

«Il centro storico? Rigenerarlo si può, altrove lo hanno fatto»

Il professor Luca Ferrucci, Ordinario all'Università, traccia le scelte da fare per invertire il declino che dura da 20 anni alla luce di un'indagine approfondita che ha dato vita a un libro

di **GIUSEPPE CASTELLINI**

PERUGIA - Come siamo entrati nel declino, come stiamo nel declino, come uscire dal declino del centro storico di Perugia (che poi, per una parte rilevante, significa parlare di temi che riguardano l'intera città).

Per saltare subito all'ultimo punto (visto che è pacifico che nel declino stiamo male, salvo qualche rara eccezione), i punti chiave generali sono due: i motori su cui si era fondata la vitalità del centro storico di Perugia (in primis tre: la ricchezza economica generata da industria, artigianato e terziario soprattutto nella periferia si riversava molto nel centro storico, in termini di shopping e attività ludico-ricreative; la presenza massiccia dei servizi istituzionali pubblici e para pubblici; la presenza di un numero cospicuo e crescente di studenti universitari) si sono via via depotenziati, fino a girare al minimo. E allora serve aggiungere un nuovo motore come elemento trainante di una rivitalizzazione/rigenerazione - e riqualificazione complessiva - del centro. Un locomotore che generi nuova e addizionale ricchezza, fondato sull'high tech e sull'industria culturale, creativa e ricreativa. Perugia, su questo fronte, ha molte carte da giocare con successo. E la candidatura di Perugia/Assisi a capitale europea della cultura per il 2019 è una straordinaria opportunità per un programma di rilancio partecipato.

È in estrema sintesi, lo schema del ragionamento - fondato su cifre, esperienze comparate e analisi rigorose - del professor Luca Ferrucci, Ordinario all'Università di Perugia, che ha curato il libro "I centri storici delle città tra ricerca di nuove identità e valorizzazione del commercio - L'esperienza di Perugia" (Franco Angeli Editore).

Un libro di grande interesse e di cui la lettura è assolutamente da consigliare (alcuni aspetti trattati nel volume sono stati presentati nei giorni scorsi su queste colonne), che va considerato come un vero e proprio "manifesto" per il rilancio del centro storico di Perugia.

Professor Ferrucci, lei parte da tre domande: come siamo entrati nel declino, come stiamo nel declino, come uscire dal declino del centro storico.

«Sì, ma prima mi permetta di esprimere un profondo ringraziamento alla Fondazione Cassa di risparmio di Perugia, il cui sostegno ha permesso la pubblicazione di questo libro, che ha il patrocinio di PerugiAssisi2019. Sul primo punto, come siamo entrati nel declino, il fatto è che negli ultimi 20 anni sul centro storico di Perugia si sono abbattuti 6 tsunami: la crisi delle eccellenze industriali perugine e più in generale il riassetto al ribasso del sistema industriale; la ricollocazione all'esterno del centro storico di importanti funzioni della Pubblica amministrazione; la nascita e lo sviluppo di centri commerciali e artigianali in aree periferiche della città; la contemporanea decisione protezionistica di impedire le medie superfici commerciali nel centro e di impedire l'apertura di alcune categorie merceologiche; il netto calo della popolazione universitaria dopo il picco massimo toccato nell'anno accademico 200-32004. Un vuoto colmato dall'aumento degli immigrati, che però hanno un profilo del tutto diverso e meno qualificato rispetto agli studenti universitari; infine, l'arrivo della crisi economica».

Un quadro pesante.

«Del declino ci accorgiamo oggi, in realtà arriva da lontano e c'è una pluralità di responsabilità. Pensi alla linea del protezionismo commerciale che è stata adottata

per il centro. Certo è stata responsabilità degli amministratori comunali, ma è altrettanto certo che molto ha influito la pressione degli interessi di categoria. Che, come spesso accade, sono stati miopi. Anzi, molto miopi».

Come stiamo nel declino?

«Male, come ci dicono tutti i dati. Ma il dato forse più significativo è che nel centro storico di Perugia c'è il 25% circa di locali inutilizzati. Li abbiamo rilevati con cura, strada per strada, metro per metro. C'è una forte dotazione immobiliare congelata, di cui una parte importante appartiene al Demanio. Pensi solo all'ex carcere: ben 2 ettari di superficie coperta, più tutto il resto. E sta andando tutto in malora. L'ho visitato e sono rimasto impressionato per come è malmesso. Poi il fatto che i residenti in centro sono meno di 11mila, praticamente fermi da anni. Manca la domanda aggregata: dei residenti in centro che sono pochi, dei residenti fuori dal centro che in centro spendono poco o non spendono, dei residenti universitari che sono calati, dei turisti».

