

SOMMARIO







PAGINA 25

LE REGOLE DELLA RIQUALIFICAZIONE URBANA









"RACCOLSI INTORNO A MEGLI STRUMENTI DELLA VITA"

Freddo e immobile nel suo rimanere dove lo si è posato, oggi il mattone sta prendendo vita. E non è il risultato di un folle esperimento di laboratorio, partorito da una mente solitaria e inquietantemente geniale, ma il frutto di una coscienza collettiva che, alimentata dalle necessità di rapido cambiamento imposte dall'emergenza pandemica, ha investito all'improvviso tutto il comparto immobiliare.

Vita, vivibilità, salute, benessere, comunità: sono queste le parole che oggi masticano i professionisti della filiera immobiliare. Prezzi, metri quadri, cubature e rendimenti non hanno smesso di esistere, ma da sprezzanti e sfrontati protagonisti di un mercato improntato sul profitto fine a se stesso sono diventati strumenti per generare una realtà migliore. Ci siamo improvvisamente resi conto che le nostre città non sono luoghi vivibili, che i nostri modelli economici declinati sul guadagno spregiudicato generano danni alla comunità che finiamo per pagare noi stessi, che riempire gli immobili di superfici affittabili a discapito dei servizi alle persone che lo vivono finisce per svalutarli. In poche parole, ci siamo accorti che viviamo in un insieme di rapporti complessi di cui tenere conto.

Come sarà questo mattone vivificato? Avrà le qualità per migliorare le nostre città e le nostre vite o vagherà informe come una creatura senza scopo nata da un esperimento folle? Tutto dipende dalle competenze condivise e dall'impegno collettivo che gli operatori del real estate sapranno mettere in campo.



EDITORIALE

di Pietro Zara













La grande sfida dell'immobiliare tra finanza e sociale

Valeria Falcone Barings



Recovery Fund, il futuro si gioca qui

Gabriele Buia ANCE Guido Inzaghi Studio BIP Belvedere Inzaghi & Partners Luca Lucaroni Eurocommercial Properties



Ex Poligrafico Roma CDP

Michele Candeo CDP Immobiliare



Fare impresa nell'industria delle costruzioni

Filippo Delle Piane Costruzioni Srl Francesco Percassi Costim Edoardo De Albertis Borio Mangiarotti



La famiglia e il risparmio immobiliare (casa, fondi, azioni o altro...)

Luca Dondi dall'Orologio Nomisma Giuseppe Roma RUR Alberto Lunghini Reddy's Group





































DEALS

MILANO 20 MILIONI

Una società facente capo a Carolina Rosi ha venduto lo spazio Krizia a una società facente capo all'imprenditore della moda Manuel Faleschini. L'immobile di 3.000 mq su via Manin sarà ristrutturato a uso residenziale e uffici.

Vai alla TABELLA DEALS 2021













Photo by **Tomer Kohn**



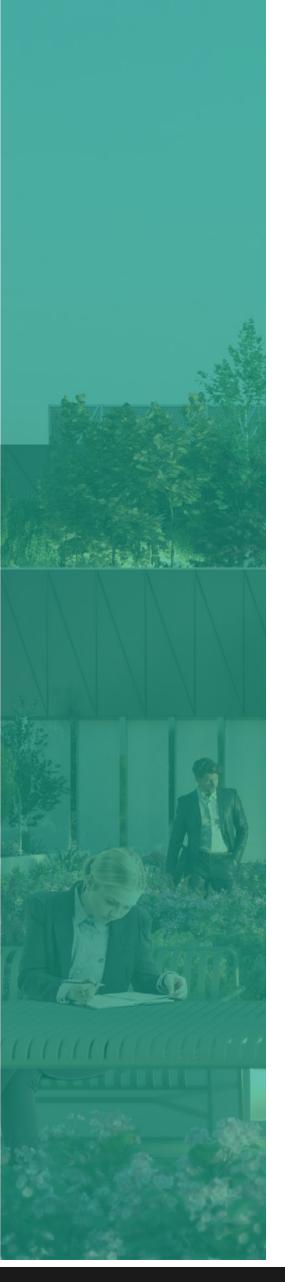




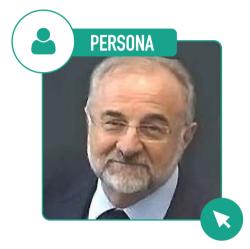








I progetti direzionali in via di sviluppo nell'area milanese, pensati con una "filosofia" molto focalizzata su salute, benessere e comfort degli spazi lavorativi, ma anche una vision sul mercato immobiliare italiano, sull'attività della SGR del gruppo e dei relativi fondi gestiti. Questi i temi al centro dell'intervista di copertina di questo numero de il Settimanale, in cui è protagonista **Antonio Napoleone**, Amministratore Delegato di **Europa Risorse**.





ANTONIO NAPOLEONE

EUROPA RISORSE

ING. NAPOLEONE,
ANZITUTTO CI RACCONTA
EUROPA RISORSE: QUAL
È IL VOSTRO MODELLO
DI BUSINESS?

