

Il rilancio delle periferie lombarde può generare attività per 200 miliardi

Una grande occasione di business, capace di generare investimenti per 200 miliardi di euro da qui al 2050. Ma soprattutto di rendere inclusiva – non solo a parole – Milano, recuperare al degrado aree dismesse, rivitalizzare il tessuto lavorativo e produttivo delle città satellite. Le aree degradate, dismesse o a rischio degrado coprono una superficie territoriale di circa 22,6 chilometri quadrati, e 67.300 edifici, per la quasi totalità (98%) prevalentemente residenziali, sono da riqualificare. Potrebbe rivitalizzare il tessuto lavorativo e produttivo del territorio grazie al cambio delle destinazioni d'uso verso attività in grado di aumentarne il valore. Ne fa il punto il "Rapporto sulle nuove periferie lombarde" realizzato da Scenari Immobiliari con Urban Up|Gruppo Unipol, presentato ieri a Milano.

Le aree periferiche devono diventare, tramite processi di rigenerazione, parte integrante, significativa e desiderabile di una regione che ambisca a essere equilibrata, sostenibile, inclusiva e, quindi, resiliente e attrattiva.

«La trasformazione di questi territori può attivare investimenti per oltre 200 miliardi di euro fino al 2050 - ha affermato Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari -. È una occasione unica per intervenire sulle diseguaglianze, dando abitazioni alle fasce più disagiate e anche consentendo un più facile accesso ai servizi. La città a 15 minuti, significa creare nuove centralità e fare in modo che le nuove periferie siano concepite in modo diverso dal passato. Luoghi integrati e gradevoli dove vivere, lavorare e socializzare». «Con progetto *INoltre. Sharing the city* - ha aggiunto Giuseppe Lobalsamo, responsabile direzione immobiliare Gruppo Unipol - abbiamo avviato un *think tank* interdisciplinare a garanzia dell'etica dei nostri progetti».

I possibili processi di rigenerazione urbana in Lombardia interesseranno circa 250 chilometri quadrati di superficie e 91 milioni di mq di superficie lorda edificabile. E un mix di destinazioni d'uso: per il 44% circa saranno superfici abitative, seguite da

quene logistiche e produttive (32,5%), direzionali e commerciali (16% circa) e attrezzature di interesse collettivo (poco meno dell'8 per cento).

Nel report, poi, una parte è dedicata al mercato immobiliare lombardo, che nel 2021 si è confermato come il più dinamico in Italia, con compravendite in crescita del 14,2% a fronte di una media italiana dell'11,1 per cento. Si stima un totale di 140mila compravendite residenziali a fine anno, pari oltre il 23% del totale nazionale. In ripresa anche i prezzi medi, in aumento di circa l'1 per cento.

«La presenza di quartieri semicentrali e periferici nelle preferenze potenziali delle scelte abitative è passata, nell'ultimo anno, dal 20 al 60% – ha detto il direttore generale di Scenari, Francesca Zirnststein –. Questo andamento mette in luce un dinamismo che rappresenta un'ottima occasione per l'investimento nella trasformazione dei tessuti esistenti e nel recupero delle aree inutilizzate nei tessuti urbani».

—**Laura Cavestri**

© RIPRODUZIONE RISERVATA