



[Newsletter n. 691 del 28 febbraio 2024 \(scarica pdf\)](#)

#### NOTIZIE DA PIAZZA DIAZ

---

**Prospettive della Digitalizzazione nel Real Estate - Opportunità o Necessità?**

**Milano: procedimenti penali - approvate le linee di indirizzo per lo sviluppo delle attività amministrative in materia urbanistico-edilizia**

**Al via la quarta edizione di Reinventing Cities**

**Laboratorio Roma050, presentato l'Atlante delle trasformazioni e la visione di Roma come città arcipelago**

#### PROSSIMI APPUNTAMENTI

---

**29/2/24** **Evento APULIA TOURISM INVESTMENT, patrocinato da ASPESI Unione immobiliare**

**12/3/24** **Road to Zero Cocktail, sponsorizzato da ASPESI Unione Immobiliare**

**20/3/24** **ASPESI Milano/ASPESI Progettazione - Aperitivo e cena sociale con Assessore al Territorio Regione Lombardia Gianluca Comazzi**

**27/3/24** **ASPESI Triveneto – Presentazione a Verona del rapporto di Immobiliare.it**

#### NORMATIVA, FISCALITA', URBANISTICA

---

**Nuovo Ddl rigenerazione urbana all'esame della Commissione Ambiente**

**PGT di Brescia – Approvata la quarta variante**

**Lombardia. Comuni e consumo di suolo, approvata proroga alla validità dei PGT**

**Liguria. Le linee guida per la programmazione in materia di rigenerazione urbana**

**Le proposte di legge all'esame del Consiglio Regionale della Puglia**



#### NOTIZIE DAI SOCI

---

**PlanRadar e i suoi partner svelano le previsioni 2024 per il settore immobiliare**

**Partnership Lendlease – Big spaces per gli spazi eventi del Mind e di Santa Giulia**



#### RAPPORTI E STUDI

---

**Previsioni immobili per l'impresa 2024**

**Fiaip: in Lazio nel '23 meno compravendite ma prezzi in aumento**

**Global Office Trends: il primo report di WeWork**

**Locazioni – Rendimento medio delle grandi città al 5,2%**

## Prospettive della Digitalizzazione nel Real Estate - Opportunità o Necessità?

*Innovazione Immobiliare: il Convegno organizzato da ASPESI Unione Immobiliare e Harpaceas rivela le Prospettive e le Opportunità della Digitalizzazione nel Settore Immobiliare*

Nell'incantevole cornice della Biblioteca del Collegio San Carlo a Milano, si è tenuto martedì 20 febbraio il Convegno organizzato da ASPESI Industria e HARPACEAS dal titolo "Prospettive della DIGITALIZZAZIONE nel Real Estate. Opportunità o necessità?" evento ideato con l'intendimento di esplorare le prospettive della digitalizzazione nel settore immobiliare.



Durante l'evento si sono susseguiti diversi esperti nel settore, tra cui **Luca Ferrari**, Ceo e Co-Founder di Harpaceas, che ha inaugurato l'evento dichiarando quanto segue: *"Da più di 30 anni Harpaceas si occupa di digitalizzazione, di conseguenza l'efficienza è per noi una costante. La novità è quello che stiamo proponendo da qualche tempo, ovvero il contributo che la digitalizzazione può offrire a una maggior sostenibilità ambientale e sociale. Ad esempio, l'utilizzo sempre più diffuso del BIM che consente una forte riduzione di errori e sprechi di materiali che di conseguenza impatta positivamente la sostenibilità ambientale: si deve tener conto che il nostro comparto, quello delle costruzioni, produce circa il 50% dei rifiuti speciali. A partire dall'utilizzo della Mixed Reality, d'altra parte, si possono evitare e ridurre rischi sul lavoro. Sensori, caschetti e telecamere implementate grazie all'Intelligenza Artificiale, riescono a ridurre drasticamente i rischi oltre che monitorare lo stato psicofisico del lavoratore in cantiere"*.

Gli hanno fatto eco **Paolo Bertini**, Key account e Business Development Manager di Harpaceas che ha moderato il convegno, **Eugenio Kannès**, Amministratore Delegato di Brioschi Sviluppo Immobiliare, **Claudio Saibene** e **Riccardo Silingardi**, rispettivamente Design Management Director e Development

Manager di COIMA.

**Fabrizio Cattane**, Head of Sales di Evogy ha approfondito il tema dell'Energy Management e il rapporto con la digitalizzazione, affermando: *“Servono competenze innovative che utilizzano strumenti innovativi ai quali va dato un ruolo centrale nella gestione dell'Energia. In Evogy abbiamo cercato di implementare queste raccomandazioni in un progetto in particolare, quello su 5 degli ospedali del gruppo Humanitas e siamo riusciti, in un anno di attività, a ridurre la bolletta energetica complessiva del 5%. Questo approccio integrato e il ruolo fondamentale che abbiamo avuto nella gestione dei dati che una forte automazione di quegli edifici ci ha consentito di avere, riteniamo sia stato l'elemento differenziante nell'ottimizzazione dell'Energy Management di quegli edifici.”*

Ha tratto le conclusioni del meeting il Presidente di ASPESI Unione Immobiliare, **Federico Filippo Oriana**, che ha iniziato il suo intervento descrivendo il particolarissimo momento conosciuto in questa fase dallo sviluppo immobiliare in Italia. *“Oggi -ha sottolineato Oriana - l'attività di sviluppo, quella indispensabile per la rigenerazione urbana, conosce un momento più di impossibilità che di difficoltà, schiacciata com'è da due fattori negativi concomitanti: l'esplosione dei costi realizzativi e il balzo dei tassi di interesse”*. Infatti, i costi sia delle materie prime che dei trasporti che dell'energia -cresciuti da fine 2021 ed esplosi con l'invasione dell'Ucraina- hanno fatto saltare i business plan delle operazioni immobiliari. I tassi di interesse passivi, poi, colpiscono pesantemente le società di sviluppo e trasformazione immobiliare, sia a livello di costo dei finanziamenti che dell'interesse per il mercato italiano degli investitori internazionali, in quanto i rendimenti attesi dall'operazione immobiliare non sono più competitivi rispetto a quelli finanziari. *“In questo quadro difficilissimo per lo sviluppo immobiliare, perfino a Milano, unica città italiana con il mercato immobiliare tonico -ha proseguito il Presidente- l'unica possibilità per salvare le nuove operazioni immobiliari -in particolare di recupero- è l'introduzione dell'hi-tech nelle realizzazioni. E' necessario, infatti, la soppressione dei rischi (in particolare della sicurezza sul lavoro), l'efficientamento della comunicazione interna e il ferreo controllo dei tempi, perché solo la riduzione del tempo di durata del lungo percorso che corre dall'opzione dell'area alla vendita totale del complesso immobiliare realizzato può -almeno in alcuni casi- permettere di raggiungere i numeri minimi indispensabili perché l'operazione sia portata a termine.*

*“È, quindi, -ha concluso Oriana- assolutamente essenziale proseguire in un cammino di digitalizzazione che all'inizio poteva sembrare solo un fatto culturale e di modernità e oggi è diventato invece un elemento costitutivo stesso dell'attività immobiliare”*.

Le esperienze e visioni uniche dei relatori hanno arricchito il dibattito su come la digitalizzazione non solo cambierà il processo di costruzione degli edifici ma anche come si penserà allo **sviluppo urbano** e alla **gestione immobiliare**.

### **Milano: procedimenti penali - approvate le linee di indirizzo per lo sviluppo delle attività amministrative in materia urbanistico-edilizia**

Come segnalato dallo Studio Legale Belvedere & Partners, alla luce delle recenti contestazioni della Magistratura penale circa la presunta irregolarità di alcuni interventi edilizi realizzati nel Comune di Milano, la Giunta comunale ha adottato la [Deliberazione n. 199 del 23 febbraio 2024](#), pubblicata in pari data sull'Albo pretorio, recante **“linee di indirizzo per lo sviluppo delle attività amministrative in materia urbanistico-edilizia”**.

L'Amministrazione ha evidenziato che i profili di illegittimità prospettati negli atti di indagine sono frutto di interpretazioni normative su fattispecie controverse e non suffragate da sentenze definitive e che le prassi degli uffici comunali sono state applicate in modo generalizzato, nella trasparente e motivata convinzione della loro correttezza e legittimità.

L'Amministrazione ha, quindi, rilevato che, nell'interesse pubblico generale, nelle more di un chiarimento interpretativo definitivo e nel rigoroso rispetto delle prerogative e delle decisioni della magistratura, si pone comunque la necessità di proseguire i procedimenti amministrativi già avviati riguardanti gli interventi oggetto di indagini e quelli aventi caratteristiche analoghe.