L'attività core di Europa Risorse Srl è la gestione di importanti progetti di sviluppo immobiliare svolto principalmente per

conto di investitori istituzionali internazionali. Conosciamo molto bene il modo di operare del private equity internazionale nel real estate e conosciamo bene il mercato italiano. Tutto questo, insieme alla passione per il nostro lavoro e alla trasparenza con cui operiamo, fa sì che da più di vent'anni siamo la piattaforma italiana preferita da alcuni investitori stranieri.







IN QUESTA FASE, QUALI
SONO I PROGETTI DI
SVILUPPO CHE STATE
PORTANDO AVANTI IN
ITALIA? CI DÀ ANCHE
UN AGGIORNAMENTO
SUL PROGETTO MILANO
SEGREEN BUSINESS
PARK?

I progetti di sviluppo in corso sono il Segreen a Segrate, la trasformazione di Quattro Porte (sede IBM) sempre a Segrate, un grande progetto sull'area ex-RCS in via Rizzoli a Milano (la parte ex-RCS

ancora da riqualificare) e la nuova sede di ENI a San Donato (qui siamo stati promotori e ora copriamo il ruolo di alta sorveglianza). Molti i progetti completati nel passato e con passione continuiamo a promuovere interessanti progetti per il futuro.

Il Segreen, di recente presentato con ilQI (all'evento Cantieri d'Italia 2020; ndr), avanza con le attività strutturali e sta già riscuotendo un grande interesse sul mercato. Diversi tenant stanno ipotizzando di scegliere Segreen, sposando in particolare la sua filosofia che mette le persone in condizione di lavorare più a contatto con la natura.

Segreen rappresenta una decisa inversione di tendenza: occuparsi principalmente del benessere delle persone, diminuire lo stress degli ambienti di lavoro tradizionali e di conseguenza diminuire le malattie.

Diversi tenant stanno
ipotizzando di scegliere
Segreen, sposando la filosofia
di lavoro a contatto con
la natura











Tutto questo si traduce alla fine in maggiore felicità e produttività. Il rispetto per la natura a Segreen è interpretato come "vivere la natura" ogni minuto anche durante la giornata lavorativa e di conseguenza ti viene di rispettarla, di amarla, come dobbiamo fare anche noi stessi. Da qualche anno tutti i progetti di Europa Risorse seguono questa filosofia.

OLTRE ALL'ITALIA, DI
CUI ABBIAMO DETTO,
SIETE OPERATIVI
ANCHE IN ALTRI PAESI
EUROPEI?

No, non operiamo fuori dall'Italia. Personalmente ho lavorato fuori Italia dal 1977 al 1999 e dal 2000 ho scelto di utilizzare questa

formazione internazionale per operare bene in Italia.

PER QUANTO RIGUARDA
INVECE LA VOSTRA SGR
E I FONDI GESTITI, QUALI
SONO LE STRATEGIE DI
INVESTIMENTO?

La nostra SGR
è sempre stata
una boutique per
pochi investitori ai
quali siamo stati e
siamo molto fedeli.
Stiamo valutando di

consolidare e incrementare la nostra crescita degli ultimi anni, aggregando altre SGR di dimensioni simili alla nostra e rafforzando la nostra capacità di selezione di nuovi investimenti da proporre a un numero maggiore di investitori.



La nostra SGR è una boutique per pochi investitori ai quali siamo fedeli







QUALI SONO I VOSTRI
OBIETTIVI PRIORITARI
NEL 2021 E QUAL È LA
VISION CHE AVETE SUL
MERCATO ITALIANO
IN TERMINI DI ASSET
CLASS PIÙ ATTRATTIVE?

L'obiettivo così a breve è di fare bene i progetti in corso, ma con un forte senso di responsabilità di divulgare la filosofia appena descritta. Non basta avere le idee giuste ma

bisogna divulgarle e gestirle bene. Il nostro impegno è di sensibilizzare broker, tenant, amministratori e via dicendo che questo è il futuro degli uffici, delle residenze, degli alberghi e di tutto il real estate: la biofilia.

È "dovere" di tutti dare un forte contributo per salvare il nostro pianeta e le persone che ci vivono.















Riflettori puntati – nel "sunto" qui riportato della puntata del Consiglio Di Redazione de ilQI Live! Uffici di questa settimana – su come cambieranno gli spazi di lavoro, considerati dagli operatori come uno degli asset immobiliari su cui il post Covid impatterà in modo più significativo. Come di consueto, lo "spirito" dei CDR de ilQI è mettere a confronto competenze, anche estremamente trasversali, della filiera del Real Estate per ragionare su temi stabiliti di appuntamento in appuntamento.

Il mercato degli uffici sta vivendo una 'pausa di riflessione' Architetti, ingegneri, manifatturieri, costruttori, promotori, docenti universitari e società di servizi sono infatti chia-

mati a raccolta per parlare, in questa occasione, del futuro degli uffici, nella loro duplice valenza di progetto e di prodotto immobiliare destinato al mercato. Ed proprio per dare al CDR una quadro sul mercato direzionale

che a prendere la parola per primo è stato **Giuseppe Amitrano**, CEO di **GVA Redilco & Sigest.** "L'impatto del Covid c'è stato ed è stato forte – ha ribadito Amitrano – basti pensare che il take-up su Milano nel 2020 è diminuito del 50%: riteniamo tuttavia che si tratti di una 'pausa di riflessione', dove tutti stanno rimandando le scelte di consolidamento o cambio di headquarter".

