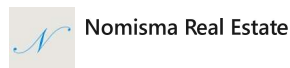




La sostenibilità della rigenerazione urbana: il parere degli esperti



La tavola rotonda organizzata da Nomisma in occasione della presentazione del 2° Rapporto sul Mercato Immobiliare 2024 ha fatto emergere spunti decisamente interessanti sul tema della **rigenerazione urbana**.

Al dibattito, moderato da Marco Leone, Senior Advisor di Nomisma, hanno preso parte diverse personalità di rilievo, come Giuseppe Amitrano, Vicepresidente di ASSOIMMOBILIARE, Carlo Masseroli, Amministratore Delegato di NHOOD Services Italy, Andrea Marchiori, Fondatore e CEO di TECHBAU S.p.A, **Federico Filippo Oriana, Presidente di ASPESI - Unione Immobiliare**, Barbara Polito, Head of Asset Management di MIRIA e infine, Giancarlo Tancredi, Assessore alla Rigenerazione Urbana del Comune di Milano.

È percezione condivisa che, oggi più che mai, sul mercato regni l'incertezza. In un contesto come quello italiano, in cui i risparmi delle famiglie sono pari a 11.000 miliardi di Euro, il 50% dei quali è rappresentato da immobili, da un lato crescono le transazioni e i prezzi degli immobili residenziali, dall'altro la stretta sul credito condiziona il mercato e il potere d'acquisto delle famiglie diminuisce. Se storicamente il mattone viene considerato un bene rifugio, oggi, diversamente dal passato, è evidente il problema dell'accessibilità alla casa che, per essere affrontato, avrebbe bisogno di una grande politica espansiva per dare accesso ai capitali istituzionali italiani e internazionali, promuovendo il "Build to Rent" anche tramite incentivi e la riforma fiscale per consentire la deducibilità dell'IVA.

Gli ingredienti per gestire la relazione Pubblico-Privato

A questo riguardo, la tavola rotonda ha fatto emergere alcuni ingredienti chiave da gestire al meglio nella relazione Pubblico-Privato:

le **infrastrutture**, la **rigenerazione urbana** e la **sostenibilità**

settore privato. Come sottolineato durante il dibattito, la casa va considerata un'infrastruttura essenziale e come tale occorre rendere disponibili alloggi accessibili per far sì che le città italiane possano risultare realmente competitive rispetto a quelle estere. Affinché questo sia possibile è necessario che il pubblico aiuti il privato a far convivere le esigenze di interesse collettivo con adeguati ritorni economico-finanziari.

Oggi in tutta Italia sono presenti tante aree da rigenerare che, pur non essendo dismesse, sono bloccate da vecchi strumenti urbanistici e convenzioni per edificare prodotti immobiliari ormai obsoleti rispetto alle nuove esigenze del mercato. Tra questi, ad esempio, le aree dedicate ai centri commerciali, che spesso non raccolgono grande interesse da parte degli investitori.

Sarebbe quindi opportuno parlare di rigenerazione nelle periferie e nelle città di provincia, con la necessità di una nuova governance pubblica in grado di stimolare l'interesse degli investitori, perché oggi troppo spesso il costo di realizzazione risulta allineato ai ricavi di vendita, non giustificando l'investimento. Per altro, opinione condivisa dagli operatori, ci sarebbe ancora molto da fare anche sul fronte dello snellimento e della sburocraizzazione dei processi.

La sostenibilità sociale negli sviluppi immobiliari

Altro tema oggetto di riflessione ha riguardato la sostenibilità sociale dei nuovi sviluppi immobiliari, strettamente legata alla dinamica dei prezzi, che possono giocare negativamente (**gentrificazione**) pur generando anche effetti positivi per la crescita di valore delle famiglie, che in Italia sono proprietarie per l'80% della propria abitazione. Se da un lato la crescita dei prezzi genera la possibilità di realizzare case nuove (nonostante l'esplosione dei costi di costruzione), dall'altro in molte città questa dinamica rischia di rendere queste abitazioni abbordabili soltanto per le classi più abbienti.

Su questo tema è stato rimarcato come la fiscalità dello Stato oggi favorisce le case usate rispetto a quelle nuove, e questo rappresenta un vincolo ai progetti di sviluppo. Questo induce le persone a comprare case usate, sperando che prima o poi arrivi un bonus per ristrutturarle o efficientarle in modalità green. La complessità del mercato e le nuove esigenze fanno sì che lo sviluppo immobiliare oggi richieda la progettazione non solo dell'immobile in sé, ma anche una grande attenzione alle relazioni tra le persone, al "community engagement", per tenere insieme la collettività e ricucire le diversità dei territori. Per rendere realmente sostenibile la rigenerazione urbana è indispensabile un quadro legislativo organico a livello nazionale, articolato su tre diversi livelli di riforma: urbanistica, piano casa, governance delle città metropolitane. Nel frattempo, occorre lavorare il meglio possibile con gli strumenti esistenti, quindi utilizzando il PGT, valorizzando le infrastrutture esistenti e di prossimo sviluppo.

In conclusione, l'auspicio degli operatori è che vengano approvate le necessarie riforme normative, che si apra una nuova stagione caratterizzata da una governance pubblica rafforzata, in grado di generare opportunità di partenariati e di investimenti privati sostenibili, ad esempio sul modello dei bandi "C40 Reinventing Cities", mettendo in campo anche aree e finanza pubblica a sostegno del c.d. affordable e social housing".