

Presentato il “Secondo Rapporto nazionale sulla rigenerazione urbana” di Scenari Immobiliari e Urban Up | Unipol

LE INFRASTRUTTURE SPINGONO LA RIGENERAZIONE URBANA E LA CRESCITA DEL PAESE

Stimati 855 kmq di suolo da rigenerare, 320 mln di mq di superfici realizzabili, 1.900 mld di euro di valore economico generato e 100mila nuovi posti di lavoro al 2050

Trieste, Genova, Firenze, Roma e Cagliari le città più interessate dalla rigenerazione urbana

La **rigenerazione urbana**, unita allo sviluppo delle infrastrutture e della reputazione, rappresenta uno dei cardini della futura crescita del mercato immobiliare in Italia. Entro il 2050 saranno disponibili quasi **855 Kmq di suolo rigenerabile**, pari a circa il 4,1 per cento della superficie urbanizzata nazionale, per **320 milioni di mq di superfici immobiliari potenzialmente realizzabili**. Un processo che genererà un **fatturato industriale immobiliare**, originato dalla riattivazione di aree, strutture, edifici, spazi pubblici, non utilizzati o sottoutilizzati, di **660 miliardi di euro** in 26 anni e ricadute economiche e sociali quantificabili in **1.240 miliardi di euro**, nonché benefici per lo Stato grazie a un **gettito aggiuntivo** annuo tra i **17,5 e i 26 miliardi di euro**. Saranno in totale **100 mila i nuovi addetti** per la filiera immobiliare coinvolti in processi di rigenerazione urbana nel periodo considerato. Sono questi alcuni dei dati emersi oggi a Roma nel corso del convegno **“FUTURE CITIES - RIGENERAZIONE IN VIAGGIO. Ruolo e dimensioni dello sviluppo delle grandi reti infrastrutturali a supporto della rigenerazione urbana”**, durante il quale è stato presentato il **“Secondo Rapporto nazionale sulla rigenerazione urbana - Reputazione e infrastrutture: volano per la crescita delle comunità”**, a cura di Scenari Immobiliari in collaborazione con Urban Up | Unipol.

Il convegno si è aperto con i saluti di **Giuseppe Lobalsamo** Direttore immobiliare del Gruppo Unipol e l'introduzione di **Mario Breglia**, Presidente di Scenari Immobiliari, che ha dichiarato: *“La rigenerazione urbana, in quanto processo di riqualificazione del patrimonio immobiliare a livello urbano, si pone da sempre l'obiettivo non solo di recuperarlo, ma anche di elevare il livello di qualità della vita e di promuovere un miglioramento sociale, ambientale ed urbanistico/edilizio. Queste operazioni, essendo mirate al solo patrimonio immobiliare esistente, comportano un contenuto consumo di suolo e una attenzione alla componente umana e ambientale già presente sul territorio. In Italia il patrimonio edilizio nazionale è composto per una ampia parte da asset vetusti, non più rispondenti alle odierne necessità. Questa componente rappresenta la base sulla quale la rigenerazione urbana può intervenire, considerando come elemento iniziale e imprescindibile di ogni operazione lo sviluppo di reti e servizi, materiali e immateriali, che possono avviare processi di valorizzazione a livello sia economico che sociale”*.

Nel suo intervento **Massimiliano Morrone**, Amministratore Delegato di UnipolSai Investimenti SGR ha sottolineato come *“La rigenerazione delle aree periferiche di una*

