

LO SGUARDO OLTRE: MERCATO IMMOBILIARE, CITTÀ E DINAMICHE DI CAMBIAMENTO

Proposta per l'organizzazione di incontri tematici su nuovi format edilizi



Il bambino redentore, Seth, Roma - Tor Marancia

Sulle facciate degli edifici Ater di Tor Marancia, il progetto Big City Life, nato nel 2014 grazie a un Protocollo d'Intesa fra l'Ater del Comune di Roma, l'Associazione 999Contemporary e il Municipio VIII, ha visto la realizzazione di 22 opere murali e trasformato il quartiere in un museo permanente.

All'esterno di un lotto di Tor Marancia, lungo tutta la facciata si staglia l'opera "Il bambino Redentore" dell'artista francese Seth: un bambino visto di spalle si arrampica nel desiderio di poter guardare oltre gli edifici. Purtroppo dietro questa bellissima opera c'è una storia molto triste, la storia di un bambino, Luca, nato proprio in quel palazzo e morto per un incidente avvenuto mentre giocava a calcio.

Abbiamo voluto utilizzare questa immagine come richiamo ad un desiderio di scoperta e conoscenza, per immaginare un futuro migliore perseguendo aspirazioni personali e collettive.

E da qui vogliamo ripartire, per “vedere oltre” e provare a **delineare un futuro nel quale il settore delle costruzioni si faccia attore e sostenitore della trasformazione della società italiana**, con la realizzazione di prodotti edilizi innovativi, in linea con i cambiamenti in atto.

Questo, **all’interno di un più ampio progetto nazionale di rigenerazione delle città** che deve, a sua volta, trovare definivo inquadramento quale tassello rilevante di una politica economica per lo sviluppo e la lotta alle diseguaglianze.

IL MERCATO IMMOBILIARE E LE TRAIETTORIE DEL CAMBIAMENTO

Il mercato immobiliare italiano, di certo, non sarà immune dai cambiamenti sociali, demografici e tecnologici che già oggi, in molte parti d’Europa, stanno dando avvio a nuovi modelli di business.

L’aumento della complessità e del rischio delle nuove operazioni d’investimento richiede nuove strategie, capacità e conoscenze, un salto evolutivo importante che impone alle imprese cambiamenti e innovazioni, di prodotto e di processo.

Tra gli operatori del *real estate* si sta consolidando il convincimento che **cambierà il mix di composizione dei volumi**, con una evoluzione della **logistica** e la nascita di **nuovi asset class come le Residenze per anziani e lo Student housing** (p.es. Hines ha annunciato di voler investire 500 milioni di euro nel settore nell’arco dei prossimi due anni), ma anche con un aumento dello spazio del **residenziale**, purché di qualità e a costi accessibili, e **nelle sue forme più alternative (il cd. living)**.

Anche lo studio annuale di Pwc “Emerging Trends in Real Estate Europe 2018” evidenzia alcuni trend comuni in Europa che **vedono la logistica**, grazie all’aumento dell’*ecommerce*, e il **settore residenziale per l’affitto al centro delle logiche di investimento**. Per quanto riguarda, in particolare, la logistica, l’e-commerce sta cambiando la tipologia dei manufatti, in quanto tali strutture sono molto più ampie rispetto ai magazzini per il retail tradizionale, e collocate nelle vicinanze dei centri urbani per consentire tempi di consegna più rapidi e mantenere livelli di servizio elevati.

Ulteriore tendenza è quella che privilegia la **riconversione degli immobili**, in linea con la sempre più sentita esigenza di ridurre il consumo del suolo e anche con una **ricentralizzazione delle attività produttive** che vede, ad esempio, le grandi società hi-tech stabilirsi **dentro le città**, perché sono queste che attraggono i lavoratori più qualificati, creativi e tecnologici.

L’accessibilità alla casa, dunque, è un elemento che sta conquistando sempre più importanza, proprio come indicatore della capacità delle città di crescere e

mantenersi vitali attraendo popolazione anche con la disponibilità di alloggi di qualità, accessibili e stabili nella disponibilità (*affordable and adequate housing*).