Pertanto, la Giunta ha in sintesi deliberato:

1. l'avvio di un percorso di lavoro finalizzato a:
  - individuare le pratiche edilizie riguardanti lavori in corso o già ultimati, per le quali l'Amministrazione ha evidenza di indagini penali aperte, ovvero della presentazione di esposti o della richiesta di verifica pervenuta da parte dell'operatore economico interessato;
  - esaminare le possibili ricadute delle interpretazioni normative desumibili dalle contestazioni formalizzate in sede penale;
  - individuare possibili determinazioni da assumere in relazione ai sopracitati interventi nelle more del chiarimento suddetto;
2. in relazione agli interventi relativi a fattispecie analoghe a quelle oggetto dei procedimenti penali, per i quali non è ancora stato rilasciato o comunque non si è formato il titolo edilizio, orientare temporaneamente l'attività amministrativa tenendo conto delle indicazioni desumibili dalle contestazioni formalizzate in sede penale, sino a nuove indicazioni operative e interpretative desumibili da fonti legislative, giurisprudenziali, o comunque istituzionali;
  - di dare mandato al Direttore della Direzione Rigenerazione Urbana di attuare gli indirizzi sopraindicati avvalendosi delle professionalità presenti all'interno dell'Amministrazione Comunale ed eventualmente anche di esperti esterni di riconosciuta qualificazione ed autorevolezza;
  - di escludere, allo stato, l'interesse del Comune di Milano a costituirsi parte civile nei confronti dei dipendenti attualmente indagati nell'ambito dei procedimenti penali indicati in premessa, e di quelli che eventualmente saranno indagati in fattispecie analoghe, fatti salvi futuri e diversi elementi conoscitivi.

Qui di seguito il comunicato stampa di Palazzo Marino.

### **Palazzo Marino. Attività amministrativa in materia urbanistica ed edilizia, approvate dalla Giunta le linee di indirizzo**

A seguito delle recenti indagini aperte dalla Procura della Repubblica relative ad alcuni titoli edilizi emessi, il Comune di Milano ha deciso, in via cautelativa e fino ad un chiarimento interpretativo definitivo sui punti in questione, di procedere con alcune azioni conseguenti, approvando con una delibera le linee di indirizzo per lo sviluppo delle attività amministrative in materia urbanistico-edilizia.

L'Amministrazione ribadisce di avere sempre agito nella convinzione della regolarità e correttezza del proprio operato. Non potendosi però escludere ulteriori future indagini su fattispecie analoghe, il suo orientamento, con natura di mero indirizzo, muove dalla considerazione dell'interesse pubblico generale. L'obiettivo è quindi evitare effetti negativi di rilevanza pubblica sull'attività degli uffici amministrativi, delle imprese di costruzione, nonché sul mercato immobiliare della città e sulla stessa vita delle persone che contano sulla possibilità di utilizzare gli immobili come luoghi di vita, residenza e occupazione.

In particolare, viene avviato - una volta individuate le pratiche relative a interventi in corso o già ultimati per le quali l'Amministrazione ha evidenza di indagini aperte o per le quali gli operatori coinvolti chiedano verifiche - un percorso di lavoro finalizzato ad esaminare le possibili ricadute delle interpretazioni normative desumibili dal decreto del Giudice per le Indagini Preliminari di Milano dello scorso gennaio relativo all'intervento di via Crescenzago 105, e ad individuare eventuali atti da assumere.

Quanto agli interventi per i quali non sia ancora stato rilasciato il titolo edilizio e che presentano fattispecie analoghe a quelle oggetto di procedimenti penali, l'attività amministrativa verrà temporaneamente orientata tenendo conto delle indicazioni desumibili dallo stesso decreto del GIP. Questo sino a nuove indicazioni operative e interpretative che provengano da fonti legislative, giurisprudenziali o comunque istituzionali.

Allo stato attuale, è inoltre escluso l'interesse del Comune di Milano a costituirsi parte civile nei confronti dei dipendenti comunali indagati nell'ambito dei procedimenti penali aperti.

*“Ricordiamo - commenta l'assessore alla Rigenerazione urbana **Giancarlo Tancredi** - che i profili di illegittimità prospettati sono frutto di interpretazioni normative controverse e che le prassi operative degli uffici sono state applicate in modo generalizzato agli interventi con analoghe caratteristiche, nella motivata convinzione della loro correttezza. Abbiamo bisogno il prima possibile di un chiarimento definitivo, che non lasci margini di incertezza rispetto alle linee da seguire. Premesso questo, in considerazione dell'interesse pubblico generale, ora il nostro obiettivo dev'essere innanzitutto la tutela dei dipendenti comunali come degli operatori e delle famiglie che hanno investito risparmi in nuove abitazioni: è per questo motivo che abbiamo deciso di procedere con ulteriori verifiche su alcuni procedimenti in corso d'opera e di tenere in considerazione quanto sostenuto dal GIP di Milano per gli interventi la cui istruttoria sia ancora da ultimare”.*

Dell'adozione del provvedimento verrà informato il Comitato per la Legalità, la Trasparenza e l'Efficienza amministrativa, affinché possa esprimere eventuali suggerimenti.

### **Al via la quarta edizione di Reinventing Cities**

Il concorso internazionale per trasformare le aree urbane in luoghi innovativi e sostenibili, riducendo al minimo le emissioni di carbonio, vede quest'anno la partecipazione di **15 città globali**, che insieme al **network C40**, dedicato alla lotta al cambiamento climatico, candidano parti di città per sperimentare nuove forme di costruzione e riqualificazione urbana. Tra le città italiane coinvolte troviamo **Bologna, Milano, Palermo, Roma e Venezia**, mentre altre città internazionali includono Almere, Bilbao, Bruxelles, Glasgow, New York, Renca, San Antonio, San Francisco, São Paulo e Seattle.

L'Agenzia del Demanio è il primo ente pubblico, diverso da un Comune, a partecipare al concorso globale di architettura e design urbano Reinventing Cities, un progetto di C40, la rete mondiale di circa cento sindaci impegnati sul contrasto alla crisi climatica, che affronta la necessità di un nuovo modello di progettazione delle città, individuando soluzioni innovative e sostenibili anche in risposta all'emergenza energetica e sociale.

L'evento, al quale interverranno i sindaci e assessori delle città coinvolte nel progetto, personalità del mondo accademico, i vertici dell'Agenzia del Demanio e di C40, sarà occasione per presentare ufficialmente i complessi immobiliari candidati dall'Agenzia:

- Milano - Ex Scuola Via Zama
- Venezia - Forte Sant'Andrea
- Venezia - Compendio Casa Madonna di Nicopeja
- Bologna - Ex Caserma Perotti
- Roma - Ex Casa del Fascio
- Palermo - Ex Chimica Arenella

Si tratta di immobili sottoutilizzati per i quali le pubbliche amministrazioni non hanno manifestato interesse per usi istituzionali ma che si prestano a essere valorizzati attraverso progetti di rigenerazione e trasformazione urbana a zero emissioni, anche in partenariato pubblico-privato.

Nei prossimi mesi saranno organizzati cinque eventi locali nel corso dei quali saranno illustrate le specificità dei beni, i requisiti dei bandi e i criteri per la loro riqualificazione a una platea di operatori, investitori, stakeholder, cittadinanza attiva e stampa.

**Laboratorio Roma050, presentato l'Atlante delle trasformazioni e la visione di Roma come città arcipelago**

*“Tre viste su Roma: sopra, attraverso, sotto”* è il [primo incontro pubblico organizzato al Macro dal Laboratorio Roma050](#) - Il Futuro di una metropoli mondo”, promosso da Roma Capitale e coordinato dall’Architetto Stefano Boeri.

Le due giornate, incentrate sull'**ascolto e raccolta delle idee e dei progetti provenienti dai mondi delle istituzioni e della società civile** hanno preso il via questa mattina con l’incontro di apertura che ha visto la partecipazione del Sindaco di Roma Capitale Roberto Gualtieri, dell’Assessore all’urbanistica Maurizio Velocchia, della Presidente dell’Assemblea Capitolina, Svetlana Celli, del Presidente di Palaexpo, Marco Delogu, dell’Architetto Stefano Boeri e dei 10 progettisti che compongono il Laboratorio (Matteo Costanzo ed Eloisa Susanna, Giorgio Azzariti, Giulia Benati, Jacopo Costanzo, Margherita Erban, Carmelo Gagliano, Susan Isawi, Riccardo Ruggeri, Marco Tanzilli).