città come Milano può essere davvero efficace soltanto se sostenuta da un corretto sviluppo della rete infrastrutturale e da una concreta collaborazione tra soggetti pubblici e soggetti privati. È con questa consapevolezza che la nostra Direzione immobiliare è oggi parte attiva in diversi tavoli tecnici con l'obiettivo di formalizzare una strategia progettuale condivisa al fine di creare nuove centralità metropolitane che contribuiranno ad un riequilibrio del monocentrismo di Milano, sollecitandone un assetto più pluricentrico. In particolare - in un'ottica di sviluppo "transit oriented" volto a favorire le nuove centralità urbane integrandole nel sistema infrastrutturale urbano su binario - ha aggiunto Morrone - stiamo lavorando all'area Stephenson, un ampio comparto a nord - ovest di Milano dove coesistono a meno di 1km uno dall'altro tre grandi sviluppi mixed use che hanno generato negli ultimi 10 anni la costruzione di circa mezzo milione di mq (comprese funzioni pubbliche e private di valenza nazionale come ospedale ed università) e con altrettanto sviluppo previsto in divenire fra cui il nostro intervento di 90.000 mq: tutti gli sviluppi in corso porteranno nell'area oltre 100 mila residenti / lavoratori di fatto costituendo una nuova città nella città che va integrata alla grande Milano con il completamento del sistema infrastrutturale caratterizzato dal passante ferroviario".

Infrastrutture, reputazione e processi di rigenerazione urbana rappresentano i tre capisaldi fondamentali a partire dai quali far evolvere in maniera equilibrata i diversi territori, con i loro tessuti sociali, economici e immobiliari, attraverso l'agevolazione, la promozione e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, il riuso e la rifunzionalizzazione delle aree sottoutilizzate, dismesse e degradate e la possibilità da parte degli Enti amministrativi ad ogni livello di muoversi nella direzione di previsioni urbanistiche tra loro coerenti. I processi di **rigenerazione territoriale, urbana e sociale** proseguono nel loro percorso decennale di trasformazione dei tessuti edilizi, sociali ed economici italiani, andando a interessare nel corso del 2024 quasi **33 chilometri quadrati di territorio costruito per una superficie lorda poco superiore a dodici milioni di metri quadrati** e un valore aggiunto immobiliare **superiore ai quindici miliardi di euro**.

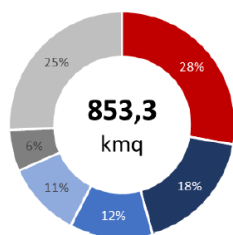
I maggiori interventi di rigenerazione urbana si vanno a localizzare all'interno di alcune delle maggiori polarità urbane e direttrici infrastrutturali della Penisola quali l'ambito padano centro - orientale ed emiliano - romagnolo, con maggiore concentrazione nei poli di **Milano, Venezia, Reggio Emilia e Rimini**, e il triangolo apulo - campano - lucano con i capisaldi di **Napoli, Foggia, Lecce e Taranto**. **Torino, Trento, Trieste, Genova, Firenze, Roma e Cagliari** sono tra le realtà urbane in cui i processi di rigenerazione urbana risultano positivamente influenzati dal possibile **miglioramento reputazionale** guidato dallo sviluppo delle reti infrastrutturali, seguiti dai territori confinanti quali Moncalieri, Bogliasco, Cimone, Sgonico, Sesto Fiorentino, Formello e Elmas.

Il Rapporto di Scenari Immobiliari e Urban UP | Unipol permette di stimare le potenziali dinamiche di rigenerazione urbana che andranno a interessare il territorio italiano nel corso dei prossimi 25 anni. Un processo che sarà sempre più condizionato non solo da futuri cicli di mercato immobiliare, da condizioni macro - economiche e geo - politiche, da possibili crisi globali o locali, ma anche e, in alcuni casi soprattutto, dall'attuazione di strategie di sviluppo infrastrutturale nazionali, regionali, provinciali/metropolitane e comunali in grado di facilitare e accelerare la rigenerazione urbana in ambiti territoriali più o meno estesi. Inoltre, perché essa possa divenire un moltiplicatore di qualità al di fuori dei maggiori centri urbani della Penisola è necessario che si sviluppi a partire da una strategia di sviluppo infrastrutturale nazionale attenta e strutturata in grado di risolvere criticità e problematiche, non solo di natura congiunturale. Gli

interventi di trasformazione, ormai sempre più riconducibili a processi di rigenerazione urbana, che periodicamente, ciclicamente o continuativamente riguarderanno i Comuni italiani non si esauriranno, ma si evolveranno perchè le modificazioni sociali ed economiche e l'obsolescenza edilizia che interesseranno i tessuti delle città risulteranno ancora più accelerate da tendenze già in atto.

