BG Personal Advisory

In collaborazione con Il Sole 24 ORE | Radiocor

24 Re

BANCA GENERALI

SOLIDE BASI PER SPINGERSI AVANTI

Numero ventisei - Settembre 2022

SETTORE PAGINA 2 — FOCUS SUL PRIMO SEMESTRE — Prezzi e capitali in rialzo, nel primo semestre il mattone riparte

INTERVISTA PAGINA 4 — TOMASO AGUZZI, ENGEL & VOLKERS — Il mercato di pregio pronto a crescere, investimenti in arrivo

INTERVISTA PAGINA 5 — SILVIO SANCILIO, COLLIERS — Logistica asset a prova di crisi, resta il segmento su cui puntare

NORMATIVA PAGINA 6 — LE SCELTE DEI SENIOR — Comprare casa in Italia, boom di richieste dagli Usa

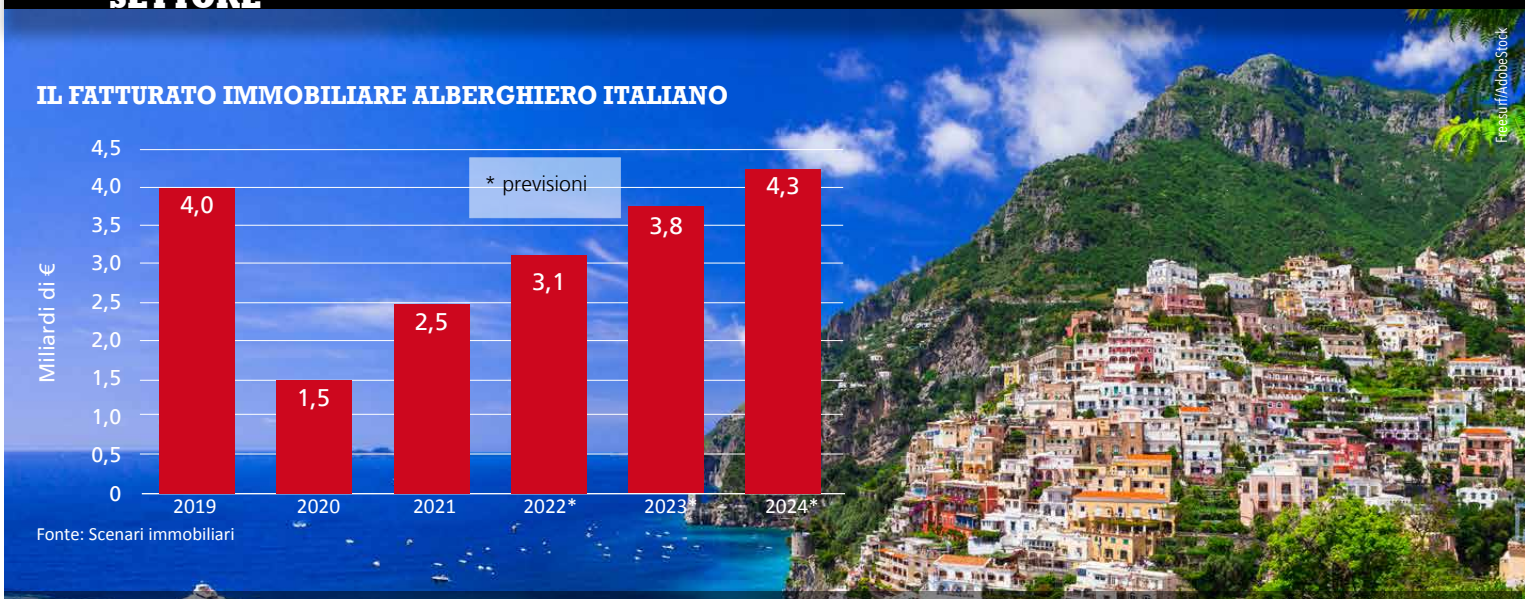
TAX & LEGAL PAGINA 7 — BANCHE CENTRALI — Svolta storica della Bce sui tassi, che effetto sui mutui?

