

RIGENERAZIONE URBANA E FINANZA IMMOBILIARE:  
STRATEGIE DI RIUSO INTELLIGENTE DELLE CITTÀ NELL'ERA POST-COVID\*

*Jel Classification: R21, R14*

di Mario Cerasoli\*\*, Gianluca Mattarocci\*\*\*

---

La crisi pandemica ha stravolto il modo di vivere dei cittadini modificando l'ordine di priorità degli individui nelle loro scelte di investimento immobiliare e ha messo in evidenza i problemi dello sviluppo immobiliare degli ultimi decenni, che ha privilegiato la *location* rispetto alla qualità dell'immobile, spesso inseguendo modelli insediativi insostenibili, diffusi se non dispersi. Il *lockdown* e lo *smart working* hanno evidenziato l'esigenza di ripensare l'abitare e di conseguenza il patrimonio immobiliare, privilegiando dimensione e qualità piuttosto che soltanto la *location*. In questo scenario, la rigenerazione urbana rappresenta uno strumento privilegiato di intervento, anche se quasi sempre demandato all'iniziativa degli operatori privati. Sulla base di un'analisi combinata economico-urbanistica, l'articolo evidenzia le opportunità che la rigenerazione urbana può (e deve) avere sul mercato immobiliare e sulla società e quali devono essere allora i meccanismi di (buon) governo del territorio da parte delle istituzioni pubbliche per raggiungere un ragionevole equilibrio tra interesse collettivo e interesse privato (senza demonizzare la rendita).

**Parole chiave:** *rigenerazione urbana, finanza immobiliare, smart cities, post-Covid era*

Pervenuto: 19 settembre 2021 – Accettato: 25 settembre 2021

URBAN REGENERATION AND REAL ESTATE FINANCE:  
RE-VITALIZATION STRATEGIES FOR CITIES IN THE POST-COVID ERA

The pandemic has changed the lifestyle of citizens by changing the priority order of individuals in their real estate investment choices and has highlighted the problems of real estate development in recent decades, which has privileged the location more than the quality of the property pursuing unsustainable settlement models, widespread if not dispersed. The lockdown and smart working have highlighted the need to rethink living standards and consequently the real estate assets, favouring size and quality rather than just the location. In this scenario, urban regeneration represents a privileged scenario for intervention, although almost always delegated to the initiative of private operators. On the basis of a combined economic-urban planning analysis, the article highlights the opportunities that urban regeneration can (and must) have on the real estate market and on society and what must then be the mechanisms of (good) government territory by public institutions to achieve a reasonable balance between collective interest and private interest (without demonizing the rent value).

**Key words:** *Urban Regeneration, Real Estate Finance, Smart Cities, Post-Covid Era*

Submitted: 19 September 2021 - Accepted: 25 September 2021

---

\* Questo saggio è frutto del lavoro comune e condiviso tra gli Autori. I paragrafi sono comunque così attribuibili: Introduzione e §§ 1 e 3 a Cerasoli; § 2 a Mattarocci.

\*\* Dipartimento di Architettura, Università degli Studi Roma Tre.

\*\*\* Dipartimento di Management e Diritto, Università degli Studi di Roma Tor Vergata.