

Demo-costruzione contro l'emergenza

La riscoperta della centralità della casa- seconda compresa- impone un rinnovamento edilizio secondo Filippo Oriana. In regime di recupero delle molte aree abbandonate e con una politica urbanistica e residenziale che lo incentivi

Sia nel layout degli appartamenti che in termini di location preferite dagli acquirenti, il mercato residenziale è cambiato molto dalla pandemia in avanti. Ricalibrandosi sui nuovi bisogni - soprattutto delle persone in attività- e facendo riscoprire la casa come elemento centrale della vita, oltre che come pilastro sociale ed economico. «Se nelle città le abitazioni erano quasi un dormitorio a causa del commuting- osserva Filippo Oriana, presidente di Aspesi, associazione di imprese immobiliari aderente a Confedilizia prima in Italia per anzianità, numero di soci e articolazione territoriale- durante il Covid sono diventate luoghi della quotidianità».

E ora che ne siamo fuori da quasi due anni, quali ulteriori strascichi ha lasciato sul mercato del real estate?

«Quanto alla tipologia di location, registriamo dal 2020 la spinta dalle città all'hinterland che permette di trovare la villetta autonoma. E circa gli spazi degli appartamenti, emerge il desiderio di terrazzi e l'esigenza di almeno una stanza da adibire a ufficio. Un ultimo fenomeno immobiliare conseguente al Covid è il rilancio della seconda casa, in località collinari o marine. Purché siano appartamenti dentro un sistema ricettivo completo nel quale si possa per un certo periodo lavorare, ma anche godere delle bellezze naturali senza rischi».

Diverse aree urbane della Penisola sono alle prese con l'emergenza abitativa. Da quali fattori è determinata?

«La normativa italiana privilegia da sempre le case vecchie a quelle nuove con una politica fiscale e urbanistica incomprensibile, masochista e opposta a quella di tutti i Paesi civili del mondo. Questa situazione normativa determina la circolazione tra privati sempre dello stesso patrimonio abitativo usato, senza rinnovamento edilizio, ma nemo incremento numerico degli alloggi».

Milano è la punta dell'iceberg di questo

Filippo Oriana, presidente di Aspesi Unione Immobiliare



I CASI VIRTUOSI DI RIGENERAZIONE URBANA Bicocca, Porta Nuova, Citylife hanno generato un'ondata di operazioni immobiliari di recupero che ha cambiato non solo lo skyline, ma soprattutto l'attrattività internazionale di Milano

fenomeno. Quali soluzioni realistiche si profilano per fronteggiarlo?

«Il caso Milano è eclatante: mancano 60.000 alloggi a popolazione invariata, il fabbisogno annuale è di 9.900 contro i 2.500 appartamenti nuovi circa che vengono immessi sul mercato, dato in peggioramento a causa delle iniziative giudiziarie in atto. Con un deficit del 256 per cento contro il deficit del 25 per cento di Londra che viene considerato intollerabile dagli inglesi. Non c'è altra possibile soluzione per mitigare il problema che una politica urbanistica di incentivazione delle nuove costruzioni residenziali in regime di recupero delle molte aree dismesse».

La demo-ricostruzione è la prima "cura" per risparmiare suolo. Dove ci sono i migliori spazi applicativi in Italia e come va sostenuta a livello normativo e politico?
«Demolire ruderi di edifici ex-productivi abbandonati e sostituirli con edifici residenziali nuovi che vadano in verticale per non consumare suolo è l'unica strada possibile per mitigare l'emergenza abitativa. A Milano ve ne sono oltre 200, a Roma ancor di più e per una dimensione di aree degradate immensa. Ma dato che i valori di queste aree, in genere periferiche, è relativamente basso e i costi di intervento maggiori per le necessarie demolizioni e bonifiche del sito, la demo-ricostruzione va incentivata- come ha fatto con la legge 18/2019 la Regione Lombardia- con sconti sugli oneri comunali,

premi volumetrici e benefici fiscali che lo Stato vorrebbe corrispondere con il Ddl Gasparri ora in esame al Senato. Incentivi giustificati dall'interesse pubblico per il valore socio-ambientale di questo tipo di interventi».

La rigenerazione urbana incide positivamente anche sul valore del patrimonio immobiliare. Quali esperienze virtuose lo dimostrano e come va rilanciata in senso social e smart?

«La rigenerazione urbana è la sola prospettiva per il nostro Paese che non produce né petrolio né Ict, ma ha nel territorio l'unica sua risorsa strategica. È una prospettiva win-win perché coniuga Pil, socialità e ambiente senza consumare il poco suolo rimasto libero in un Paese piccolo come l'Italia. I casi virtuosi di rigenerazione urbana

realizzati a Milano tra gli anni 90 del '900 e i primi 15 anni di questo- Bicocca, Porta Nuova, Citylife- hanno generato un'ondata di operazioni immobiliari di recupero che ha cambiato non solo lo skyline, ma soprattutto l'attrattività internazionale di Milano. Sostenibilità socio-ambientale e "smartizzazione" delle soluzioni realizzative sono elementi imprescindibili della loro fattibilità sia per l'accettazione delle comunità locali, sia per commerciabilità».

Una traiettoria di sviluppo molto interessante per il real estate è quella della digitalizzazione, a partire dall'AI. Che evoluzione attende il settore su questo versante?

«Il settore immobiliare-costruzioni è per definizione uno dei più tradizionalisti dal punto di vista tecnico-industriale-realizzativo. Ma per tutto quanto ora detto, non ha prospettive reali di crescita se non saprà introdurre nuove soluzioni tecnologiche sia di processo che di prodotto. L'AI e l'evoluzione del Bim sono, quindi, imprescindibili per un consolidamento strategico del nostro settore e la sua accettazione socio-ambientale da parte della collettività». • GG

