

28 Mag 2020

«Immobiliare motore per la ripresa di Milano e dell'Italia»

Federico Filippo Oriana(*)

L'ultimo rapporto Nomisma - come ha sottolineato **Marco Marcatili**, direttore sviluppo, nel webinar Aspesi sull'immobiliare per Milano e per l'Italia - evidenzia come le famiglie pongano sempre la casa al centro dei loro progetti. Per gli acquisti, e ancor più per gli affitti, il fabbisogno abitativo si presenta comunque oggettivamente molto forte e si può prevedere una ripresa graduale del mercato immobiliare post-blocco Covid. Alcune nuove esigenze emerse con il lockdown (terrazzi esterni, camere separate all'interno ecc.) stanno in realtà aumentando i progetti di una nuova abitazione, mentre altri segmenti residenziali - crescenti prima del Covid-soffriranno invece per qualche tempo della nuova situazione, si pensi agli affitti brevi e al co-living.

Nel webinar Aspesi con sviluppatori immobiliari nazionali ed internazionali, collegati dall'Italia e dall'estero, è emersa la volontà di proseguire sia gli investimenti in atto - per loro natura di lungo periodo- che mantenere l'attenzione a nuove opportunità, soprattutto a Milano e dintorni e nell'abitativo, ma non solo. Sia **Attilio Di Cunto**, Ceo di Euromilano, realizzatrice di Uptown nuovo quartiere residenziale vicino all'area Expo, che **Nicolas Rodriguez**, country manager del gruppo francese Nexity leader europeo nella costruzione di appartamenti, hanno sottolineato che le loro operazioni immobiliari in corso a Milano non si sono fermate neppure nella fase 1, né come costruzione né come commercializzazione. Ed entrambi i gruppi stanno valutando nuovi interventi in collaborazione con investitori finanziari internazionali per nulla intimoriti dal Covid. Magari producendo case diverse, per rispondere a nuovi modelli abitativi emersi nel lockdown che portano a vedere la casa non solo come un "tetto", ma come un luogo di vita, come ha sintetizzato Rodriguez. E case nuove, attenuando il grave problema italiano della forte preferenza per l'acquisto dell'usato con danni all'industria e al Pil.

Le *success story* del 1999-2006 - le Giunte Albertini che con le operazioni immobiliari, in particolare Porta Nuova e Fiera di Milano vecchia e nuova, hanno rilanciato Milano dopo la depressione post-Tangentopoli e del 2015-2020 post-Expo-, come ho ricordato nell'introduzione, potranno certamente ripetersi in una nuova era di rigenerazione urbana, partendo dal recupero degli immobili e delle aree degradate e dismesse. Senza l'utilizzo di nuovo *greenfield*, vista anche l'esistenza nel solo territorio comunale di circa 170 aree/immobili antropizzati da recuperare. *Success stories* milanesi, ma che si sono riverberate positivamente sul livello nazionale, in particolare la seconda che negli ultimi 5 anni stava dando fino al Covid un contributo crescente ad un'economia italiana, nazionale e delle altre maggiori città, alquanto depressa.

Nel post Covid c'è oggi sicuramente la possibilità di una terza riedizione del "modello Milano", cioè dell'immobiliare come traino per l'economia generale dell'area milanese e di quest'ultima come traino alla ripresa economica nazionale. Lo ha sottolineato **Andrea Ruckstuhl**, Ceo Europa

di Lendlease, il gruppo multinazionale incaricato del recupero dell'area Expo, che ha evidenziato la formula di successo alla base del progetto Mind, esempio milanese di successo di quella collaborazione pubblico-privato che si sta virtuosamente realizzando nel mondo e che in Italia ancora latita, scoraggiando gli interventi internazionali di recupero urbano di grandi dimensioni fuori Milano e Lombardia.

Ruckstuhl ha anche ricordato che la competizione internazionale tra le città si sta giocando molto sulla capacità di attrarre talenti e Milano dovrà accelerare ancor più sulla strada intrapresa negli ultimi 30 anni di diventare un ambiente creativo e accogliente per i giovani. Una Milano con tanti plus, dalla popolazione in crescita al track-record positivo, alla vicinanza di una cintura di città molto forti che la circondano. Tutti e tre gli sviluppatori partecipanti alla tavola rotonda sulle potenzialità locali e nazionali dell'immobiliare milanese hanno, però, convenuto che per il successo di questa prospettiva positiva occorrerà una leale collaborazione tra le Istituzioni -in particolare regionale e comunale-, una continuità amministrativa che permetta di pianificare con certezza progetti di trasformazione ed una premialità negli interventi di rigenerazione urbana, che scontano maggiori costi, in particolare per le bonifiche.

Per queste parti di territorio milanese, ho annunciato durante l'evento che Aspesi, oltre alla sua azione istituzionale tipica con le Amministrazioni regionale e comunale per le premialità urbanistiche e la semplificazione delle procedure - è entrata per la prima volta in campo operativamente in prima persona. Abbiamo avviato, infatti, un nuovo servizio per il Comune di Milano, Miriad - Milano Rigenerazione Immobili e Aree Dismesse - che sta mettendo in contatto le proprietà delle aree individuate dal Comune con le società di investimento rappresentate da Aspesi, per accelerare e concretizzare il fondamentale percorso di recupero e trasformazione della nostra città.

() Presidente e amministratore delegato Aspesi nazionale*