



La rigenerazione urbana in Italia

MISURE PER LA TRASFORMAZIONE DELLE CITTÀ



INDICE

1 LO STOCK IMMOBILIARE IN ITALIA: INFRASTRUTTURA DA VALORIZZARE

A cura di Nomisma

- **1** Perché parlare di "rigenerazione urbana"
- **()** L'impatto della riqualificazione e dell'efficientamento energetico sull'economia del Paese
- ()8 La rigenerazione urbana alla prova della congiuntura e dell'evoluzione della domanda immobiliare
- $13\,\,$ Il patrimonio edilizio in Italia: stock vetusto ed energivoro
- 17 Valore sociale della rigenerazione urbana in ottica ESG: i criteri eleggibili per la valutazione
- 20 PNRR e investimenti: una stima dell'impatto sul processo di rigenerazione urbana
- 24 Sintesi dei case studies e lesson learned

02 ANALISI DEI CASE STUDIES

- 28 Introduzione
- 35 COIMA GIOIA 22 Milano
- 45 COVIVIO SYMBIOSIS Milano
- 53 DEA CAPITAL SGR PRATI LATINI Roma
- 63 DEA CAPITAL SGR BOERO Genova
- **73** GENERALI BASSI BUSINESS PARK Milano
- 85 INVESTIRE SGR SAN GIOVANNI/PORLEZZA Milano
- 97 LENDLEASE MIND Milano (Città Metropolitana)
- **111** PRELIOS MILANOSESTO Milano (Città Metropolitana)
- 125 REDO-ARIA-Milano

03 LE PROPOSTE DI ASSOIMMOBILIARE

137 Le 9 proposte di Assoimmobiliare

LO STOCK IMMOBILIARE IN ITALIA: INFRASTRUTTURA DA VALORIZZARE

A CURA DI NOMISMA



RIGENERAZIÓNE URBANA locuz. sost. f. -Locuzione che, traducendo l'inglese urban regeneration, designa i programmi di recupero e riqualificazione del patrimonio immobiliare alla scala urbana che puntano a garantire qualità e sicurezza dell'abitare sia dal punto di vista sociale sia ambientale, in particolare nelle periferie più degradate. Si tratta di interventi che, rivolgendosi al patrimonio edilizio preesistente, limitano il consumo di territorio salvaguardando il paesaggio e l'ambiente; attenti alla sostenibilità, tali progetti si differenziano sostanzialmente da quelli di urban renewal, o «rinnovamento urbano», spesso rivelatisi interventi prevalentemente di demolizione e ricostruzione, a carattere più o meno apertamente speculativo. I quartieri o le parti di città oggetto di interventi di rigenerazione urbana vengono pertanto sottoposti a una serie di miglioramenti tali da renderne l'edificato compatibile dal punto di vista ambientale, con l'impiego di materiali ecologici, e il più possibile autonomo dal punto di vista energetico, con il progressivo ricorso alle fonti rinnovabili; ma anche tali da limitare l'inquinamento acustico e raggiungere standard adeguati per i parcheggi, gli esercizi commerciali, i trasporti pubblici, la presenza di luoghi di aggregazione sociale, culturale e religiosa, di impianti sportivi e aree verdi ecc., in modo da ottenere un complessivo innalzamento della qualità della vita degli abitanti.

Fonte: Enciclopedia Treccani

PERCHÉ PARLARE DI "RIGENERAZIONE URBANA"

"Nel mondo si registrano alti livelli di urbanizzazione e un'accelerazione della migrazione. Il 2007 è stato il primo anno in cui più persone hanno vissuto nelle aree urbane che nelle aree rurali e nel 2050 circa il 66% della popolazione mondiale vivrà nelle città".

Le città contribuiscono al 70% dell'economia mondiale e, sebbene coprano solo il 2% della superficie totale, hanno un grande impatto sulla sostenibilità: il 60% dell'energia viene consumato e il 70% dei gas serra e dei rifiuti viene generato nelle città.

Le sfide che orientano le Agende Urbane dell'Unione Europea tengono conto delle debolezze strutturali delle nostre città:

- scarsi progressi nella transizione verso sistemi energetici puliti, accessibili e sicuri;
- perdita della biodiversità, del patrimonio nazionale e culturale e dell'identità dei territori;
- lenta transizione verso una mobilità sostenibile;
- bassa qualità dello stock edilizio e scarsa dotazione di abitazioni a costi accessibili;
- polarizzazione sociale come risultato della globalizzazione, dell'invecchiamento e della mancanza di intergenerazionalità;
- bassi livelli di digitalizzazione e digital device.

Non è difficile immaginare il ruolo chiave che in tali sfide gioca la "rigenerazione urbana", dal momento che è proprio nelle città che si consumano più risorse, si tende ad una maggiore polarizzazione sociale ma, nello stesso tempo, si sperimentano nuovi modelli di "città intelligenti" (smart cities). È la stessa Commissione Europea che le definisce "luoghi nei quali le reti e i servizi tradizionali sono resi più efficienti con l'uso di tecnologie digitali e di telecomunicazione a beneficio dei suoi abitanti e del business".

Il degrado e la vetustà del patrimonio edilizio esistente che insiste nelle nostre città rappresentano un'urgenza non più rinviabile se si vuole ottenere una significativa riduzione dei consumi e delle emissioni inquinanti e, allo stesso tempo, innescare una rigenerazione urbana di intere parti di territorio, con ricadute economiche e sociali importanti.

Ecco allora che "Sostenibilità e Rigenerazione urbana" rappresentano un binomio inscindibile che si fonda su una serie di misure per la protezione dell'ambiente urbano (riduzione delle emissioni di gas-serra, incremento di fonti energetiche rinnovabili, eco-efficienza dei nuovi sviluppi urbani, promozione di una mobilità più sostenibile, riuso dei suoli), per l'attenzione alla dimensione sociale (inclusione e coesione, integrazione degli immigrati, occupazione) e per la valorizzazione di quella economica (ottimizzazione del capitale umano, sociale, culturale ed economico delle città per incrementarne il livello di competitività).

Dopo oltre venti anni di assenza dalle agende della politica e dopo gli ultimi due anni di pandemia, i nostri centri urbani hanno più che mai bisogno di una nuova visione. Le città hanno bisogno di essere ripensate e di crescere in modo nuovo e più funzionale alle esigenze della popolazione. Di fronte ai mutamenti, la legislazione urbanistica nazionale risulta superata.

Non ci può essere crescita né benessere economico e sociale senza un progetto di sviluppo sostenibile per le città. In questa direzione, interviene lo stesso Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), che dedica una parte importante dei fondi e delle riforme al tema della città. In particolare, "gli investimenti nella rigenerazione urbana sono finalizzati a ridurre le situazioni di emarginazione e degrado sociale nonché a migliorare la qualità del decoro urbano oltre che del contesto sociale e ambientale, attraverso la stabilità delle regole di finanza pubblica e i contributi diretti agli investimenti. L'investimento può riguardare diverse tipologie di azione, quali: manutenzione per il riutilizzo e la rifunzionalizzazione di aree pubbliche e strutture edilizie pubbliche esistenti a fini di pubblico interesse, compresa la demolizione di opere abusive; miglioramento della qualità del decoro urbano e del tessuto sociale e ambientale, anche attraverso la ristrutturazione edilizia di edifici pubblici, con particolare riferimento allo sviluppo di servizi sociali e culturali, educativi e didattici, o alla

promozione di attività culturali e sportive; interventi per la mobilità sostenibile" ².

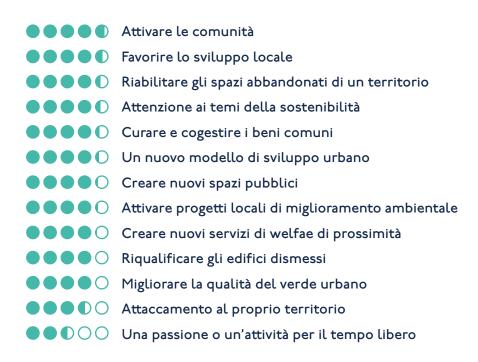
Tutti gli interventi e le misure devono, inoltre, mirare a soluzioni durevoli per la rigenerazione del tessuto socioeconomico, il miglioramento della coesione sociale, l'arricchimento culturale, la qualità dei manufatti, dei luoghi e della vita dei cittadini, in un'ottica di innovazione e sostenibilità, con particolare attenzione a quella economica e ambientale, in coerenza con i principi e gli obiettivi della Strategia Nazionale per lo Sviluppo Sostenibile (SNSvS) e del Piano Nazionale di Adattamento ai Cambiamenti Climatici (PNACC).