LIFESTYLE PAGINA 8 — RIGENERAZIONE URBANA — Dai grandi eventi un'opportunità cruciale per rinnovare le città

KanawattH/AdobeStock

SETTORE - A PAGINA 3

Real estate nel metaverso: il boom di investimenti è dietro l'angolo



Prezzi e capitali in rialzo, nel primo semestre il mattone riparte

L'immobiliare italiano sembra entrato in un nuovo ciclo virtuoso, con investimenti record nei primi sei mesi dell'anno. Complice la ripresa del turismo nel post-Covid, anche il segmento alberghiero preme sull'acceleratore

Il mercato immobiliare italiano, dopo le difficoltà degli anni scorsi, segnati dalla fase più acuta della pandemia, è entrato in una nuova fase caratterizzata da un trend favorevole. Questo si fonda sull'interesse delle famiglie per la casa e sull'accresciuta propensione alla diversificazione degli investitori corporate. Secondo Nomisma, si nota un consolidamento del ciclo espansivo del residenziale, ma la dinamica rialzista riguarda anche uffici e negozi che, dopo 13 anni di flessione, registrano una variazione positiva dei prezzi.

Su quest'ultimo fronte, nei primi sei mesi si è visto un incremento: per Nomisma la variazione dei prezzi al 30 giugno era di +2,9% nella media dei 13 principali mercati italiani, mentre, stando ai dati di Immobiliare.it, la media nazionale è in rialzo dell'1% a 2.063 euro al mq, con il Nord del Paese che si conferma il motore propulsivo (+3,5% nel Nord Est e +2,7% nel Nord Ovest). Restano differenze a livello regionale: comprare casa in una grande città costa quasi 1.400 euro al mq in più rispetto ai centri con meno di 250.000 abitanti.

Interessante notare che nel secondo trimestre sono stati realizzati 2,9 miliardi di euro di investimenti nell'immobiliare in Italia (+51% rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso) che, se sommati ai 3,4 miliardi dei primi tre mesi, portano il semestre a 6,3 miliardi (3,5 miliardi la media degli ultimi 10 anni), con una pipeline già di 1,5 miliardi per il terzo trimestre.

Secondo il Team Research di Dils, è un semestre record, trainato da uffici (2 miliardi transati, di cui 653 milioni nel secondo trimestre) e logistica (1,9 miliardi, di cui 1,2 miliardi nel secondo trimestre), che insieme hanno rappresentato oltre la metà degli investimenti. Anche l'hospitality è in constante ripresa (280 milioni nel secondo trimestre e 870 milioni nei sei mesi, oltre il doppio rispetto all'anno scorso), mentre il living è un settore consolidato in termini di interesse degli investitori (700 milioni nel semestre).

Il settore alberghiero

Nonostante guerra e crisi economica, nel 2022 il turismo è in accelerata e con esso anche l'immobiliare alberghiero: dopo un 2021 in cui si è intravisto un percorso di ripresa, gli obiettivi di flessibilità e versatilità sono il driver dell'anno in corso e del prossimo biennio perché rispondenti alla domanda del "nuovo viaggiatore".

Stando ai dati di Scenari Immobiliari, gli investimenti mondiali nel settore sono più che raddoppiati rispetto al 2020 a quasi 70 miliardi di euro, mentre in Europa il mercato ha chiuso il 2021 con un fatturato di 21,2 miliardi, con la previsione di un rialzo a 26,6 miliardi quest'anno. Lo stesso trend si vede anche in Italia con un fatturato 2021 di 2,5 miliardi, che si prevede in aumento nel 2022 a 3,1 miliardi. Anche se restano alcuni elementi che potrebbero avere un impatto negativo sul comparto, come eventuali nuove ondate di contagi, incremento dell'inflazione e costo dell'energia, secondo gli esperti i fondamentali che rappresentano garanzia di un mercato remunerativo rimangono immutati.

24Re BANCA GENERALI
SOLIDE BASI PER SPINGERSI AVANTI
24Re
Periodico trimestrale registrato presso il Tribunale di Milano con il n.178 del 13 luglio 2016
Direttore responsabile: Fabio Tamburini

Proprietario ed editore: Il Sole 24 Ore S.p.A.
Sede legale e redazione: Viale Sarca 223, 20126 Milano Tel: 02.3022.4602 - Fax 02.3022.481
Progetto grafico e artwork: Lucia Carenini

Copyright 2016-2022 - Il Sole 24 Ore S.p.A.
Radiocor Agenzia di Informazione
È vietata la riproduzione anche parziale o a uso interno con qualsiasi mezzo, non autorizzata.