"A fine 2020 sono state chiuse alcune importanti operazioni, che hanno dato fiducia al mercato – ha concluso Amitrano – ma da aprile 2020 in poi le transazioni concluse sono state per lo più dettate da scelte obbligate, fatte da società a cui erano in scadenza i contratti o che pro tempore hanno dovuto cambiare sede".

Il futuro degli uffici è stato all'Ordine del giorno del CDR anche dal punto di vista del progetto e dell'edificio. La seconda parte della discussione del CDR ha infatti visto protagonisti gli architetti. A partire da **Federico Del-**











rosso, Founder dello studio Federico Delrosso Architects: "Sarebbe bello avere una pianificazione veloce in grado di rispondere alle rapide mutazioni ed esigenze di una società ormai molto evoluta, ma occorrerebbe cambiare i principi su cui si fonda l'urbanistica stessa, che a mio avviso ha ostacolato piuttosto che pianificato negli ultimi decenni.

L'urbanistica tuttavia è governata dalla politica, e qui si apre un altro mondo, del quale personalmente ho poca fiducia e considerazione". "Credo che – ha concluso Delrosso – ogni grande cambiamento sia stato spinto dalla visione di imprenditori, professionisti e da tutta la filiera, anche se in modo spesso spontaneo o per episodi, ma che alla fine hanno prodotto i tessuti urbani e le loro relazioni sociali. Oggi tutto sta cambiando ancora più velocemente e serve maggior compattezza tra noi: il format del CDR potrebbe raccogliere i contributi, o diventare un interlocutore, per promuovere ad esempio drastiche revisioni normative, utilizzando la leva della parte imprenditoriale".



FEDERICO DELROSSO



FEDERICO DELROSSO ARCHITECTS









stino Ghirardelli, Founder Partner di SBGA – Blengini Ghirardelli: "È in atto un cambiamento della domanda di prodotto uffici – ha detto Ghirardelli – che ha esiti ancora ignoti: tutti abbiamo capito che è possibile lavorare in modo diverso e il concetto di ufficio si è quindi espanso, sostenuto da un cambio tecnologico importante". "L'importanza dell'ufficio – ha aggiunto Ghirardelli – rimarrà per funzioni di alta fascia, ovvero per rappresentanza, creatività e interazione tra le persone. Per le società di grandi

dimensioni ci sarà anche un bisogno di spazi co-working, ovvero di sedi dislocate sul territorio, in edifici evoluti e mixed used".

Da segnalare infine l'intervento di **Da- niela Franzosi**, Partner & Commercial Manager di **Mpartner**: "C'è certamente un tema di multiuso e di sharing degli edifici a destinazione uffici, ma il contesto è molto più ampio e non si può limitare al singolo immobile: la nuova unità di misura di un intervento sostenibile è infatti il quartiere, in commistione con i singoli edifici".



AGOSTINO GHIRARDELLI



SBGA - BLENGINI GHIRARDELLI



DANIELA FRANZOSI



MPARTNER





PERFOMANCE AMBIENTALI? OGGI SI POSSONO CONTROLLARE E MIGLIORARE

Intervista ad Antonella Santoro, CEO Nuvap Spa







Negli ultimi mesi a causa dell'emergenza Covid ha assunto ancora maggiore importanza la tematica della qualità dell'aria e della salubrità degli ambienti in cui viviamo e lavoriamo. Oggi la tecnologia ci viene in aiuto, possiamo capire e comprendere con esattezza la qualità dell'aria indoor degli spazi abitativi: in questo settore la società Nuvap opera ormai dal 2014, anno di nascita, e negli ultimi anni ha ottenuto numerosi riconoscimenti in materia di benessere e smart home. Parliamo di qualità ambientale con la CEO di **Nuvap**, **Antonella Santoro**.



COSA VUOL DIRE OGGI VIVERE O LAVORARE IN UN AMBIENTE SANO?

La qualità dell'aria indoor rappresenta un tema di grande attualità, che riguarda tutti i luoghi

chiusi in cui si trascorre regolarmente del tempo. Il corpo umano espone all'ambiente una superficie pari a un campo di calcio (derma, apparato gastrointestinale e sistema respiratorio). Ogni giorno, ingeriamo almeno 3 Kg fra cibo e acqua, ma respiriamo almeno 10.000 litri di aria. Pertanto tutto quello che inspiriamo ha un impatto sul nostro corpo,







esattamente come il cibo che mangiamo. Quando ingeriamo inquinanti, possiamo incorrere in semplici disturbi o, rimanendo a lungo esposti all'inquinamento, contrarre malattie. Visto che trascorriamo in media 21 ore al giorno in ambienti chiusi, comprendere e controllare l'inquinamento indoor aiuta a migliorare il benessere delle persone, a ridurre i rischi per la salute e, non da ultimo, ad aumentare il valore degli immobili. In questi mesi, poi, abbiamo imparato meglio quale impatto la salubrità ambientale possa avere su confort e salute. L'istituto superiore della sanità ha posto l'accento più volte sull'importanza di curare la salubrità dell'aria indoor, insieme alle regole di igiene e distanziamento.



Comprendere e controllare l'inquinamento indoor aiuta a migliorare il benessere

QUALI SONO OGGI
GLI STRUMENTI
PER CONTROLLARE
E MIGLIORARE LE
PERFORMANCE
AMBIENTALI?