*“Abbiamo fortemente voluto costituire il laboratorio appena insediati per portare energie giovani nell’immaginare la Roma del futuro”* ha dichiarato il Sindaco Gualtieri.

*“Abbiamo pensato fin dall’inizio che Roma andava trasformata - ha sottolineato ancora il primo cittadino - e per questo abbiamo accompagnato gli investimenti, indispensabili per recuperare il tempo perduto, imprimendo anche un segno di trasformazione, sia nel lavoro sui servizi basilari, mobilità, ambiente, infrastrutture del trasporto, sia nel collocare questi investimenti di recupero in una dimensione più ampia di trasformazione. Bisogna cogliere la sfida dell’innovazione come leva di sviluppo inclusivo. Roma è una città complicata che, però, ha secondo noi delle leve straordinarie di modernità e di crescita, la città per eccellenza di rigenerazione urbana”.*

Il momento di apertura della due giorni è stato dedicato alla discussione dei primi risultati del **lavoro di mappatura dei progetti e delle trasformazioni in corso nella Capitale** e alla presentazione del programma di lavoro del Laboratorio Roma050.

Il punto di approdo è la realizzazione di un **Atlante delle Trasformazioni**, uno **strumento geografico per la raccolta delle progettualità** in atto oggi e nei prossimi anni.

Lo scopo dell’Atlante è quello di **agevolare la lettura simultanea di tutti gli spazi, le strategie e i programmi di finanziamento coinvolti**, partendo dall’osservazione di alcuni parametri come il tipo d’intervento, la sua dimensione e il programma funzionale. L’Atlante approfondisce ogni uso dello spazio informando della trasformazione in corso, delle sue logiche strategiche e del programma di finanziamento di cui fa parte. Per ogni progetto inserito nella mappa vengono indicate le politiche e le strategie urbane di cui è esito (es: La città dei 15 minuti, Poli civici urbani, PUI, PINQuA, Strategia territoriale lungomare di Ostia) e i relativi finanziamenti di riferimento (es: PNRR, Giubileo 2025, CIS, gli investimenti pubblici locali e gli investimenti privati).

Nella realizzazione dell’Atlante il Laboratorio Roma050, fino ad ora, ha preso in considerazione: 419 interventi in corso per il Giubileo 2025, 471 interventi PNRR e 307 interventi di restauro sul patrimonio; 19km di nuovi tracciati tramviari, 72km di nuove piste ciclabili; 391 efficientamenti energetici di scuole e 29 riqualificazioni di asili; 760 ha di nuove aree verdi, 136ha di forestazione, 5 parchi d’affaccio sul Tevere e 5 interventi di riqualificazione delle ville storiche (la mappatura non è esaustiva e proseguirà nei prossimi mesi). Molti di questi interventi sono riconducibili (integrati e ampliati) agli ambiti strategici previsti dal Piano Regolatore Generale di Roma del 2008, altri invece sono nuove progettualità a grande scala, diffuse e distribuite in modo capillare che trasversalmente si inseriscono nel tessuto della città.

**“L’Atlante delle Trasformazioni”** sarà seguito, nei prossimi mesi, dalla realizzazione di un **“Affresco delle strategie”**, un **dispositivo/strumento capace di agevolare la lettura simultanea di tutti gli spazi, strategie e programmi di finanziamento coinvolti**.

A conclusione del percorso è prevista la **produzione di una “Carta per la Città”** ovvero un ultimo documento, costituito da **“un sistema di principi”** come **elementi necessari di una policy del governo urbano, per supportare attraverso pratiche e indicazioni, la messa in atto della strategia per la città**.

**L’Affresco delle strategie** è il **lavoro** che nei prossimi dieci mesi **svilupperà**, a partire dalle informazioni

emerse dall'Atlante stesso, una **visione strategica di Roma**, nel suo prossimo futuro: il **2050**. La Carta per la città alla cui realizzazione sarà dedicato il terzo segmento temporale intende definire un ultimo documento, costituito da “un sistema di indicazioni” come elementi necessari di una policy del governo urbano, per supportare attraverso pratiche e indicazioni, la messa in atto della strategia per la città.

A queste due giornate pubbliche **seguiranno** nelle prossime settimane una serie di **incontri di ascolto, studio e approfondimento con i Municipi di Roma e le realtà protagoniste dell'amministrazione capitolina, della società civile, del terzo settore e del mondo professionale** al fine di ascoltare e raccogliere analisi, riflessioni e input da parte di tutte le realtà direttamente o indirettamente coinvolte nella vita sociale, culturale e urbanistica della capitale. Il primo di questi incontri, rivolto agli architetti romani sarà organizzato in collaborazione con l'Ordine degli architetti di Roma e inaugurerà un programma di frequenti consultazioni con il mondo dell'architettura e dell'urbanistica romana.

## Il programma

Il programma della due giorni ([venerdì 23](#) e [sabato 24 febbraio](#)) organizzate con il supporto di Risorse per Roma Spa, prevede un articolato palinsesto di incontri ospitati negli spazi messi a disposizione dal museo MACRO e suddivisi in due sezioni: “Visioni e Città” e “Idee per Roma”.

La sezione “**Visioni e Città**” ospiterà le voci di protagonisti della cultura italiana ed internazionale che porteranno il loro contributo scientifico e creativo. Tra questi il sociologo e scrittore statunitense **Richard Sennett** (premio Guggenheim per le scienze sociali), l'astrofisica **Ersilia Vaudo**, Chief Diversity Officer dell'ESA a Parigi; **Antonio Spadaro**, sotto-segretario del Dicastero per la cultura e l'educazione del Vaticano; la storica dell'architettura e professoressa di Princeton **Beatriz Colomina**, lo psichiatra e psicanalista **Vittorio Lingiardi** e il direttore artistico della Quadriennale **Gian Maria Tosatti**.

I talk “**Idee per Roma**”, organizzati secondo tre differenti sguardi sulla città - “**sopra Roma**”, “**attraverso Roma**”, “**sotto Roma**” e coordinati dai progettisti del Laboratorio, raccoglieranno invece, attraverso diverse angolature e competenze, i punti di vista, le esperienze e le proposte di un primo gruppo di esponenti del mondo delle istituzioni locali, Presidenti dei Municipi e delle Commissioni Consiliari, degli ordini professionali, del mondo accademico e della società civile. Contributi essenziali oltre che per redigere una grande e inclusiva mappatura della Roma contemporanea, anche per immaginarne il futuro.

Scopri [CHI SONO i 10 progettisti](#) del Laboratorio Roma050.

## PROSSIMI APPUNTAMENTI

**29 febbraio h 10.00 - Evento APULIA TOURISM INVESTMENT patrocinato da ASPESI Unione immobiliare** (Fiera del Levante, Bari)

### **Sviluppo immobiliare turistico made in Puglia**

Nell'ambito del [BTM – Business Tourism Management](#), salone sull'investimento turistico-immobiliare in Puglia che si terrà alla Fiera del Levante nei giorni 27-28 e 29 febbraio 2024 (v. Presentazione e brochure allegate).

Il Presidente di ASPESI Unione Immobiliare **Federico Filippo Oriana** interverrà nel corso della sessione prevista per le ore 12,00 su “Attrazione investimenti. Piani di sviluppo e prospettive in Puglia”

[Scarica il programma](#)

Soci e operatori lettori di questa Newsletter possono partecipare all' [APULIA TOURISM INVESTMENT](#) iscrivendosi (gratuitamente) tramite il seguente link: <https://www.eventbrite.it/e/biglietti-btm-apulia-tourism-investment-808850663107?aff=oddtcreator>

4 marzo h 15,00 – Evento Confedilizia (Sala Einaudi, via Borgognona, 47 – Roma)

“**La locazione, tra vecchi e nuovi problemi**” - [locandina](#)

Ingresso libero su prenotazione: tel. 06.679.34.89 – mail [roma@confedilizia.it](mailto:roma@confedilizia.it)

7 marzo h 9,00 – Evento Scenari Immobiliari (Centro Congressi Confcommercio – Palazzo Castiglioni – Corso Venezia, 47 – Milano)

**Presentazione del rapporto 2024 sul mercato immobiliare commerciale**

Il convegno è gratuito e si terrà in presenza fino ad esaurimento posti a [milano@scenari-immobiliari.it](mailto:milano@scenari-immobiliari.it)

**11-14 marzo – MIPIM 2024**

Al seguente link è disponibile il [Programma eventi](#)

