PROSPETTIVA

RIUSARE PER RIGENERARE

Il riuso adattivo come strategia per restituire valore, qualità e nuove funzioni al patrimonio costruito

ATTI DEL CONVEGNO

Martedì 27 ottobre 2026
Sala del Refettorio, Biblioteca della Camera dei Deputati Nilde Iotti, Roma
Modera Paola Pierotti, PPAN

Sintesi degli interventi redatta da Prospettiva a partire dalla registrazione integrale del convegno. Le citazioni sono riportate in forma lievemente ripulita dalle ripetizioni del parlato.

Il programma come si è svolto

Tre interventi istituzionali sono arrivati in video e una relatrice era collegata da remoto; l'on. Massimo Milani si è aggiunto in sala. I minuti si riferiscono alla registrazione integrale del convegno.

Minuto	Intervento	Ruolo	Modalità
00:47	Giorgio Mulè	Vicepresidente della Camera dei Deputati	Videomessaggio
03:30	Paola Pierotti	PPAN, moderatrice	In sala
04:30	Aldo Bottini	Amministratore Delegato, Prospettiva	In sala
19:59	Gilberto Pichetto Fratin	Ministro dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica	Videomessaggio
24:03	Lucia Albano	Sottosegretario di Stato all'Economia e Finanze	In sala
34:50	Giampiero Cannella	Sottosegretario di Stato alla Cultura	Videomessaggio
36:35	Massimo Milani	Segretario della VIII Commissione Ambiente, territorio e lavori pubblici, Camera dei Deputati	In sala
46:43	Filippo Salucci	Agenzia del Demanio	In sala
57:12	Regina De Albertis	Vicepresidente Edilizia e Territorio, ANCE	In collegamento
1:04:19	Alessandra Bellioni	Director Development Management, COIMA REM	In sala
1:09:35	Giacomo Geroldi	Associate e Project Director, Park Associati	In sala
1:13:47	Alessandra Fassio	Promozione culturale, Soprintendenza Speciale di Roma	In sala
1:23:07	Le proposte della prima tavola	Salucci, Bellioni, Geroldi, Fassio	In sala
1:37:49	Giuliana Barilà	Direzione Interventi su Edilizia monumentale, Sovrintendenza Capitolina	In sala
1:50:51	Lorenza Bonaccorsi	Presidente del Municipio I, messaggio letto dalla moderatrice	Messaggio
1:52:23	Giulia Silvia Ghia	Assessora alla Cultura, Municipio I Roma Centro	In sala
2:00:39	Benedetta Bonifati	Vicepresidente Edilizia privata, ANCE Roma – ACER	In sala
2:12:33	Francesco Isidori	Founder, Labics	In sala
2:17:50	Aldo Bottini	Conclusioni	In sala

Apertura

Giorgio Mulè, Vicepresidente della Camera dei Deputati

In videomessaggio da Tokyo, dove una missione internazionale lo ha trattenuto, Mulè ha indicato il principio del convegno: custodire ciò che è stato e innestarvi qualcosa di nuovo, nel rispetto della natura dei luoghi. Lo spopolamento delle aree interne e la crescita delle aree urbane impongono sistemi urbanistici fondati sulla capacità di conservare e riusare. Citando il Viaggio in Italia di Goethe e la "seconda natura" creata dall'ingegno umano, ha invitato a superare gli steccati ideologici tra ciò che è possibile e ciò che si deve fare.

> «L'incontro di oggi serve proprio a confrontarsi per trovare strade comuni, per trovare quella misura, quell'equilibrio assolutamente necessario nella conservazione.»

Aldo Bottini, Amministratore Delegato di Prospettiva

La relazione introduttiva ha spostato il tema dagli edifici alle relazioni. Ogni soggetto della filiera guarda un edificio da un punto di vista diverso; un progetto riesce quando questi punti di vista trovano una sintesi senza che nessuno rinunci alla propria identità. Per questo il convegno è stato costruito come tavole di confronto e non come sequenza di interventi singoli: «non abbiamo scelto di parlare di rigenerazione, ma di praticarla».