Il primo passo
è acquisire
consapevolezza
sulla salubrità
dell'ambiente in cui
si vive, si lavora o
si studia, pertanto
un sistema di

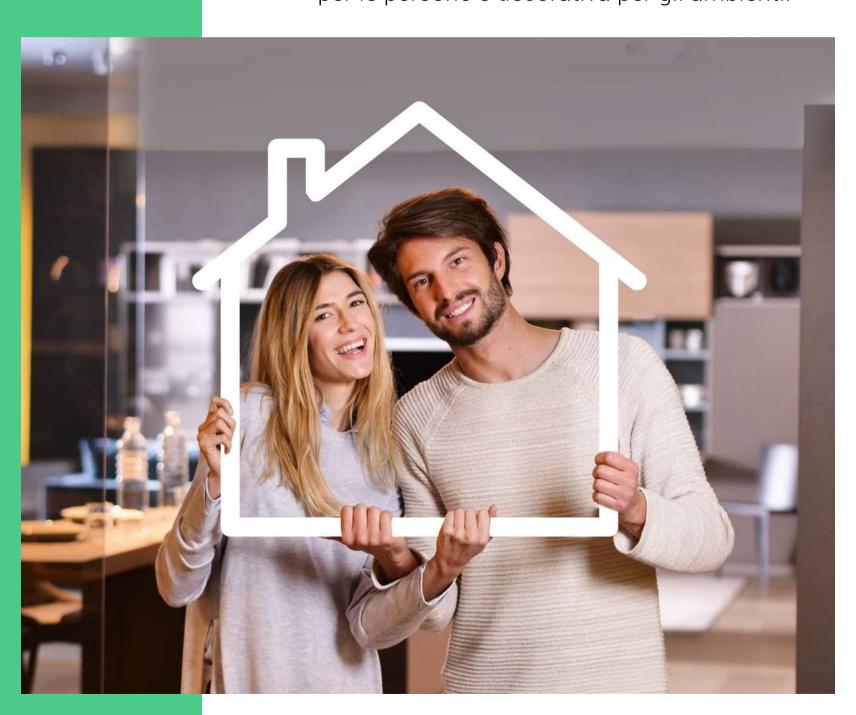
monitoraggio della qualità dell'aria aiuta a comprendere le performance dell'ambiente stesso. Quando si rilevano livelli di inquinamento elevati, grazie a un sistema affidabile e puntuale, è semplice risalire







alle cause che hanno determinato l'alta concentrazione di un inquinante. Se non si può rimuovere la sorgente inquinante, il principale rimedio per migliorare la salubrità dell'aria è migliorare la ventilazione. Soprattutto quando si dispone di una sistema di ventilazione controllata si può agire con i filtri che purificano l'aria in ingresso. Le tecnologie disponibili sono diverse (filtri meccanici, soluzioni fotocatalitiche, ...) e agiscono più o meno efficacemente su inquinanti diversi. All'interno delle abitazioni, ma non solo, un ruolo sempre più importante è rivestito dalle piante, filtri naturali con anche una funzione rigenerativa per le persone e decorativa per gli ambienti.











COM'È LA SITUAZIONE DELLE ABITAZIONI IN ITALIA IN TERMINI DI QUALITÀ DELL'AMBIENTE?

Il livello di qualità dell'aria attiene strettamente la singola unità immobiliare. Infatti, nello stesso edificio, unità

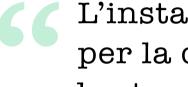
diverse possono avere livelli di qualità dell'aria molto diversi. Si stima che solo il 10% dell'inquinamento indoor provenga dall'esterno. Per la maggior parte, la qualità dell'aria è compromessa da mobili e attrezzature e dalle attività umane che rilasciano inquinanti (uso di detergenti, solventi, adesivi, ...). Sapendo che la prima strategia è migliorare la ventilazione, questo si può fare aprendo le finestre oppure adottando un sistema di ventilazione meccanica. In guesto senso, la maggior parte delle abitazioni non ha ancora questi sistemi, pertanto la qualità dell'aria può essere penalizzata. Rispetto ai singoli inquinanti, sulla base dei dati che abbiamo raccolto, i parametri con la maggiore variabilità sono i Composti Organici Volatili e l'anidride carbonica. I primi rappresentano tutti i composti del carbonio e riflettono il livello di inquinamento chimico di un ambiente. Le alte concentrazioni di anidride carbonica sono







un segno della cattiva ventilazione. In circa il 20% degli immobili registriamo la presenza di gas radon. Fortunatamente, il monossido di carbonio e la formaldeide vengono rilevati più raramente, in circa il 3-5% dei casi. Negli uffici le proporzioni sono le stesse. In uno studio su 100 uffici condotto nel 2019, il 33% degli ambienti monitorati ha fatto registrare alti livelli di Composti Organici Volatili, mentre in circa il 25% degli uffici abbiamo rilevato alte concentrazioni di gas radon.



L'installazione dei dispositivi per la qualità dell'aria seguono best practice dettate da alcune certificazioni

CHE TIPO DI INVESTIMENTO RICHIEDE E CHE BENEFICI OFFRE UN SISTEMA/IMPIANTO CHE PURIFICHI E CONTROLLI L'AMBIENTE IN CUI VIVIAMO?