**ASPESI**  
Unione Immobiliare

in collaboration with **LESS+**  
for more  
> Xori Group <

Meet us at  
**italian greenway**

**ROAD TO ZERO**  
by mipim  
C51 - Floor 01

12-15 March 2024  
Palais des Festivals, Cannes

**12 marzo h 18.00 – Road To Zero Cocktail (sponsorizzato da ASPESI) (C51 – Palais-1)**

**20 marzo h 19,00 - ASPESI Milano/ASPESI Progettazione**

**Aperitivo e cena sociale con Assessore al Territorio Regione Lombardia Gianluca Comazzi su “La normativa urbanistica regionale per la rigenerazione urbana e lo sviluppo”**

Seguirà invito

**27 marzo – Evento ASPESI Triveneto (Verona)**

**Seminario di presentazione del rapporto di Immobiliare.it sul mercato immobiliare veneto**

Seguirà invito/programma

## **NORMATIVA, FISCALITA', URBANISTICA**

### **Nuovo Ddl rigenerazione urbana all'esame della Commissione Ambiente**

Il [disegno di legge “Rigenerazione urbana e uso sostenibile del suolo”](#) di iniziativa dei senatori Sironi, Patuanelli e Di Girolamo, presentato il 20 febbraio scorso, è stato assegnato il 22 febbraio alla **8ª Commissione permanente (Ambiente, transizione ecologica, energia, lavori pubblici, comunicazioni, innovazione tecnologica)** in sede redigente. Come riportato nella [relazione illustrativa](#) la rigenerazione urbana, ponendosi come alternativa al consumo e all'impermeabilizzazione di nuovo suolo, si colloca tra quelle politiche di protezione dell'ambiente che, in attuazione degli articoli 9 e 41 della Costituzione, possono guidare l'intervento dello Stato nelle attività economiche pubbliche e private.

Pertanto, il ddl prevede all'art. 11 che *“I comuni, singoli o associati, entro due anni dalla data di entrata in vigore della presente legge, provvedono all'esecuzione di un censimento edilizio comunale, secondo linee guida condivise con l'ISTAT, asseverato ai sensi di legge. Tale censimento individua gli edifici e le unità immobiliari di qualsiasi destinazione, sia pubblici sia privati, sfitti, non utilizzati, abbandonati o in degrado,*



specificandone le caratteristiche e le dimensioni. Il censimento rileva altresì la quantificazione e la qualificazione delle aree urbanizzate, delle infrastrutture esistenti e delle aree residue non ancora attuate previste dagli strumenti urbanistici vigenti, al fine di creare una banca di dati del patrimonio edilizio pubblico e privato inutilizzato, denominata «banca dati del riuso», disponibile per il recupero o il riuso, nonché per l'aggiornamento dello stato del consumo e dell'impermeabilizzazione del suolo. Tali dati sono aggiornati ogni due anni”.

Dispone, altresì, al successivo art. 12) che “sono considerati abbandonati i beni inutilizzati o derelitti di proprietà pubblica, ecclesiastica, privata o di altra natura che si trovino in stato di abbandono da almeno sette anni o di degrado da almeno quindici anni”. Inoltre, “I beni non utilizzati da più di dieci anni e che hanno perso la loro funzione sociale per colpa o dolo del proprietario sono definiti beni abbandonati, rientrano nel patrimonio pubblico dei comuni in cui si trovano e devono essere destinati a soddisfare l'interesse generale”.

Come **misura di incentivazione** “Ai comuni, in forma singola o associata, è riconosciuta una priorità nella concessione di finanziamenti statali, regionali e nell'accesso al Fondo europeo di sviluppo regionale (FESR) per gli interventi di riuso e di rigenerazione urbana o di bonifica dei siti contaminati”.

Inoltre, “Per **favorire gli investimenti** nell'ambito della rigenerazione urbana, i comuni possono prevedere, dalla data di entrata in vigore della presente legge e per un periodo massimo di quindici anni, un regime agevolato consistente nella riduzione del contributo di costruzione e nell'esenzione, anche per gli immobili preesistenti oggetto del piano di rigenerazione urbana, dall'imposta municipale propria (IMU) e dalla tassa sui servizi indivisibili (TASI)”.

### **PGT di Brescia – Approvata la quarta variante**

In data 21 febbraio 2024 è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia l'avviso di approvazione definitiva della quarta variante al PGT di Brescia, finalizzata al potenziamento del sistema di cintura verde, all'incremento dell'offerta dei servizi anche ecosistemici, all'incentivazione di processi di rigenerazione urbana e sociale e all'adeguamento alle previsioni di progetti di mobilità sostenibile (con riferimento, in particolare, alla realizzazione della prima linea del nuovo sistema tramviario cittadino).

La variante al PGT è divenuta efficace proprio a far data dalla pubblicazione sul BURL e gli atti del PGT sono reperibili sul [sito](#) del Comune di Brescia.

[Cliccare qui](#) per prendere visione dell'avviso in questione

### **Lombardia. Comuni e consumo di suolo, approvata proroga alla validità dei PGT**

I Comuni che si trovano nelle **Province** dove già è stato approvato il **Piano Territoriale di Coordinamento urbanistico** avranno ora più tempo per adeguare i loro PGT alle prescrizioni relative alla legge sul contenimento del consumo di suolo. Il Consiglio regionale ha infatti approvato una **proroga di 15 mesi**, oltre ai dodici già stabiliti in precedenza, alla validità dei documenti di piano dei PGT che riguardano la **Città Metropolitana di Milano** e le **Province di Bergamo, Cremona, Mantova, Monza e Lecco**. La legge, che attua una mozione del Consiglio regionale, è stata **approvata a larga maggioranza** (a favore i gruppi di maggioranza e Lombardia Migliore, astenuti i gruppi di minoranza, nessun contrario).

“Si tratta di un intervento tecnico – ha sottolineato il Consigliere **Roberto Anelli** (Lega), relatore del provvedimento – *ma molto atteso soprattutto nei piccoli Comuni che rischiano di dover fare i conti con un vuoto normativo. Il problema riguarda enti locali situati in alcune Province e nella Città Metropolitana dove sono già stati adeguati i Piani territoriali di Coordinamento Provinciali e dove la scadenza delle elezioni amministrative potrebbe rallentare le procedure di adeguamento degli strumenti urbanistici. Con questa legge evitiamo perciò che decadano per un motivo burocratico gli interventi pianificati come per esempio quelli di rigenerazione urbana, con i relativi servizi per la cittadinanza, e di conseguenza che gli stessi Comuni abbiano un danno notevole causato dal mancato introito degli oneri di urbanizzazione*”.

Nel corso del dibattito sono intervenuti il Consigliere **Matteo Piloni** (PD) per illustrare un ordine del giorno in cui si chiedeva di avviare il processo di **revisione della legge urbanistica** del 2005, oltre a prevedere un consumo di suolo a saldo zero entro il 2030. Anche **Paola Pollini** (M5Stelle) ha illustrato un ordine del giorno su temi specifici di carattere urbanistico e per sollecitare un intervento urgente per **disciplinare la presenza sul territorio di strutture e piattaforme logistiche**.

Da parte del Presidente della Commissione Territorio **Jonathan Lobati** (FI), che ha sottolineato la rapidità e la puntualità del lavoro in Commissione, e del relatore **Roberto Anelli**, è stato dichiarato l'impegno di **dedicare una seduta specifica di Commissione al tema della revisione della legge urbanistica**,

compresi gli aspetti contenuti negli ordini del giorno. A fronte di ciò il Consigliere Piloni ha ritirato il suo ordine del giorno, mentre il documento a firma Pollini è stato respinto.

L'Assessore al Territorio **Gianluca Comazzi**, anch'egli intervenuto in Aula, ha ricordato il recente varo di bandi regionali per interventi di rigenerazione urbana e ha riferito che negli ultimi due anni i piani approvati hanno già permesso **una riduzione del consumo di suolo del 25%**, in linea con l'obiettivo di una riduzione del 50% da raggiungere nel 2030. Ha inoltre confermato l'impegno ad affrontare nei prossimi mesi in modo organico gli argomenti sollevati dagli ordini del giorno.

### **Liguria. Approvate le linee guida per la programmazione in materia di rigenerazione urbana**

La Giunta Regionale ha approvato, su proposta dell'assessore all'Urbanistica Marco Scajola, le linee guida per la programmazione regionale in materia di rigenerazione urbana 2024-2026. Questo documento definisce le modalità di ricognizione dei fabbisogni, la programmazione degli interventi, le modalità di erogazione dei finanziamenti.