SETTORE

Real estate nel metaverso: il boom di investimenti è dietro l'angolo

KanawathTH/AdobeStock

Per il 2022 si prevedono operazioni per circa 1,5 miliardi di euro, che potrebbero sfiorare il 2,5 miliardi nel 2023 e salire a oltre 3,5 miliardi nel 2025. Secondo le stime, il valore complessivo del patrimonio immobiliare sulle varie piattaforme potrebbe sfiorare i 28 miliardi nel 2025

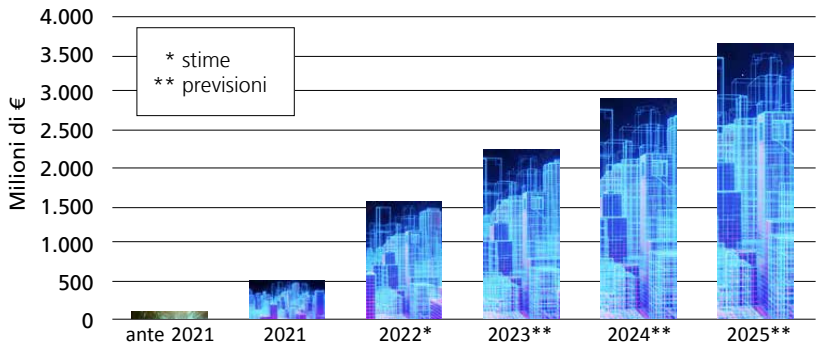
Il metaverso, una sorta di realtà virtuale condivisa tramite internet, di cui è considerato un'evoluzione, e dove si è rappresentati in tre dimensioni dal proprio avatar, è un concetto nuovo nell'ambito digitale, ma catalizza già un interesse molto forte, anche in un'ottica di business. Tra i vari segmenti economici, anche quello immobiliare sta trovando una sua naturale collocazione e ha registrato negli ultimi dodici mesi un'importante e costante crescita. Secondo un recente studio di Scenari Immobiliari, gli investimenti globali nel real estate sul metaverso si sono concretizzati alla fine dell'anno scorso e per il 2022 si prevedono circa 1,5 miliardi di euro, che potrebbero sfiorare il 2,5 miliardi nel 2023 e salire a oltre 3,5 miliardi nel 2025.

L'accelerata è stata esponenziale: fino a dicembre 2020, nonostante gli annunci di transazioni di lotti virtuali di terreno a prezzi in crescita mensilmente anche più del 1.000%, il numero di transazioni era molto limitato (dalle prime compravendite su SuperWorld nel 2018 il totale ammontava a circa 62 milioni di euro). La prima svolta si è avuta a ottobre 2021, quando Mark Zuckerberg ha mutato la denominazione dell'azienda da lui fondata da Facebook in Meta Platforms, un'operazione che ha portato, nell'ultimo trimestre 2021, all'allocazione di circa 315 milioni di euro di investimenti, con il totale annuo oltre 490 milioni.

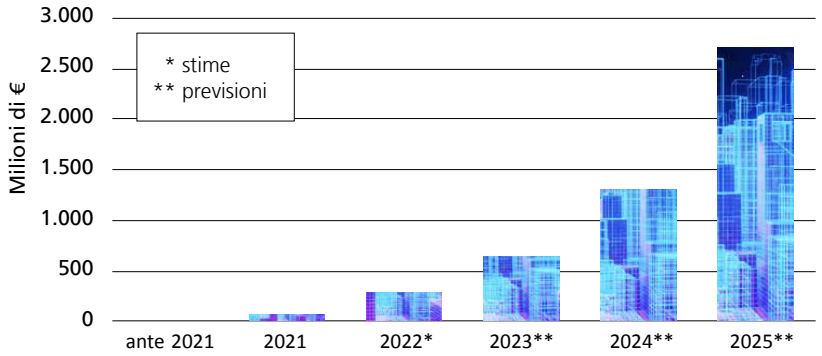
Per quanto riguarda le transazioni immobiliari, oggi il mercato è monopolizzato dalle quattro principali piattaforme, The Sandbox, Decentraland, Cryptovoxels e Somnium, su cui si trovano in commercio circa 270.000 metaproprietà di varie dimensioni. Queste non hanno un mercato regolamentato, il funzionamento è basato sui parcel, appezzamenti o lotti di terra virtuali messi a disposizione da ogni piattaforma. Gli utenti possono quindi comprare un appezzamento per poi costruirvi un immobile, ricalcando ciò che avviene nel mondo reale, con operazioni chiuse tramite smart contracts. Il valore di vendita dei singoli beni, sebbene lo scambio avvenga in un mondo virtuale, risponde a dinamiche immobiliari già presenti nel mondo reale.