- **Convergenza.** Il recupero dell'esistente non è solo una tecnica di trasformazione, ma una disciplina della convergenza tra interessi diversi.
- **Prima le persone.** Tecnologie, competenze e risorse esistono: è più difficile costruire fiducia, linguaggi comuni e visioni condivise.
- **Adattare, non contrapporre.** Il tema non è conservare o trasformare, ma adattare conservando valore; la migliore tutela è mantenere vivo ciò che si è ereditato.
- **Pubblico e privato.** L'interesse pubblico garantisce qualità e visione, l'iniziativa privata porta risorse, capacità realizzativa e innovazione.
- **Prevedibilità.** Il capitale accetta il rischio d'impresa, molto meno l'incertezza procedurale.

Due domande consegnate alle tavole rotonde: come fare del riuso adattivo il modo ordinario di trasformare le città, e come costruire processi in cui tutela, sviluppo, sostenibilità economica e qualità urbana siano parte della stessa visione.

> «Gli edifici non si rigenerano da soli, le città non si rigenerano da sole. Prima di tutto è necessario rigenerare le relazioni, la fiducia, la capacità di definire obiettivi condivisi.»

> «Non servono meno regole, servono regole più comprensibili, processi più leggibili e dialoghi più continui.»

Saluti istituzionali

Gilberto Pichetto Fratin, Ministro dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica

Nel videomessaggio il Ministro ha definito il riuso adattivo una leva concreta di rigenerazione urbana: recuperare l'esistente riduce il consumo di suolo e di nuove risorse e riqualifica i quartieri. Ha richiamato il ruolo della demolizione selettiva, che separa e recupera materiali da reimmettere nei cicli produttivi secondo i principi dell'economia circolare, e la necessità di una visione integrata: qualità progettuale, efficienza energetica, resilienza, accessibilità, con la collaborazione tra istituzioni, ricerca, professioni, imprese e comunità.

> «Riusare significa riconoscere negli edifici esistenti non soltanto una testimonianza del passato, ma una risorsa per il presente e per il futuro.»

Lucia Albano, Sottosegretario di Stato al Ministero dell'Economia e delle Finanze

Albano è partita da Massimo Severo Giannini, «in principio sono le funzioni»: un bene pubblico va valutato per la funzione di servizio che svolge, non per chi ne è proprietario. Da qui la Guida agli enti locali per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, presentata dalla cabina di regia del MEF, su due livelli: un documento per i sindaci (perché valorizzare, per quali politiche) e un vademecum operativo per gli uffici. Ha collegato il metodo al Piano Casa, al Piano nazionale per l'economia sociale e ai Piani Città del Demanio, e ha insistito sul tempo: investire all'inizio, nella conoscenza e nella scelta delle funzioni, fa guadagnare tempo ed evita edifici recuperati che tornano vuoti.

> «Prima dell'immobile viene il bisogno, prima del progetto viene la funzione, prima del finanziamento viene la visione.»

> «Non dobbiamo chiederci quanto vale un immobile, ma quanto valore pubblico può generare.»

Giampiero Cannella, Sottosegretario di Stato al Ministero della Cultura

Nel videomessaggio Cannella ha definito la sostenibilità ambientale e il riutilizzo delle risorse «un argomento principe» in un'epoca di grandi cambiamenti climatici e sociali, che chiede a classi dirigenti e cittadini nuove consapevolezze. Si è impegnato a partecipare ai prossimi incontri.

Massimo Milani, Segretario della VIII Commissione Ambiente, territorio e lavori pubblici della Camera

Intervenuto fuori programma, Milani ha portato esempi concreti dal lavoro parlamentare: il decreto Caivano bis, che interviene su sette aree periferiche con riqualificazione urbanistica ed energetica, e il Piano Casa, che nel suo primo articolo punta ad attrarre investimenti privati e pubblici per rigenerare complessi già edificati. Il patrimonio residenziale costruito negli anni '60-'80 per famiglie numerose non risponde più a una realtà in cui una famiglia su tre è composta da una sola persona: i quartieri vanno ridisegnati sulle nuove esigenze. Ha indicato come limite della legislatura la mancata approvazione della legge sulla rigenerazione urbana.

> «Le città continuano a crescere, ma non dobbiamo continuare a consumare suolo.»