I fondi non saranno più assegnati attraverso bando, ma con una manifestazione di interesse che porterà alla creazione di elenchi con riparto su base provinciale e di livello di progettazione. Le risorse saranno programmate in modo coordinato e comprenderanno tutti i fondi disponibili per i quali sarà previsto obbligatoriamente un cofinanziamento minimo del 5% da parte di Comuni. Verrà infine semplificata la piattaforma di inserimento dati e fornita la possibilità di caricarli in maniera continuativa.

“Un passaggio tecnico importante per dare ufficialmente avvio al programma 2024-2026 di rigenerazione urbana – spiega l'assessore regionale Marco Scajola -. Abbiamo voluto snellire e migliorare ancora il sistema di inserimento dati per essere il più vicino possibile alle amministrazioni comunali e consentire loro di presentare i propri progetti in maniera semplice ed efficace creando, al contempo, una banca dati continuativa. Attraverso la riqualificazione di piazze, vie, alloggi, centri stiamo dando un volto nuovo a tutta la Liguria da Ventimiglia a Sarzana diventando un modello, in materia, a livello italiano. Vogliamo esserlo sempre di più sul campo, ma anche da punto di vista dell'efficienza tecnica”.

Regione Liguria, a tal proposito, ha organizzato due webinar illustrativi per giovedì 29 febbraio dedicati rispettivamente ai Comuni delle province di Imperia e Savona e a quelle di Genova e La Spezia. Da segnalare infine che la piattaforma di inserimento dati sarà attiva dal 7 marzo. Le domande presentate entro il 20 aprile potranno accedere a una prima tranche di finanziamenti con risorse del Fondo strategico regionale. Quelle presentate entro il 31 luglio accederanno invece a una seconda tranche con risorse del Fondo strategico regionale, della legge 145/2018 e di fondi regionali per Erp e barriere architettoniche.

### **Le proposte di legge all'esame del Consiglio Regionale della Puglia**

Il Consiglio regionale riunitosi martedì 27 febbraio ha affrontato, tra gli altri, i seguenti temi all'ordine del giorno:

Proposta di Legge - Antonio Maria Gabellone - "Modifiche ed integrazioni alla Legge Regionale n. 20/2009 (Norme per la pianificazione urbanistica)" - iscritta ai sensi dell'art. 17 del regolamento interno - 597/A;

Proposta di Legge - Fabiano Amati - "Modifiche alla Legge regionale 12 agosto 2022, n. 20 (Norme per il riuso e la riqualificazione edilizia e modifiche alla legge regionale 15 novembre 2007, n. 33 (Recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interventi esistenti e di aree pubbliche non autorizzate)" - iscritta ai sensi dell'art. 17 del regolamento interno - 586/A.

## **NOTIZIE DAI SOCI**

### **PlanRadar e i suoi partner svelano le previsioni 2024 per il settore immobiliare**

Oriana: *“La tecnologia un alleato cruciale delle imprese per salvaguardare la stabilità finanziaria a lungo termine”*

All'inizio di un anno che sembra promettere incertezza e turbamenti, PlanRadar, piattaforma digitale per la gestione della documentazione, delle attività e della comunicazione nei progetti edilizi e immobiliari, ha raccolto le voci più importanti del settore per condividere la loro view di mercato e rimarcare gli svantaggi che comporterebbe rimandare la transizione tecnologica anche nel 2024. In particolare, in un momento di imprevedibilità economica come quello attuale, la contrazione di mercato di inizio anno potrebbe evolversi sia in meglio sia in peggio da un momento all'altro, con il conseguente rapido e significativo

mutamento delle esigenze e delle priorità di business.

In qualità di piattaforma digitale per la documentazione, collaborazione e reporting che ha dato una scossa al settore immobiliare e delle costruzioni e al facility management, PlanRadar si trova nella posizione unica di poter valutare il panorama contemporaneo attraverso diversi punti di vista grazie ai forti legami con i clienti, alle partnership con le associazioni di categoria e alla sua costante ricerca e analisi del settore.

«Dato che il 2023 ha portato a una stasi quasi generale del settore, il 2024 è destinato a diventare un anno cruciale. Le imprese attendono di vedere e sentire le conseguenze di vari fattori economici», ha dichiarato Fabio Arancio, Regional Manager Italy di PlanRadar, che ha aggiunto: «Le fluttuazioni del mercato sono frequenti in tutto il mondo e le questioni geopolitiche sono in continua evoluzione. Una strategia pronta e agile, supportata dalla giusta tecnologia, può fare la differenza per garantire stabilità commerciale in tempi incerti».

### **Gli ostacoli per l'anno in corso**

Le prospettive del mercato immobiliare europeo per il 2024 presentano un quadro contrastante, con previsioni di crescita lenta e sfide economiche incombenti. I risultati tardivi dell'aumento dei tassi di interesse e delle pratiche di prestito conservative potrebbero avere implicazioni negative sia per la spesa dei consumatori che per gli investimenti.

L'impatto di queste sfide economiche è evidente anche nel settore delle costruzioni. Le previsioni europee per il 2024 sono state riviste al ribasso da molti studi, con la produzione edilizia che dovrebbe diminuire a causa dell'inflazione, dell'aumento dei tassi di interesse e del rallentamento dell'economia globale. Queste sfide economiche ostacolano le opzioni di finanziamento, aumentano le spese di produzione e riducono la redditività delle imprese edili, con un impatto negativo sulle prospettive di crescita del settore. La ripresa a livelli pre-pandemici è ora improbabile almeno fino al 2025.

Inoltre, persino l'industria delle costruzioni in Germania, la più grande e forte economia d'Europa, si trova ora di fronte a notevoli ostacoli, con una spesa destinata a diminuire per la prima volta dalla crisi finanziaria del 2008. Secondo uno studio dell'Istituto Tedesco per la Ricerca Economica (DIW), il volume delle costruzioni si ridurrà del 3,5% nel 2024, raggiungendo i 546 miliardi di euro.

### **Le variazioni altalenanti dell'inflazione e degli interessi**

Con l'aumento dei tassi di interesse da parte delle banche centrali durante tutto il 2023, gran parte del settore è rimasto in sospeso, attendendo le condizioni più favorevoli che erano previste inizialmente per il 2024. Oggi, poiché l'inflazione globale sembra iniziare a calare e la probabilità di futuri rialzi dei tassi d'interesse diminuisce, l'ottimismo si fa strada.

Persistono tuttavia le preoccupazioni per l'inflazione e per il suo potenziale impatto sugli aggiustamenti dei tassi di interesse e persino sulla liquidità. L'aumento dei costi di finanziamento - e l'accesso limitato al credito in generale - potrebbe pesare molto sull'avvio di nuovi progetti di costruzione o sul completamento di quelli in corso.

### **L'impatto del rischio geopolitico**

È fondamentale sottolineare la grande influenza che i fattori geopolitici hanno sull'andamento dei mercati e degli investimenti. Le recenti crisi e le tensioni in corso hanno contribuito a creare un ambiente difficile per diversi mercati.

Gli eventi geopolitici possono infatti avere un impatto diretto sulla crescita economica globale, intaccando la fiducia dei consumatori e delle imprese la quale, diminuendo, influisce a sua volta sulle decisioni di spesa e di investimento. Essi possono avere conseguenze anche sui prezzi delle materie prime a causa di interruzioni delle catene di approvvigionamento. Le prossime elezioni e i potenziali cambiamenti politici aumentano l'incertezza del panorama globale, portando a un aumento della speculazione e a una maggiore esitazione quando si tratta di impegnarsi in progetti che richiedono investimenti su larga scala.

## L'Europa ha bisogno di case

La popolazione urbana sta crescendo e quella esistente sta invecchiando, oltre il fatto che le famiglie sono meno numerose rispetto al passato. Questi cambiamenti demografici continueranno a influire sulla domanda di alloggi, inserendosi in un contesto di netta carenza di nuovi insediamenti abitativi, di diminuzione dell'attività edilizia e di progetti immobiliari in pipeline. Nonostante la speranza per un anno migliore, la risposta a questa crescente domanda si scontra con finanziamenti insufficienti, lunghe procedure di pianificazione e incertezza sui valori degli immobili al termine dei lavori, oltre che sulle normative in materia di urbanistica come sta accadendo ad esempio a Milano con le inchieste in corso della Procura, allargando la forbice tra domanda e offerta.

## Il futuro è sostenibile

L'ambiente è un tema di dibattito e di azione importante per i professionisti del settore immobiliare. Le legislazioni e le normative in ambito ESG, infatti, sono in rapida evoluzione. Nel corso del 2024, l'industria delle costruzioni europea assisterà a un profondo cambiamento a vantaggio della sostenibilità grazie a un mix di direttive e regolamenti europei e gli sforzi innovativi delle startup, segnando l'inizio di una nuova era per l'edilizia, che porrà l'accento sulle pratiche eco-compatibili. Oltre alle iniziative a livello europeo, diverse regolamentazioni nazionali, regionali e comunali contribuiscono a un approccio olistico alla sostenibilità.