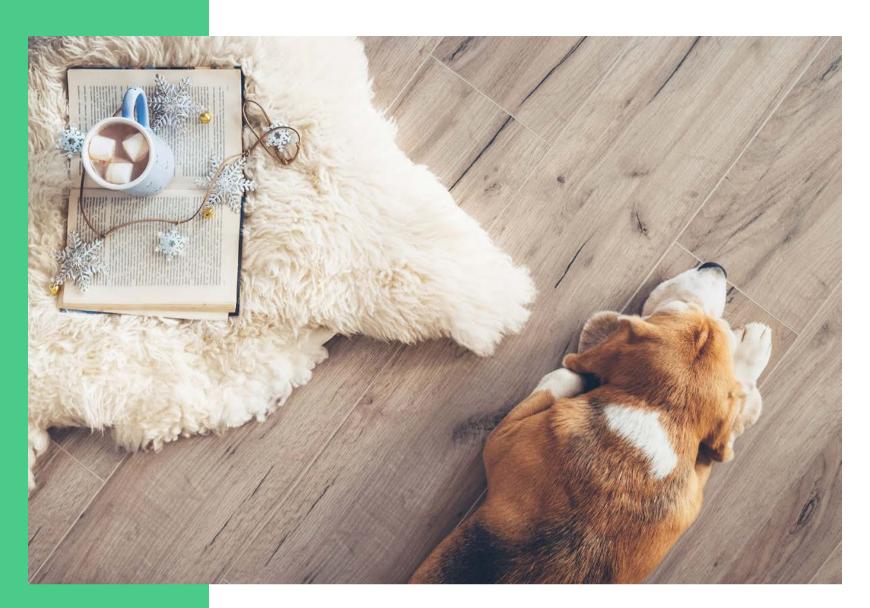
Per l'installazione dei dispositivi di monitoraggio della qualità dell'aria ci sono delle best practice mutuate da alcune certificazioni, come la certificazione WELL: i dispositivi

di rilevazione devono essere posizionati a un'altezza fra 110 e 170 cm dal pavimento e ad almeno 1 metro da porte, finestre o prese d'aria. Negli spazi commerciali è previsto almeno un punto di rilevazione ogni circa 300 mg, ma nelle abitazioni ha senso avere un dispositivo per appartamento e, se si vogliono monitorare contemporaneamente









più ambienti 'chiusi e separati' (per esempio la stanza da letto dei bambini e la zona living) può avere senso disporre di più dispositivi, uno per stanza. Nelle abitazioni, per avere un'idea di prezzo, Nuvap ha realizzato per Generali jeniot AirSafe, una lampada che integra diversi sensori di qualità dell'aria (PM1, PM2,5, PM10, CO₂, TVOC, metano e monossido di carbonio, oltre che temperatura e umidità relativa). Il prezzo al pubblico è di 250€. I primo beneficio degli utenti di questa soluzione è la possibilità di migliorare il proprio stile di vita, con semplici regole comportamentali. Non si tratta solo di prevenire l'insorgenza di malattie, ma anche di migliorare il benessere, la qualità della vita, la capacità di concentrazione. Per esempio, il rendimento nello studio di bambini e ragazzi è più alto, se condotto in ambienti con alta qualità dell'aria.





LE REGOLE DELLA RIQUALIFICAZIONE **URBANA**

Un'analisi sul bando "Reinventing Cities" a cui ha aderito il Comune di Milano

di Paolo Bertacco e Silvia Marcelli







Il bando
"Reinventing
Cities" è un
ambizioso tentativo
di stimolare
gli operatori
a innovare

Si avvicina il termine per la presentazione delle proposte finali relative alla seconda edizione del bando di gara internazionale "Reinventing Cities" C40, al

quale la Città di Milano ha aderito con lo scopo di riqualificare alcune aree in stato di abbandono e degrado attraverso la selezione di progetti resilienti e a basse emissioni. Si tratta di un bando ambizioso che stimola gli operatori immobiliari ad innovare il tessuto sociale di un intero quartiere in stato di criticità con una soluzione progettuale capace di superare gli standard tradizionali dell'edificazione e di rispondere efficacemente ad alcune precise sfide di sostenibilità climatica e ambientale.

In tale contesto, viene naturale chiedersi se il cambio di marcia richiesto

ai partecipanti nell'ideazione di una proposta innovativa trovi un supporto effettivo nella normativa applicabile a questo genere di sviluppi, oppure se la sopravvivenza di disposizioni molto risalenti - e quindi pensate per rispondere alle esigenze di razionale espansione dell'edificato, così come individuate al tempo dell'approvazione delle varie discipline - non costituisca, in ultima istanza, un limite rispetto all'evoluzione degli standard e delle logiche di progettazione.

L'obiettivo è anche rispondere alle nuove esigenze dettate dal Covid-19 A tale scopo, può essere utile includere nella riflessione anche le conseguenze del diffondersi della pandemia da Co-

vid-19, provando a capire come la progettazione e la normativa che la riguarda possano rispondere a queste nuove esigenze che - si presume - rimarranno nel nostro modo di







SILVIA MARCELLI

BERTACCO RECLA & PARTNERS











concepire la città e la socialità anche in futuro. Ovviamente sarà necessario escludere dal ragionamento quelle necessità, purtroppo oggi ancora attuali, destinate a scomparire con l'auspicato risolversi della crisi sanitaria come il distanziamento sociale, l'abbandono del mezzo di trasporto pubblico in favore di quello privato piuttosto che l'impossibilità di creare occasioni "fisiche" di incontro, condivisione, aggregazione.