Il mercato immobiliare del metaverso è, dunque, in costante sviluppo, con un volume di affari in forte espansione e con grande attenzione verso l'asset immobiliare costituito dai metaterreni, considerati meno rischiosi di altri tipi di investimento. Attualmente si stima che il valore totale del patrimonio immobiliare nei metaversi ammonterà a quasi 2,5 miliardi entro fine 2022 e che potrebbe crescere nel corso del prossimo triennio, fino a sfiorare i 28 miliardi nel 2025.

INVESTIMENTI IMMOBILIARI NEL METAVERSO



VALORE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARIE NEL METAVERSO



Fonte: Scenari Immobiliari

INTERVISTA - TOMASO AGUZZI, E&V

Il mercato di pregio pronto a crescere, investimenti in arrivo

Il segmento di fascia alta ha subito meno la pandemia e ora sperimenta un'accelerazione, come confermano i dati di alcune società del settore, a partire da Engel & Völkers, che ha messo a segno numeri in rialzo

> *Oggi si torna a investire negli immobili, ma si punta su metrature diverse, più ampie, in previsione di nuove pandemie e nuovi lockdown, e su zone più periferiche dove si possono trovare ampi spazi verdi*

Dopo gli anni della pandemia il mercato immobiliare torna a crescere e il segmento di pregio, che ha patito meno di altre aree del real estate durante il Covid19, è pronto ad accelerare. Questo, però, in un contesto in cui bisognerà valutare le evoluzioni del quadro economico e politico italiano e internazionale. Ne abbiamo parlato con Tomaso Aguzzi, Ceo Italy di Engel & Völkers.

Dopo le difficoltà degli anni passati, segnati dalla pandemia di Covid-19, quale è la "fotografia" attuale?

Dopo un periodo di flessione, il mercato immobiliare è tornato a crescere, con il segmento medio-alto che non ha mai subito direttamente gli effetti pandemici. Il mercato del pregio è infatti in costante crescita, basti guardare al fatturato raggiunto dal nostro gruppo, che nel primo semestre del 2022 ha aumentato i ricavi da commissione del 17% rispetto allo stesso periodo del 2021, raggiungendo un fatturato pari a 649,5 milioni di euro a livello internazionale. Anche in Italia abbiamo registrato numeri a doppia cifra: nei primi sei mesi dell'anno è stato messo a segno un fatturato da 35,5 milioni, con una crescita del 18% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Oggi si torna a investire negli immobili, ma si punta su metrature diverse, più ampie, in previsione di nuove pandemie e nuovi lockdown, e su zone più periferiche dove si possono trovare ampi spazi verdi.

Quali previsioni si possono fare per i prossimi mesi? E in un orizzonte più lungo?

Molto dipenderà da come si configurerà, nei prossimi mesi, lo scenario economico e politico italiano. Sul fronte delle compravendite ci sono buone aspettative sulla crescita del volume delle transazioni e per città come Milano, Roma e Bologna prevediamo un ulteriore aumento dei contratti, con valori in rialzo e tempi rapidi di assorbimento.

E&V come si posiziona? Quali sono i trend che vedete emergere e quali gli asset e le location su cui ritenete si debba puntare?

Engel & Völkers possiede oltre 80 shop sul territorio nazionale e un Market Center di proprietà a Roma. Il gruppo non ha mai smesso di crescere, registrando ogni anno numeri da record. Complici anche le numerose aperture di nuovi punti vendita sui territori. In particolare, quest'anno, le regioni su cui punta Engel & Völkers per la propria espansione in Italia sono Emilia-Romagna, Piemonte, Puglia, Liguria, Veneto e Toscana. Un progetto che prevede l'inserimento di circa 150 agenti entro la fine del 2022. In questi anni, il gruppo ha anche potenziato l'uso di piattaforme digitali, per offrire a clienti e partner una customer experience sempre più evoluta e di qualità oltre a un servizio customizzato su misura.

