

COMUNICATO STAMPA

MILANO, 29 MARZO 2023

**Scenari Immobiliari e Dils presentano l'Osservatorio nazionale sull'innovazione nelle città "La S di ESG, una storia italiana di valore" nel corso dell'INNOVATION FORUM 2023**

## **IN ITALIA OLTRE 1 MILIONE DI EDIFICI INTERESSATI DA INTERVENTI DI INNOVAZIONE, PIÙ DI 36MILA ALL'ANNO FINO AL 2050**

**Un impatto economico potenziale di 22,6 miliardi di euro all'anno, con conseguenti ricadute di natura sociale per ulteriori 17,1 miliardi di euro**

**In Italia un euro investito nel settore immobiliare ne attiva 3,4 lungo tutta la filiera, di cui 1,75 di ricadute sociali. A Milano i valori salgono a 3,9 e 2 euro**

In Italia ci sono quasi 1,1 milioni di edifici residenziali sui quali è necessario effettuare interventi di innovazione dal punto di vista edilizio, urbanistico e sociale. Significa che, seguendo gli obiettivi dettati dall'Unione Europea, sono coinvolti **oltre 36mila edifici all'anno (una città come Messina) per i prossimi trent'anni**, e in grado di generare un impatto economico sul patrimonio edilizio di **22,6 miliardi di euro all'anno**, e produrre potenziali ricadute di natura sociale per ulteriori **17,1 miliardi di euro**. È quanto emerge dall'Osservatorio sull'innovazione "La S di ESG, una storia italiana di valore" presentato oggi a Milano da Scenari Immobiliari e Dils nel corso dell'INNOVATION FORUM 2023.

*"Gli interventi di riqualificazione sugli edifici italiani non sono solo di natura edilizia - commenta Mario Breglia, Presidente di Scenari Immobiliari, in apertura del forum - ma riguardano anche l'adeguamento degli immobili ai più recenti standard di qualità della vita e costituiscono una nuova e innovativa trasformazione e modifica dell'esistente".*

Nelle principali città italiane sono, infatti, presenti 1,1 milioni di edifici residenziali costruiti tra il 1946 e il 1989 (pari al 13,5 per cento dei quasi 8 milioni complessivi appartenenti allo stesso periodo storico), con 6,3 milioni di unità abitative (28,9 per cento dei 21,7 milioni totali), sui quali è prioritario effettuare interventi di innovazione dal punto di vista edilizio, urbanistico e sociale.

Attenendosi all'obiettivo comunitario di "ricostruire" annualmente il due per cento degli edifici esistenti nelle aree urbane, sarebbe necessario intervenire potenzialmente su circa 36.300 edifici all'anno (pari al due per cento degli 1,8 milioni di edifici residenziali esistenti nelle principali città italiane) in un arco temporale di trent'anni, solo per quanto riguarda il patrimonio realizzato tra il '46 e la fine degli anni '80.

La quantificazione economica degli investimenti di natura immobiliare necessari alla potenziale attivazione dell'intero processo di "ricostruzione" annuale degli edifici residenziali nelle aree urbane della penisola è stimabile partendo da una media degli attuali costi unitari relativi a interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione

edilizia, compresi tra 750 €/mq e 1.600 €/mq (applicata alla superficie media delle unità abitative esistenti nelle principali città italiane di circa 100 mq).

Di conseguenza, è possibile stimare il potenziale **impatto economico** della piena attuazione degli obiettivi comunitari in termini di innovazione del patrimonio edilizio abitativo in **22,6 miliardi di euro all'anno**, i quali sono a loro volta in grado di generare **ricadute di natura sociale** potenzialmente monetizzabili in ulteriori **17,1 miliardi di euro**, in relazione alle diverse tipologie di intervento, come emerso dall'analisi dei casi studi e dal successivo sviluppo della matrice sociale degli investimenti contenuti nell'Osservatorio di Scenari Immobiliari e DILS.

Quantificazione dello stock immobiliare italiano oggetto prioritario di "ricostruzione"

|   | Italia     | Capoluoghi |
|---|------------|------------|
| Unità immobiliari                         | 66.500.000 | 17.300.000 |
| Abitazioni                                | 35.400.000 | 9.500.000  |
| di cui realizzate tra il 1946 e il 1989   | 21.800.000 | 6.300.000  |
| Edifici residenziali                      | 13.700.000 | 1.800.000  |
| di cui realizzati tra il 1946 e il 1989   | 8.000.000  | 1.100.000  |
| Edifici da "ricostruire" ogni anno ob. EU |            | 36.300     |
| Tempo raggiungimento ob. EU (anni)        |            | 30         |

