

## MF REAL ESTATE WEEK

ATTESSE IN LINEA CON IL 2023. BREGLIA (SCENARI IMMOBILIARI): POCA L'OFFERTA NON DATATA

# Casa, nel 2024 mancherà il nuovo

*Il mercato paga l'assenza di prodotto, in calo dai record degli anni passati  
Nuova centralità alla rigenerazione*

DI ALBERTO MAPELLI

Il mercato immobiliare nel 2023 si è ridimensionato, ma i dati, spiega Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari, «bisogna leggerli, perché sono in confronto con due anni, il 2022 e il 2021, da record». Se paragoniamo i numeri del 2023 a quelli della

Cristian Trio  
DyanemaMario Breglia  
Scenari Immobiliari

media dal 2000 a oggi, «siamo ancora sopra la media». Breglia è intervenuto in occasione della prima giornata di *MF Real Estate Week*, il progetto di Class Editori dedicato al settore immobiliare italiano, giunto alla seconda edizione e

in programma da martedì 14 a giovedì 16 novembre. «Il 2024, al momento, lo vedo come una replica del 2023, con una domanda che si sta spostando verso la locazione più che verso l'acquisto. La domanda rimane forte ma è rallentata dalla mancanza di offerta perché non solo il nuovo è poco, l'usato è scadente». Una prospettiva sottolineata anche da Massimiliano Fokas, architetto e designer, che prende a metro di paragone la Francia che «produce dai 150 ai 200 mila alloggi all'anno. Come? Rigenerando e demolendo ciò che non funziona. Non dobbiamo aver paura di

Stefano Minini  
Mind

demolire. La qualità della vita deve essere al centro di una città. Quei luoghi della disperazione vanno o demoliti o rigenerati».

Un ruolo nel rallentamento del mercato italiano l'hanno giocato anche inflazione e tassi d'interesse più alti. Un sostegno ai progetti di rinnovamento li può dare la Banca europea degli investimenti. «I costi dei finanziamenti oggi sono particolarmente elevati. Il ruolo della Bei diventa fonda-

## Oggi e domani focus su innovazione e trasformazione

di Raffaele Colombo

Altri due giorni in programma per MF Real Estate Week, il progetto di Class Editori dedicato al settore immobiliare italiano giunto alla seconda edizione e partito ieri con la prima giornata di incontri.

Oggi l'appuntamento è a partire dalle ore 14, quando ci sarà un punto sul Proptech. Ospiti Giovanni Iozzia, direttore di Proptech360 e Angelica Donati, presidente di Ance Giovani. Insieme a loro anche Gianluca De Simone, ceo e co-founder di Recrowd e Ivano De Natale, ceo e co-founder di Immobiliallasta.it. Si parlerà poi di come l'hotellerie, i nuovi uffici e il retail modificano il tessuto urbano tra rigenerazione e transizione, con approfondimenti sugli smart building e innovazioni nella progettazione d'interni. Gli ospiti saranno i protagonisti nei diversi settori interessati. Il focus si sposterà poi sullo smart building e sull'importanza della progettazione dell'immobile.

Nella terza e ultima giornata invece, in programma domani sempre a partire dalle ore 14, un primo panel, a cura di *ItaliaOggi*, analizzerà le nuove prospettive per l'edilizia agevolata. Successivamente Massimiliano Mistretta, assessore alle Opere pubbliche e mobilità del Comune di San Donato Milanese aprirà una finestra sull'ipotesi del nuovo stadio del Milan nel comune adiacente a Milano.

A seguire è in programma un'analisi delle storie di successo della trasformazione immobiliare da Nord a Sud, con gli interventi di Angelo Artale; Direttore Generale di Finco; Dario Nanni, consigliere di Roma Capitale e presidente della Commissione capitolina speciale Giubileo 2025; Carlo Capra, area territorio e ambiente di Assolombarda e Luca Bussolino, Head of Strategy & Innovation di Carlo Ratti Associati.

Le ricerche immobiliari tra reale e digitale, con un focus sulle locazioni brevi, chiuderanno il fitto programma della tre giorni. (riproduzione riservata)



mentale. Il costo del denaro ha generato un aumento delle richieste e noi vogliamo esserci per i progetti giusti», ha spiegato Andrea Clerici, capo divisione infrastrutture, energia e settore pubblico in Italia e Malta della Bei. «Siamo attivi in tanti ambiti, tra questi anche nel Real Estate. In Italia abbiamo un focus particolare sull'edilizia sociale, a Milano annunceremo tra qualche giorno un nuovo progetto».

