

Edilizia sociale, in Italia 750mila immobili abbandonati da rigenerare

Un convegno di Aspesi sulle smart city fa il punto delle prospettive di social, student e senior housing

di Evelina Marchesini



4' di lettura

Sono oltre 750mila le strutture immobiliari in condizione di abbandono, tra palazzi, ville, edifici ecclesiastici, strutture industriali, 6mila chilometri di ferrovie inutilizzate e circa 1.700 stazioni, oltre all'elevato numero di strutture pubbliche di grandi metrature, come ospedali, caserme e sanatori non più utilizzati.

Immobili che possono e devono essere recuperati in un'ottica di rigenerazione urbana e secondo la nuova filosofia delle smart cities. I dati sono dell'Istat e sono stati esaminati nel corso del **convegno "Obiettivo Social & Smart City" organizzato a Milano da Aspesi**, l'Associazione nazionale tra le società di promozione e sviluppo immobiliare.

«Quando un immobile pubblico non è più utilizzabile, il primo obiettivo da traguardare – ha dichiarato il prefetto Riccardo Carpino, direttore dell’Agenzia del Demanio – è quello di innescare un percorso di riqualificazione che possa ridare vitalità a questi vuoti urbani, spesso a rischio di degrado. Oggi la realtà è profondamente mutata e sono cambiate le esigenze delle amministrazioni statali rispetto a quando questi grandi contenitori sono nati, basti pensare alle caserme; quindi occorre cercare di dare una “nuova vita” a questi beni con effetti positivi sui territori, visibili in termini di crescita economica e sociale oltre che garanzia di maggiore sicurezza».

Fondamentale, secondo Carpino, il rapporto con le istituzioni locali: **federalismo demaniale e federalismo culturale**. Il trasferimento ai Comuni di un grande patrimonio immobiliare (stimato in circa 15 miliardi di valore) avvenuto un decennio fa si è bloccato per il deciso peggioramento delle capacità finanziarie degli enti locali. Molti beni trasferiti sono, quindi “congelati” in attesa della definizione di un piano di valorizzazione degli stessi.

Quali destinazioni assegnare a questi immobili? Emanuele Ottina, presidente di Alternative Capital Partners Sgr, spiega: «Nel nostro paese l’offerta immobiliare è costituita da strutture per larga parte obsolete, inadeguate in termini di standard strutturali, di dotazioni energetiche e di servizi offerti rispetto alla media europea. Ad una ripresa costante delle transazioni e dei volumi in questi segmenti, non è seguita ancora una pari ripresa dei prezzi che restano stagnanti; ciò apre interessanti opportunità d’investimento in immobili da riconvertire in infrastrutture immobiliari sociali, valorizzando e gestendo le stesse attraverso format innovativi quali **il coworking, lo student housing, l’hostelling ed il co-living**, che contribuiscano alla rigenerazione urbana e al nuovo modo di vivere gli spazi delle giovani generazioni».

Manca una legge: se l’obiettivo è chiaro, altrettanto non si può però dire per gli strumenti a disposizione degli operatori immobiliari e delle stesse amministrazioni. «Ad oggi non abbiamo ancora in Italia una norma volta a promuovere e semplificare la riqualificazione del patrimonio immobiliare esistente – ha dichiarato il presidente Aspesi Federico Filippo Oriana –. Per questo motivo Aspesi ha deciso di dedicare un grande evento al confronto tra istituzioni e operatori privati con lo scopo di individuare un percorso che possa rispondere in maniera efficiente alle problematiche relative al fabbisogno abitativo e, al tempo stesso, a quelle di riqualificazione dei patrimoni e dei territori da rigenerare anche in chiave sociale».

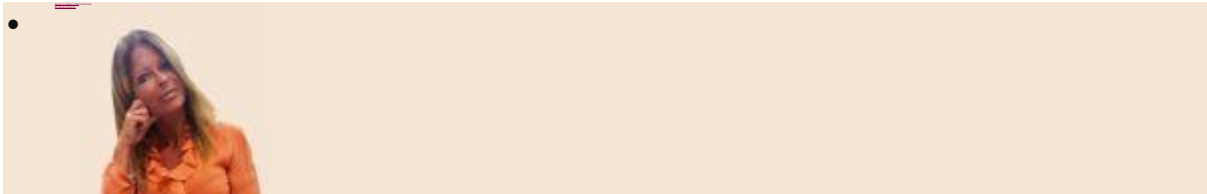
Criuciale è il social housing. Paola Delmonte, chief business development officer di Cdp (Cassa depositi e prestiti) ha illustrato il quadro della situazione del programma nazionale e delle politiche di sostegno: «Il mondo che ruota intorno al social housing (che include anche lo student housing) **muove circa 3miliardi di euro, di cui 2 allocati nel fondo nazionale**. Di questi oltre la metà sono destinati a 214 progetti - di cui 130 già realtà concrete, con 6000 alloggi e 3mila posti letto (il 10% destinato a 12 strutture di student housing). L’84% di questi interventi sono di brownfield».

Per il futuro, il Piano Rinascita Urbana recentemente varato ha nella sua programmazione (che si avvierà tra la fine del 2020 e l’inizio del 2021) la destinazione di un miliardo di euro, incrementabile, con finanziamenti anche a fondo perduto o fortemente calmierati, da destinare alla realizzazione di interventi di rigenerazione urbana con finalità sociale, al quale potranno concorrere operatori privati e fondi di investimenti.

La Del Monte ha sottolineato che, all'azione istituzionale, si affiancherà la volontà di fondazioni ed enti previdenziali di ripercorrere le esperienze di questi anni per lo sviluppo di iniziative che possano rispondere al crescente fabbisogno abitativo del Paese.

Un fabbisogno che è numericamente importante. Secondo Cristiano Radaelli di Planet Idea, società specializzata in “affordable housing”, **si prevede che il numero di famiglie con disagi abitativi arrivi nel 2025 a 440 milioni nel mondo**: quasi 1,6 miliardi di persone vivrà in case inadeguate, insicure e largamente sovrappopolate. Con il progetto ReDo in fase di realizzazione a Milano si è riusciti a coniugare il concept di progettazione in chiave “smart” con quello in chiave “social”, dimostrando che i costi legati all'innovazione tecnologica non ostacolano questo tipo di realizzazioni ma consentono maggiore efficienza, interconnessione, riconoscibilità.

Riproduzione riservata ©



Evelina Marchesini vice caporedattore

Luogo: Milano-Messico

Lingue parlate: italiano, spagnolo, inglese, francese

Argomenti: real estate, immobiliare, turismo, travel, latin america

Premi: "Arel Lady of the year" by Arel; "Key player of the italian real estate market" by Scenari Immobiliari