

Affari immobiliari

Grandi palazzi e aree dismesse Milano investe il triplo di Roma

di Marina de Ghantuz Cubbe

Investimenti in rigenerazione urbana, questi sconosciuti. Da tempo Roma ha smesso di attrarre soldi (potenziali miliardi di euro) provenienti da privati, fondi, società. E paga un prezzo altissimo rispetto a Milano, i cui risultati sembrano irraggiungibili. Nel 2022 su cir-

ca 12 miliardi di operazioni in Italia, al capoluogo lombardo è andato il 44% del totale.

● a pagina 2



L'Ex Penicillina in via Tiburtina

IMMOBILI



Peso: 1-7%, 2-44%

Il presente documento è ad uso esclusivo del committente.

Palazzi e aree dismesse Milano investe il triplo della Capitale

Su 12 miliardi di operazioni il 44% riguarda il capoluogo lombardo il 13% Roma, ma il Pnrr assegna alla rigenerazione urbana 3,2 miliardi

di **Marina de Ghanuz Cubbe**

Investimenti in rigenerazione urbana, questi sconosciuti. Da tempo Roma ha smesso di attrarre soldi (parliamo di potenziali miliardi di euro) provenienti da privati, fondi, società immobiliari. E paga un prezzo altissimo rispetto a Milano, i cui risultati sembrano irraggiungibili. Detto in numeri: lo scorso anno su circa 12 miliardi di operazioni in tutta Italia, il capoluogo lombardo si è accaparrato il 44% del totale. La capitale si è fermata a quota 13%. Significa che investire capitali nei beni immobili inutilizzati e abbandonati, magari nelle aree periferiche della città, non è un'opzione presa in considerazione più di tanto dalle corporate, ovvero dalle società per azioni. Una situazione che quest'anno non è destinata a cambiare: le previsioni parlano, ancora una volta del 13%.

La fotografia scattata da Gualtiero Tamburini, senior advisor di Nomisma, non lascia spazio a interpretazioni: Roma è ferma al palo e oggi Aspesi Unione immobiliare, nella Sala del Consiglio della Camera di Commercio, ne discuterà con gli assessori comunali all'Urbanistica e al Patrimonio Maurizio Velocchia e Tobia Zevi, arrivando, tra gli altri, alla presidente della commissione

Politiche abitative della Regione Lazio Laura Corrotti. È a loro che Aspesi Roma vuol imprimere una scossa, a maggior ragione adesso che il Pnrr finanzia con 3,2 miliardi progetti di rigenerazione urbana.

Ma torniamo ai dati elaborati da Nomisma: Milano è da tempo la città italiana di gran lunga più attrattiva. Per l'esattezza dal 2015, quando la Capitale era a quota 13% dei circa 12 miliardi messi a terra da società e fondi immobiliari italiani, fondi aperti tedeschi e stranieri, società assicurative. Il capoluogo lombardo al 54%. Prima del 2015 era Roma a primeggiare: basti pensare che nel 2012, raggiungendo il suo massimo, si accaparrava il 37% degli investimenti, contro il 28% di Milano. Dal 2015 a oggi nella Città eterna la situazione è precipitata anno dopo anno, passando al 23% nel 2018 e raggiungendo il minimo nel 2021: solo il 9%.

Una Capitale poco attrattiva dunque. Tra i fattori non c'è solo la situazione della città, troppo spesso sporca, caotica e che fatica a recuperare attrattività. Anche il nodo legislativo contribuisce alle basse percentuali di investimento, tanto che un focus specifico oggi sarà proprio sulle disposizioni normative per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio (Legge Regionale

n. 7/2017) e sullo stato di avanzamento del Piano Regolatore Generale del 2008 recentemente aggiornato dal Campidoglio con le norme tecniche di attuazione. Per dirla in una parola: burocrazia.

La rigenerazione «non può che essere guidata dal mondo immobiliare e dalle istituzioni, a cui chiediamo un assist immediato ed efficace per il rilancio della Capitale, ormai non più procrastinabile - sottolinea il presidente di Aspesi Roma Paolo Buzzetti. A due anni dal Giubileo del 2025 e a 7 anni da Expo 2030, serve uno snellimento delle procedure legislative al fine di garantire nei giusti tempi, l'attuazione degli interventi necessari per poter non solo ospitare eventi di portata internazionale, ma per rendere vivibile la città».

I numeri Privati in fuga

-10%

La caduta
Dal 2018 al 2022 secondo i dati Nomisma, Roma ha perso una quota di investimenti del 10% passando dal 23 al 13%.

37%

L'apice
Nel 2012 Roma attirava il 37% del totale dei fondi investiti nel settore.



Peso:1-7%,2-44%