Nel caso in cui le dinamiche in atto dovessero confermarsi nel lungo periodo è possibile prevedere in quasi **855 chilometri quadrati** la superficie territoriale nazionale potenzialmente rigenerabile e in quasi **320 milioni di metri quadrati** la superficie edificabile.

Superficie territoriale interessabile da interventi di rigenerazione urbana
Ripartizione regionale (2025-2050*)

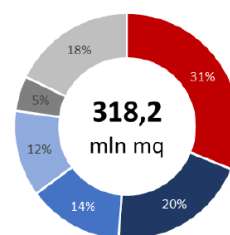


■ Lombardia ■ Veneto ■ Piemonte ■ Emilia-Romagna ■ Lazio ■ Altre regioni

* Stima

Fonte: Elaborazione Scenari Immobiliari su fonti varie

Superficie lorda generabile da interventi di rigenerazione urbana
Ripartizione regionale (2025-2050*)

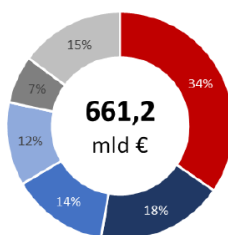


■ Lombardia ■ Veneto ■ Piemonte ■ Emilia-Romagna ■ Lazio ■ Altre regioni

* Stima

Fonte: Elaborazione Scenari Immobiliari su fonti varie

Valore aggiunto immobiliare correlabile a interventi di rigenerazione urbana
Ripartizione regionale (2025-2050*)



■ Lombardia ■ Veneto ■ Emilia-Romagna ■ Piemonte ■ Lazio ■ Altre regioni

* Stima

Fonte: Elaborazione Scenari Immobiliari su fonti varie

“Le aree urbane nelle quali opera la rigenerazione urbana - ha sottolineato Francesca Zirnstein, direttore generale di Scenari Immobiliari - sono sistemi complessi e dinamici che ospitano cittadini residenti e lavoratori, persone che vivono gli spazi per svago o necessità differenti. Per questo devono sapersi modificare per rispondere al mutare delle esigenze di chi li vive, così da non far concretizzare criticità derivanti da problematiche di tipo economico, sociale o ambientale. A livello economico, Le ricadute della rigenerazione urbana per lo Stato appaiono, ancora una volta, importanti quanto gli effetti indiretti e indotti, quantificabili in un valore diretto, indiretto e indotto complessivamente pari a 1.900 miliardi di euro, composto rispettivamente da 660 miliardi di euro di ricadute dirette, 640 miliardi di euro indirette e 600 miliardi di euro indotte. Utilizzando gli andamenti storici immobiliari, i volumi di valore aggiunto prodotti, le reazioni del sistema immobiliare alle crisi, le previsioni di crescita degli indicatori confrontati con le tavole intersettoriali delle risorse e degli impieghi pubblicate da Istat, è possibile considerare che non solo

potrebbe essere notevole il valore indiretto della produzione e dell'indotto anche attivato in altri settori del sistema economico, ma il gettito per lo Stato, direttamente derivante, può essere prudentemente stimato nel venti per cento del valore immobiliare realizzato, quantificabili in almeno 135 miliardi di euro, circa cinque miliardi l'anno.

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).

press office

Phone +39.06.8558802 - E-mail ufficiostampa@scenari-immobiliari.it

Ufficio stampa SEC Newgate Italia
Daniele Pinosa, Fabio Santilio, Filippo Manuelli
Tel. +39 02 6249991
Email: scenari-immobiliari@secnewgate.it