E allora?

«Allora ci sono due aspetti. Il primo, l'approccio chiamato "demand pull", è fatto di interventi di rivitalizzazione del commercio, dell'artigianato e degli altri operatori presenti nel centro storico tramite il potenziamento della domanda aggregata di tali servizi. Interventi di agevolazione degli affitti, oggi molto cari, potenziamento degli eventi, riqualificazione universitaria, inserimento di strutture commerciali delle eccellenze umbre e perugine (olio, vino, cioccolato, tessile di alta qualità) nell'offerta commerciale del centro storico, puntando anche su medie strutture che possano fungere

da attrattori, sul modello di Eataly. Ma senza accendere un altro motore, un nuovo locomotore dello sviluppo, tutto ciò resterebbe monco, parziale, incapace di realizzare una vera svolta. È l'approccio "technology push"».

Ossia?

«Si tratta di attribuire il ruolo di locomotore alla scienza, alla tecnologia e alla cultura ai fini della crescita economica del sistema urbano, mettendolo in sintonia con le trasformazioni epocali che la società sta vivendo. Scienza, tecnologia, giovani meritevoli, imprese basate sull'intelligenza, sull'in-

dustria hi-tech. Questa è la chiave di volta. E non solo per Perugia ciò è auspicabile, ma la città ha le carte giuste per puntare con decisione su questa strada, con politiche partecipate. Abbiamo 4 istituzioni culturali di prestigio, ma non abbiamo un incubatore di impresa. Non abbiamo, cioè, dato fiducia ai giovani meritevoli, che non a caso se ne sono andati e se ne vanno. Il declino sta qui, in questi fatti».

Un manifesto, il suo.

«No, il risultato di indagini approfondite, documentate e di un'accurata analisi di esperienze di rigenerazione di altri centri storici, in Italia e in Europa. Vengono riportate nel libro. Ma se lo vuole chiamare manifesto, faccia pure».

Lei ha citato l'ex carcere. Che destinazione dovrebbe avere in questo contesto?

«Polifunzionale: imprese, nel senso di neo imprenditorialità culturale e high tech e di professionisti associati; spazi culturali e ricreativi; residenze; spazi commerciali, che in questo contesto verrebbero alimentati anche da una domanda rivolta a esperienze come, tanto per dirne una, i caffè letterari. La rigenerazione aumenta la domanda aggregata di beni e soprattutto di servizi anche perché, in parte o in gran parte, la cambia. Torniamo al nodo cruciale: un'economia urbana che si basi su residenti, commercio e turismo, ma anche su un nuovo motore di sviluppo. Intercettando i nuovi bisogni, le nuove domande, la nuova società. D'altronde nel medioevo nei centri storici a un certo punto avemmo le botteghe degli artigiani. Oggi dobbiamo avere l'industria nuova: cultura e high tech».

Il nuovo motore

Deve essere fondato sull'industria culturale e su quella dell'high-tech

Il regresso

Il 25% dei locali del centro è vuoto, li abbiamo censiti strada per strada

L'inchiesta

Quella odierna è la quarta puntata sull'inchiesta che stiamo realizzando sul centro storico di Perugia, cercando di individuare i tratti dell'inevitabile declino - che dura visibilmente da 20 anni, ma che è iniziato negli anni Ottanta -, ma anche le leve per poterlo rigenerare.

Le puntate precedenti sono uscite il 17, il 19 e il 21 maggio. È stato finora fornito un quadro, corredato di dati, sulla rendita immobiliare in centro, sul patrimonio immobiliare congelato, sul grado di soddisfazione di commercianti e residenti su tutta una serie di servizi e di questioni, sull'attrattività, in termini di afflusso, di tutta una serie di micro eventi organizzati in centro. La parola passa ora ai cosiddetti "stakeholder", ossia i portatori di interessi, sia economici che sociali.



La proposta Il professor Luca Ferrucci, Ordinario all'Università di Perugia, facoltà di Economia. È apprezzato autore di vari libri

