

La rigenerazione urbana potrà essere il motore della ripresa post Covid-19

REAL ESTATE

Il settore immobiliare è infrastrutturale e merita parte del Recovery fund

Al Re&Finance Summit del Sole 24 Ore 2.500 iscritti e mille utenti collegati

Paola Dezza

La sfida è complessa, ma se vinta permetterà a molti quartieri delle nostre città di cambiare volto, ripristinare una vita di qualità, sicurezza e servizi.

La rigenerazione urbana è l'occasione per ricucire periferie dimenticate e quartieri dormitorio con il resto delle città. La sfida, accelerata dal coronavirus, è rivisitare intere zone da dotare di servizi funzionali anche a sacche della popolazione che si trovano in posizioni difficili o disagiate.

Come farlo? La politica deve iniziare a leggere il real estate come infrastruttura, nella quale viviamo, lavoriamo, facciamo acquisti e così via. Perché l'apporto del segmento pubblico è essenziale nell'individuare progetti perlenome di medio periodo.

In occasione del terzo appuntamento del Real Estate & Finance summit del Sole24Ore (con 2.500 iscritti e mille utenti collegati) ieri si è discusso di come la rigenerazione urbana possa fare da traino alla ripresa del settore immobiliare e dell'economia. In sei mesi abbiamo vissuto cambiamenti epocali. Di stili di vita e di lavoro. Ed è cambiata la domanda immobiliare sia residenziale sia di natura commerciale. Quale la risposta del settore? «È una industria che vale moltissimi punti del Pil, con l'indotto - ha detto Mario Abbadessa, a capo di Hines in Italia -. Oggi la rigenerazione urbana può dare risposte, in termini di servizi, soprattutto a certe fasce della società. Dalle mamme che cercano spazi per lavorare da casa al-

le giovani coppie che cercano affitti a canoni sostenibili. L'immobiliare deve assumere una valenza sociale». Tema caro anche a Luigi Aiello di Prelios, che sottolinea la necessità di servizi ad hoc per specifiche categorie di abitanti.

Si è parlato anche di Recovery fund e di come questi fondi se destinati in parte all'industria immobiliare potrebbero essere un importante volano per la crescita. «Il real estate è una infrastruttura e così va valutata - ha detto Aldo Mazzone, ceo di Generali real estate -. Non credo che il Covid-19 porti alla deurbanizzazione e a uno svuotamento definitivo degli uffici - evento che provocherebbe una crisi pesante vista l'importanza dell'asset class nei portafogli dei grandi investitori -. Viviamo cambiamenti transitori, alcuni diventeranno permanenti ma non in maniera tale da stravolgere il mondo immobiliare».

«Il Covid modificherà in parte le abitudini della gente - dice Stephen Coticoni di Bnp Paribas Re -. Ma di fatto ha solo accelerato processi già presenti come lo sviluppo dell'e-commerce, della logistica e del flexible world». Variazioni nelle abitudini di vita che incideranno sul modo di progettare riqualificazioni urbane che, come ha sottolineato Valeria Falcone di Barings, ormai riguardano quartieri interi e spicchi di città e non più il singolo edificio. Bisogna puntare a replicare modelli nati a Milano, che ha fatto da apripista, in città secondarie ma fertili al cambiamento. Come il progetto che Vardesta terminando a Bologna.

L'urgenza della rigenerazione da trasmettere al settore pubblico punta a trattenere i capitali esteri, interessati all'Italia ma pronti a trasferirsi altrove se qui non ci sono le condizioni. Caso di scuola è stato quello dell'ex area Expo oggi Mind dove Leandlease porta avanti l'idea di innovazione. In questo senso bisogna pensare di allargare lo spettro d'azione nella residenza. «È questo un filone da copiare dall'estero - dice Davide Albertini di Risnammento -. Abbiamo bisogno di istituzionalizzare il mercato della residenza, anche con il build to rent».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Il Sole 24 Ore. Un momento dei lavori del Real estate & Finance Summit

LE CONCLUSIONI DI FABRIZIO PALENZONA, PRESIDENTE DI PRELIOS

«Lo Stato agevoli gli investimenti»

«Gli immobiliari sono innovatori e il Recovery fund sia pilastro di sviluppo»

MILANO

«Le scelte politiche o le fai o le insegui. Il pubblico abbia un disegno che consenta ai privati di investire, innervando banda larga, servizi digitali, infrastrutture fisiche e virtuali». È una nuova "alleanza" tra Stato italiano ed operatori economici privati per non perdere il treno di un'occasione unica di modernizzazione del Paese quella che ha invocato ieri Fabrizio Palenzona, presidente del gruppo Prelios, tirando le conclusioni del Real Estate & Finance Summit del Sole 24 Ore.

«Bisogna fare uno sforzo - ha sottolineato con forza Palenzona -

affinché la politica nazionale, che ha in mano le chiavi del Recovery fund, sia convinta a spendere quelle risorse per creare le condizioni che consentano al privato di investire e creare sviluppo».

«È un'occasione eccezionale per il pubblico - ha affermato ancora Palenzona -, che se la perde siamo rovinati, di creare le condizioni di base di infrastrutturazione del territorio nazionale che consentano agli operatori, su piani definiti e regole certe, di poter investire. Possiamo creare le

condizioni affinché ci siano gli investitori e nel prossimo futuro le nuove generazioni riescano a contribuire a pagare questo enorme debito».

Investimenti che per Palenzona possono agevolare la qualità della vita delle fasce più disagiate della popolazione, contribuendo a diminuire le disuguaglianze. Per questo, la rigenerazione urbana «è vitale», dice Palenzona, evidenziando però che «è ancora troppo radicata in Italia l'idea dell'immobiliarista palazzinaro e speculatore. Non è così. Oggi i grandi investitori e operatori sono innovatori. La politica - ha concluso Palenzona - sappia guardare a queste competenze per modernizzare istruzione, ricerca, servizi alla persona, sanità, rete digitale e connettività dei territori».

—L.Ca.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



FABRIZIO PALENZONA
È il presidente del Gruppo Prelios