Altro tema
fondamentale
sarà il mix di
funzionalità
degli ambienti
domestici per il
lavoro da remoto

Allo stesse tempo è invece ragionevole attendersi una valorizzazione gli aspetti legati al ricorso alle varie forme di lavoro da remoto e quindi alla multifunzionalità

degli ambienti domestici, da cui consegue la necessità che gli spazi residenziali siano corredati da locali e servizi professionalmente adeguati alla gestione combinata della propria vita lavorativa e privata. In altre parole diventa indispensabile dare una veste concreta ai concetti di flessibilità e resilienza che sono diventati ormai di uso comune anche nella recente normativa inerente la pianificazione delle città, provando a declinarne i principi negli interventi di rigenerazione del tessuto urbano esistente e di valorizzazione delle aree a verde.

Alcune vecchie
leggi rischiano di
frenare lo slancio
di questo bando,
a cui il Comune di
Milano ha deciso
di aderire

D'altro canto sebbene questi elementi rappresentino l'essenza delle sfide a cui anche Reinventing Cities chiede di rispondere, costituendo la premessa su cui il Comune di

Milano ha individuato i capisaldi dello sviluppo atteso nelle singole aree messe a bando, è altrettanto vero che









gli operatori si ritrovano a fare i conti con alcune norme di legge pensate e approvate nel secolo scorso che rischiano di frenare l'elaborazione di un'idea realmente innovativa e sostenibile di città in favore della reiterazione dei consueti schemi tradizionali di progettazione. Si pensi, ad esempio, alla necessità di garantire il quantitativo di parcheggi pertinenziali previsto dalla c.d. Legge Tognoli (l. 122/1989) in ogni intervento di nuova costruzione.

Il testo normativo rischia di frenare la progettazione di forme di mobilità condivisa e sostenibile

L'ampia formulazione del testo normativo, che non prevede possibilità di monetizzazione o di diversa declinazione dell'obbligo in rap-

porto alla specifica destinazione d'uso dell'immobile, della zona in cui si esso colloca e del servizio di trasporto pubblico già esistente o imple-

mentato in occasione dell'intervento. rischia, in ultima istanza, di frenare una progettazione architettonica che voglia sostenere in maniera concreta e decisa il ricorso a forme di mobilità condivisa e sostenibile. Alcuni Comuni (come Milano) hanno già individuato alcune ipotesi di esenzione dall'obbligo di reperimento dei parcheggi privati nelle quantità prescritte dalla Legge Tognoli, argomentandole sulla peculiarità dell'utenza a cui si rivolge l'edificio in progetto (come, ad esempio, le residenze per studenti universitari), della qualificazione della funzione insediata (i negozi di vicinato) o della vocazione pedonale della zona di intervento, dimostrando di fatto la propria apertura ad interpretazioni meno rigide della norma in questione. Ciononostante, sarebbe auspicabile un ripensamento complessivo a livello nazionale della disciplina ad oggi vigente, nel senso di autorizzare espressamente i vari comuni, nell'esercizio del proprio potere pianifica-









torio e regolamentare, a modulare l'obbligo di reperimento dei parcheggi privati in funzione delle specifiche caratteristiche dell'intervento e della zona in cui ricade. Questa soluzione. lungi dall'avviare un processo di deregulation sul tema specifico, consentirebbe alle amministrazioni locali di declinare con maggiore efficacia le politiche sulla mobilità e la sosta sul proprio territorio, mediante l'applicazione di ipotesi alternative (realizzazione/monetizzazione) in relazione alle effettive necessità e scopi persequiti.

Un secondo spunto riguarda le categorie funzionali entro cui classificare ali edifici

.

Un secondo spunto di riflessione a margine del concetto di flessibilità richiede di prendere in considerazione le categorie funzionali entro

cui è necessario classificare gli immobili, per identificarne non solo gli standard minimi e le caratteristiche costruttive imprescindibili, ma anche il contributo di costruzione e la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e servizi di interesse generale da corrispondere al Comune per la loro realizzazione. Sempre più spesso l'inquadramento nell'una o nell'altra categoria di alcune tipologie di immobili risulta essere un'operazione difficoltosa, considerati i tratti peculiari di tali costruzioni e la modalità fluida di utilizzo che se ne intende promuovere.

Un esempio è la forma mista dello student hotel o più in generale degli studentati, edifici sia residenziali che ricettivi

È il caso, ad esempio, dello student hotel e, più in generale, degli studentati, pensati per rispondere ad una esigenza principalmente residenziale, ma che pos-

sono assumere i tratti di una struttura ricettiva a tutti gli effetti, soprattutto in corrispondenza delle feste natalizie o della pausa estiva, quando le camere lasciate libere dagli studenti possono essere affittate anche da turisti, anche per poche notti.