Insieme al social housing iniziano ad affermarsi in Italia anche altri modelli. Come il *build-to-rent*, che Landlease prova a far crescere a Milano in due contesti diversi, il Mind e Santa Giulia. «Due aree differenti che andranno a rispondere a una fascia di mercato interes-

sante, orientata sull'affitto vista la presenza temporale limitata sul territorio», ha raccontato Stefano Minini, project director di Mind. O come il *flip-ting* declinato «all'italiana» come quello di Dyanema, raccontato dal fondatore Cristian Trio: «Ci occupiamo di riqualificazione e rigenerazione urba-

Sull'evoluzione delle città lavora anche PiniFarina, che cerca di anticipare gli impatti che avranno sul tessuto urbano le rivoluzioni a cui si sta assistendo nel campo della mobilità. «Siamo da sempre una realtà multidisciplinare. Nel corso degli anni c'è stata un'evoluzione e noi ci siamo

evoluti nel concetto di città orientata alle persone. Per questo motivo oggi al centro della nostra azienda non c'è più l'auto ma il sistema mobilità. La visione di avere sempre meno auto e l'aspetto dell'elettrificazione avrà un impatto incredibile sul contesto urbano», ha osservato Samuele Sordi, global chief architect di PiniFarina. (riproduzione riservata)



## Il sindaco: serve una maggiore spinta all'housing sociale. L'assessore Tancredi: dieci nuovi hub di accesso alla città

# Milano, Sala: un danno 23mila immobili in affitto breve

DI ALBERTO MAPELLI

L'aumento dei prezzi delle case di Milano come un contrappasso per il successo della città. Aumenti a cui vanno trovate delle soluzioni tramite una serie di interventi che, nel medio termine, possono aiutare a migliorare la situazione. È questa, in sintesi, la posizione del Comune di Milano, esposta in due tranches durante la prima giornata del *MF Real Estate Week* dal sindaco Giuseppe Sala e dall'assessore alla Rigenerazione Urbana, Giancarlo Tancredi.

Il primo cittadino è partito nella sua analisi dal 2023, primo anno in cui si è assistito a un primo rallentamento anche nel mercato meneghino «da 10 anni a questa parte, per cause che conosciamo bene. Ricordiamo che nel

2022 metà degli investimenti immobiliari in Italia sono stati proprio a Milano, una cosa che ci riempie d'orgoglio da un lato ma dall'altro sottolinea come il nostro Paese non sia attrattivo per i capitali esteri». Sala poi evidenzia le difficoltà che questa attenzione per Milano genera. «Prezzi alti a lungo possono anche essere problematici — ha aggiunto — perché i pendolari, soprattutto chi lavora in orari meno canonici, hanno grosse difficoltà negli spostamenti». Un problema su cui si può intervenire tramite diverse strade. La prima è quella dell'housing sociale: «Oggi il mo-

Beppe Sala  
sindaco di Milano

dello è quello misto, in cui la pubblica amministrazione consente grandi progetti a patto di dedicare una parte degli alloggi a edilizia convenzionata». Poi gli affitti brevi, da limitare per evitare una distorsione dei prezzi del mercato. «Oggi in città ci sono circa 100 mila appartamenti in affitto e quasi un quarto, sono dedicati agli affitti brevi. Capisco il liberismo, ma diventa un danno per la città se una così grande quantità di case è dedicata agli affitti brevi. Dobbiamo fare di più».

L'accessibilità alla casa «è il punto fondamentale delle priorità del Comu-

ne di Milano», ha aggiunto l'assessore alla Rigenerazione urbana, Giancarlo Tancredi. «I piani urbanistici non riescono a intervenire nell'immediato, ma se ridefiniamo alcune regole già tra due anni dovremmo iniziare a vedere alcuni risultati», ha spiegato Tancredi. Che poi ha lanciato anche un appello per consentire ai sindaci di poter creare nuovi ingressi alle città. «Dobbiamo modificare le regole sulle città metropolitane in modo da dare ai sindaci la possibilità di intervenire e decidere con una visione equilibrata», ha concluso l'assessore. «Nel Comune di Milano abbiamo aree di snodo che rappresentano grandi Hub di interscambio, come i punti di arrivo delle autostrade, che oggi sono poco qualificati e dove potremmo a mettere a terra un grande progetto di 10 nuove Porte della città». (riproduzione riservata)