Quello della rigenerazione urbana è un tema talmente nevralgico da essere stato inserito dall'Onu tra i 17 obiettivi dell'Agenda 2030 (SDG 11). Mentre l'SDG 11 si rivolge esplicitamente alle città sostenibili e comunità, le politiche urbane tendono a perseguire un'ampia gamma di Obiettivi di sviluppo sostenibile.

Negli ultimi decenni "sono cresciute comunità di saperi che, nelle nostre città, hanno messo in campo policies e strumenti gestionali capaci di avviare processi di rigenerazione integrati, che superassero i limiti della settorialità disciplinare ed amministrativa".

I dati raccolti attraverso un'indagine con questionario rivolta alla classe 2020 del Master U-Rise dello IUAV⁴ sul significato da attribuire al termine "rigenerazione urbana" sembrano confermare il concetto di multisettorialità, espresso dalla valutazione positiva data alle tante dimensioni che definiscono la rigenerazione urbana.

Figura I. Cos'è la rigenerazione urbana?



La sfida attuale è quella di mettere in campo saperi tecnici e competenze disciplinari, in capo ad una pluralità di attori sociali, culturali ed economici, per gestire processi complessi quali sono quelli della rigenerazione urbana.

Livello di concordanza delle singole definizioni in ordine decrescente. Fonte: "Who RU: rigeneratore urbano cercasi" (IUAV), Aprile 2022

I. Cfr. United Nations - Department of Economic and Social Affairs (DESA), World Population Prospects 2022

^{2.} Next Generation Italia, PNRR.

^{3.} Curti I. (2018), "Il mestiere del rigeneratore urbano", Territorio, n. 84

^{4.} Who RU? Quale profilo per quale rigenerazione, 2022, IUAV, Università degli Studi di Venezia

L'IMPATTO DELLA RIQUALIFICAZIONE E DELL'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO SULL'ECONOMIA DEL PAESE

Il settore dell'edilizia racchiude un grande potenziale e riveste un ruolo fondamentale nella partita della rigenerazione urbana e per affrontare le sfide che pongono le esigenze di tutela ambientale e climatica.

È stato stimato come il parco immobiliare dell'UE consumi il 40% di tutta l'energia primaria prodotta, con la conseguente responsabilità del 36% di tutte le emissioni di CO2. Considerando l'intero ciclo di vita degli immobili, tuttavia si arriva al 50% dell'energia primaria consumata, al 50% delle emissioni di CO2 ed al 50% di tutte le risorse minerali estratte del pianeta⁵.

I processi di rigenerazione urbana passano necessariamente per la riqualificazione del patrimonio immobiliare, costituendo, da una parte, un volano di crescita economica e di creazione di posti di lavoro, dall'altra, l'occasione per intraprendere la strada della transizione ecologica e procedere nel percorso, segnato ma lontano, verso la "città sostenibile".

La vetustà⁶ del parco immobili in Italia impone da tempo politiche governative di incentivazione fiscale volte a mitigarne l'impatto negativo.

Con riferimento all'impatto sull'economia del Paese, diverse analisi sono state condotte sia relativamente alla capacità di attivazione del settore delle costruzioni, sia con riferimento ai benefici economici, ambientali e sociali degli investimenti in riqualificazione. Se ne riporta una sintesi nello schema seguente.

IMPATTO DIRETTO, INDIRETTO E INDOTTO DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI SULL'ECONOMIA NAZIONALE

Il settore delle costruzioni vanta un coefficiente moltiplicativo di attivazione tra i più elevati nell'intera economia (3,216), generando un effetto diretto, indiretto e indotto. Si stima⁷ infatti che nel 2020 la domanda al settore abbia attivato, oltre ad una produzione diretta di 181,6 miliardi di euro⁸, una produzione indiretta di 228,5 miliardi e una produzione indotta di 174 miliardi, per un totale di oltre 584 miliardi di euro lungo l'intera economia, pari al 19,2% della produzione nazionale ai prezzi base.⁹ Allo stesso tempo viene generata un'occupazione pari a 3,8 milioni di unità di lavoro, di cui occupazione diretta per 1,55 milioni, indiretta per 1,45 milioni e indotta per 765 mila unità di lavoro.

- 5. Cfr. Politecnico di Milano (2019), Edifici altamente isolati come elemento indispensabile di smart cities, bilanciamento della rete e potenziale di accumulo per le rinnovabili
- 6. Per una più approfondita analisi si rimanda al paragrafo dedicato
- 7. Cfr: Nomisma, "Quanto contano le industrie delle costruzioni e dell'immobiliare nell'economia italiana?" (a cura di Gualtiero Tamburini), in 15° Rapporto sulla Finanza Immobiliare, Giugno 2022
- 8. Fonte: Istat, Contabilità nazionale
- 9. I tre effetti così definiti: a) Effetto diretto: la spesa aggiuntiva in un settore genera una produzione nel settore stesso ed in tutti i settori che devono attivarsi per produrre semilavorati, prodotti intermedi e servizi necessari al processo produttivo; b) Effetto indiretto: ogni settore attivato direttamente ne attiva altri in modo indiretto (una catena di azioni e reazioni indotta dalla produzione del prodotto inziale); c) Effetto indotto: le produzioni dirette ed indirette remunerano i fattori della produzione, lavoro e capitale, con redditi che alimentano una spesa in consumi finali che a sua volta richiede maggiori produzioni.

IMPATTO ECONOMICO-FINANZIARIO DELLE MISURE DI INCENTIVAZIONE FISCALE PER IL RECUPERO EDILIZIO E LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

Un recente esercizio di stima¹⁰ dell'impatto economico-finanziario delle misure di incentivazione fiscale per il recupero edilizio e la riqualificazione energetica, antisismica e per il decoro delle facciate, messe in atto tra il 1998 e il 2021, ha valutato come i 23 milioni di interventi portati a termine abbiano attivato investimenti pari a 401 miliardi di euro a valori correnti. Allo stesso tempo il saldo complessivo per lo Stato sarebbe negativo per 48,8 miliardi di euro, pari a meno di 2,3 miliardi di euro medi annui in valori correnti, "compensato" tuttavia da un saldo positivo per l'intero sistema economico del Paese pari a 36 miliardi di euro. Inoltre, restringendo il periodo di osservazione al decennio 2011-2021, il saldo per il sistema economico del Paese risulterebbe positivo per quasi 26 miliardi di euro.

IMPATTO DEGLI INVESTIMENTI IN RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO DI PROPRIETÀ PUBBLICA

Relativamente all'impatto potenziale degli investimenti in riqualificazione del patrimonio di proprietà pubblica, una recente ricerca curata da Nomisma" ha stimato l'impatto di un piano di investimenti di 39,1 miliardi di euro per interventi di riqualificazione su 101,3 milioni di mq di patrimonio edilizio pubblico nazionale focalizzati su scuole e uffici. Tale investimento pubblico sarebbe potenzialmente in grado di attivare produzione in via diretta ed indiretta per 91,7 miliardi di euro, che salgono a 141,8 miliardi se si considera l'effetto complessivo derivante anche dall'indotto (effetto economico). I benefici non si esauriscono con l'impulso economico generato dagli investimenti, ma genererebbe una rivalutazione del patrimonio immobiliare del 30% e un risparmio energetico di 450 milioni di euro l'anno (effetto property) e una riduzione delle emissioni stimata in 934 mila tonnellate annue di CO2 (effetto ambientale).

^{10.} Cfr. Camera dei Deputati-Cresme (2021), Il recupero e la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio: una stima dell'impatto delle misure di incentivazione, n. 32/3, 9 dicembre 2021

II. Cfr. Un Green New Deal sul patrimonio immobiliare pubblico: nuove economie ed effetti ecosistemici, Rekeep (2020)

LA RIGENERAZIONEURBANA ALLA PROVA DELLA CONGIUNTURA E DELL'EVOLUZIONE DELLA DOMANDA IMMOBILIARE

NUOVI DRIVER GUIDANO IL MERCATO

Il mercato immobiliare italiano, superate brillantemente le insidie pandemiche, si trova oggi a dover far fronte alle conseguenze economiche dello scenario internazionale. Le possibilità di un nuovo arretramento sono concrete, ma non vi sono dubbi che il settore entri in questa fase con un'inerzia decisamente favorevole, che si fonda, da una parte, sull'enorme interesse delle famiglie per la casa e, dall'altra, sull'accresciuta propensione alla diversificazione degli investitori corporate.

