

RIGENERAZIONE URBANA E SPECULAZIONE.

I CASI DI MILANO E NAPOLI

LUCIA TOZZI

Esiste una parola che negli ultimi vent'anni ha colonizzato il vocabolario dell'urbanistica e della politica locale fino a rendersi quasi inattaccabile: rigenerazione. Chi potrebbe opporsi alla rigenerazione di una città? Eppure è proprio in quella parola, nella sua ambiguità costitutiva, che si annida uno dei meccanismi più potenti di espropriazione urbana del nostro tempo.

La rigenerazione urbana nella sua versione attuale, soprattutto in Italia, non è un'idea neutra. È uno strumento politico e finanziario che serve a trasformare le città contro i loro abitanti, accumulando ricchezza privata grazie a risorse pubbliche, smantellando le regolamentazioni urbanistiche accumulate in decenni di battaglie democratiche, sostituendo progressivamente le popolazioni meno abbienti con quelle più facoltose.

Le origini di un equivoco costruito

Per capire perché questa parola abbia acquistato forza quasi ideologica, occorre risalire alla transizione dalla città fordista a quella postindustriale, tra la fine degli anni Sessanta e gli anni Ottanta. Con la delocalizzazione manifatturiera le città occidentali si ritrovarono con enormi vuoti industriali. La risposta non era scontata. Nelle "giunte rosse" degli anni Settanta, in Italia, furono approvati piani orientati al recupero della città esistente e alla giustizia spaziale: la trasformazione del co-

struito veniva subordinata alle esigenze abitative e al fabbisogno di servizi. Quella stagione fu sconfitta dall'egemonia neoliberale, che impose l'idea che il piano urbanistico fosse per natura un'imposizione autoritaria, creando la cornice per la "rigenerazione" come la conosciamo oggi: uno strumento che ha svincolato la riprogettazione delle aree più redditizie dalle regole e dal controllo pubblico, lasciando campo libero alla rendita.

Il modello Milano

Il caso milanese è il più emblematico. La Mappa della Rigenerazione urbana disponibile sul [sito del Comune](#) rende immediatamente comprensibile la sostanza delle politiche in atto: l'intero territorio comunale è ricoperto di piani attuativi, accordi di programma e permessi convenzionati. Quasi ogni metro quadro è oggetto di rigenerazione. Ma dietro la retorica green e social la realtà è l'accanito consumo di suolo e di volume, la rimozione della pianificazione nell'interesse pubblico, la massima valorizzazione immobiliare e la sostituzione della

popolazione meno abbiente. In dieci anni i prezzi delle case sono aumentati di oltre il 40%, mentre gli aumenti salariali sono rimasti al di sotto del 5%. Dal 2012 al 2023 le amministrazioni hanno violato la legge sull'adeguamento degli oneri di urbanizzazione, creando un buco di 108 milioni di euro non incassati - oneri già irrisori, mai oltre il 5% a fronte del 15-20% delle altre grandi città europee. Decine di palazzi sono stati costruiti con sconti enormi su costi e standard, con la scusa che si trattava di "ristrutturazioni", anche quando un magazzino di un piano diventava un edificio di dieci o venti piani.

Il boom edilizio avvenuto in questi anni a Milano è oggetto, dal 2025, di una maxi-indagine della Procura della Repubblica Italiana. L'inchiesta, iniziata da una serie di indagini realizzate nel 2022, coinvolge figure di spicco della pubblica amministrazione e del settore immobiliare, e si concentra su presunti abusi edilizi, irregolarità amministrative e urbanistiche, corruzione e reati finanziari.