Come procede la vostra collaborazione con Banca Generali e cosa vi aspettate?

La collaborazione con Banca Generali, per la quale facciamo da Real Estate Advisor, è particolarmente proficua e importante per noi, perché ci permette di offrire ai clienti private della banca i nostri servizi e la nostra professionalità, garantendo consulenza in campo immobiliare sia per le valutazioni sia per acquisto o vendita. Questo avviene sempre in sinergia con il private banker che conosce con attenzione le esigenze del suo cliente. Inoltre, per Engel & Völkers, è un ottimo strumento per utilizzare al meglio il suo network nazionale e internazionale, ed espandere ulteriormente il proprio business nel settore di fascia alta. I risultati ottenuti dalla fine del 2015, anno in cui è stata attivata la collaborazione, a oggi sono per noi positivi e ci teniamo affinché questa partnership si consolidi ulteriormente soprattutto in questo periodo di incertezza economica e politica, dove il settore immobiliare può rappresentare un'ulteriore risorsa di investimento.

Tomaso Aguzzi

Con alle spalle oltre 20 anni di esperienza manageriale, ha un eccellente network nell'immobiliare. Ha ricoperto posizioni di rilievo in Unilever per 7 anni, occupandosi di Fmcg, poi in Arval Gruppo Bnp Paribas per 14 anni, gestendo servizi finanziari e noleggio a lungo termine. Come direttore commerciale di Arval, è stato membro dell'Executive Board e ha gestito oltre 7.500 clienti e numerosi partner. Ha anche costituito una nuova società nell'organizzazione, per promuovere nuove soluzioni di mobilità e rafforzare il business.

INTERVISTA - SILVIO SANCILIO, COLLIERS

Logistica asset a prova di crisi, resta il segmento su cui puntare

Il settore resta in grande fermento, con investimenti in crescita soprattutto in Italia. Ci sono però anche altri trend emergenti e, guardando avanti, gli hotel potranno giocare un ruolo interessante, complice il "revenge tourism"

La logistica, che negli ultimi due anni ha retto meglio di altri comparti dell'immobiliare e ha sperimentato un forte rinnovamento, resta un comparto in grande fermento, anche sul fronte degli investimenti, soprattutto in Italia. Guardando avanti, gli hotel potranno giocare un ruolo interessante, complice la ripresa del turismo. Anche gli uffici vivono un momento di ripresa, mentre c'è grande attenzione per il segmento living. Tutto questo, però, tenendo sotto osservazione le evoluzioni del quadro geopolitico ed economico, in Italia e non solo. Ne abbiamo parlato con Silvio Sancilio, head of Capital Markets di Colliers Italia.

Negli ultimi due anni il settore logistica ha retto meglio di altri comparti immobiliari, evolvendosi durante l'emergenza sanitaria. Quale è lo stato dell'arte, anche in termini di investimenti?

Il settore rimane in grande fermento. A livello europeo, si registrano 30,9 miliardi di euro di investimenti dall'inizio dell'anno, un valore in linea con quanto osservato nello stesso periodo del 2021. A livello italiano siamo invece sugli 1,8 miliardi di euro, un valore più che raddoppiato (+120%) rispetto agli stessi mesi dell'anno scorso. La richiesta di prodotti rimane molto elevata e gli investitori stanno finalmente guardando molte location nel Centro Sud, oltre quelle consuete nel Nord Italia.

Guardando avanti, quali sono i fattori che indirizzeranno il mercato e quali previsioni si possono fare?

Guerra, pandemia, tassi di interesse, costi di costruzione e generale impennata dei prezzi hanno innescato una tendenza al repricing, che viene tuttavia bilanciata da operational pressure, inflazione, capitale raccolto e pressione verso gli investimenti Esg. In Italia il repricing nel real estate è stato più cauto, tuttavia ci troviamo in un mercato ancora non in equilibrio e il quarto trimestre dell'anno sarà il momento fondamentale. Per il medio/lungo periodo guardiamo con molto interesse al mondo hotel. Per il 2022 sono previsti in Italia quasi 350 milioni di pernottamenti, un aumento del 43%, che ormai viene indicato come "revenge tourism" (anche detto revenge travelling, indica un flusso di consumi, legati al viaggio e non solo, che cresce dopo un periodo di austerità come quello del lockdown, ndr). Tutto rinforzato da un Adr del lusso in crescita del 15-20% sul 2021.