A fronte dell'urgenza e delle opportunità potenzialmente generabili dai processi di rigenerazione, i capitali privati guardano alla congiuntura e cercano di interpretare i bisogni e stimolare la domanda immobiliare, in un contesto in cui l'improvviso peggioramento del quadro macroeconomico ha inaspettatamente riacceso nel nostro Paese i timori di stagflazione. L'attuale impennata inflativa ha, infatti, finito per determinare un brusco rallentamento nel percorso di recupero dei livelli di attività persi nel 2020, prontamente innescatosi non appena l'ondata pandemica aveva mostrato segni di cedimento.

In attesa che maturino condizioni più favorevoli, la situazione si manterrà critica soprattutto per le economie, come la nostra, più ricattabili sul piano degli approvvigionamenti energetici.

In uno scenario così problematico, in cui non emergono impieghi a bassa rischiosità in grado di salvaguardare il patrimonio dall'erosione inflattiva, le famiglie italiane hanno una volta di più individuato nella casa l'oggetto delle proprie attenzioni. Si tratta di un interesse che molto spesso esula da valutazioni di carattere congiunturale, prendendo le mosse più dall'esigenza di miglioramento della condizione abitativa che non dalla ricerca di ritorno finanziario. Non stupisce al proposito l'esiguità della componente di investimento sul totale delle intenzioni di acquisto, a conferma di una connotazione tutt'altro che speculativa della domanda attualmente presente sul mercato o di imminente attivazione. La casa assume il significato di strumento di gratificazione dopo angustie pandemiche e inquietudini belliche, più che di rifugio della ricchezza per salvaguardarne il potere di acquisto.

Ne consegue che un'offerta immobiliare adeguata dovrà sempre più adattarsi ai nuovi driver della domanda, attuando interventi che tengano insieme elevata efficienza energetica e sicurezza dell'edificio. Con nuovi format che recepiscono i cambiamenti delle abitudini di vita e di lavoro, ai quali guardano con attenzione investitori istituzionali e capitali privati.

Sul versante corporate, l'accelerazione di fenomeni quali il lavoro ibrido e gli acquisti on-line ha determinato uno spostamento di interesse verso tipologie alternative, tra cui spiccano logistica, alberghiero e, in misura minore, residenziale, che pare non essersi ancora esaurito. Le evidenze più recenti, pur restituendo segnali di normalizzazione, con il segmento degli uffici tornato a ricoprire il ruolo di preminenza nell'asset allocation italiana, non consentono di escludere ulteriori cambiamenti di scenario.

LA NUOVA DOMANDA RESIDENZIALE: EFFICIENZA ENERGETICA COME DRIVER PRIMARIO

L'esperienza del lockdown e le successive restrizioni hanno contribuito a rendere la casa polifunzionale, ossia un luogo utilizzato sia dagli adulti, in modalità lavoro agile, sia dai giovani, attraverso la sperimentazione della scuola digitale e della didattica universitaria on-line. La quarantena ha imposto un ripensamento del layout interno, facendo emergere la necessità di case nuove e/o ristrutturate ad elevata efficienza energetica, con spazi esterni (un giardino privato o un balcone), oltre alla dotazione di servizi tecnologici per la connessione veloce.

È quanto emerge dall'Indagine annuale alle famiglie italiane condotta da Nomisma nel maggio del 2022 che individua nell'efficienza energetica il driver primario che alimenta e orienta la domanda abitativa (40% delle preferenze). Tra le caratteristiche più ambite, seguono il giardino interno ad uso esclusivo e lo stato manutentivo nuovo o recentemente ristrutturato (27%), tra gli elementi più "sensibili" ed interessanti di questi tempi.

Figura 2. Driver della domanda abitativa (% sul totale delle famiglie che intendono acquistare un'abitazione nei prossimi 12 mesi)



Fonte: Nomisma, Indagine sulle famiglie 2022

La preferenza espressa dalla domanda trova scarso riscontro nell'offerta presente sul mercato e nella capacità economica delle famiglie di riconoscere il valore incrementale dell'abitazione certificata ad alta prestazione energetica.

Figura 3. Classe energetica dello stock residenziale costruito dopo il 2015 (in % sul totale delle certificazioni di abitazioni costruite dopo il 2015)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Enea, portale SIAPE

Facendo riferimento alla banca dati Enea che archivia gli attestati di prestazione energetica (APE), limitatamente allo stock costruito dopo il 2015, risulta che la lievitazione dei costi fa sì che le abitazioni ad elevata efficienza energetica (classe A nelle sue varie declinazioni) rappresentino il 48% del totale delle transazioni, a fronte di un'incidenza sullo stock che raggiunge il 92,3%.

Con riferimento poi al patrimonio dato in locazione, la qualità energetica, risulta ancora più bassa, con appena il 18% dello stock locato in classe energetica A, a conferma della scarsa qualità dell'offerta destinata al mercato dell'affitto.



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Enea, portale SIAPE

LA VALORIZZAZIONE DELLO STOCK GENERATORE DI RICCHEZZA PER IL PAESE

Recenti studi internazionali¹² stimano una crescita a livello globale degli impieghi nel real estate ad un ritmo superiore al 5% annuo nei prossimi 20 anni, che consentirebbe di passare dagli attuali 11.200 miliardi di US\$ a oltre 43.000 miliardi investiti entro il 2040.

In questo quadro, lo stock immobiliare complessivo ed il mercato corporate immobiliare europeo ed italiano hanno la potenzialità di crescere notevolmente nei prossimi anni. In particolare, per lo stock degli investimenti immobiliari corporate nel nostro Paese entro il 2030 si prevede un valore di 211 miliardi di euro (rispetto ai 126 miliardi di euro attuali).

Tavola I. Evoluzione degli stock immobiliari in Europa 2020-2040 (in valore)

Paese	Stock ir	nmobiliare cor (mld €)	porate ⁽¹⁾	Stock immobili inv	are oggetto di vestimento ⁽²⁾ (mld €)	potenziale
	2020	2030	2040	2020	2030	2040
Europa ⁽³⁾	3.303	6.771	11.623	8.068	13.128	18.802
Francia	431	817	1.284	1.043	1.566	2.064
Germania	590	1.131	1.784	1.501	2.231	2.899
Italia	126	211	293	750	1.058	1.289
Regno Unito	663	1.426	2.595	1.345	2.178	3.107
Russia	105	172	332	351	524	872
Spagna	110	203	292	487	766	977
Svizzera	279	458	778	286	458	778
Turchia	48	107	209	221	439	776

I. Invested real estate stock: the portion of the investable real estate universe held specifically for investment purposes

Fonte: PGIM Real Estate, Oxford Economics (2021)

Al fine di attrarre capitali esteri che operano su scala globale, tuttavia, il nostro Paese dovrà rendersi più appetibile per fare fronte ad una concorrenza internazionale sempre più forte, non solo a livello europeo, ma anche rispetto ai mercati asiatici, a partire dalla Cina, il cui mercato immobiliare corporate è destinato a diventare, dopo gli USA, il principale riferimento per le operazioni di investimento internazionale.

Sarà pertanto fondamentale attivare tutte le leve utili a far crescere la quota di capitali investiti da players privati sia nazionali che internazionali, in particolare operatori con ottica di medio/lungo termine, in grado di sostenere investimenti

^{2.} Investable real estate stock: the total value of the high-quality, institutional-grade real estate universe

^{3.} Si intende qui l'Europa geografica, comprensiva di Russia e Turchia.

anche di tipo infrastrutturale, a partire dal segmento del residenziale in locazione, per il quale negli ultimi due anni si è registrato, anche nel nostro Paese, un interesse crescente da parte degli investitori istituzionali¹³.

Tale evoluzione potenziale è fortemente connessa alla capacità di sviluppo di nuovi prodotti immobiliari, sia attraverso nuove costruzioni che tramite operazioni di rigenerazione urbana volte alla riqualificazione di una parte dello stock immobiliare già esistente ma non ancora adatto per finalità di investimento.

I vantaggi per il Sistema Paese connessi alla suddetta crescita del settore real estate corporate e del comparto immobiliare quotato sono riconducibili, non soltanto ad un contributo rilevante allo sviluppo del PIL e del gettito fiscale, ma anche ad un impulso agli investimenti nella modernizzazione dello stock edilizio nazionale con evidenti positivi impatti in ottica ESG, che garantirebbe risorse fondamentali per settori strategici oggi ancora poco sviluppati quali le infrastrutture logistiche e turistiche, in particolare nel Centro-Sud, il comparto residenziale dedicato alla locazione, gli immobili destinati ai servizi sanitari ed alla terza età.

