

IMMOBILIARE Recovery Fund, alta velocità e lavoro da casa offrono al Sud nuove potenzialità di sviluppo. Anche per il mattone. Ecco chi si è già posizionato con progetti e asset in portafoglio. E in quali comparti

Sfida a Mezzogiorno

di **Teresa Campo**

Le premesse c'erano già tutte: negli ultimi anni, come rileva Scenari Immobiliari, il real estate del Mezzogiorno già brillava per quanto riguarda mercato alberghiero, seconde case e investimenti degli stranieri nel residenziale. «Anzi nell'alberghiero», sottolinea il presidente Mario Breglia, «il Sud ha fatto meglio di Milano, concentrando il 16% degli investimenti nazionali nel settore». In aggiunta a tutto questo però, da qui in avanti tra Recovery Fund, Next Generation, alta velocità (1 200 miliardi di investimenti annunciati dal ministro Paola De Micheli attraverso il piano Italia Veloce) e smart working, per il Mezzogiorno potrebbe aprirsi una nuova importante stagione di opportunità e sviluppo. A partire appunto dal real estate. Il perché è semplice: il piano di rilancio finanziato con le risorse di Bruxelles e che, come sottolineato anche dalla presidente di **Assoimmobiliare Silvia Rovere**, punta su sostenibilità ambientale, mobilità, infrastrutture e innovazione, rappresenta un'occasione unica per ricostruire l'Italia, progetto di cui il Sud potrebbe essere perno e che non può prescindere dal mattone. Nel Mezzogiorno peraltro diversi settori avevano già espresso interessanti potenzialità di crescita, nel turismo in primis, ma anche nei settori commerciale e terziario. «Dopo gli investimenti record del 2019 e un inizio 2020 molto promettente, il lockdown ha bloccato le operazioni in tutta Italia e solo adesso si inizia a ripartire», conferma Stephen Coticoni, ceo di Bnp Paribas Real Estate Advisory Italy. «Il

Recovery Fund potrà offrire importanti stimoli agli investimenti in tutto il Paese, Sud incluso, che necessita di grandi ammodernamenti sul fronte infrastrutturale per riuscire ad attrarre capitali privati e istituzionali. Si tratta di riqualificare strutture alberghiere, creare porti, marine e vivacizzare un'offerta immobiliare ancora troppo poco valorizzata

per attirare l'attenzione dei grandi investitori internazionali in grado di fare da volano per il rilancio della regione». Certo ora servono piani ad hoc per concentrare le risorse là dove servono di più e dove possono fare maggiormente da volano al resto

dell'economia. Ma non si parte da zero. I Piani Città già sottoscritti nell'ultimo anno tra Cdp e alcuni comuni e regioni vanno proprio in questa direzione, ovvero sostenere la riqualificazione di aree urbane, la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e la realizzazione di edilizia sociale, oltre alla promozione di turismo, arte e cultura locali. Il tutto facendo finalmente sistema nel favorire lo sviluppo di territori e città. Tra i progetti più avanzati, a Napoli per esempio Cdp Immobiliare ha già pronto quello per la riqualificazione dell'ex Manifattura Tabacchi con investimenti iniziali per 60 mi-

lioni di euro. Verrà realizzato un nuovo ambito urbano completo di strutture per la formazione, caserma dei Carabinieri, nonché la riqualificazione di importanti edifici storici come l'Albergo dei Poveri, il complesso termale Parco delle Terme di Agnano e gli ex Magazzini Generali. Ma progetti altrettanto importanti toccano anche altre città, da Bari a Palermo.