Fonte: Elaborazione Scenari Immobiliari su dati Agenzia delle Entrate e Istat

Stima dell'impatto economico e delle ricadute sociali

|                                | Edifici | Abitazioni | Superficie (mq) | Investimento immobiliare (mln di €) | Impatto sociale |
|--------------------------------|---------|------------|-----------------|-------------------------------------|-----------------|
| "Ricostruzione" annuale ob. EU | 36.300  | 189.900    | 20.510.000      | 22.580 €                            | 17.130 €        |
| di cui con PdC                 | 13.800  | 72.200     | 7.790.000       | 12.470 €                            | 12.470 €        |
| di cui con interventi di MS    | 20.500  | 107.300    | 11.580.000      | 8.690 €                             | 2.170 €         |
| di cui in SH                   | 2.000   | 10.500     | 1.140.000       | 1.420 €                             | 2.490 €         |

Fonte: Elaborazione Scenari Immobiliari

*“Le città italiane - commenta Francesca Zirstein, direttore generale di Scenari Immobiliari - dispongono intrinsecamente e storicamente di tutti quegli elementi di carattere sociale che, nel corso degli ultimi 150 anni, si sono rivelati fondamentali per lo sviluppo, l'evoluzione e il consolidamento del processo di costruzione, riqualificazione, rigenerazione e innovazione architettonica, urbanistica, sociale ed economica del Paese, a partire dalle eterogenee sfaccettature identitarie e dai molteplici modelli di vita e lavoro che lo compongono. Il mercato immobiliare non è esente dalle esigenze di misurazione di impatto sociale, poiché ogni operazione edilizia, qualunque siano dimensioni e localizzazione, riporta effetti più o meno incisivi sul territorio di riferimento, e quindi sul relativo tessuto economico e sociale. Le attuali e future dinamiche edilizie e immobiliari, sviluppate a partire dalle tematiche globali relative allo sviluppo sostenibile, dall'integrazione dei principi Esg all'interno dei processi finanziari di investimento responsabile e dagli obiettivi della UE, stanno interessando e in futuro andranno a interessare quantitativamente e qualitativamente un tessuto urbano, edilizio e sociale storicamente in grado di mostrare tutta la sua capacità e potenzialità di accompagnare il cambiamento e superare i diversi momenti di criticità in un'ottica di innovazione materiale e immateriale”.*

*“Con 270mila miliardi di euro il Real Estate è la più grande industry del mondo, ma - commenta **Giuseppe Amitrano, Founder & CEO Dils** - tra le ultime per capacità di innovazione. Una situazione che offre agli operatori un ampio spettro di opportunità, senza dimenticare le responsabilità che comporta. Alla base di ogni innovazione che promuoviamo come Dils c'è la volontà di irradiare una visione capace di innescare dei cambiamenti strutturali e favorire l'evoluzione dell'intera filiera e, perché no, della stessa industry. Cambiamenti che potranno essere considerati come vera innovazione solo se avranno un impatto positivo sul benessere di comunità e territorio: per questo, come Dils, abbiamo sviluppato una sensibilità particolare per i luoghi nei quali operiamo, tanto da aver lanciato un progetto di Give Back che punta a restituire valore - economico, sociale e ambientale - ai quartieri in cui operiamo. Nella consapevolezza di come il Real Estate debba ispirarsi innanzitutto alle necessità di chi i luoghi li abita, li visita, li respira”.*

## **Rigenerazione urbana e impatto sociale: Milano e la Lombardia al top**

Il nord Italia, e in particolare la Città metropolitana di Milano, negli ultimi anni si è trasformata in un laboratorio fertile di progetti e sviluppi di rigenerazione urbana. Particolare attenzione hanno destato le numerose aree industriali dismesse sul territorio, veri vuoti urbani ed elementi di cesura tra i quartieri delle città, oltre che zone ad elevato rischio per la salute di residenti e utenti e dell'ecosistema naturale. Lo studio di Scenari Immobiliari e DILS ha individuato alcune operazioni con caratteristiche dimensionali, funzionali e architettoniche tali da poter essere considerate interventi di rigenerazione urbana, come i progetti di Chorus Life a Bergamo e Porta Nuova, Mind, SeiMilano e LOC - Loreto Open Community nella città di Milano. Quanto emerge dall'analisi su questi progetti è un'attenzione sempre più stringente da parte degli operatori del settore immobiliare verso la comprensione, la quantificazione e il rispetto di tematiche di sostenibilità durante ogni step del processo, dalla progettazione, allo sviluppo fino all'operatività.

Il primo ambito di creazione di valore socio economico per il territorio è collegato all'investimento finanziario messo in campo dai vari stakeholder che genera tre impatti economici e occupazionali: uno diretto, rappresentato dai costi sostenuti direttamente per la costruzione dell'opera e dalle persone impiegate per la realizzazione dei lavori, uno indiretto, rappresentato dalle forniture e subforniture attivate dall'investimento lungo le filiere economiche nazionali e la relativa occupazione attivata e uno indotto, costituito dall'aumento dei consumi delle famiglie per effetto dei redditi pagati ai dipendenti delle imprese coinvolte nei lavori e della quota parte degli stipendi indirettamente attivati presso le imprese coinvolte nella filiera e relativa occupazione innescata.