*«Queste normative possono presentare molti ostacoli da superare, ma gli edifici con certificazione green offrono un vantaggio competitivo sul mercato e potrebbero comportare un aumento della domanda da parte di aziende impegnate a raggiungere obiettivi di sostenibilità aziendale, soprattutto in un'epoca in cui gli asset ad elevato carbon footprint rischiano di deprezzarsi»* – ha aggiunto Fabio Arancio. In effetti, un report di PlanRadar sulla digitalizzazione nel settore edilizio e immobiliare ha rilevato significativi investimenti negli ultimi tre anni in soluzioni digitali per l'efficiamento energetico e le energie rinnovabili, con il 26% degli intervistati che ha effettuato un investimento importante in questo senso e il 40% che ha dichiarato di averne fatto uno di medie dimensioni.

## Proteggere i profitti

Con le incertezze economiche che incombono, le crescenti pressioni finanziarie hanno un impatto diretto sui profitti. La combinazione di stasi del mercato, pressioni inflazionistiche e pratiche di prestito conservative alimenta le preoccupazioni relative alla redditività e alla stabilità finanziaria. La tecnologia, se scelta con attenzione, offre un faro di speranza, fornendo soluzioni innovative per aiutare le aziende a superare la tempesta.

*«Le imprese devono essere preparate dal punto di vista finanziario ad affrontare eventuali shock, ma anche a investire cogliendo al volo opportunità che si presentano tra una preoccupazione e l'altra. È qui che la tecnologia emerge come un alleato cruciale per aiutare a salvaguardare la stabilità finanziaria a lungo termine»*, ha dichiarato **Federico Filippo Oriana**, Presidente Nazionale di ASPESI - Unione Immobiliare.

Molte società hanno già preso nota. Il report sulla digitalizzazione di PlanRadar ha rilevato che il 97% dei professionisti prevede un aumento degli investimenti in digitalizzazione nelle proprie aziende nei prossimi tre anni. Lo studio ha tuttavia evidenziato anche i potenziali ostacoli che le imprese potrebbero incontrare: *«La sfida principale che riscontriamo nella maggior parte dei Paesi è l'attaccamento a modi di pensare e processi tradizionali da parte di alcuni leader di settore, con dubbi sui risultati che gli investimenti tecnologici potrebbero portare al ROI ("Return on Investments") dei loro progetti»*, ha aggiunto Fabio Arancio.

Ciononostante, il 95% dei partecipanti al sondaggio ha dichiarato di aver risparmiato sui costi dopo aver utilizzato un software di gestione delle costruzioni. Il 35% stima infatti un risparmio tra il 10% e il 30%.

## Tracciare il percorso futuro

Essendo iniziato l'anno, iniziano a delinearsi in modo più chiaro sfide e opportunità. I venti contrari

dell'economia e le incertezze geopolitiche gettano ombre su tutto il settore edile e immobiliare. Questi ostacoli potrebbero accentuare le pressioni sui business, mentre le aziende cercano di orientarsi tra l'altalenarsi dei valori di domanda e offerta. Non più un porto sicuro per la redditività, gli effetti dell'aumento dei costi, dell'intensificazione dei controlli e della supervisione normativa sono palpabili.

Con una serie di piattaforme progettate per alleggerire oneri, tempi e costi, il settore immobiliare e delle costruzioni non deve più tardare a intraprendere un percorso di transizione digitale. Gli investimenti strategici in tecnologia offrono un percorso di resilienza e successo. Con il digitale, le aziende possono essere più efficienti, affrontare meno rischi e salvaguardare la stabilità finanziaria nel lungo periodo.

Decisioni strategiche possono contribuire ad attenuare l'attuale condizione di incertezza economica, in particolare grazie alla collaborazione tra leader di settore e fornitori di tecnologie innovative, ponendo solide basi per implementare strategie adattive e ottenere una crescita sostenibile dal 2024 in avanti.

### **Partnership Lendlease – Big spaces per gli spazi eventi del Mind e di Milano Santa Giulia**

Lendlease, gruppo internazionale operativo nei progetti real estate di rigenerazione urbana su larga scala, e la società di venue management Big spaces annunciano la sigla di un nuovo accordo di partnership per lo sviluppo in Mind Milano Innovation District e Milano Santa Giulia di un'offerta di spazi dedicati a eventi, con l'obiettivo comune di dare destinazione d'uso – temporaneo e definitivo – a spazi urbani non ancora utilizzati, contribuendo all'attrattività dei due quartieri in via di sviluppo.

Con questa partnership strategica Big Spaces metterà a disposizione di Lendlease la propria decennale esperienza di destination manager e sarà consulente strategico per lo sviluppo e l'ampliamento dell'offerta e attrattività degli spazi per eventi all'interno dei due grandi progetti di riqualificazione urbana di Lendlease a Milano: **Mind** l'ecosistema dedicato all'innovazione, nato dalla partnership pubblico-privata tra Arexpo e Lendlease per riqualificare l'ex area Expo 2015, e votato allo scambio tra eccellenze della ricerca in ambito tech & life science, imprese e comunità locale, che con il suo modello collaborativo sta facendo scuola in Italia e all'estero, e **Milano Santa Giulia**, il nuovo quartiere che restituirà centralità all'area sud est della città, dove sorgerà la nuova l'Arena Olimpica per i giochi invernali 2026.

Grazie a questa collaborazione nasce nel cuore di Mind, un nuovo spazio polifunzionale: il Big Theatre. Una location di oltre 3.900 mq di superficie indoor e outdoor, 14 metri di altezza e una capienza di oltre 3.000 persone creato dalla rigenerazione degli ex Studios di Expo 2015. Un luogo unico per ampiezza e design destinato all'organizzazione di convention, workshop, cene di gala, fashion show, lanci di prodotto, ma anche mostre, fiere, festival e concerti che animeranno sempre di più il nuovo distretto milanese.

A Milano Santa Giulia, invece, grazie all'accordo con Lendlease, Big Spaces porterà a nuova vita La Centrale, ex centrale elettrica realizzata negli anni Venti del Novecento, da tempo in disuso. I lavori di ripristino, appena terminati, hanno permesso di convertire lo spazio in una venue per eventi, dalle infinite vocazioni, grazie a una main room di 500 mq e un'ampia area outdoor interconnesse tra loro e dotate di attrezzature tecniche all'avanguardia.

**Fabrizio Zichichi, executive project director di Lendlease**, ha commentato: *“La partnership con un player come Big Spaces ha una valenza strategica per Lendlease. MIND e Milano Santa Giulia sono due progetti in divenire, e lo sviluppo di spazi polifunzionali è fondamentale per creare eventi di valore che attraggano e coinvolgano sempre di più la comunità locale. La collaborazione con Big Spaces, con cui condividiamo valori e approccio per uno sviluppo edile più sostenibile, ci permette inoltre di continuare a perseguire i nostri obiettivi per la Roadmap to Zero, restituendo spazi rifunzionalizzati in ottica circolare e in linea con i nostri target di qualità in termini di benessere e di efficientamento energetico”*.

**Andrea Bacchini, fondatore partner e Ceo di Big Spaces**, aggiunge: *“Big Spaces è la prima società di Venue Management in Italia ad aver implementato un modello virtuoso di promozione, commercializzazione e gestione di spazi all'interno di distretti cittadini e di specifici contesti urbani. Abbiamo da poco festeggiato il nostro decimo compleanno. Sono stati dieci anni straordinari durante i quali ci siamo anche evoluti. Siamo nati come una società di City Venue Management ma oggi facciamo anche, e soprattutto, Destination Management. Non ci limitiamo a gestire gli spazi ma creiamo performance sugli spazi stessi, accompagnando il Developer passo dopo passo in un percorso virtuoso che rende i Distretti delle Destination”*.

### PREVISIONI IMMOBILI PER L'IMPRESA 2024

Le prospettive economiche per il Paese non sono particolarmente brillanti: la crescita attesa è sotto l'1%, i rincari energetici e delle materie prime faranno ancora sentire i propri effetti nel 2024 e questo potrebbe incidere sul mercato immobiliare dell'impresa. *“Per i prossimi mesi - afferma Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa - i capannoni susciteranno ancora interesse, se non altro per la carenza di offerta che caratterizza il settore, soprattutto sul nuovo verso il quale c'è molta attenzione. Questo porterà a indirizzarsi su location secondarie dove c'è possibilità di realizzare operazioni di sviluppo. Si confermerà la tendenza delle aziende a edificare l'immobile da utilizzare”.*

Dovrebbe esserci ancora ricerca di spazi per la logistica dell'ultimo miglio. Per le soluzioni usate da ristrutturare l'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa prevede una diminuzione dei prezzi e dei canoni di locazione.

