

MF REAL ESTATE WEEK

L'EVOLUZIONE DELLE METROPOLI AL CENTRO IERI DELL'INIZIATIVA DI CLASS EDITORI

Così saranno le città del futuro

Milano e hinterland guardano al progetto dei due stadi, Roma allo sviluppo della mobilità in vista del Giubileo 2025. La soluzione alle sfide? Sembra essere un connubio efficiente pubblico-privato

di ROSSELLA SAVOJARDO

Atraente, accessibile, sostenibile, circolare e funzionale. Sono queste le caratteristiche che, secondo gli esperti intervenuti all'ultima giornata del Mf Real Estate Week, dovranno avere le città nel prossimo futuro. In Ita-



Massimiliano Mistretta
Comune di San Donato Milanese

lia, da Nord a Sud, le storie di successo dei capoluoghi protagonisti della trasformazione immobiliare e infrastrutturale sono diverse. A Milano e hinterland, tra i tanti progetti si discute del futuro di San Siro e del

nuovo stadio che l'Ac Milan ha proposto di costruire a San Donato, mentre l'Inter ha già l'ok della Ragione (e il disappunto del sindaco Beppe Sala) per un nuovo impianto a Rozzano. «L'amministrazione deve valutare bene il progetto dello stadio del Milan nell'area San Francesco», ha spiegato Massimiliano Mistretta, assessore alle Opere Pubbliche e Mobilità del comune di San Donato Milanese. «Il 27 settembre il club rossonero ha presentato la proposta, ora gli uffici tecnici stanno svolgendo una valutazione normativa per capire se e quando avviare l'iter istruttorio. Direi quindi che siamo ancora in una fase preliminare. Una volta superato questo step, si entrerà in una fase di valutazione più politica riguardante il progetto e le sue ricadute». Mistretta ha dato rassicurazioni in merito ai nodi relativi ai parcheggi e alla sicurezza e ha concluso: «È probabile che nel 2028 il fischio d'inizio del campionato per il Milan sarà a San Donato. Riteniamo che la forza del progetto e la dimensione dell'investimento faranno sì

che le risposte ai timori siano efficaci. Se ciò non avverrà è chiaro che il primo fischio del 2028 non potrà avvenire qui». Ampliando lo sguardo alla riqualificazione urbana della Lombardia, Carlo Capra, dell'area territorio e ambiente di Assolombarda ha sottolineato la necessità di un connubio tra pubblico e privato nelle opere di trasformazioni urbana al

consigliere di Roma Capitale e presidente della Commissione Capitolina Speciale Giubileo 2025, ha raccontato che quest'evento servirà «a rendere Roma più sostenibile e anche più vivibile». «Con il Giubileo abbiamo una grande opportunità per colmare i gap, sfruttando anche il Pnrr. Gli interventi sono in parte legati alla mobilità, con l'acquisto di migliaia di bus ecologici e l'ammodernamento dei trasporti, in parte alle infrastrutture e in parte al sistema di accoglienza. Le opere che realizzeremo per quest'occasione resteranno in dote alla Capitale», ha aggiunto Nanni. Ragionando anche su altri appuntamenti, Luca Bussolino, head of strategy e innova-

Secondo Simone Ranucci Brandimarte, presidente dell'Italian Insurtech Association, il problema è che in Italia l'offerta di prodotti assicurativi è fatta da prodotti buoni ma mal comunicati. «Al netto di chi ha contrat-



Simone Ranucci Brandimarte
Italian Insurtech Association



zione di Carlo Ratti Associati, non ha dubbi che anche «le Olimpiadi del 2026 saranno una opportunità per avviare un progetto di rigenerazione urbana su Milano», mentre «Roma dovrà sfruttare il Giubileo e la candidatura Expo 2030». In chiusura di una prima sezione di panel, gli esperti hanno discusso del ruolo del settore assicurativo a sostegno e per il progresso del settore immobiliare.

fine di rispondere in modo efficace alle esigenze della comunità. Secondo il direttore generale di Finco, Angelo Artale, invece per rende efficace la rigenerazione urbana, coniugandola con la sostenibilità, ci vuole un approccio industriale, «molta prefabbricazione e alti standard qualitativi». Spostandosi nella Capitale, l'attenzione è concentrata sul Giubileo del 2025. Dario Nanni,

to un mutuo, solo il 4% dei proprietari di casa italiani ha un prodotto assicurativo», ha detto Brandimarte. Una soluzione potrà arrivare dalla tecnologia. Per Lucio Bero, esperto di Assinews, «aiuterà la capacità di penetrazione dei prodotti assicurativi, anche per prodotti standardizzati». (riproduzione riservata)