Si tratta di ambiti di particolare interesse per gli investitori istituzionali internazionali, anche in coerenza con alcuni mega-trend che caratterizzano tutte le principali economie avanzate a livello globale.

Per quanto riguarda il valore degli investimenti immobiliari su base annua, il potenziale italiano – in proporzione al PIL ed alle dimensioni dello stock immobiliare nazionale - è pari ad almeno 30 miliardi di euro l'anno, ovvero circa il triplo dei valori medi registrati nell'ultimo triennio. Per quanto concerne, infine, l'indotto diretto potenzialmente generabile dallo sviluppo del mercato, è stimabile una crescita, entro il 2030, del fatturato annuo dei servizi immobiliari (attualmente pari a circa 42 miliardi di euro) di circa il 22%, quantificabile in termini assoluti in oltre 9 miliardi di euro su base annua¹⁴.

^{13.} Nonostante le limitazioni ed i vincoli di carattere normativo e fiscale che storicamente hanno disincentivato gli investimenti istituzionali nel comparto residenziale italiano, la domanda di questo genere di prodotto è in forte crescita anche nel nostro Paese, trainata da megatrend globali quali la crescente urbanizzazione e la propensione delle famiglie e dei single a ricercare un mix di spazio immobiliare, anche in locazione, unitamente a vari servizi accessori, in precedenza presenti soltanto nel settore ricettivo: nella community del corporate real estate si parla di hotelization per descrivere in sintesi questa evoluzione in corso nel settore residenziale.

^{14.} Crescita di fatturato stimata in proporzione all'aumento del valore dello stock immobiliare italiano nel periodo 2021-2030, proposta dallo studio di PGIM Real Estate più sopra citato, al netto dell'inflazione)

IL PATRIMONIO EDILIZIO IN ITALIA: STOCK VETUSTO ED ENERGIVORO

LA CONSISTENZA DELLO STOCK IN ITALIA

Il degrado e la vetustà del patrimonio edilizio esistente rappresentano un'urgenza non più rinviabile se si vuole ottenere una significativa riduzione dei consumi e delle emissioni inquinanti e, allo stesso tempo, innescare una rigenerazione urbana di intere parti di territorio, con ricadute urbanistiche e architettoniche, ma soprattutto sociali.

La fotografia più aggiornata della consistenza del patrimonio immobiliare italiano emerge dai dati derivanti dalle dichiarazioni dei redditi 2019¹⁵.

Con oltre 35,1 milioni di unità immobiliari, le abitazioni rappresentano il 53,7%¹⁶ dello stock edilizio del Paese. Allo stesso tempo costituiscono la principale forma di investimento delle famiglie italiane, rappresentando circa la metà della loro ricchezza lorda (51,6%), per un valore di 5.163 miliardi di euro¹⁷.

Dei circa 32,6 milioni di abitazioni di proprietà di persone fisiche, oltre 19,7 milioni (60,7%) riguardano abitazioni principali, circa 5,7 milioni abitazioni a disposizione (17,6%), tra cui le "seconde case", e circa 3,6 milioni (11,1%) abitazioni locate. Inoltre, risultano 2,5 milioni di abitazioni di proprietà di persone non fisiche¹⁸.

Tavola 2. Unità immobiliari per utilizzo e categoria catastale (migliaia; 31.12.2018)

Utilizzo	Abitazioni	Pertinenze	Negozi e botteghe	Uffici e studi privati	Uso produttivo	Altro	Totale
Abitazioni principali ⁽¹⁾	19.777.450	2.394	193	141	176	71	19.780.425
Pertinenze di abitazioni principali	0	13.710.899	0	0	0	0	13.710.899
Immobili a disposizione	5.664.900	566.887	60.485	24.902	26.365	24.237	6.367.776
Immobili locati	3.603.532	1.371.536	803.116	170.219	192.692	132.085	6.273.180
Uso gratuito	798.119	314.454	9.066	3.899	6.732	5.990	1.138.260
Altri utilizzi	1.427.834	5.619.262	579.110	151.668	358.320	316.845	8.453.039
Utilizzo non ricostruito	287.054	227.753	29.913	5.166	24.631	18.558	593.075
Unità non riscontrate in dichiarazione	1.037.377	698.761	93.186	15.439	124.889	59.682	2.029.334

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati MEF, Dipartimento delle Finanze (ultimi dati disponibili a luglio 2022)

^{15.} Fonte: MEF, Dipartimento delle Finanze, Open Data (ultimo dato disponibile)

^{16.} Si segnala come le pertinenze costituiscano il 38% del patrimonio immobiliare in termini di unità (tra queste 13,7 milioni sono di pertinenze di abitazioni principali)

^{17.} Fonte: Istat (dato riferito al 2020, ultimo dato disponibile)

^{18.} Nella dichiarazione dei redditi non viene rilevato il dato sull'utilizzo degli immobili di proprietà delle persone non fisiche (PFN). È tuttavia ragionevole attendersi che la maggior parte di tali immobili sia destinata alla locazione residenziale.

Utilizzo	Abitazioni	Pertinenze	Negozi e botteghe	Uffici e studi privati	Uso produttivo	Altro	Totale
Proprietari persone fisiche (PF)	32.596.266	22.511.946	1.575.069	371.434	733.805	557.468	58.345.988
Proprietari diversi da persone fisi- che (PNF)	2.570.179	2.530.045	399.837	284.823	901.539	474.195	7.160.618
Totale Italia	35.166.445	25.041.991	1.974.906	656.257	1.635.344	1.031.663	65.506.606
% sul totale	53,7%	38,2%	3,0%	1,0%	2,5%	1,6%	100%

LA VETUSTÀ DEL PATRIMONIO EDILIZIO RESIDENZIALE E IL TEMA DEL CONSUMO ENERGETICO

La produzione media annua di nuovi edifici residenziali in Italia è passata da poco meno di 200 mila edifici all'anno negli anni '60 e '70, a meno di 30.000 tra 2011 e 2019, contribuendo ad accrescere la vetustà degli immobili. Il patrimonio residenziale italiano è costituito da 12,5 milioni di edifici, di cui solo poco più di un quarto (26,6%) ha meno di 40 anni e solo un decimo (9,8%) meno di 20 anni.

Tavola 3. Epoche di costruzione degli edifici residenziali in Italia

EPOCA DI COSTRUZIONE	STOCK RESIDENZIALE TOTALE	% SULLO STOCK RESIDENZIALE TOTALE	STOCK COSTRUITO PER EPOCA DI COSTRUZIONE	% SULLO STOCK COSTRUITO	ANNI DI ETÀ DEGLI EDIFICI	INCREMENTO MEDIO ANNUO DELLO STOCK
ANTE 1918	2.150.000	17,3%	2.150.000	17,3%	> 102	-
1919-1945	3.530.000	28,3%	1.380.000	11,1%	TRA 102 E 75 ANNI	+51.111
1946-1960	5.190.000	41,7%	1.660.000	13,3%	TRA 75 E 60 ANNI	+110.667
1961-1970	7.160.000	57,5%	1.970.000	15,8%	TRA 60 E 50 ANNI	+197.000
1971-1980	9.140.000	73,4%	1.980.000	15,9%	TRA 50 E 40 ANNI	+198.000
1981-1990	10.430.000	83,8%	1.290.000	10,4%	TRA 40 E 30 ANNI	+129.000
1991-2000	11.230.000	90,2%	800.000	6,4%	TRA 30 E 20 ANNI	+80.000
2001-2010	12.187.000	97,9%	957.000	7,7%	TRA 20 E 10 ANNI	+85.700
2011-2019	12.453.000	100%	266.000	2,1%	MENO DI 10 ANNI	+29.556

Fonte: Camera dei Deputati e Cresme (2020), elaborazioni CRESME su dati Istat; elaborazioni Nomisma

I. Nell'utilizzo abitazioni principali compaiono anche altre categorie di immobili diverse dalle abitazioni. Vi sono infatti immobili catastalmente censiti con destinazioni diverse dal residenziale, ma utilizzati in modo promiscuo anche come abitazione.

Nota sulle categorie catastali: Abitazioni (gruppo A escluso AIO); Pertinenze (C2-C6-C7); Negozi e botteghe (CI); Uffici e studi privati (AIO); Uso produttivo (gruppo D); Altro uso (B, E, C3-C4-C5)

Nel Paese, infatti, oltre il 45% è stato costruito tra il 1946 e il 1980, anni di produzione segnati da modelli speculativi caratterizzati da bassa qualità edilizia, tra l'altro in assenza di normativa antisismica; un patrimonio edilizio che nel 90% ha ancora oggi una classe energetica misurabile nelle classi F e G.