Prima tavola rotonda · Trasformare l'esistente: regole, investimenti e nuove strategie per il patrimonio costruito

Filippo Salucci, Agenzia del Demanio

Dal 2022 l'Agenzia ha una struttura di progettazione di circa 300 tecnici, quasi tutti ingegneri e architetti, al servizio degli enti locali. Salucci ha parlato di "cura" e non più di "gestione" del patrimonio pubblico, e ha illustrato i Piani Città degli immobili pubblici: il primo, ad Ascoli, compie tre anni. Non sono un nuovo strumento di pianificazione, ma uno strumento amministrativo che mette in relazione tutti gli immobili pubblici non utilizzati, statali e locali, con i bisogni della città, anche con strumenti digitali e intelligenza artificiale. L'attuazione passa da un tavolo tecnico operativo mensile, una sorta di conferenza di servizi permanente, e da 16 accordi quadro con le università. Con Io IUAV l'Agenzia sta misurando il "costo del non uso"; con Sapienza e i Politecnici di Milano e Torino valuta gli impatti sociali, ambientali e climatici degli interventi: sui casi pilota analizzati, meno di dieci, il saldo complessivo non è mai risultato negativo.

Nel giro delle proposte ha chiesto una nuova legge urbanistica generale, che sostituisca quella del 1942 pensata per un Paese in espansione, e premialità e agevolazioni per coinvolgere i privati in progetti che devono sommare più funzioni pubbliche.

> «Intervenire sull'esistente è più economico rispetto all'intervento espansivo.»

Regina De Albertis, Vicepresidente Edilizia e Territorio, ANCE

In collegamento, De Albertis ha individuato tre criticità: l'incertezza normativa e procedurale, che rende imprevedibili tempi ed esiti; la sostenibilità economica, perché riusare è più complesso che costruire ex novo; la rigidità delle destinazioni d'uso. La sua proposta è un percorso unico dedicato agli interventi di riuso adattivo di interesse pubblico, con una valutazione preliminare in cui

Comune, enti di tutela, amministrazioni e operatore dialogano dall'inizio su obiettivi, limiti e condizioni. Non meno controlli, ma il confronto spostato al "tempo zero".

> «Si passa da una logica autorizzativa a una logica collaborativa.»

Alessandra Bellioni, Director Development Management, COIMA REM

Bellioni ha guardato alle opportunità: COIMA ha mappato circa 750.000 m^2 di uffici tra Roma e Milano da convertire, di cui meno del 20% di classe A; il resto richiede bonifiche, efficientamento energetico e adeguamento strutturale profondi. Gli investitori istituzionali oggi guardano solo al riuso, con strategie di decarbonizzazione, ma le criticità diventano barriere d'ingresso senza un dialogo con il pubblico. Nel giro delle proposte ha portato l'esperienza di COIMA: oltre un miliardo investito a Roma in quattro anni in immobili di riuso, in collaborazione con Soprintendenza, Comune e Città metropolitana.

> «Il dialogo tra pubblico e privato non deve essere ideologico: deve essere molto concreto e basato sulla fiducia reciproca.»

Giacomo Geroldi, Associate e Project Director, Park Associati

Geroldi ha distinto due livelli del riuso. L'"hardware" è l'aggiornamento energetico, impiantistico, funzionale e strutturale, misurabile con parametri precisi. Il "software" è la capacità dell'architettura di costruire relazioni con il contesto, accogliere nuovi usi e generare qualità urbana. È la sfida più difficile per i grandi complessi direzionali del dopoguerra, nati come isole separate dalla città: il lavoro è aprirli, renderli porosi e permeabili.

Nel giro delle proposte ha citato il codice urbanistico francese, che consente deroghe fino al 15% su volumi e sagoma per creare spazi esterni di qualità, più un ulteriore 5% per gli interventi di interesse pubblico per qualità e innovazione architettonica.

> «Riusciamo a immaginare anche in Italia un sistema normativo che riconosca un valore concreto alla qualità del progetto e la renda un incentivo per l'operatore?»