Alla luce di tutto ciò, diversi operatori del comparto immobiliare si sono già posizionati in loco con investimenti più o meno recenti da poter all'occorrenza rafforzare e ampliare. In tutti i settori. Nell'ambito di outlet e mall per

esempio IrgenRE, società milanese dei fratelli Paolo e Corrado Negri, da tempo ha deciso di puntare decisamente sul Sud e dopo Pontecagnano ed Eboli (Sa) e Bari, quest'anno ha avviato a Torre Annunziata, proprio sotto il Vesuvio e a ridosso degli scavi di Pompei, un maxi investimento di oltre 170 milioni per realizzare un innovativo shopping resort, il primo in Italia. Dea Capital Real Estate sgr invece preferisce avere asset di pregio in portafoglio. Su 9

miliardi di patrimonio in gestione circa il 3% è al sud, Napoli in primis. Il tutto attraverso i fondi Renaissance, e Omega. Il primo detiene il centro direzionale ex Olivetti di Pozzuoli, 60 mila mq tra uffici e laboratori di ricerca, locati a Fondazione Telethon, Cnr, Vodafone, Wind, Zte ed Eni. Omega ha invece in portafoglio palazzo Zevallos nella centralissima via Toledo a Napoli. Di grande pregio l'immobile, locato a Intesa Sanpaolo, ospita la sede museale locale delle Gallerie D'Italia.

Ma all'appello dei settori più promettenti non poteva mancare il residenziale, «che già oggi vede un andamento dei prezzi delle seconde case migliore del resto d'Italia», spiega Breglia. «In dieci anni i prezzi nominali al sud sono aumentati di quasi il 15% contro l'11% nazionale, grazie anche alle molte località di grande prestigio, da Capri a Taormina, dove il turismo d'élite è sempre presente. Il sud è stata l'area preferita dagli stranieri che comprano in Italia, con il 44%. E' interessante anche vedere che in dieci anni la percentuale di acquisti nel sud è praticamente raddoppiata e la Puglia è la regione preferita dagli stranieri. E il trend è destinato a continuare». Forte di queste potenzialità, da diversi anni Immsi, holding della famiglia Colaninno cui fanno capo oltre 40 società dall'immobiliare al navale, ha in cantiere un grande progetto di sviluppo in Sardegna, il resort residenziale lusso di Is Molas. Sono già in vendita le 15 splendide ville dette Sculture da Abitare, progettate dallo Studio Fuksas, ma si sta già lavorando alla riqualificazione dell'hotel 4 stelle accanto al campo da golf con piscina e ristorante, all'esclusiva area lounge La19, mentre all'orizzonte si profila la realizzazione di un altro centinaio di ville, sempre in linea con obiettivi di eco-sostenibilità e di impatto positivo sulla comunità locale. (riproduzione riservata)

Quotazioni, altre news e analisi su
www.milanofinanza.it/immobili



IN MERIDIONE BATTE RESTO D'ITALIA SUL FRONTE DEGLI HOTEL

Investimenti immobiliari italiani ed esteri nel settore alberghiero in Italia con focus sul sud Italia (periodo 2010- 2020)

Anno	Investimenti nel settore ricettivo in Italia (valore in milioni di €)	Investimenti nel settore ricettivo nel sud Italia (valore in milioni di €)	% investimenti settore ricettivo sud Italia / Italia	Investimenti nel settore ricettivo a Milano (valore in milioni di €)	Investimenti nel settore ricettivo a Roma (valore in milioni di €)
2010	15,0		0,0	0,0	0,0
2011	131,2	20,0	15,2	13,1	80,0
2012	573,4	380,7	66,4	59,0	0,0
2013	595,9	10,0	1,7	17,8	105,0
2014	581,7	215,2	37	0,0	166,5
2015	1331,0	40,0	3	129,5	330,0
2016	735,9	92,5	12,6	82,4	50,0
2017	1.289,2	215,6	16,7	140,2	381,5
2018	522,7	172,7	33	368,6	96,4
2019	1.824,0	80,0	4,4	43,8	416,5
Totale	7.600,0	1.226,7	16,1	854,4	1.625,9

Fonte: Scenari Immobiliari

GRAFICA MF-MILANO FINANZA