In Italia, il 65% del parco edilizio totale è precedente alla legge n. 3733 del 1976, prima legge sul risparmio energetico. Di questi edifici, oltre il 25% registra consumi annuali da un minimo di 160 kWh/m2 anno ad oltre 220 kWh/m2¹⁹. Il residenziale rappresentava nel 2018 il 28% dei consumi finali di energia del Paese, a fronte del fatto che il patrimonio edilizio esistente – non solo il residenziale - rappresenta un settore con elevatissime potenzialità di risparmio energetico, ma i cui costi elevati degli investimenti costituiscono una criticità sia per la Pubblica Amministrazione che per il settore privato²⁰.

Da un punto di vista architettonico, è evidente come il recupero fisico e l'adeguamento degli edifici consentirebbe di superare molte delle carenze del patrimonio immobiliare esistente, in particolare di molte abitazioni che sono state costruite con bassi standard qualitativi nella seconda metà del XX secolo, migliorandone la funzionalità, promuovendone la diversità e adattando le tipologie di residenze ai nuovi modelli familiari e demografici, stimolando l'eco-efficienza di edifici e strutture, risolvendo i problemi di accessibilità e le carenze strutturali che alcuni di essi ancora presentano.

LO STOCK EDILIZIO DI PROPRIETÀ PUBBLICA E I CRITERI AMBIENTALI MINIMI PER LA SUA SOSTENIBILITÀ: UNA BUONA PRATICA PER IL SETTORE PRIVATO

Al patrimonio di proprietà delle persone fisiche e non fisiche si aggiunge il patrimonio immobiliare detenuto dalla Pubblica Amministrazione.

I dati del censimento 2021 (riferiti al 2018)²¹ evidenziano che la maggior parte dei fabbricati censiti è di proprietà delle Amministrazioni locali, che pesano per il 70% circa in termini di unità immobiliari e per l'82% in termini di superficie. Nello specifico, i Comuni sono proprietari della quota più rilevante – circa il 65% in termini di numerosità e il 59% in termini di superficie. I fabbricati detenuti dalle Amministrazioni Centrali rappresentano solo il 3,4% in termini di numerosità e l'11% in termini di superficie.

Tuttavia, Comuni, Aziende, Enti e Istituti territoriali per l'edilizia residenziale e gli Enti pubblici nazionali di previdenza e assistenza sociale sono proprietari di portafogli immobiliari molto consistenti in termini numerici, ma composti per lo più da beni con superfici limitate, come abitazioni e relative pertinenze. Dall'altra, lo Stato, le Regioni, le Province, gli Enti Locali del Servizio Sanitario detengono portafogli meno consistenti dal punto di vista numerico, ma più rilevanti in termini di superficie media dei singoli beni (palazzi storici, uffici strutturati, ospedali, carceri...).

^{19.} Ministero dello Sviluppo Economico, Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (2020), Strategia per la riqualificazione energetica del parco immobiliare nazionale - Documento per la consultazione pubblica (25 novembre 2020)

^{20.} Ibidem

^{21.} MEF (Settembre 2021), Patrimonio della PA - Rapporto annuale - Rapporto sui beni immobili delle Amministrazioni Pubbliche - Dati anno 2018

Tavola 4. Fabbricati per tipologia di Amministrazione proprietaria, anno 2018

TIPOLOGIA AMMINISTRAZIONI	FABBR	ICATI	DI CUI CON SUPERFICIE	SUPERF	ICIE
TIPOLOGIA AMMINISTRAZIONI	(NUMERO)	(%)	(%)	(MQ)	(%)
AMMINISTRAZIONI CENTRALI	39.565	3,44%	94,53%	40.536.525	10,74%
STATO E AGENZIE FISCALI	33.484	2,91%	94,34%	36.978.274	9,80%
ALTRE AMMINISTRAZIONI CENTRALI	6.081	0,53%	95,54%	3.558.251	0,94%
AMMINISTRAZIONI LOCALI	806.288	70,08%	94,45%	309.237.592	81,97%
REGIONI	17.004	1,48%	80,16%	7.343.099	1,95%
CITTÀ METROPOLITANE E PROVINCE	12.980	1,13%	96,39%	22.733.379	6,03%
COMUNI	744.756	64,73%	94,70%	221.478.681	58,71%
UNIONI DI COMUNI E COMUNITÀ MONTANE	1.680	0,15%	98,81%	1.432.861	0,38%
CAMERE DI COMMERCIO E UNIONI DI CAMERE DI COMMERCIO	1.667	0,14%	97,90%	1.249.701	0,33%
ENTI LOCALI DEL SERVIZIO SANITARIO	17.331	1,51%	97,16%	38.450.365	10,19%
UNIVERSITÀ	4.985	0,43%	98,03%	12.407.131	3,29%
ALTRE AMMINISTRAZIONI LOCALI	5.885	0,51%	86,63%	4.142.375	1,10%
ENTI NAZIONALI DI PREVIDENZA E ASSISTENZA SOCIALE PUBBLICI	32.284	2,81%	81,74%	5.149.706	1,36%
AMMINISTRAZIONI NON SI3	2722.375	23,67%	98,49%	22.347.067	5,92%
AUTOMOBILE CLUB D'ITALIA	525	0,05%	99,05%	210.499	0,06%
AZIENDE, ENTI E ISTITUTI TERRITO- RIALI PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE	261.370	22,72%	98,49%	17.858.077	4,73%
ALTRO	10.480	0,91%	98,29%	4.278.491	1,13%
TOTALE AMMINISTRAZIONI	1.150.512	100,00%	95,05%	377.270.889	100,00%

Fonte: MEF (2021)

Intervenire sul patrimonio edilizio pubblico impone l'adozione di metodi e strumenti di valutazione finalizzati a contenere gli impatti e soprattutto a migliorare la sostenibilità.

La disciplina sui contratti pubblici²² ha introdotto l'obbligo di applicazione dei Criteri Ambientali Minimi (CAM)²³ definiti nell'ambito del Piano d'Azione Nazionale per il Green Public Procurement (PAN GPP)²⁴. L'implementazione della strategia GPP in ambito italiano mira ad intervenire sulle più rilevanti problematiche ambientali di carattere generale²⁵, e tuttavia i benefici associati impattano su aspetti sociali, economici e politici.

In particolare, relativamente al piano di fine vita, per quanto riguarda i progetti inerenti a interventi di nuova costruzione che includono interventi di demolizione e ricostruzione, va previsto un piano di disassemblaggio e demolizione selettiva dell'opera che permetta il riutilizzo o comunque il riciclo dei materiali, componenti edilizi e elementi prefabbricati utilizzati.

Tale buona pratica in seno al settore pubblico offre spunti rilevanti anche all'ambito della riqualificazione ad opera di soggetti e proprietà private, tanto più in un'ottica di una auspicabile incentivazione alla riqualificazione urbana e in considerazione del significativo fattore leva degli asset pubblici nei progetti di rigenerazione urbana

VALORE SOCIALE DELLA RIGENERAZIONE URBANA IN OTTICA ESG: I CRITERI ELEGGIBILI PER LA VALUTAZIONE

Non esiste consenso sulla definizione del valore sociale di un intervento di rigenerazione urbana, ma è possibile definirlo come il contributo al "benessere economico, sociale e ambientale" di un territorio.

ULI²⁶ (2021) evidenzia che nell'approcciarsi alla misurazione del valore sociale è importante riconoscere che esso è contestuale rispetto al luogo, al tempo e al tipo di sviluppo o investimento immobiliare. È anche soggettivo rispetto alle prospettive dei diversi stakeholder. Per le amministrazioni locali, ad esempio, la creazione di valore sociale è legata alla pianificazione e agli obiettivi di sviluppo locale e può includere il soddisfacimento delle esigenze abitative locali e la creazione di posti di lavoro locali. Per gli sviluppatori e le imprese di costruzione, il valore sociale è spesso inteso in termini più ristretti di creazione di posti di lavoro (locali) e opportunità di formazione. Per le imprese e gli investitori, il valore sociale è stato tradizionalmente equiparato alla responsabilità sociale d'impresa (CSR), ma ora viene sempre più considerato attraverso la lente dell'ESG e della creazione di impatto positivo in relazione alla strategia aziendale principale.

Il real estate ha un importante ruolo nel creare valore sociale attraverso il contributo al raggiungimento degli obiettivi di sviluppo sostenibile. I criteri eleggibili per la valutazione dei benefici generati dai processi di rigenerazione urbana sono riconducibili a:

- alcuni tra i 17 Obiettivi per lo Sviluppo Sostenibile (SDGs) dell'Agenda 2030 dell'ONU²⁷ (fig. 5);
 - alle II dimensioni chiave del benessere identificate dall'OECD (fig. 6).

