

Social Housing, Smart City ed esigenze di rigenerazione urbana, il convegno ASPESI.

By
redazione



Con il convegno "Obiettivo Social & Smart City" ASPESI – l'Associazione Nazionale tra le Società di Promozione e Sviluppo Immobiliare – ha voluto rispondere concretamente all'esortazione che le Istituzioni continuano a rivolgere agli operatori del real estate a realizzare operazioni di rigenerazione urbana che possano rispondere alle esigenze dei segmenti più in difficoltà del tessuto sociale (social housing, student housing, senior housing & care, etc)

Dal confronto tra i soggetti coinvolti è emerso che, affinché queste siano realizzabili, è necessario coniugare diversi – e altrettanto importanti – fattori: 1) rispondere alle esigenze della nuova domanda abitativa che non si esaurisce con l'ottenimento di un "contenitore" ma si associa a bisogni identitari, di cura, assistenza, socializzazione, sicurezza, perseguendo quindi l'obiettivo di una "Social & Smart city"; 2) rispondere alle esigenze degli amministratori realizzando interventi che sappiano creare valore aggiunto a livello urbano, sociale ed economico. Il tutto evitando ulteriore consumo di suolo, quindi cercando di

sfruttare l'esteso territorio dismesso da recuperare³) rispondere alle esigenze degli operatori immobiliari, chiamati ad investire in interventi a bassa redditività (come nel caso del social housing) Secondo l'Istat, esistono oltre 750.000 strutture in condizione di abbandono tra palazzi, ville, edifici ecclesiastici, strutture industriali, 6.000 Km 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.

"Quando un immobile pubblico non è più utilizzabile, il primo obiettivo da raggiungere – 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 il Prefetto Carpino, il rapporto con le istituzioni locali: federalismo demaniale e federalismo culturale. Il trasferimento ai comuni di un grande patrimonio immobiliare (stimato in circa 1,5 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.

Dello stesso parere Emanuele Ottina, Presidente di Alternative Capital Partners SGR: "Nel nostro paese l'offerta immobiliare – in particolare nei segmenti direzionale, ricettivo e residenziale – 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." "In questa direzione,

ad oggi non abbiamo ancora in Italia una legge 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”. Paola Delmonte, Chief Business Development Officer di CDP 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 aggiunto Paola Delmonte – 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. 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 numericamente importante.

Secondo Cristiano Radaelli di Planet Idea, società specializzata in “affordable housing”, nel 2025 si prevede che il numero di famiglie con disagi abitativi arrivi 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 alla innovazione tecnologica non ostacolano questo tipo di realizzazioni ma consentono maggiore efficienza, interconnessione, riconoscibilità. “Perchè sia di qualità un intervento deve

rispondere alla valorizzazione della comunità, a concetti di resilienza, adattabilità e realizzazione di mix abitativo, sia tra fasce reddituali che di destinazioni e servizi.

Bisogna pensare ambienti da destinare a condivisione e socializzazione”, ha aggiunto Fabio Carlozzo, Managing Director di Investire SGR . Rigenerazione anche periferica, inclusione sociale di più generazioni, modello di business di lungo periodo e digital experience alla base della vision di Costim (Gruppo Percassi), illustrata dall’AD Jacopo Palermo: “E’ importante concepire il prodotto immobiliare come spazio di scambio, con una dimensione individuale e una collettiva, non uno spazio fisico ma una piattaforma viva. L’industry del real estate ha un pò perso di vista la valutazione del trend come key driver del prodotto. In chiave di costi, è importante concepire il progetto considerando l’intero ciclo di vita dell’immobile – a 30 anni quindi – e per questo la tecnologia risulta essenziale. In chiave di ricavi il prodotto con forte innesto tecnologico ma che possa attrarre tutte le fasce di utenti deve sganciarsi dal concetto di metro quadro e puntare sui servizi digitali utili alla persona e non come puro “orbello”. E’ ciò che la società ha voluto realizzare con Chorus Life, progetto di riqualificazione di un’area industriale abbandonata di 150.000 mq che ha restituito alla città una smart city con un hotel da 250 camere e un residence da 80 alloggi per una nuova visione del tessuto sociale. Nell’edilizia universitaria l’offerta è aumentata negli ultimi anni ma la disponibilità è ancora insufficiente rispetto alla domanda. Se nel 1990 gli studenti internazionali si limitavano ad una soglia di 1,3 milioni, nel 2025 saranno 8 milioni, e cresceranno di un altro 60% fino al 2027, grazie anche all’incremento dei percorsi di laurea in lingua inglese che ha raddoppiato il numero degli studenti di cittadinanza non italiana che si sono immatricolati nel nostro paese.

