoti. Dal settore immobiliare può e deve venire invece la dimostrazione che la legalità, con i necessari controlli e garanzie, non è un freno allo sviluppo, ma ne è l'indispensabile presupposto. Senza legalità non c'è lavoro, senza legalità non ci sono investimenti, senza legalità non c'è vera concorrenza, senza legalità le aziende sane e virtuose soccombono, rendendo più povero il Paese.

Questi temi stimolanti nel libro di Cesare Ferrero trovano un approfondito svolgimento, corroborato dalla pluridecennale esperienza professionale dell'autore nel settore immobiliare, delle infrastrutture e delle costruzioni. *Real estate Infrastructure made in Italy* è insomma un volume di sicuro interesse per chi ha a cuore il futuro del paese che non rinuncia a crescere, ma vuole trovare nuove strade e nuove prospettive che non contrastino con una sensibilità ambientale tanto diffusa quanto irrinunciabile.