In particolare, dal matching tra gli obiettivi di sostenibilità dell'ONU e il contributo atteso da un processo di rigenerazione urbana in ottica ESG, si evidenziano:

^{22.} D.lgs. 50/2016, art. 34 - La disposizione prevede che le Pubbliche Amministrazioni debbano inserire nella documentazione progettuale e di gara almeno le specifiche tecniche e le clausole contrattuali contenute nei CAM.

^{23.} I CAM sono una serie di misure, suddivise in I7 categorie merceologiche, finalizzate all'integrazione delle esigenze di sostenibilità ambientale nelle procedure d'acquisto di beni e servizi delle amministrazioni pubbliche e rappresentano la base necessaria (e obbligatoria) per costruire i capitolati tecnici delle gare di appalto con cui le amministrazioni pubbliche acquistano beni e servizi in una logica di Green Public Procurement. 24. II Green Public Procurement è definito dalla Commissione europea come "[...] l'approccio in base al quale le Amministrazioni Pubbliche integrano i criteri ambientali in tutte le fasi del processo di acquisto, incoraggiando la diffusione di tecnologie ambientali e lo sviluppo di prodotti validi sotto il profilo ambientale, attraverso la ricerca e la scelta dei risultati e delle soluzioni che hanno il minore impatto possibile sull'ambiente lungo l'intero ciclo di vita".

^{25.} Tra cui efficienza e risparmio nell'uso delle risorse, riduzione dell'uso di sostanze pericolose, riduzione quantitativa dei rifiuti prodotti, riduzione delle emissioni inquinanti, riduzione dei rischi ambientali.

^{26.} Cfr. ULI, ESG Report, April 2021

^{27.} Sottoscritta il 25 settembre 2015 dai governi dei 193 Paesi membri delle Nazioni Unite, e approvata dall'Assemblea Generale dell'ONU, l'Agenda 2030 è costituita da 17 Obiettivi per lo Sviluppo Sostenibile – Sustainable Development Goals, SDGs – inquadrati all'interno di un programma d'azione più vasto costituito da 169 target o traguardi, ad essi associati, da raggiungere in ambito ambientale, economico, sociale e istituzionale entro il 2030. https://www.agenziacoesione.gov.it/wp-content/uploads/2020/04/agenda-2030-card-17-goals.pdf

- 3. Buona salute e benessere Consentire a tutte le persone di vivere in buona salute e promuovere il benessere a tutte le età.
- 7. Energia pulita e a un costo accessibile Garantire a tutti l'accesso a servizi energetici affidabili, sostenibili e moderni a costi accessibili.
- lacksquare 8. Lavoro dignitoso e crescita economica Ridurre le diseguaglianze all'interno e tra i Paesi.
- ullet 10. Riduzione delle disuguaglianze Ridurre le disuguaglianze all'interno e tra i Paesi.
- $lue{1}$ Città e comunità sostenibili rendere le città e gli insediamenti umani inclusivi, sicuri, resilienti e sostenibili.
- 12. Consumo e produzione responsabile Stabilire modelli di consumo e produzione sostenibili.
- 13. Lotta al cambiamento climatico Agire con urgenza per affrontare il cambiamento climatico e i suoi impatti.

Figura 5. Matching tra gli obiettivi di sostenibilità dell'ONU e il contributo atteso da un processo di rigenerazione urbana in ottica ESG



Fonte: ONU

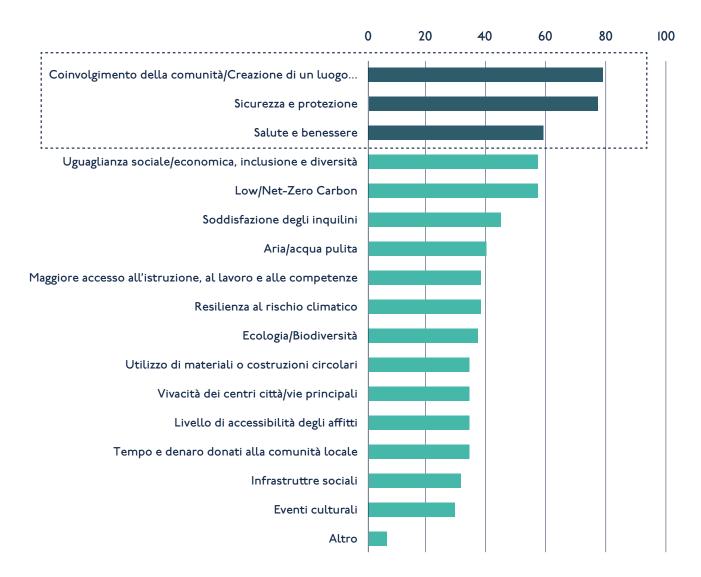
Figura 6. OECD Well-being Framework - Key Dimensions



Fonte: OECD

Infine, in un recente report pubblicato da ULI²⁸ è riportata una indagine mirata a identificare quali fattori, nella percezione comune, influenzano la creazione di valore sociale, obiettivo tra i più significativi dei processi della rigenerazione urbana. Le prime tre risposte sono state: impegno nella comunità/creazione di un luogo (place-making), sicurezza e protezione, salute e benessere. Anche l'inclusione e la diversità sono considerate agende sempre più importanti.

Figura 7. Indagine ULI: "Quali fattori influenzano la creazione di valore sociale?"



Fonte: ULI, 2021

PNRR E INVESTIMENTI: UNA STIMA DELL'IMPATTO SUL PROCESSO DI RIGENERAZIONE URBANA

LA RIGENERAZIONE URBANA NELLE MISSIONI DEL PNRR

L'Unione Europea ha risposto alla crisi pandemica con il Next Generation EU (NGEU), programma di portata e ambizione inedite in termini di sviluppo, investimenti e riforme.

L'Italia è la prima beneficiaria, in valore assoluto, dei due principali strumenti del NGEU: il Recovery and Resilience Facility (RRF)²⁹ e il Pacchetto di Assistenza alla Ripresa per la Coesione e i Territori d'Europa (REACT-EU)³⁰. Il solo RRF garantisce risorse per 191,5 miliardi di euro, da impiegare nel periodo 2021-2026, delle quali 68,9 miliardi sono sovvenzioni a fondo perduto. L'Italia, inoltre, sta utilizzando appieno la propria capacità di finanziamento tramite i prestiti del RRF, che per il nostro Paese è stimata in 122,6 miliardi.

Gli investimenti previsti dal Programma che possono essere ricondotti all'ampio contenitore della rigenerazione urbana mirano a:

- accelerare la transizione ecologica
- conseguire una maggiore equità territoriale e generazionale

In particolare, la "Missione 5: Inclusione e coesione", nella componente "M5C2 – Infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore" fa esplicito riferimento alla rigenerazione urbana laddove riporta tra gli obiettivi quello di "integrare politiche e investimenti nazionali per garantire un approccio multiplo che riguardi sia la disponibilità di case pubbliche e private più accessibili, sia la rigenerazione urbana e territoriale".

Più nel dettaglio, si riportano di seguito gli investimenti in cui è declinata la sottocomponente "M5C2.2 - Rigenerazione urbana e Housing sociale" in cui il Piano fa specifico riferimento alla rigenerazione urbana e che assommano investimenti per quasi 3,6 miliardi di euro.

INVESTIMENTO 2.1: INVESTIMENTI IN PROGETTI DI RIGENERAZIONE URBANA, VOLTI A RIDURRE SITUAZIONI DI EMARGINAZIONE E DEGRADO SOCIALE

3,3 MLD €

- L'investimento è finalizzato a fornire ai Comuni (con popolazione superiore ai I5.000 abitanti) contributi per investimenti nella rigenerazione urbana, al fine di ridurre le situazioni di emarginazione e degrado sociale nonché di migliorare la qualità del decoro urbano oltre che del contesto sociale e ambientale. Questo obiettivo può essere raggiunto attraverso la stabilità delle regole di finanza pubblica e i contributi diretti agli investimenti.
- L'investimento può riguardare diverse tipologie di azione, quali: manutenzione per il riutilizzo e la rifunzionalizzazione di aree pubbliche e strutture edilizie pubbliche esistenti a fini di pubblico interesse, compresa la demolizione di opere abusive eseguite da privati in assenza o totale difformità dal permesso di costruzione e la sistemazione delle aree di pertinenza; miglioramento della qualità del decoro urbano e del tessuto sociale e ambientale, anche attraverso la ristrutturazione edilizia di edifici pubblici, con particolare riferimento allo sviluppo di servizi sociali e culturali, educativi e didattici, o alla promozione di attività culturali e sportive; interventi per la mobilità sostenibile.

