

undefined

Il build-to-rent nuovo strumento per lo sviluppo delle politiche abitative

Housing sociale

Il costruire per affittare non ha ancora collocazione nell'ordinamento

Ilaria Ioannone

La sostenibilità ambientale legata alla fruizione degli spazi residenziali trova nuovi strumenti oltre l'housing sociale (si veda «Il Sole 24 Ore» del 18 maggio) tra cui il build-to-rent. Un modalità di generare nuove strutture che, a differenza di vari mercati internazionali, tra cui l'Inghilterra e gli Stati Uniti, non trova ancora una propria collocazione nel nostro ordinamento, ma rappresenta una potenziale opzione di sviluppo delle politiche abitative, accanto all'housing sociale, gli studentati, l'affordable-housing, con implicazioni economiche, sociali e ambientali rilevanti.

Letteralmente, il «costruire per affittare», ha come caratteristica peculiare la realizzazione di immobili destinati all'affitto gestito professionalmente, ovvero con i più alti standard qualitativi e di efficienza energetica e impatto ambientale. Il cardine del modello è la presenza di un operatore professionale specializzato nella gestione di beni immobiliari a destinazione d'uso residenziale che, con adeguati certificati e standard, eroga servizi correlati alla persona e all'edificio (per esempio dalla manutenzione e igiene della casa al baby-sitting, dalla palestra ai servizi scolastici agli spazi di co-working). Non solo, se opportunamente regolamentato rappresenta anche una categoria di investimento real estate capace di attrarre investitori istituzionali che puntano all'allocazione di un portafoglio diversificato con rendimenti di medio e di lungo periodo.

Nell'ambito della ricerca in merito all'evoluzione di nuovi e più sostenibili modelli dell'abitare, realizzata da Lendlease, operatore nella

rigenerazione urbana, insieme a Sda Bocconi, emerge che il build-to-rent nel contesto italiano ed europeo possa produrre rilevanti risultati dal punto di vista economico, sociale e ambientale. Andrea Ruckstuhl, head of Continental Europe di Lendlease Italy, spiega: «Il build-to-rent in Italia può generare valore per il sistema Paese e rispondere alle nuove esigenze della domanda in modo inclusivo per diversi target di persone. Il risultato dello studio di Sda Bocconi dimostra che il nuovo modello produce significativi vantaggi in termini di benefici economici, sociali e ambientali».

L'analisi e la quantificazione della generazione di valore sociale economico ed ambientale diretta, indiretta e indotta, oggetto della ricerca di Lendlease e Sda Bocconi, ipotizza un periodo di gestione di 30 anni per un minimo di 50 appartamenti e ha utilizzato come casi studio i progetti di rigenerazione urbana in corso a Milano nell'area di Santa Giulia e del Mind (Milano innovation district).

© RIPRODUZIONE RISERVATA