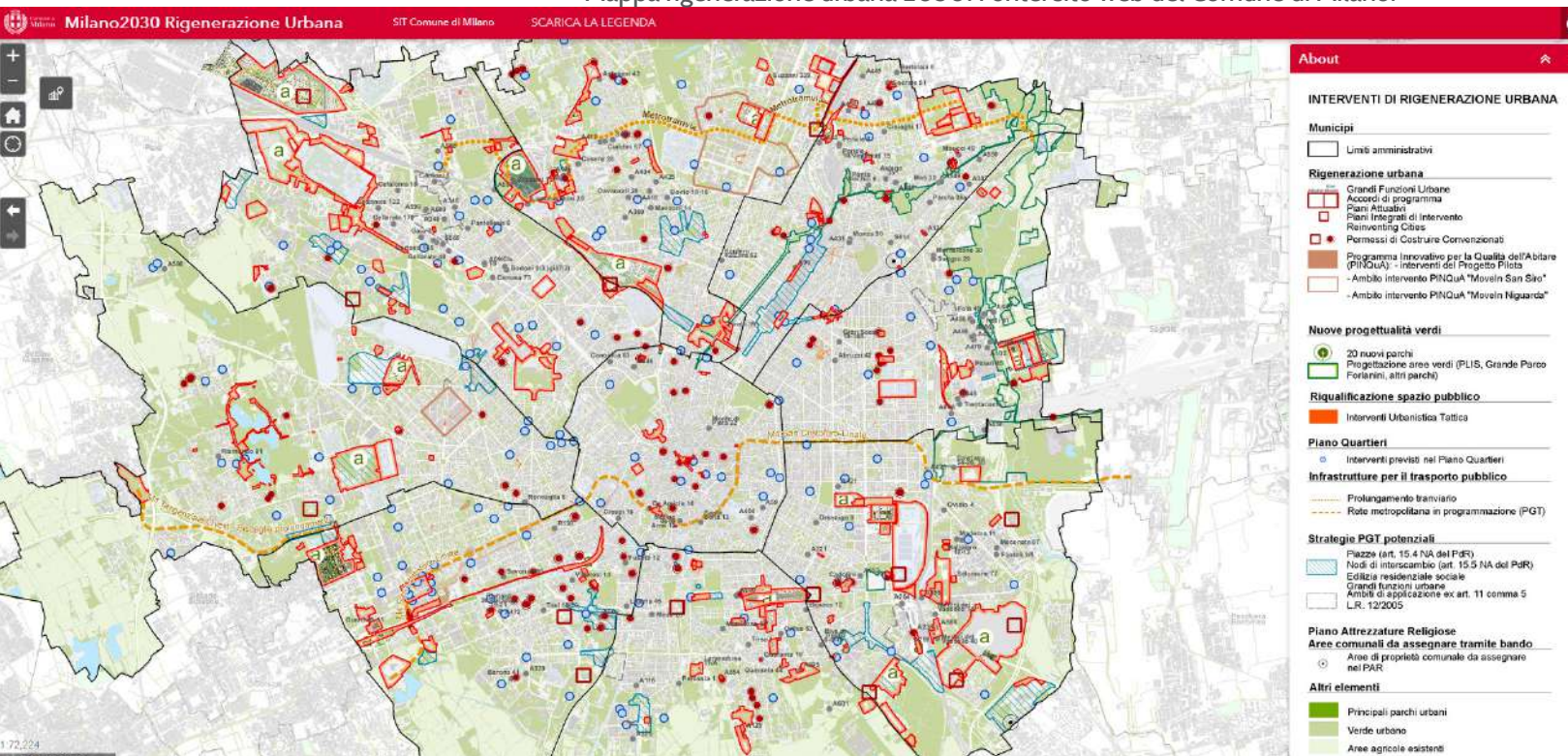
Quando lo stadio pubblico diventa speculazione privata

Tra le manifestazioni più sfacciate della distopia milanese c'è la vendita dello stadio Meazza a San Siro e delle aree circostanti ai fondi immobiliari che controllano le squadre di calcio Inter e Milan.

Si tratta di un'area edificabile di 280.000 metri quadri ceduta a 197 milioni di euro (in realtà molti meno secondo i calcoli dell'ex vicesindaco Luigi Corbani, che tra le altre cose ha stimato un danno erariale di 60 milioni) in una procedura che la Procura di Milano indaga per turbativa d'asta. La trattativa è avvenuta in modo opaco: funzionari comunali e vertici dei club si incontravano in riunioni riservate per condividere bozze di delibere ancora in fase di stesura. Quando il Comune ha emesso un "avviso pubblico" per cercare altri acquirenti, ha dato appena 37 giorni di tempo - dopo cinque anni di trattative riservate. Il prezzo è stato calcolato applicando uno sconto del 25% perché qualificata come operazione di "riforma economico-sociale": così la speculazione immobiliare di fondi americani con sede alle Cayman è diventata un atto di pubblica utilità.