INVESTIMENTO 2.2: PIANI URBANI INTEGRATI

2,493 MLD €

- L'investimento è dedicato alle periferie delle Città Metropolitane e prevede una pianificazione urbanistica partecipata, con l'obiettivo di trasformare territori vulnerabili in città smart e sostenibili, limitando il consumo di suolo edificabile. Nelle aree metropolitane si potranno realizzare sinergie di pianificazione tra il comune "principale" ed i comuni limitrofi più piccoli con l'obiettivo di ricucire tessuto urbano ed extra-urbano, colmando deficit infrastrutturali e di mobilità.
- Gli interventi potranno avvalersi della co-progettazione con il Terzo settore e la partecipazione di investimenti privati nella misura fino al 30%.
- L'investimento prevede la predisposizione di programmi urbanistici di rigenerazione urbana partecipati, finalizzati al miglioramento di ampie aree urbane degradate, alla rigenerazione, alla rivitalizzazione economica, con particolare attenzione alla creazione di nuovi servizi alla persona e al miglioramento dell'accessibilità e dell'intermodalità delle infrastrutture anche allo scopo di trasformare territori metropolitani vulnerabili in territori efficienti, sostenibili e produttivi aumentando, ove possibile, il loro valore.

INVESTIMENTO 2.2.B: PIANI URBANI INTEGRATI FONDO DI FONDI DELLA BEI

272 MLN €

L'investimento prevede una specifica dotazione finanziaria in favore di un Fondo Tematico **dedicato al settore della rigenerazione urbana**, da costituire nell'ambito del Fondo di fondi gestito dalla BEI.

Il Fondo Tematico sarà dedicato a supportare progetti di rigenerazione urbana come mezzo per promuovere l'inclusione sociale e combattere varie forme di vulnerabilità, aggravate dall'emergenza della pandemia di Covid-I9. Il Fondo Tematico mira, in particolare a:

- attrarre finanziamenti privati nei progetti di risanamento urbano,
- promuovere lo sviluppo e l'attuazione di investimenti urbani a lungo termine,
- sviluppare canali di prestito nuovi e alternativi, nonché modelli innovativi per i progetti di risanamento urbano, combinando le risorse del PNRR con risorse private,
- accelerare gli investimenti nel risanamento urbano, contribuendo anche agli obiettivi della transizione verde promuovendo una rigenerazione urbana sostenibile.

^{29.} RRF (Recovery and Resilience Facility): fondo che offre un sostegno finanziario su larga scala per riforme e investimenti intrapresi dagli Stati membri, allo scopo di attenuare l'impatto a livello sociale ed economico della pandemia da coronavirus e di rendere le economie dell'UE più sostenibili, resilienti e meglio preparate per le sfide poste dalle transizioni verde e digitale.

INVESTIMENTO 2.3: PROGRAMMA INNOVATIVO DELLA QUALITÀ DELL'ABITARE (PINQUA)

2,8 MLD €

L'obiettivo dell'investimento è la realizzazione di nuove strutture di edilizia residenziale pubblica, per ridurre le difficoltà abitative, con particolare riferimento al patrimonio pubblico esistente, e alla riqualificazione delle aree degradate, puntando principalmente sull'innovazione verde e sulla sostenibilità.

L'investimento si articola in due linee di interventi, da realizzare senza consumo di nuovo suolo:

- (i) riqualificazione e aumento dell'housing sociale, ristrutturazione e rigenerazione della qualità urbana, miglioramento dell'accessibilità e della sicurezza, mitigazione della carenza abitativa e aumento della qualità ambientale, utilizzo di modelli e strumenti innovativi per la gestione, l'inclusione e il benessere urbano;
- (ii) interventi sull'edilizia residenziale pubblica ad alto impatto strategico sul territorio nazionale.

La selezione delle proposte di finanziamento avviene attraverso indicatori volti a valutare l'impatto ambientale, sociale, culturale, urbano-territoriale, economico-finanziario e tecnologico-processuale dei progetti.

RICADUTE DEGLI INVESTIMENTI DIRETTI E INDIRETTI SULLE AZIONI DI RIGENERAZIONE URBANA

Oltre ai sopra citati investimenti in tema di rigenerazione urbana, si possono individuare altre misure i cui investimenti generano ricadute che favoriscono e/o attivano processi di rigenerazione. Si è pertanto proceduto a classificare in due categorie gli investimenti previsti dalle misure del PNRR – diretti e indiretti – a favore della rigenerazione urbana come riportato in dettaglio nello schema seguente.

- Investimento diretto: 64,10 mld di euro (27,3% del totale)
- Investimento indiretto: 171,03 mld di euro (72,7% del totale)

Tavola 5. Composizione del PNRR per missioni e componenti (miliardi di euro)

	PNRR	REACTEU	Fondo	Totale	Tiplogia di investimento con	And the state of t
	(a)	æ	(9)	d=a+b+c	urbana	ORSCITION OF THE PROPERTY OF T
M1 DIGITALIZZAZIONE INNOVAZIONE COMPETITIVITA' CILTIBLE ETIBISMO	19)		2	2000	110000000	
ü	9,72	00'0	1,40	11,12		
Digitalizzazione, innovazione e competitività nel sistema M1C2 produttivo	23,89	08'0	5,88	30,57		investimento indiretto generato dalla digitalizzazione delle procedure amministrative della PA e dall'ammodernamento del sistema produttivo secondo i dettami dell'industria 4.0"
M1C3 Turismo e cultura 4.0	89'9	00'0	1,45	8,13		investimento diretto sull'asset class dell'hospitality, nella rivitalizzazione dei Borghi antichi e delle infrastrutture culturali
TOTALE MISSIONE 1	40,29	08'0	8,73	49,82		
M2 RIVOLUZIONE VERDE ETRANSIZIONE ECOLOGICA						
T.	5,27	05'0	1,20	6,97		investimento indiretto rivolto alla produzione di nuovi impianti e allo sviluppo della logistica per il settore
M2C2 Transizione energetica e mobilità sostenibile	23,78	0,18	1,40	25,36		investimento indiretto rivolto allo sviluppo delle infrastrutture nell'ambito del trasporto pubblico locale per una mobilità sostenibile che innalza il livello di accessibilità sostenibile nei centri urbani
M2C3 Efficienza energetica e riqualificazione degli edifici	15,36	0,32	92'9	22,24		Investimento diretto sulla qualità e performance energetica del patrimonio edilizio pubblico e privato
M2C4 Tutela del territorio e della risorsa idrica	15,05	0,31	00'0	15,36		Investimento indiretto rivolto alla salvaguardia e gestione del territorio
TOTALE MISSIONE 2	59,46	1,31	9,16	69,93		
AND INCOMETATION OF OTHER ASSOCIATES CONTRIBUTE						
	19				2	
M3C1 Rete ferroviaria ad alta velocità/capacità e strade	24,77	0000	3,20	27,97	55	Investimento indiretto a favore di una accresciuta competitività dei territori
M3C.2 Intermodalità e logistica integrata	0,63	00'0	2,86	3,49		investimento diretto a ravore della supply chain e della sostenibilità delle grandi infrastrutture per l'intermodalità
TOTALE MISSIONE 3	25,40	00'0	90'9	31,46		
M4 ISTRUZIONE E RICERCA						
MAC1 Potenziamento dell'offerta dei servizi di istruzione: dagli						
	19,44	1,45	00'0	50,89	3	investimento diretto in interventi di messa in sicurezza e di riqualificazione dell'edilizia scolastica
M4C2 Dalla ricerca all'impresa	11,44	0,48	1,00	12,92	-1	Investimento indiretto in formazione e nuovi skills
TOTALE MISSIONE 4	30,88	1,93	1,00	33,81		
MS INCLUSIONE E COESIONE						
MSC1 Politiche per il lavoro	99'9	5,97	00'0	12,63		Investimento indiretto in formazione e nuovi skills
M5C2 Infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore	11,22	1,28	0,34	12,84		Investimento diretto di riqualificazione e rigenerazione urbana
M5C3 Interventi speciali per la coesione territoriale	1,98	00'0	2,43	4,41		Investimento indiretto a favore della competitività delle aree interne
TOTALE MISSIONE 5	19,86	7,25	7,7,2	29,88		
M6 SALUTE						
M6C1 Reti di prossimità, strutture e telemedicina per l'assistenza sanitaria territoriale	7,00	1,50	05'0	00'6		investimento indiretto sulle infrastrutture sanitarie e sulla domotica
MGC2 Innovazione, ricerca e digitalizzazione del servizio sanitario nazionale	8,63	0,21	2,39	11,23		investimento indiretto derivante dall'ammodernamento del parco tecnologico e digitale ospedaliero
TOTALE MISSIONE 6	15,63	1,71	2,89	20,23		
TOTALE	191,50	13,00	30,60	235,10		
TOTALE Investimento diretto in miliardi di euro				64,10		
TOTALE Investimento indiretto in miliardi di euro				171,03	72,7%	

Fonte: Nomisma

SINTESI DEI CASE STUDIES E LESSON LEARNED

INTRODUZIONE

La Rigenerazione Urbana produce innumerevoli benefici e vantaggi, sia per l'ambiente che per le persone (la "E" e la "S" di ESG) in particolare nel nostro Paese, contraddistinto da uno stock immobiliare obsoleto ed "energivoro", ma è molto onerosa, complessa, lenta: è urgente promuoverla con tutte le possibili forme di supporto, e per raggiungere in tempi ragionevoli risultati tangibili, è indispensabile sviluppare modelli di governance per una collaborazione virtuosa tra pubblico e privato (la "G" di ESG).