La residenzialità si arricchisce di servizi che innovano il tradizionale concetto dell'abitare

Si pensi anche al settore del built to rent o del senior living, che promuovono forme di residenzialità caratterizzate da una vastissima offerta di servizi accesso-

ri e commodities, che innovano il tradizionale concetto dell'abitare. Infine. più in generale, si pensi a quelle funzioni eterogenee come i laboratori per l'innovazione che possono fungere da spazi di ricerca, di produzione, di formazione, condivisione e co-working,









ma anche da locali espositivi o commerciali o di servizio in genere.

Oltre alle difficoltà legate alla riconduzione della funzione insediata nell'una o nell'altra categoria di appartenenza (invero risolvibile valorizzando la destinazione principale o differenziando le funzioni insediate in base all'utilizzo che ne viene concretamente fatto), v'è da considerare che un utilizzo realmente flessibile e multifunzionale del medesimo spazio sconta sempre la necessità di procedere alla previa modifica della destinazione d'uso attraverso il relativo, oneroso, procedimento autorizzativo.

Le imponenti torri direzionali costruite negli ultimi anni richiederanno un diverso utilizzo degli spazi

Si pensi a tal proposito alle imponenti torri direzionali che hanno rappresentato simbolo dell'espansione immobiliare degli ulti-

mi anni e che, complice l'emergenza sanitaria e i risparmi derivanti dal parziale ricorso a forme di lavoro da remoto, probabilmente non raggiungeranno più i livelli di occupazione pre-pandemia.

Qualora necessaria, la conversione di una quota degli uffici realizzati ad una diversa vocazione funzionale sarà soggetta ad un procedimento di mutamento di destinazione d'uso,

che, tra l'altro, richiederà di verificare l'onerosità connessa all'operazione, anche in termini di maggiore fabbisogno di aree per servizi pubblici di interesse generale. E la stessa operazione dovrà ripetersi per l'eventuale riconversione in uffici.

Un utilizzo realmente flessibile degli immobili appare spesso poco conveniente e non praticabile...

.

Di qui ne discende che un utilizzo realmente flessibile degli immobili sulla base delle esigenze di mercato, della domanda o alle contingenze

specifiche, e dunque la possibilità di realizzare spazi neutri, potenzialmente multifunzionali e continuamente riconfigurabili, appaia spesso poco conveniente e non facilmente praticabile

...eppure risulta evidente che solo una grande capacità di adattamento potrà resistere a questo momento storico

Eppure è di tutta evidenza che solo una città pensata per essere flessibile e dotata di una grande capacità di adattamento potrà resistere nel tempo oltre le tendenze

che caratterizzano il momento storico e nonostante le crisi inaspettate.

Si tratta di logiche che, nel contesto di grandi città come Milano e di gran-









di interventi di rigenerazione dell'edificato esistente come quelli promossi nel contesto di Reinventing Cities (spesso corredati da importanti opere pubbliche, oltre che private), potrebbero stimolare la produzione di una normativa in grado di valorizzare davvero la capacità di adattamento dell'edificato, promuovendone concretamente adattabilità e resilienza.

Il bando
Reinventing Cities
può portare a
nuove norme sulla
destinazione d'uso
degli immobili

In tal senso dovrebbero essere implementate ipotesi di abbattimento dell'onerosità correlata al mutamento di destinazione d'uso.

secondo quanto previsto dall'art. 51, co. 2, della l.r. 12/2005, che consente ai comuni di individuare in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici, attuati con opere edilizie, comportino un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree

per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (e quindi, a contrario, i mutamenti di destinazione d'uso che non comportano tale incremento).

Il Piano dei Servizi del PGT di Milano ha già mosso qualche passo Il nuovo Piano dei Servizi del PGT di Milano ha già cominciato a muovere qualche passo in questa direzio-

ne, prevedendo l'esenzione dall'obbligo di reperimento della dotazione territoriale in caso di interventi di mutamento di destinazione d'uso che coinvolgono una superficie lorda inferiore a 250 mq (salvo alcuni limitati casi), nonché specifiche ipotesi di riduzione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale per interventi che ricadono in alcune zone del territorio comunale (i.e. Ambiti di Rinnovamento Urbano e Ambiti di Rigenerazione Ambientale) o che inse-









diano specifiche destinazioni d'uso (i.e. residenza libera in affitto a proprietà indivisa).

Un modo efficace per riaffermare il principio dell'indifferenza funzionale potrebbe essere un'esenzione radicale sui mutamenti delle destinazioni d'uso

Su questa scia, si potrebbe pensare ad un'ipotesi di un'esenzione ancora più radicale che, salvo gravi criticità riscontrate nella dotazione di servizi della specifica zona di intervento, riguardi in generale i mutamenti di de-

stinazione d'uso tra le categorie residenziali, turistico-ricettive, commerciali, direzionali e servizi. Una simile misura, peraltro, rappresenterebbe un efficace modo per riaffermare il principio dell'indifferenza funzionale già sancito nel PGT. L'ultimo spunto di riflessione riguarda invece un aspetto molto pratico e, per certi aspetti, di più semplice attuazione che riguarda più direttamente le occasioni di rigenerazione urbana di carattere significativo come Reinventing Cities, affinché non soccombano di fronte alle lungaggini dei procedimenti di approvazione dei relativi piani urbanistici o alle prolungate istruttorie correlate al rilascio dei titoli edilizi.