Alessandra Fassio, Promozione culturale, Soprintendenza Speciale di Roma

Portando i saluti della Soprintendente Daniela Porro, Fassio ha descritto un patrimonio romano diffuso dal centro alle periferie fino alle campagne, generato dal Tevere e dal suo paesaggio. Due criticità si alimentano a vicenda: il degrado fisico e l'oblio, perché un luogo chiuso e inaccessibile sparisce dalla memoria collettiva e diventa un disvalore. La condizione abilitante non è il progetto né il restauro, ma il riconoscimento: che la collettività sappia che un luogo esiste, possa accedervi e lo senta proprio. Esempi: la riapertura di quasi 7 km di sponda del Tevere tra Ponte Garibaldi e Ponte Marconi e il programma Cantieri Narranti, che apre e racconta i luoghi durante i lavori.

Nel giro delle proposte ha indicato il partenariato pubblico-privato per il patrimonio culturale diffuso: il privato ottiene il ritorno dell'investimento, il pubblico ottiene apertura, valorizzazione e rispetto dei caratteri del bene, scritti nell'accordo. Gli strumenti esistono (accordi di valorizzazione, art. 112 del Codice dei beni culturali; partenariato speciale, art. 134 del Codice dei contratti) e vanno resi praticabili in modo sistematico. Il risultato si misura semplicemente: quanti beni oggi chiusi saranno aperti e riconosciuti tra qualche anno.

> «Il riuso adattivo oggi è prima di tutto una politica dell'accesso e del riconoscimento. I cantieri vengono dopo.»

Seconda tavola rotonda · Roma, la sfida del riuso tra tutela, progetto e nuove funzioni urbane

Giuliana Barilà, Direzione Interventi su Edilizia monumentale, Sovrintendenza Capitolina

Portando i saluti del Sovrintendente Claudio Parisi Presicce, Barilà ha posto una domanda scomoda: a restauro concluso, restituiamo monumenti vivi o soltanto sopravvissuti all'abbandono? Il vincolo rischia di congelare; la Sovrintendenza ha scelto di usarlo come regola per la trasformazione, lavorando con il Ministero della Cultura in un protocollo d'intesa sui cantieri PNRR Caput Mundi e del Giubileo, dal Teatro di Marcello al Mausoleo di Augusto alle 48 ville storiche. Aprire al pubblico significa adeguare impianti, strutture, antincendio e accessibilità con soluzioni calibrate sui luoghi: per i Grottini del Campidoglio e la galleria

sotterranea delle Terme di Traiano è servita una deroga dei Vigili del Fuoco. La funzione guida l'intervento, in una conservazione integrata; nelle periferie il ritorno è soprattutto valore sociale e culturale.

> «La progettazione per l'edificato storico deve essere prestazionale più che prescrittiva.»

Lorenza Bonaccorsi, Presidente del Municipio I Roma

Assente per impegni di lavoro, ha inviato un messaggio letto dalla moderatrice, affidando la rappresentanza del Municipio all'assessora Ghia: un territorio «meraviglioso e unico, ma per questo fragile», da coniugare con una visione di città attenta alle nuove sfide; la collaborazione tra istituzioni, pubblico e privato come strada giusta.

Giulia Silvia Ghia, Assessora alla Cultura, Municipio I Roma Centro

Ghia ha allargato lo sguardo dagli edifici agli spazi della città: rigenerare significa restituire significato, funzioni e opportunità, partendo dai bisogni delle persone. Ha raccontato un modello di collaborazione pubblico-privata per portare l'arte contemporanea nelle piazze del centro storico, come la scultura di Edoardo Tresoldi in piazza Mignanelli con la Fondazione Valentino. Tre condizioni: partenariati sostenibili con responsabilità chiare, meno frammentazione delle competenze, il coraggio di aggiornare le regole. Ha citato il nuovo regolamento edilizio di Roma Capitale, approvato il 12 maggio, con criteri di adattamento climatico, verde e ombreggiamento; la difficoltà di rigenerare le scuole storiche (solo quattro nel Municipio con il PNRR); una recente sentenza del Consiglio di Stato secondo cui i pannelli fotovoltaici in centro storico non possono essere esclusi per generica incompatibilità estetica; il regolamento dei Musei Capitolini, fermo al 1971.

> «Il rischio è quello di conservare perfettamente gli edifici e contemporaneamente perdere la vitalità degli spazi che li circondano.»