Secondo le stime di Nomisma, su un totale di 1,7 milioni di studenti in Italia, circa 600mila compiono il percorso di formazione lontano dalla casa di origine. Un comparto che avrebbe bisogno di investimenti per oltre 4 miliardi e che sta raccogliendo l’interesse dei grandi investitori come Hines, secondo cui a Milano ci sono 200.000 studenti non italiani. Solo per gli iscritti alla Bocconi c’è un gap tra domanda e offerta di 10mila posti letto. I campus italiani presentano delle fondamentali differenze rispetto ai campus stranieri: tradizionalmente interni alle città e inseriti in quartieri vivi, preferiscono lasciare in questi la componente sociale”, ha dichiarato Stefano Pagliani di Hines. Ma la sostenibilità economica richiede che il progetto e la realizzazione vengano gestiti con un attento governo

dei costi e il ruolo del gestore è cruciale non solo quando le residenze sono operative, ma già durante la fase del loro concepimento, come testimoniato da Maurizio Carvelli, CEO di Camplus, società che gestisce circa 9.000 studenti in Italia costituendo così il primo operatore nazionale del settore: "Il ricco bagaglio di competenze acquisite nei suoi 30 anni di attività, sia come gestore sia come proprietario immobiliare, ha permesso a Camplus di riconoscere che la rigenerazione e la sostenibilità vanno oltre gli aspetti strutturali, sino a toccare la "community", che nasce all'interno delle strutture grazie a un personale attento e qualificato, capace di guidarla e metterla in relazione con il territorio. Non può infatti esistere business senza socialità ". Anche nel segmento del senior housing il fabbisogno presenta cifre rilevanti: attualmente gli anziani non autosufficienti ospiti in RSA sono oltre 200 mila e, secondo le stime, nel 2035 saranno circa 600 mila. Nello scenario più ottimistico, con il 75 per cento degli anziani non autosufficienti assistiti nelle RSA, saranno necessari oltre 200 mila nuovi posti letto. Entro 15 anni si prevedono quindi investimenti per una cifra che oscillerà tra il 15 e i 23 miliardi di euro in questo segmento che già oggi assicura rendimenti tra il 6 e il 7,5%. Fabbrica SGR ha già realizzato 2.500 posti letto in questo settore ed ha in programma la realizzazione di un fondo dedicato alle RSA. La società gestisce anche il fondo Esperia dedicato allo sviluppo di interventi in social housing nel Mezzogiorno.

"Un contributo importante ma sicuramente ancora insufficiente - ha dichiarato Manfredi de Marco, Direttore Sviluppo - se si considera che dei 4 miliardi di massa gestita da Fabbrica solo 160 mln riguardano il Sud dove le difficoltà da affrontare sono molteplici, a partire dai necessari parametri da rispettare perchè l'operazione assicuri un minimo di rendimento" Come affermato dal Sottosegretario all'Ambiente On. Morassut è obiettivo del governo avere entro un anno un disegno di legge nazionale che preveda una profonda revisione nell'approccio al problema della rigenerazione urbana e una nuova idea di città per affrontare al meglio il sensibile incremento demografico che si avrà nei prossimi anni nei grandi centri urbani e per il quale occorreranno città più dense, verticali con il superamento e l'assorbimento dei vecchi Piani Regolatori fermi alla metà del secolo scorso."La coniugazione tra le varie esigenze tra loro contrapposte non può avvenire senza una legge di sostegno in termini non di soldi, che non ci sono, ma di varie premialità che non costano (tempi di approvazione dei progetti, flessibilità nelle

destinazioni, premi volumetrici), ha dichiarato Paolo Buzzetti, Presidente del Laboratorio Permanente per Roma (ASPESI Roma).

“Per questo – ha continuato – chiederemo all’On. Morassut, presentatore della proposta di legge ancora dai banchi dell’opposizione, di seguire il provvedimento dagli scanni del Governo. Un esempio già in corso di realizzazione è il Laboratorio Permanente per Roma con il quale si è voluto avviare una progettazione di interventi di rigenerazione urbana attraverso il coordinamento delle principali forze economico-professionali e culturali della Capitale. Alcuni progetti sono già stati presentati, altri sono in corso di realizzazione e siamo fiduciosi di poter realizzare anche in una città come Roma dalle straordinarie potenzialità quel processo di straordinario rilancio metropolitano che Milano ha conosciuto negli ultimi venti anni” Il Presidente Federico Filippo Oriana ha concluso il convegno richiamando quello che è diventato lo slogan di ASPESI nell’attività di rigenerazione urbana “Better Buildings in better cities for a better life”