Il progetto prevede la demolizione di uno stadio pubblico funzionante e la sua sostituzione con un impianto esclusivo circondato da alberghi, negozi, centri commerciali e uffici. Non un regalo allo sport milanese, ma ai fondi immobiliari. I tifosi saranno i primi esclusi dal nuovo stadio, eppure l'intera operazione viene presentata come il generoso dono di un quartiere verde e moderno ai milanesi.

Mapa rigenerazione urbana 2030. Fonte: sito web del Comune di Milano.





Manifestazione NO America's Cup, Bagnoli febbraio 2026. Foto: Giuseppe Carrella.

Le Olimpiadi: soldi pubblici per profitti privati

Il meccanismo si ripete, ancora più esplicitamente, con le Olimpiadi invernali Milano-Cortina 2026. Come ha documentato con ostinazione il direttore di Altreconomia Duccio Facchini - al quale il Comune ha a lungo negato l'accesso agli atti, costringendolo a ricorrere al TAR e ottenerne ragione - le due principali opere olimpiche milanesi sono state costruite da privati con denaro pubblico e rimarranno di proprietà privata al servizio del profitto privato. Il Villaggio Olimpico di Porta Romana è stato realizzato da Coima SGR di Manfredi Catella, che ha acquistato l'area dell'ex scalo per 180 milioni beneficiando di un "impegno scritto" di Comune e Regione a coprire eventuali extracosti, stipulato ancor prima dell'acquisto.

Quegli extracosti sono arrivati -circa 40 milioni- e il governo Meloni ha creato ad hoc il Decreto Sport di giugno 2025 per trovare la "giustificazione legale" che consentisse di scaricarli sul pubblico. Una volta finiti i Giochi, il Villaggio è diventato lo studentato privato più grande d'Italia, con circa 1.700 posti letto a tariffe elevate: non un'eredità per la città, ma un asset per il costruttore. Anco-

ra più clamoroso è il caso dell'Arena Santa Giulia, che avrebbe dovuto essere realizzata interamente a spese del colosso tedesco Cts Eventim - in Italia noto come TicketOne - per 177 milioni. Anche qui sono arrivati gli extracosti, tra 60 e 150 milioni di euro, e il pubblico è intervenuto con almeno 51 milioni in contributi diretti più 12 milioni per la viabilità. La struttura, qualificata come "attrezzatura privata di interesse pubblico" per via della sua presunta "essenzialità" ai Giochi, ha beneficiato di sconti milionari sugli oneri di urbanizzazione. Come ha sintetizzato Facchini: "Sono opere di privati su aree privatizzate, ma considerate di interesse pubblico". Il rischio d'impresa, in questo modello, lo assumono i cittadini.

I grandi eventi come poteri speciali

Il caso olimpico non è un'eccezione: è la norma. I grandi eventi svolgono una funzione strutturale - conferiscono poteri straordinari a chi governa, aggirando leggi ordinarie, piani regolatori, organismi di controllo e procedure democratiche. Le stime economiche sono quasi invariabilmente fabbricate. A Barcellona nel 2024 i visitatori della Coppa America sono stati contati includendo chiunque passasse sul lungomare; l'audience globale dichia-

rata di 941 milioni di spettatori era in realtà di 64,8 milioni; le perdite del porto hanno raggiunto 3,5 milioni a fronte di 58,8 milioni di finanziamenti pubblici a fondo perduto. Le Olimpiadi di Torino 2006 hanno lasciato alla città il primato di essere la più indebitata d'Italia; l'EXPO 2015 di Milano ha generato un debito di un miliardo e mezzo. Le candidature internazionali si rarefanno, ma le città italiane continuano ad accaparrarsi eventi rifiutati da tutti gli altri: Napoli ha "letteralmente salvato" la Coppa America 2027 che Barcellona, grazie alla mobilitazione sociale liderata della piattaforma NO Copa América (<https://nocopaamerica.org/>) aveva rifiutato, e si prepara a pagarne il conto.

