

La città del futuro? Smart e social: affinità elettive del ciclo immobiliare

Di **Valentina Piuma** -

16 Ottobre 2019



Si è tenuto presso l'**Unicredit Tower Hall**, l'incontro autunnale organizzato da **Aspesi** sull'importante tema del **rapporto virtuoso tra gli aspetti smart e social per la riqualificazione urbana**. Come sottolineato dal presidente di Aspesi, **Federico Filippo Oriana**, nessuna altra sede avrebbe potuto essere più idonea per un incontro sul tema della riqualificazione urbana e della tecnologia applicata al real estate.

L'articolazione dell'incontro ha consentito, grazie a un nutrito panel di relatori qualificati, di affrontare **una delle tematiche rilevanti** e che fa parte della mission dell'associazione fin dal momento della sua costituzione poco meno di trent'anni fa: la **rigenerazione urbana**. Un tema analizzato e radiografato sia attraverso lo sguardo degli operatori più direttamente coinvolti nella promozione e nella

realizzazione di sviluppi immobiliari senza distinzione di destinazione d'uso e lo sguardo della controparte pubblica attraverso il racconto degli esponenti del mondo delle istituzioni.

In particolare, nel corso della prima tavola rotonda è stata riportata l'esperienza di diversi operatori – tra cui in particolare **Planet Idea**, che stanno dando vita o hanno dato vita a iniziative che rientrano nell'alveo dell'asset residenziale declinata secondo le differenti esigenze dell'utilizzatore finale: social housing, senior o student housing.

Proprio per queste tipologie di utenti che, soprattutto nel caso del **social housing e del senior housing**, potrebbero essere definite deboli diventa fondamentale dotare le infrastrutture immobiliari di una componente smart in grado di favorire una gestione ottimale di tutte quelle attività legate al tema dell'inclusione sociale e della condivisione e perché no anche rendere più efficiente tutta una serie di attività legate al caring per la categoria dei senior.

Nel caso degli **studentati** presentati, entrambe le esperienze hanno evidenziato come il crescente numero di studenti che gravita sulle città italiane porta all'emergere di una crescente necessità di soluzioni di residenzialità per i giovani. Soluzioni dove alla componente di "alloggio" vanno ad aggiungersi tutta una serie di funzioni e amenities che portano i gestori a fornire un prodotto all inclusive.

Inoltre, nel corso del panel è stato presentato il progetto **Chorus Life** che rappresenta la sintesi di un processo di cambiamento per il settore real estate, dove il paradigma dell'utilizzo del greenfield viene completamente soppiantato dalla riconversione del brownfield (tipicamente aree dismesse) dove il centro della città si amplia sempre di più e quello che era periferia fino a pochi anni fa diventa sempre più parte integrante della realtà urbana.

La cifra distintiva del progetto nello specifico è la **realizzazione di un format replicabile** in altre realtà urbane dove possano convivere ed intrecciarsi più destinazioni d'uso facendo coabitare il tema della residenza per anziani con il tema della ricettività, del leisure, dell'entertainment e del commercio inteso non come la realizzazione di un centro commerciale ma favorendo la nascita di strutture commerciali di vicinato.

A fare da minimo comune denominatore a queste tutte queste realtà che andranno a convivere in questa nuova parte di città, una piattaforma informatica Gsm che consente di "digitalizzare" lo sviluppo immobiliare e integrare le tecnologie (IoT) con il comportamento sostenibile dell'utente, guidato da indici di prestazione (KPI) misurabili.

Al di là delle potenzialità che gli sviluppatori e le imprese di costruzione possono mettere in campo, per dare vita a un **prodotto smart** è necessario che anche il contenitore di questi oggetti lo sia; e per esserlo devono essere realizzate tutta una serie di attività che permettano attraverso l'utilizzo di una singola applicazione su un qualsiasi device la gestione di aspetti burocratici, logistici e gestione del day by day.

di **Valentina Piuma** – vai al blog virginialunare.it