Se si confermasse il trend relativo all'arrivo dei turisti nel nostro Paese, la ristorazione e il settore del luxury terrebbero e i negozi nelle posizioni top potrebbero vedere i canoni crescere. Continueranno a esserci opportunità per gli investitori che punteranno a rendimenti più elevati. Le soluzioni in strade non di passaggio potranno essere utilizzate come uffici o trasformate in abitazioni, sempre che i regolamenti comunali lo rendano possibile. Quest'ultima tendenza si potrebbe confermare per gli uffici più obsoleti. Quanto a questa tipologia non dovrebbero esserci difficoltà per il collocamento di immobili di ultima generazione, soprattutto se costruiti secondo criteri di efficienza energetica: il contenimento dei costi di gestione è un aspetto ben accetto dalle aziende. Sugli uffici potrebbe confermarsi il trend, già registrato nel 2023, che vede le aziende sempre più decise a prendere in affitto immobili per insediarsi mantenendo nei loro obiettivi la cura e il benessere dei dipendenti e dando vita, di conseguenza, a spazi di lavoro sempre più integrati con l'ambiente circostante.

*“A livello di compravendite - conclude Megliola - ci aspettiamo un generale calo non superiore al 4%. I prezzi e i canoni sono attesi in leggero rialzo per i capannoni (tra 0% e +2%) ben posizionati e in buono stato; valori stabili per le altre tipologie con un possibile ribasso, non oltre il 2%, sugli uffici usati e sui negozi in via di non passaggio. Sulle vie di passaggio e per gli uffici nuovi si potrebbe avere un recupero dei prezzi e dei canoni”.*

### Fiaip: in Lazio nel '23 meno compravendite ma prezzi in aumento

Casa come bene rifugio per eccellenza per le famiglie italiane e investimento immobiliare la forma più sicura di tutela dei risparmi dei cittadini. Queste, in sintesi, le conclusioni dell'**Osservatorio immobiliare del Lazio Fiaip**.

Il report evidenzia come nel 2023 i volumi di compravendita siano in diminuzione nel settore residenziale. I valori di mercato sono invece in aumento, generati da una domanda che rimane alta a fronte di un'offerta sempre più ridotta, sia in relazione alla vendita che all'affitto.

*“L'offerta di case in vendita e in affitto è minore, soprattutto nelle città universitarie e a forte vocazione turistica” – dichiara il presidente nazionale Fiaip **Baccarini** -il ché potrà determinare un ulteriore rialzo dei prezzi”.*

*Prospettive per il 2024 positive*

Le **prospettive** per il **2024** rimangono **positive**, principalmente grazie a una ritrovata stabilità dei tassi di interesse e grazie all'ingente liquidità dovuta ai risparmi delle famiglie italiane, orientate all'acquisto di una seconda casa come investimento per uso personale, in località turistiche, da adibire periodicamente a proprio uso personale e/o a uso ricettivo.

**Cresce il desiderio degli Italiani di possedere una casa più efficientata energeticamente e più consolidata sismicamente**, così come cresce la consapevolezza dell'importanza di acquistare un immobile meno energivoro.

#### Latina

Il trend delle compravendite è complessivamente positivo. Latina capoluogo ha fatto registrare un numero di compravendite più o meno costante, tra primo (568) e secondo (553) semestre, ed alcuni comuni come

Aprilia (+10%), Cisterna (+14%), Cori (+28%), Fondi (+24%), Formia (+17%), Itri (+23%) e Pontinia (+14%) hanno trainato il mercato con aumenti percentuali a due cifre. C'è inoltre stata una sensibile virata verso il business delle locazioni brevi, che ha provocato una forte riduzione dell'offerta nel mercato delle locazioni tradizionali.

#### **Frosinone**

Il trend delle compravendite è in discesa (-12%). Frosinone capoluogo ha fatto registrare un numero di compravendite con valori di euro 1000/mq, 1100/mq. Il mercato residenziale vira verso costruzioni quali ville plurifamiliari, al posto delle case unifamiliari. Il mercato turistico sta iniziando a muovere i primi passi in luoghi di interesse storico artistico, quali Fumone, Arpino e Montecassino. Gli affitti hanno avuto una sensibile virata verso il business delle locazioni brevi: a Frosinone è più facile acquistare che affittare.

#### **Viterbo**

Il mercato residenziale di Viterbo è tendenzialmente stabile da tre anni. Si rileva un aumento dei prezzi nel centro storico, in particolare entro tutta la cinta muraria, (2300 2400 euro mq) con performance più elevate per il quartiere di San Pellegrino. L'estrema periferia di Viterbo rimane stabile, mentre calano le quotazioni nelle frazioni. A ridosso del centro sono state costruite case green che si vendono a quote superiori ad € 3000 mq. Per quanto concerne il mercato turistico, Bagnaia ha avuto un incremento superiore del 10 per cento sui prezzi di vendita ed un incremento turistico oltre il 60% per quanto concerne le locazioni turistiche

#### **Rieti**

L'andamento del mercato immobiliare è in crescita anche grazie all'attivazione di nuovi corsi di Laurea da parte dell'Università di Rieti, che ha attirato investitori finalizzati ad acquisti nel centro storico e nella prima periferia. Buona la domanda di immobili nella zona nord di Rieti, purtroppo non supportata dalla scarsità dell'offerta.

#### **Roma**

**L'andamento del mercato immobiliare è tendenzialmente stabile** e le quotazioni di immobili residenziali nel centro storico, sono nella maggior parte dei casi immutate. In calo le transazioni, dovute anche alla penuria di immobili offerti sul mercato sia sotto il profilo quantitativo che qualitativo. Forte la richiesta degli immobili in locazione, con un incremento dei canoni del 3%.

Per l'anno 2024 la richiesta per investimenti è rappresentata da locali commerciali con superficie superiore ai 400 mq. da adibire a supermercati, locali commerciali per attività di ristorazione, uffici in zone centrali, ben collegati o prossimi alle fermate metro, di grandi dimensioni per co-working o più piccoli per professionisti; grandi strutture da adibire a residenze per la terza età, quale effetto dell'innalzamento dell'età media del paese e della progressiva riduzione delle piccole attività di prossimità, determinanti per una vita attiva e sociale.

Il **trend** per l'anno 2024 è, secondo Fiaip, **sicuramente in salita**, in previsione di una diminuzione dei tassi di interesse dei mutui e di una ripresa occupazionale. L'andamento delle transazioni sarà in ripresa, ma con un decremento dei prezzi che potrà variare dal 2% al 5% con tempi di collocamento superiori ai cinque mesi.

**Il report dell'Osservatorio Immobiliare del Lazio** è stato curato dal **Collegio regionale Fiaip Lazio**, nella persona del delegato regionale all'osservatorio **Francesco Gatta**, insieme ai delegati provinciali di Roma **Cinzia Pieia**, di Viterbo **Rieti Marco Fiorentini**, di Latina **Santino Nardi** e di Frosinone **Giuseppe Carbone**, unitamente a tutti i colleghi rilevatori di zona che hanno messo a disposizione i dati.

#### **Global Office Trends: il primo report di WeWork**

WeWork ha pubblicato i risultati del suo primo rapporto "Global Office Trends": **lo studio esamina come il concetto tradizionale di ufficio sia cambiato radicalmente**, e in modo irreversibile, negli ultimi anni, non solo a causa della pandemia ma anche per il cambiamento generazionale in ciò che i dipendenti vogliono e si aspettano dal loro posto di lavoro.

#### **Di seguito i principali risultati del report.**

**Gli spazi open space e di aggregazione sono in aumento, mentre le postazioni di lavoro direzionali e le sale riunioni sono in calo.** WeWork ha rilevato che gli spazi progettati per favorire la collaborazione, come le aree comuni e le lounge, aumenteranno rispetto al periodo pre-pandemia. Mentre molte aziende

invocano un “ritorno all’ufficio” e ricostruiscono spazi più flessibili ed elastici, molte hanno scelto di riconvertire gli spazi un tempo adibiti a uffici direzionali in spazi per le pause, le riunioni o il lavoro, sottolineando il nuovo scopo dell’ufficio: collaborazione, interazione sociale e connessione. Questi spazi stanno sostituendo uffici che prima della pandemia erano generalmente più segmentati. Le aree relax hanno raggiunto il 19,3% nel 2023, rispetto al 12% prima della pandemia.