Napoli e la fine della democrazia urbana

A Bagnoli, quartiere dell'area occidentale di Napoli, la Variante urbanistica del 1998 prevedeva la bonifica e la destinazione a parco e spiaggia pubblici di 120 ettari dell'ex stabilimento siderurgico Italsider e due chilometri e mezzo di spiagge libere: una visione che restituiva spazio pubblico agli abitanti senza cedere alla rendita. Quella visione è stata demolita per tappe - prima con il decreto Sbloc-ca Italia del governo Renzi (D.L. 133/2014), poi nel 2021 con il commissariamento disposto dal governo Draghi - attraverso un costante lavoro di dilapidamento di risorse pubbliche, circa 900 milioni di euro, in bonifiche non fatte o fatte male.

In una città che sta vivendo un forte processo di turistificazione la Coppa America è arrivata come colpo di grazia. La trattativa è avvenuta in rigorosa segretezza, in una collaborazione bipartisan tra il sindaco Manfredi e la premier Meloni: nessuna consultazione pubblica, nessun dibattito consiliare prima del fatto compiuto. Il sindaco, già Commissario per le bonifiche, è diventato anche Commissario per la Coppa. Come osserva il costituzionalista Carlo Lannello: "I poteri pubblici

della tradizione liberal-democratica erano trasparenti perché dovevano essere controllabili. Oggi si comportano come le imprese private: le decisioni sono prese in sedi opache e le assemblee elettive, nel migliore dei casi, sono chiamate solo a ratificare." Dove avrebbe dovuto sorgere un grande parco pubblico sorgeranno alberghi di lusso, cantieri navali blindati, pit stop e un porto turistico. In una città, dove il 96% del litorale è in mano privata o in concessione, la Coppa America serve a mettere definitivamente a tacere chi si batte per l'accesso pubblico alla costa. Dubai è il modello.

La democrazia come ostacolo

Quello che accomuna Milano, Napoli e decine di altre città è la progressiva erosione dei meccanismi democratici di controllo. Non si tratta di una coincidenza: è una logica funzionale al sistema. La finanza immobiliare ha bisogno di velocità, certezza, semplificazione normativa. La rigenerazione come ideologia risolve il problema presentando le regole come burocrazia e il controllo come populismo. Il commissario straordinario è la forma contemporanea di governo della città: agisce in deroga alle leggi ordinarie, non risponde alle assemblee elettive, decide in modo rapido e riservato.

I grandi eventi sono il pretesto per istituire questi poteri speciali, per creare zone di sospensione del diritto ordinario in cui accelerare operazioni altrimenti impossibili. Valorizzare gli spazi senza redistribuire i guadagni tra le persone che li abitano è l'essenza della finanziarizzazione delle città. Invertire quella rotta - riportare la pianificazione pubblica al centro come strumento di giustizia spaziale e sociale, restituire alle assemblee elettive il governo del territorio, difendere la città pubblica contro la sua privatizzazione mascherata da innovazione - è oggi una delle questioni politiche più urgenti.

NOTA SULLE AUTRICI

Lucia Tozzi. Giornalista, saggista e studiosa indipendente di politiche urbane. In particolare la sua analisi è rivolta al disvelamento delle retoriche e dei linguaggi usati per la trasformazione delle città. È cultrice della materia in Tecnica urbanistica all'Università di Bologna. Ha pubblicato, tra l'altro: *Dopo il turismo* (Nottetempo 2020), *Napoli. Contro il panorama* (Nottetempo 2022), *L'invenzione di Milano. Culto della comunicazione e politiche urbane* (Cronopio 2023), e con L. Rossomando e S. Portelli *Le nuove recinzioni. Città, finanza e impoverimento degli abitanti* (Carocci 2023).