Nei prossimi anni il mercato immobiliare italiano sarà oggetto, secondo diversi analisti, di **maggiori investimenti esteri** provenienti da soggetti gestori e fondi di investimento che, nel proporre nuovi concept realizzativi, avranno bisogno di partner realizzatori in grado di garantire, al tempo stesso, elevati standard qualitativi e costi di costruzione contenuti. Il binomio è indispensabile per limitare i costi di gestione, ottenere un più elevato grado di accessibilità economica, in considerazione del target di riferimento, questo permetterà, inoltre, l'abbattimento del rischio di investimento.

NELLE CITTÀ SI GOVERNA IL CAMBIAMENTO

Un impegno indifferibile è quello di creare città dove sia desiderabile vivere, lavorare, studiare, produrre e, per questo, luoghi in grado di attrarre investimenti: le aree urbane devono poter vedere realizzarsi progetti multiscalarari che sappiano interagire moltiplicando gli effetti e trasformando i luoghi in altro, all'interno di un percorso di sviluppo condiviso.

Le città dovranno integrare il dominio dei beni collettivi con quello dei capitali privati, agevolando e supportando un campo di sperimentazione anche nell'innovazione delle procedure urbanistiche, più strategiche e negoziate e meno settoriali e conformative.

Questo vuol **dire saper mescolare e far dialogare funzioni diverse, soggetti diversi, utilizzatori diversi, con un corretto processo di condivisione** che porti alla costruzione del "muro delle opportunità", inteso come sommatoria dei molteplici interessi perseguiti dai soggetti coinvolti.

La città deve tornare ad essere abitata e vissuta dentro, evitando ulteriore dispersione e ritornando a costruire residenze nella città consolidata e a far riscoprire il senso di comunità. Oggi, più che in passato, nelle grandi aree metropolitane le disuguaglianze saltano agli occhi e fenomeni di polarizzazione sociale ed esclusione sono stati spesso favoriti dallo stesso progetto urbanistico.

Nella visione Ance, il modello di sviluppo connette tutti i soggetti coinvolti nella promozione di iniziative di rigenerazione urbana. Questa è la logica seguita nelle principali città europee con un approccio, quindi, che vede il coinvolgimento di tutte le diverse componenti della società che saranno, direttamente e indirettamente, interessate dagli effetti della rigenerazione.

L'efficacia del processo si raggiunge **ampliando il sistema delle relazioni**.

L'Ance, per la sua esperienza e le sue professionalità, può divenire, con coraggio e concretezza, **nuovo luogo di relazioni**, questa è la forza dell'azione di Ance che può essere messa al servizio del Paese.

Alla luce di queste riflessioni, si è deciso di **avviare un ciclo di incontri focalizzato su nuovi format edilizi**, attraverso il coinvolgimento dei principali attori, italiani o esteri, dei diversi segmenti di mercato, evidenziando opportunità e criticità, ma soprattutto aprendo l'Associazione all'esterno per rafforzarne il suo ruolo di interlocutore affidabile e innovativo.

Come, infatti, delineato nel Piano Strategico approvato dalla Giunta Ance del novembre 2017, l'azione associativa, che anche con questi incontri si vuole porre in atto, deve essere trasversale, focalizzata su obiettivi chiari, in grado di promuovere gli interessi dei propri iscritti e al tempo stesso promuovere gli interessi più vasti del Paese, catalizzando il consenso anche dell'opinione pubblica.

Il ciclo di incontri terminerà con un seminario sulla città con l'obiettivo, anche in questo caso, di "guardare oltre", con occhi nuovi e con il coraggio di stare qualche anno avanti, ma senza essere velleitari.

Di seguito, i segmenti di mercato che potrebbero divenire oggetto di approfondimento:

✓ 28 novembre 2018	⊙ L'ABITARE CONTEMPORANEO SPACE AS A SERVICE" (CO-LIVING) CASE PER ANZIANI E ASSISTED LIVING
✓ gennaio 2019	⊙ STUDENT HOUSING
✓ marzo 2019	⊙ LOGISTICA E SPAZI PER IL LAVORO
✓ maggio 2019	⊙ STRUTTURE RICETTIVE HOSTEL, BUDGET HOTEL, CONDHOTEL
✓ luglio 2019	⊙ UN MERCATO INDUSTRIALE DELL'AFFITTO
✓ ottobre 2019	⊙ CITTÀ E PERSONE, OLTRE IL COSTRUITO