> *"In Italia ci troviamo in un mercato ancora non in equilibrio e il quarto trimestre dell'anno sarà il momento fondamentale. Per il medio/lungo periodo guardiamo con molto interesse al mondo hotel*

Silvio Sancilio

È responsabile per Colliers Italia per la divisione di Capital Markets e guida un team di professionisti specializzati nelle asset class office, living, logistic, hotel e retail. Professionista con più di 15 anni di esperienza nel real estate, nazionale e internazionale, ha lavorato in posizioni di rilievo in Unicredit, dove gestiva un portafoglio di oltre 10 miliardi di euro in 19 paesi e Jll Italia dove era a capo del dipartimento office capital markets. Negli anni ha lavorato su transazioni immobiliari per oltre 8 miliardi, tra cui l'acquisizione di Immobilien Holding in Austria e di Monte Rosa 91, la vendita di Melchiorre Gioia 22 e di Torre Velasca a Milano e del complesso Immobiliare i Tolentini a Roma.

Quali sono la vision e la strategia di Colliers? Su quali asset pensate ci si debba orientare?

Profonda conoscenza delle operation e tecnologia: sono questi i nostri due pilastri. Comprendere e gestire le diverse necessità degli operatori è una competenza fondamentale per il team Capital Markets di Colliers. Stiamo inoltre lavorando alla piattaforma di IA (Aida) che analizzando i dati di mercato sarà in grado, attraverso un algoritmo predittivo, di guidare nelle scelte strategiche di investimento e disinvestimento. A livello di asset class la logistica rimane predominante, ma gli uffici (e uffici mixed use) sono in ripresa, mentre c'è una crescente attenzione sul living, che attira gli investitori, come dimostra una nostra recente e rilevante operazione a Roma con Cbregi.

Come procede e in che direzione andrà la vostra collaborazione con Banca Generali?

Puntiamo a un metodo di collaborazione che vada oltre il semplice scambio di informazioni sulle singole operazioni. Il Gruppo Generali, in tutte le sue realtà, è per noi un interlocutore chiave con cui vogliamo costruire un percorso ad hoc, con una consulenza tailor made in grado di esaltare l'unicità delle esigenze di questo grande player e le opportunità che possono scaturire dall'incontro con Colliers.

NORMATIVA

Comprare casa in Italia, boom di richieste dagli Usa

Feel Good Studio/AdobeStock

Complice un costo della vita più basso e prezzi degli immobili più contenuti, il nostro Paese è tra le mete privilegiate dai cittadini americani per trascorrere gli anni della pensione

Per gli americani l'Italia è sempre più spesso una delle mete preferite dove andare in pensione, complice anche un costo della vita più basso. Secondo una recente indagine di Bloomberg, il nostro Paese è la destinazione più gettonata, con la domanda che è attualmente a livelli che non si vedevano da tre anni, insieme a Portogallo (richieste di trasferimento in rialzo del 45% tra il 2020 e il 2021), Spagna (ha la "popolazione" americana più ampia, con una crescita del 13% tra il 2019 e il 2021), Grecia (+40% le richieste di trasferimento tra aprile e giugno) e Francia. Inoltre, in Italia nel primo trimestre gli americani hanno generato il 12% dei ricavi di Sotheby's International Realty, rispetto al 5% dello stesso periodo nel 2021.