Il Comune dovrebbe dedicare specifiche risorse agli adempimenti per l'approvazione dei piani attuativi... In tal senso, considerata anche la preliminare valutazione delle intenzioni di valorizzazione avvenuta in fase di gara e l'obiettivo pubblico sotteso

alla partecipazione della città al bando internazionale per la rigenerazione delle aree degradate, sarebbe impor-









tante che l'Amministrazione Comunale dedicasse un ufficio o specifiche risorse in via prioritaria agli adempimenti necessari all'approvazione dei piani attuativi e al tempestivo rilascio dei titoli edilizi per la realizzazione del progetto aggiudicato.

...costituendo
un interlocutore
dedicato al
progetto e
rafforzando la
collaborazione
pubblico-privato

Costituendo un interlocutore istituzionale specificamente dedicato al progetto, si rafforzerebbe infatti la collaborazione pubblico-privato necessaria per l'ef-

ficiente conclusione dell'iter urbanistico/edilizio e, con essa, la possibilità di celere realizzazione dell'importante opera di rigenerazione selezionata. In ultima istanza, tale accortezza potrebbe rappresentare un'occasione anche per il Comune di Milano, che sta cercando di porsi come precursore in tale ambito, di dimostrare la concreta adesione ai valori di cambiamento promossi dal bando Reinventing Cities.

Occorre ripensare alcuni capisaldi della normativa urbanistica per innovare il settore urbano

In conclusione, per scardinare le logiche tradizionali della progettazione e dunque per innovare il tessuto urbano esistente secondo principi di sosteni-

bilità e resilienza, sarebbe opportuno ripensare alcuni capisaldi della normativa urbanistica, che rispondono ad esigenze non più o non sempre attuali, rendendo impraticabile il concreto - e necessario - cambio di passo.

















Giovanni Di Corato, AD di Amundi RE SGR, analizza il momento del mercato investment e le strategie della società di investimento da lui guidata in Italia. Amundi RE SGR investirà quest'anno tra i 100 ed i 200 mln di euro in Italia, con il suo principale fondo immobiliare Nexus 1 che oggi ha un portafoglio pari a circa 600-700 mln di euro e ambisce ad arrivare a circa 1 mld di euro.













PATRICIA VIEL: I NUOVI PROGETTI DELLO STUDIO E IL RUOLO DELL'ARCHITETTURA

L'architetto Patricia Viel affronta i temi dell'architettura in questo momento di grande trasformazione del mercato e della società. L'architetto Viel racconta alcuni degli ultimi progetti dello studio, a partire da Cascina Merlata di EuroMilano per arrivare al nuovo Headquarter di Enel a Roma.



SPAZI DI LAVORO E TECNOLOGIA: EROS GHEZZI DI IOT SOLUTIONS PRESENTA IL TCLUB

Eros Ghezzi, Business Development Manager di IOT Solutions, presenta il TClub di Milano, un format che verrà esportato in altre location italiane e internazionali, per meglio far comprendere quali siano le esigenze delle società che pianificano il rientro in ufficio e la gestione, attraverso la tecnologia, del lavoro dei collaboratori.









CONTATTACI PER PRENOTARE UNO SPAZIO PUBBLICITARIO A service@ilqi.it

info@ilqi.it - www.ilqi.it

IL SETTIMANALE DE IL QUOTIDIANO IMMOBILIARE

FONDATO DA

Guglielmo Pelliccioli

REDAZIONE

Cristina Giua, Kevin Massimino, Patrizio Valota, Pietro Zara

CONSULENZA EDITORIALE

Daily Real Estate sas di Lara Pelliccioli

GRAFICA E IMPAGINAZIONE

Massimo Ghilardi

RESPONSABILE AMMINISTRAZIONE, SERVIZI E ABBONAMENTI

Simona Galiero, Paolo Pelliccioli

IMMAGINI E VIDEO

Andrea Bassis, Giuliano Bellini

WEB E DIGITALE

Matteo Belotti

EDITORE

DAILY REAL ESTATE S.R.L. Via Copernico, 40 24069 Trescore B.rio (BG) Iscrizione ROC N.22163

LEGALE RAPPRESENTANTE

Luca Pelliccioli

DIRETTORE RESPONSABILE

Marco Luraschi

CONTATTI

Tel. +39 035-211356 www.ilqi.it - info@ilqi.it

AUTORIZZAZIONE

TRIBUNALE DI AREZZO N.1/13 DEL 03.01.2013

© Copyright Daily Real Estate s.r.l.

- Bergamo

La pubblicità non supera il 45% del numero delle pagine della rivista.

Foto e immagini dell'editore o di ©Shutterstock a eccezione di quelle fornite direttamente dagli autori.

Ai sensi dell'art.2 comma 2 del codice di deontologia relativo al trattamento dei dati personali nell'esercizio dell'attività giornalistica, si rende nota l'esistenza di una banca dati personali di uso redazionale presso la sede di Via Copernico, 40 Trescore B.rio (BG). Gli interessati potranno rivolgersi al responsabile del trattamento dei dati presso detta sede per esercitare i diritti previsti dal D.lgs 196/2003 e del Regolamento UE 2016/679 "GDPR" Informativa sulla Privacy alla pagina web www.ilqi.it/condizioni#privacy.