> «Il vero indicatore della rigenerazione non dovrebbe essere soltanto quanti metri quadrati abbiamo recuperato, ma quanta vita siamo riusciti a restituire alla città.»

Benedetta Bonifati, Vicepresidente Edilizia privata, ANCE Roma – ACER

In sostituzione della presidente Francesca De Sanctis, impegnata in un'audizione sulla legge per Roma Capitale, Bonifati ha chiesto un cambio di paradigma: regole sovrapposte a ogni livello, dallo Stato ai Comuni, rendono difficile investire con certezza e rischiano di respingere l'imprenditoria seria. Servono meno regole di dettaglio e una "flessibilità controllata", con amministrazioni che indichino obiettivi chiari e propongano le grandi trasformazioni. Sul partenariato pubblico-privato ha segnalato un ostacolo concreto: senza diritto di prelazione, il privato che propone un progetto non ha garanzia di vedersi coperti i costi sostenuti, anche se poi il progetto va giustamente a gara.

> «La certezza delle norme serve ad attrarre buona imprenditoria.»

Francesco Isidori, Founder, Labics

Isidori ha messo al centro la qualità e ha proposto due criteri per misurarla. Il primo è quanto un intervento promuove l'interesse pubblico, anche su beni privati: è l'idea del recupero dell'ex deposito ATAC di via della Lega Lombarda, che diventerà una biblioteca pensata come galleria urbana di relazioni. Il secondo è la capacità di progettisti, soprintendenze e collettività di riconoscere il valore di ciò che esiste. Ha criticato il criterio dei 70 anni per la tutela automatica, citando gli interventi sulla Stazione Termini, e ha chiesto una legge urbanistica, una legge sull'architettura e criteri aggiornati per tutelare anche l'architettura recente.

> «La qualità si misura da quanto un progetto riesce a migliorare la vita pubblica dei cittadini.»

> «Si può trasformare anche radicalmente un edificio, purché se ne riconoscano gli elementi strutturanti, i caratteri tipomorfologici.»

Conclusioni

Aldo Bottini

Bottini ha chiuso ringraziando relatori e Camera: aveva organizzato l'incontro pensando di avere qualcosa da dire e ne esce con «molto da ascoltare». Quello che è successo in sala, il confronto tra persone su questioni generali che non si riducono a parametri economici o politici, è il modello di come dovrebbe funzionare la rigenerazione. Il convegno voleva essere un seme: il dialogo tra la filiera è possibile e può essere molto proficuo.

> «Questo confronto voleva essere un seme. Cerchiamo di fare tesoro di questo seme e capire che questo dialogo può esistere e può essere anche molto proficuo.»

Le proposte emerse

1. **Un percorso unico per il riuso adattivo di interesse pubblico**, con una valutazione preliminare condivisa tra Comune, tutela, amministrazioni e operatore fin dall'inizio (De Albertis, ANCE).
2. **Regole più leggibili, non meno regole**: processi prevedibili e dialoghi continui lungo tutta la filiera (Bottini; Bonifati: "flessibilità controllata").
3. **Una nuova legge urbanistica** che superi quella del 1942, e una legge sulla rigenerazione urbana (Salucci, Milani, Isidori).
4. **Partire dalle funzioni e dai bisogni** prima che dall'immobile e dal finanziamento, con strumenti come la Guida del MEF agli enti locali e i Piani Città del Demanio (Albano, Salucci).
5. **Misurare il costo del non uso e il valore pubblico**, includendo impatti sociali, ambientali e climatici nelle valutazioni (Salucci, Albano).
6. **Premiare la qualità del progetto**, sul modello delle deroghe francesi legate all'interesse pubblico, e definire criteri di qualità condivisi, anche per l'architettura recente (Geroldi, Isidori).
7. **Rendere praticabile il partenariato pubblico-privato**: accordi di valorizzazione e partenariato speciale per i beni culturali diffusi (Fassio); garanzia dei costi di proposta per il privato (Bonifati).
8. **Accesso e riconoscimento come condizione del riuso**: aprire e raccontare i luoghi, anche durante i cantieri, e progettare in modo prestazionale sull'edificato storico (Fassio, Barilà, Ghia).