. **Gli spazi di lavoro non tradizionali sono il nuovo bene ricercato dai dirigenti d’azienda**, che danno priorità a spazi che contribuiscono ad aumentare la produttività e la cultura aziendale. Il rapporto ha rilevato che il 68% delle richieste di spazi non tradizionali era finalizzato a migliorare la produttività, come sale riunioni e chat room personalizzate. In confronto, il 32% delle richieste riguardava spazi progettati per migliorare la cultura aziendale e il benessere dei dipendenti. Questi dati dimostrano che le aziende riconoscono il valore del design degli uffici nel creare un impatto sul business. Le offerte di ristorazione elevata stanno diventando sempre più popolari tra le aziende ad alta intensità di lavoro, dove le richieste di spazi mensa e aree comuni da parte dei membri sono raddoppiate dal 2021.

. **Gli uffici di oggi sono meno densamente popolati di quanto non fossero prima della pandemia.** La densità media degli uffici è diminuita in modo significativo e rimane al di sotto dei livelli pre-pandemici. Ciò si spiega con l’aumento delle politiche di flessibilità: la maggior parte delle aziende non si aspetta più che il 100% della forza lavoro sia sempre in ufficio. Questo ha spinto le aziende a ripensare i loro layout per ottimizzare le aree di relax e i “punti di lavoro”, che incoraggiano la collaborazione ma possono anche essere riconfigurati per creare postazioni di lavoro nei giorni di maggiore affluenza in ufficio. **WeWork ha registrato un calo dell’80% delle richieste di uffici per dirigenti tra il 2018 e il 2022. Gli arredi ergonomici sono in aumento:** il 76% delle aziende richiede una qualche forma di scrivania regolabile in altezza; l’80% opta per una scrivania più grande delle dimensioni standard. Sempre più aziende cercano di aggiungere elementi di design che rafforzino il loro marchio e contribuiscano a sostenere la cultura aziendale.

“Poiché le esigenze e le aspettative continuano ad evolversi – riassume **Ebbie Wisecarver, Global Head of Design di WeWork** -, l’ufficio dinamico è una solida scommessa per i leader aziendali che vogliono assicurarsi il futuro delle loro strategie di lavoro, in quanto beneficiano della possibilità di testare e imparare dal loro ritorno in ufficio, di adattare i loro ambienti per soddisfare la domanda dei dipendenti e di migliorare senza sforzo la loro offerta per gli anni a venire”.

Report [WeWork Global Office Trends](#) (pdf).

#### **TECNOCASA: 5,2% IL RENDIMENTO ANNUO DA LOCAZIONE NELLE GRANDI CITTA’. GENOVA, PALERMO E VERONA SUPERANO IL 6%**

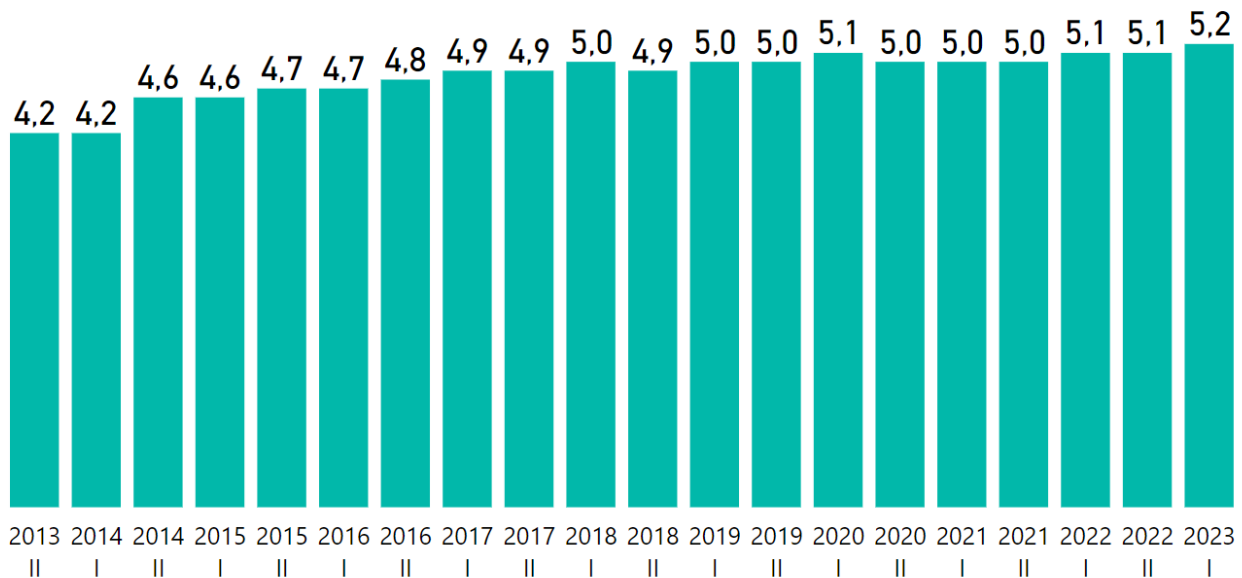
Secondo l’analisi dell’Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa il 19,6% delle compravendite immobiliari, nella prima parte del 2023, è stato realizzato per investimento, in leggero aumento rispetto allo stesso periodo dell’anno scorso, quando la percentuale si attestava intorno al 16,8%.

**L’inflazione in crescita, infatti, sta spingendo i risparmi sul mattone che viene sempre considerato un ottimo impiego del capitale.** Influisce anche il ritorno dei flussi turistici che ha portato nuovamente alla ribalta gli acquisti di immobili da destinare a ricettività sia nelle città più attrattive sia nelle località turistiche. L’analisi considerata prende in esame locazioni a lungo termine e non stagionali. La possibilità di ottenere canoni di locazione continuativi induce prudenza nei proprietari, soprattutto negli ultimi tempi alla luce dell’incertezza e dei rincari dei costi energetici.

**I rendimenti annui da locazione restano comunque interessanti: per un bilocale di 65 mq nelle grandi città italiane si è attestato intorno al 5,2%, le metropoli che spiccano per avere i rendimenti maggiori sono: Genova con 6,6%, Palermo con 6,4%, Verona con 6,3%.**



## Percentuale di rendimento annuo lordo da locazione - Grandi città (bilocali)



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

PRIMO SEMESTRE 2023	
Città	Rendimento annuo lordo da locazione
Genova	6,6%
Palermo	6,4%
Verona	6,3%
Bari	5,1%
Torino	5,0%
Napoli	4,9%
Roma	4,8%
Bologna	4,8%
Milano	4,4%
Firenze	4,1%

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Chi investe nel mattone mira anche alla rivalutazione dell'immobile e, negli ultimi anni, abbiamo assistito a un recupero dei prezzi.

Gli investitori preferiscono le aree con la presenza di atenei, di servizi (il cui peso è sempre maggiore dopo il lockdown) e sottoposte ad interventi di riqualificazione.

In genere, **chi investe nel settore immobiliare non guarda solo ai rendimenti da locazione ma anche e soprattutto alla rivalutazione del capitale**. Dal 1998 al 2023, limitando l'esame alle grandi città italiane risulta una rivalutazione dei prezzi del 46%. Quella che si è rivalutata maggiormente è stata Milano con 132,1%, seguita da Napoli con 72,1% e Firenze con il 71,2%.

Questo messaggio è **strettamente confidenziale**; la riproduzione e/o la divulgazione del contenuto di questo messaggio, e dei suoi eventuali allegati, sia in forma parziale che integrale, sono rigorosamente proibite. Inoltre, il contenuto del presente messaggio non può essere in alcun modo condiviso con soggetti terzi, senza l'autorizzazione del mittente. Infine, se non siete i destinatari di questo messaggio, siete pregati di avvertire il mittente immediatamente. This e-mail is strictly confidential; any unauthorized reproduction and/or distribution, either whole or partial (attachments included), is strictly prohibited. The content of this e-mail shall not be shared with third parties without the previous consent of the sender. If you are not the intended recipient of the message, please notify the sender immediately.

Il trattamento dei dati degli iscritti al servizio della newsletter è conforme a quanto previsto dal GDPR per la protezione dei dati personali. Ti informiamo infine che in relazione ai predetti trattamenti potrai esercitare i diritti inviando una e-mail all'indirizzo [info@aspesi-associazione.org](mailto:info@aspesi-associazione.org)

Ricevi questa mail perché iscritto alla mailing list di ASPESI – Unione Immobiliare

[UNSUBSCRIBE](#)