L'indice SROI è, in questi casi, l'unico indicatore utilizzato dalla maggior parte degli operatori immobiliari promotori di iniziative di rigenerazione urbana per quantificare economicamente l'impatto sociale: la capacità di contribuire in maniera sostenibile al miglioramento delle condizioni, non solo economiche, delle persone e delle comunità.

Esiste, infatti, un ulteriore impatto, non “monetizzabile”, costituito, ad esempio, da progetti educativi per giovani e bambini, programmi per la formazione professionale e l'inserimento nel mondo del lavoro di classi disagiate, progetti di inclusione sociale, eventi culturali e sportivi, tavole rotonde partecipate, workshop, concorsi. A ciò si aggiunge un elevato numero di indicatori di valore il cui impatto sociale è dato principalmente dalla loro presenza fisica, come edifici eco sostenibili, piste ciclabili, percorsi pedonali, accessibilità pubblica, piani terra fruibili dai city users, parchi e aree

attrezzate, dotazione di servizi, impiego di tecnologie smart, nuovi modelli abitativi ecc. Si tratta dunque di progetti molto innovativi, dove l'innovazione ha anche un carattere intellettuale e vuol dire pensare alla comunità e alle generazioni future. Se si crea un territorio "ricco", attraente, sostenibile, questo lo è ancor di più se la sua ricchezza si espande a livello sociale.

In Italia il settore immobiliare raggiunge coefficienti moltiplicativi di attivazione della filiera tra i più elevati, mediamente pari a **3,4 euro ogni singolo euro investito** (mentre a Milano si stima sia maggiore e pari a **3,9 euro**) di cui le ricadute sociali rappresentano una quota variabile, in relazione alle peculiarità del progetto (dimensioni, funzioni, caratteristiche architettoniche, sostenibilità, ecc.) e del contesto territoriale, economico, immobiliare e sociale di riferimento, stimata tra il 40% e il 60% circa, "monetizzabili mediamente in **1,75 euro ogni singolo euro investito (2 euro stimati a Milano)**).

**SCENARI IMMOBILIARI** Istituto indipendente di studi e di ricerche analizza i mercati immobiliari, e in generale, l'economia del territorio in Italia e in Europa. Fondato nel 1990 da Mario Breglia, l'Istituto opera attraverso le sedi di Milano e Roma e può contare su un ampio numero di collaboratori attivi sul territorio nazionale ed europeo. Un personale altamente qualificato e multidisciplinare, proveniente da esperienze professionali diversificate, è in grado di fornire servizi a elevato valore aggiunto in tutta la filiera immobiliare (esclusa l'intermediazione).

Dils è il nuovo nome di Redilco & Sigest, azienda leader nel real estate, presente sul mercato da più di cinquant'anni e protagonista del processo di trasformazione e rinnovamento dell'intero settore attraverso le leve dell'innovazione e della digitalizzazione. "Imagine your future space" è, infatti, il messaggio che ha guidato la campagna di comunicazione che segna il nuovo corso del Gruppo e ha l'obiettivo di sensibilizzare sull'importanza di immaginare e riflettere sull'idea di città e di spazi del futuro. Con un team di oltre 200 professionisti e uffici a Milano, Roma e Amsterdam, Dils è il punto di riferimento per imprese nazionali e multinazionali, investitori, operatori finanziari e privati per la ricerca e lo sviluppo delle migliori opportunità di investimento. Offre ai propri clienti un servizio a 360 gradi nella consulenza, nell'intermediazione e nei servizi immobiliari integrati nei settori Uffici, Retail, Logistica, Hospitality, Living & Residenziale. Con l'acquisizione di Van Gool Elburg, società di servizi immobiliari con oltre 45 anni di esperienza in Olanda, Dils ha ufficialmente avviato il progetto di internazionalizzazione per esportare la vision e il modello distintivo di business sviluppati con successo in Italia in altri mercati europei.

#### press office

per Scenari:

SEC Relazioni Pubbliche - 02.624.999.1

Daniele Pinosa - [daniele.pinosa@secnewgate.it](mailto:daniele.pinosa@secnewgate.it) - 335 7233872

Fabio Santilio - [fabio.santilio@secnewgate.it](mailto:fabio.santilio@secnewgate.it) - 339 8446521

Phone +39.06.8558802 - E-mail [ufficiostampa@scenari-immobiliari.it](mailto:ufficiostampa@scenari-immobiliari.it)

Per Dils:

Image Building

Cristina Fossati, Marco Gabrieli, Matteo Chiesa

[dils@imagebuilding.it](mailto:dils@imagebuilding.it)

+39 02 89011 300