Le ragioni di questo fenomeno sono da ricercare nell'insostenibile aumento del costo della vita negli Stati Uniti, complice il rafforzamento del dollaro e il picco dell'inflazione (9,1% in giugno, il livello più alto in 41 anni). Inoltre, i prezzi delle case americane sono costantemente cresciuti da giugno 2021 in poi e si attestano a valori mediamente più alti di quelli italiani, paragonando destinazioni con caratteristiche simili. Si consideri per esempio che per un affitto a Manhattan, stando ai dati di Miller Samuel Real Estate Appraisers & Consultants, si spendono in media 5.058 dollari al mese per un appartamento di circa 100 metri quadri, mentre per Immobiliare.it a Milano si viaggia sui 1.900 euro. Per l'acquisto, a Manhattan si versa in media poco meno di un milione di dollari per un monolocale, a Milano per 40 metri quadri la media è 203.000 euro. A rendere ancora più allettante l'idea di un trasferimento in Italia sono alcune iniziative immobiliari lanciate dal Governo, che per esempio nel 2019 ha introdotto un programma per acquistare case a poco prezzo in borghi da ripopolare, a patto di ristrutturare e rilanciare l'economia.

Il nostro Paese è la destinazione più gettonata, insieme a Portogallo, Spagna, Grecia e Francia. In Italia la domanda di trasferimenti si attesta attualmente a livelli che non si vedevano da tre anni

Inoltre, le procedure burocratiche per trascorrere gli anni della pensione in Italia non sono particolarmente complicate: sebbene i cittadini americani beneficino di varie esenzioni per l'immigrazione quando arrivano in Italia per visti di breve durata, per periodi lunghi sono tenuti a richiedere documenti di immigrazione specifici. In particolare, per trascorrere gli anni della pensione in Italia dagli Stati Uniti la via preferita è richiedere il visto di residenza elettiva italiano, destinato alle persone in grado di mantenersi autonomamente, senza esercitare alcuna attività lavorativa e che, peraltro, è richiesto per l'acquisto di proprietà immobiliari non a scopo di investimento.

Non è da trascurare neppure l'aspetto fiscale: in Italia la tassazione non penalizza un'eventuale vendita dopo cinque anni dall'acquisto e i costi legati alle transazioni immobiliari sono in media inferiori rispetto ad altri Paesi europei, come Spagna e Portogallo.

Vale la pena segnalare, infine, che non sono solo i pensionati americani ad apprezzare l'Italia: secondo i dati dell'Ambasciata degli Stati Uniti, il nostro Paese è la seconda destinazione più popolare nel mondo per gli studenti americani all'estero (oltre 35.000 studiano in Italia ogni anno).

TAX & LEGAL

Svolta storica della Bce sui tassi, che effetto sui mutui?

Lea Cabrera/AdobeStock

L'Eurotower, per la prima volta in undici anni, ha alzato il costo del denaro e prevede ulteriori aumenti nei prossimi mesi. Le decisioni interessano gli investitori, ma anche i mutuatari, in un contesto di mercato che resta estremamente volatile

Il 21 luglio 2022, per la prima volta in undici anni, la Banca centrale europea ha messo fine alla politica dei tassi a zero: il costo del denaro è stato alzato di 50 punti base, con la prospettiva di ulteriori aumenti nei mesi successivi in un'ottica di progressiva normalizzazione della politica monetaria. Le decisioni dell'Eurotower interessano da vicino non solo gli investitori, ma anche i mutuatari, quelli che devono accendere un nuovo mutuo e quelli che ne stanno già pagando uno e valutano l'ipotesi di una surroga, cioè di spostarlo in un'altra banca che offre tassi e condizioni migliori.

Va detto che già prima della mossa della Bce il mercato è stato stravolto: la prima parte dell'anno è stata infatti una delle più volatili e complesse per il comparto perché si è ampliata la forchetta in partenza tra i tassi del mutuo a tasso fisso e quelli del variabile, con il primo che costa in media il 3,24% (calibrato sulle 10 migliori offerte elaborate da MutuiSupermarket.it) e il secondo l'1,27%.

Uno spread ben oltre 200 punti base, che a inizio anno non superava i 70 punti, sta spingendo circa il 30% dei nuovi mutuatari a optare per una delle soluzioni variabili (con la riscoperta formula del variabile con cap). Questo anche se gli effetti dei rialzi dei tassi già si riflettono sugli indici Euribor, con la scadenza a 3 mesi che si è azzerata (era a -0,5% a inizio anno) ed è proiettata all'1% sui 12 mesi. Quanto al fisso, il rincaro dei tassi sulle nuove offerte è legato al balzo degli indici Eurirs, passati dallo 0,5% di inizio anno al 2,58% toccato il 21 giugno. Tuttavia, nelle ultime settimane questi indici stanno calando (il ventennale è sceso al 2,13%) con una discesa di 45 punti base dai recenti picchi.