Il real estate tra affitti brevi coworking e social housing

di Sara Bichicchi

«**P**er housing si intende ormai tanto: l'abitare tradizionale, l'edilizia compartecipata, la condivisione di spazi lavorativi e per studenti». Lo ha spiegato Luca Capodiferro, vicepresidente vicario Confabitare e presidente del Centro Studi Confabitare, alla seconda edizione della MF Real Estate Week, la tre giorni sul mondo del real estate di Class Editori che si è conclusa ieri. Dalla pandemia molto è cambiato nel modo di vivere e concepire la casa. Tra le mura domestiche si è iniziato a studiare e a lavorare, così le esigenze di spazio e di dotazione tecnologica sono cambiate. «Due anni fa siamo stati i primi a realizzare in Italia un edificio in cui tutti gli appartamenti avevano del software di domotica al loro interno», ricorda Stefano Rusconi, consigliere delegato di Impresa Rusconi. Il cambiamento non riguarda solo gli appartamenti privati, ma anche l'hotellerie: «L'ospitalità contemporanea non è solo il dormire. Noi abbiamo anche un ristorante, uno spazio di coworking gratuito per gli studenti e una parte di eventi», ha raccontato Nicola Accurso, managing director di 21 House of Stories. Allo stesso tempo sono nate molte realtà innovative, chiamate proptech, per l'innovazione del mercato real estate. «Oggi superiamo ormai le 300 proptech», ha detto Andrea Ciaramella, professor, co-founder & coordinator Italian Proptech Network. Non tutti però riescono a trovare facilmente una sistemazione. C'è una «fascia grigia», come l'ha chiamata Marco Gerevini, ceo di Fondazione Housing Sociale, che «non ha i requisiti per rientrare nell'edilizia pubblica ma fa fatica ad accedere al mercato». E su questo si innesta la questione degli affitti brevi, accusati di sottrarre immobili alle locazioni lunghe, che per Gerevini «hanno bisogno di una regolamentazione ma non vanno demonizzati». Tanto più che, secondo Marco Celani, ad Italianway e Presidente di Aigab (Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi), non sarebbero le locazioni brevi le colpevoli del caro affitti: «I dati ci dicono che non c'è correlazione tra il caro affitti e gli affitti brevi», ha detto alla Real Estate Week. «A livello nazionale il numero degli appartamenti online è ancora inferiore a quello del 2019. Il vero impatto del caro affitti è dovuto all'inflazione». In più, ha osservato Marco Grumetti, vicepresidente vicario di Fiaip (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali), gli affitti brevi consentono una maggiore duttilità ai cittadini. (riproduzione riservata)

PILLOLE

GAROFALO HEALTH CARE

■ Ha perfezionato il closing per l'acquisizione di Aurelia 80 spa, uno dei principali gruppi della sanità privata accreditata dalla Regione Lazio.

RES

■ Ha ottenuto da Banco Bpm un finanziamento pari a 8 milioni di euro per la realizzazione dell'impianto di riciclo delle plastiche e assistito da garanzia Sace Green all'80%.

FIRST CAPITAL

■ La holding di partecipazione ha determinato il net asset value al 30 settembre in 72,5 milioni, pari a 24,6 euro per azione, in calo dell'8% da inizio 2023 per il ribasso di tutto il segmento delle small caps italiane.

ARMONIA SGR

■ La partecipata Quick Group ha rilevato il 100% di Nemo Industrie e Xenta System, aziende attive nel settore della nautica.

ENERGY

■ Ha ricevuto un finanziamento da 7,15 milioni dal Pnrr per la costruzione della giga-factory italiana di batterie al litio per sistemi di accumulo nella sede della società in Veneto.

ZURICH ITALIA

■ Zurich Insurance Group ha nominato Bruno Scaroni amministratore delegato di Zurich Italia. Bruno Scaroni subentrerà a Giovanni Giuliani da gennaio.

COMER

■ Ha avviato la prima tranche del programma di acquisto di azioni proprie per un importo massimo di 10 milioni di euro.

BRIOSCHI

■ La società immobiliare del gruppo Cabassi ha ceduto l'intera quota detenuta in Milano Fiori Energia spa, pari al 70% del capitale, a Getec Italia spa per 3,16 milioni.

SOMEK

■ La controllata Bluesteel ha ottenuto una nuova commessa nel Regno Unito del valore di circa 9 milioni di sterline (circa 10,5 milioni di euro al cambio attuale) relativa al progetto di riqualificazione di un'iconica torre a Londra.

SEKUREST-FLOA

■ Siglata una partnership tra le due società nel settore travel per innovare e digitalizzare pagamenti e soluzioni buy now pay later nelle agenzie di viaggio.

INVIMIT

■ Ha avviato nuove vendite competitive su 30 immobili ubicati in città italiane primarie per un valore di circa 100 milioni di euro.

SIEMENS

■ Ha chiuso l'anno finanziario 2022-2023 a fine settembre con un utile netto record di 7,95 miliardi di euro, rispetto ai 4,3 miliardi dell'anno precedente. Il fatturato, pari a 77,8 miliardi, è aumentato dell'11% su base annua.