Di quanto potrebbero salire le rate dei mutui? Il Codacons ha provato a fare un calcolo: ipotizzando un mutuo da 200.000 euro per l'acquisto di una prima casa a Roma, la rata mensile di un finanziamento a 30 anni (sulla base degli attuali indici Euribor e delle migliori offerte attuali sul mercato) è di 619 euro, che passerà a 680 euro se l'aumento dei tassi sarà interamente traslato sul costo dei finanziamenti, con un aggravio di 732 euro l'anno. Seguendo questa logica, con un aumento dei tassi dello 0,50% trasferito totalmente sul costo del finanziamento, un mutuo a tasso variabile salirebbe di 14.640 euro in caso di finanziamento a 20 anni, di 18.300 euro nell'arco di 25 anni e di 21.960 euro su 30 anni.

Mike Dot/AdobeStock

LIFESTYLE

Dai grandi eventi un'opportunità cruciale per rinnovare le città

Ricucire il tessuto urbano e migliorare la mobilità sono tra le priorità

UNA CHANCE PER RIGENERARE IN OTTICA SOSTENIBILE

I grandi eventi internazionali offrono alle città l'occasione di "rifarsi il look", rinnovandosi e avviando progetti di rigenerazione che hanno un impatto sull'economia nell'immediato (per esempio creando posti di lavoro per la progettazione e sviluppo) e nel lungo termine, come è successo a Milano con Expo 2015 e prima ancora, citando casi italiani, con le Olimpiadi Invernali di Torino nel 2006 o con i Mondiali di calcio nel 1990. Per le città coinvolte è l'occasione per ricucire il tessuto urbano, migliorare la mobilità e progettare secondo criteri di sostenibilità economica, ambientale e sociale.

www.milanocortina2026.org

Le partite di Milano-Cortina ed Expo Roma

Le Olimpiadi Invernali del 2026, organizzate tra Milano e Cortina, avranno ricadute positive per i territori coinvolti con un indotto che, secondo Confcommercio, sarà di 300 milioni di euro. I benefici maggiori sono per il mattone: per Scenari Immobiliari tra il 2022 e il 2036 le trasformazioni edilizie e urbane daranno la possibilità di sviluppare una superficie lorda di 4,8 milioni di metri quadrati, circa 500.000 metri quadrati in più rispetto alle ordinarie condizioni di sviluppo urbanistico dell'ultimo quinquennio, con un impatto sul mercato immobiliare di circa 19 miliardi di euro di valore aggiunto, con un incremento superiore al 40% rispetto alle stime effettuate in assenza delle Olimpiadi.
Va nello stesso senso anche la candidatura di Roma per Expo 2030, con un'idea di sviluppo sostenibile. In quest'ottica è stata costituita una fondazione, che affiancherà attivamente le iniziative e i progetti del comitato promotore e che parte con una dotazione economica di circa un milione di euro.

REINVENTING CITIES, UN BANDO PER REINVENTARE

L'impegno delle grandi città italiane per la rigenerazione urbana passa anche dal lavoro fatto insieme a C40, il network che comprende 96 metropoli di tutto il mondo impegnate nel contrasto all'emergenza climatica e ambientale, nell'ambito del bando Reinventing Cities, l'iniziativa internazionale che chiama a raccolta progettisti e developer per realizzare progetti di rigenerazione, sostenibilità e resilienza, capaci di valorizzare il patrimonio pubblico. Per l'edizione 2022, la terza, in Italia a Milano e Roma si affiancano Bologna e Napoli. Se il capoluogo lombardo punta sul tema della casa (sei aree cambieranno volto e saranno realizzati 500 alloggi a prezzi calmierati), Roma propone due compendi messi a bando da Roma Capitale, l'ex stabilimento Mira Lanza e l'ex scuola Vertunni a cui si aggiunge il sito di Casal Rotondo, di proprietà di Fs Sistemi Urbani. A Bologna, il Comune e FS Sistemi Urbani cercano proposte per l'area Ravone-Prati, mentre a Napoli sono in gioco Villa Ebe e l'ex centro polifunzionale Piscinola.

Cortesia C40.org