In proposito, nel presente capitolo si tratteggiano gli elementi che caratterizzano i 9 "Case Studies" analizzati in termini di:

- Location dove si sono sviluppate le operazioni;
- **Developer -** il profilo professionale dei promotori dell'iniziativa;
- Timing il lasso temporale di sviluppo delle operazioni;
- Tipologia le destinazioni d'uso e le caratteristiche immobiliari prevalenti;
- Impatto sociale i principali benefici per le persone interessate dalle operazioni di rigenerazione urbana.

LA CLUSTERIZZAZIONE DEI "CASE STUDIES" DI RIGENERAZIONE URBANA

A seguire vengono sintetizzate alcune riflessioni conclusive inerenti le principali criticità da affrontare per favorire i processi di rigenerazione urbana.

RIGENERAZIONE URBANA A SCALA DI QUARTIERE

- a. Covivio Symbiosis Milano
- b. Lendlease Mind Milano (area metropolitana)
- c. Prelios MilanoSesto Milano (area metropolitana)
 - d. REDO ARIA Milano

RIGENERAZIONE URBANA FOCALIZZATA NEL SOCIAL HOUSING

- a. Dea Capital Prati Latini Roma
 - b. Dea Capital Boero Genova

RIGENERAZIONE URBANA A SCALA DI SINGOLO ASSET

- a. Coima Gioia 22 Milano
- b. Generali Bassi Business Park Milano
- c. Investire San Giovanni/Porlezza Milano

DI SEGUITO IL "MINIMO COMUN DENOMINATORE" CHE CARATTERIZZA LA MAGGIORANZA DELLE OPERAZIONI DI RIGENERAZIONE URBANA. ANALIZZATE:

- Location: tutte le operazioni del primo e del terzo cluster sono localizzate nel comune di Milano o nella relativa area metropolitana meneghina, un contesto di mercato immobiliare tra i più dinamici non soltanto in Italia, ma nell'intero continente europeo, con valori in crescita sia da un punto di vista di prezzi che di canoni, anche grazie a mega-trend di sviluppo urbano che la pandemia da Covid-19 ha soltanto temporaneamente rallentato.
 - Le operazioni del secondo cluster sono invece localizzate in aree urbane differenti, rispettivamente Roma e Genova, contraddistinte da un trend di mercato e di valori decisamente più contenuto di quello milanese, in particolare per quanto riguarda la location di Genova, sostenute da una forte domanda specifica di abitazioni a canone calmierato.
- **Developer:** in tutti i progetti si evidenzia il carattere istituzionale dei promotori, grandi società italiane ed estere, dotate delle migliori professionalità, che investono capitali propri o di terzi attraverso fondi immobiliari o veicoli immobiliari quotati (Siiq).
- Timing: le operazioni del primo e del secondo cluster sono caratterizzate da uno sviluppo temporale, a partire dall'avvio dell'iter autorizzativo iniziale, ultradecennale. Il terzo cluster, riferito a progetti di rigenerazione riferiti a singoli asset, è invece più veloce, mediamente pari a 5-6 anni, grazie a percorsi amministrativi più semplici, vista l'assenza di varianti urbanistiche o particolari esigenze di bonifica ambientale, tematiche che di norma sono presenti nelle operazioni di maggior scala dimensionale.
- Tipologia: le operazioni del primo cluster sono caratterizzate, di norma, da un notevole varietà di destinazioni d'uso, pur con una specifica tipologia prevalente, di norma il residenziale o il direzionale. Il secondo cluster è invece focalizzato in netta prevalenza nel "social housing" anche se vengono previsti spazi dedicati a commercio e servizi ad integrazione e completamento, mentre il terzo e ultimo cluster è rappresentato dalla riqualificazione di asset direzionali in area centrale urbana.

A prescindere dalle destinazioni, infine, tutte le operazioni di rigenerazione analizzate sono contraddistinte dall'utilizzo di moderne tecnologie e materiali avanzati che consentono la realizzazione di edifici molto efficienti da un punto di vista energetico ed altamente sostenibili da un punto di vista ambientale.

Impatto sociale: in tutti i progetti analizzati vengono previste varie tipologie di interventi volti a generare specifici benefici per le persone e per le comunità dei residenti nell'intorno urbano di riferimento. Evidentemente le iniziative di impatto più rilevante sono rappresentate dalle operazioni di maggiore dimensione (cluster I) ovvero quelle caratterizzate dalla specifica destinazione a "social housing" (cluster 2) ma anche i progetti di rigenerazione focalizzati su singoli asset (cluster 3) generano numerosi effetti positivi, ad esempio per le persone che frequentano i nuovi spazi di lavoro realizzati con criteri di alta sostenibilità ambientale, ma anche i residenti del quartiere contiguo che possono beneficiare di nuovi servizi ed attività commerciali, di norma proposti al piano terra dei nuovi edifici.

LESSON LEARNED

LOCATION

La rigenerazione urbana è molto onerosa; sono indispensabili sostegni mirati per rendere possibili le operazioni di rigenerazione urbana nella maggioranza del territorio nazionale, ed evitare che soltanto alcuni contesti locali caratterizzati da maggior ricchezza possano "permettersela". Non è un caso che la gran maggioranza dei case studies di successo sia stata finora localizzata a Milano, mercato immobiliare più dinamico e di valore in Italia. La misura delle agevolazioni e degli incentivi dovrebbe idealmente essere connessa all'entità degli impatti ambientali e sociali generabili dalle specifiche operazioni.

DEVELOPER

La rigenerazione urbana è complessa e va presidiata con le migliori professionalità disponibili, che vanno incentivate ad intervenire. Occorrono competenze professionali multidisciplinari e specialistiche per presidiare con successo la complessità delle operazioni di rigenerazione urbana e tutti i case studies analizzati sono caratterizzati dalla presenza, in qualità di promotori ed investitori, di Fondi Istituzionali, Società Immobiliari Quotate, Società di Gestione del Risparmio. Anche a tali soggetti va esteso il diritto alle agevolazioni per lo sviluppo delle iniziative di rigenerazione meritevoli.

TIMING

La rigenerazione urbana necessita di tempo e va supportata non solo economicamente, ma anche attraverso la semplificazione delle procedure. Le tempistiche di approvazione e sviluppo delle operazioni di Rigenerazione Urbana sono mediamente molto lunghe, rendendo ancora più gravosa e complessa la sostenibilità delle iniziative da un punto di vista economico-finanziario ed operativo, soprattutto in contesti territoriali e di mercato meno dinamici e di pregio rispetto a quello di Milano. La gran parte dei "case studies" analizzati evidenzia tempi di valorizzazione ultra-decennali, in particolare ove siano necessarie opere di bonifica, spesso a causa di iter autorizzativi complessi con elevata difficolta di coordinamento tra tutti gli enti pubblici competenti.

TIPOLOGIA

La rigenerazione urbana è "rigida" e va resa più flessibile nel tempo con standard urbanistici ad hoc e con il principio dell'indifferenza funzionale. L'evoluzione della società, delle abitudini di consumo, dei modelli lavorativi e di vita genera sempre più di frequente nuove esigenze in termini di spazi urbani ed immobiliari. Le operazioni di Rigenerazione Urbana, spesso concepite sulla base di programmazioni urbanistiche lontane nel tempo, devono poter evolvere in coerenza con questi sviluppi anziché restare rigidamente vincolate al passato, consentendo così al Developer di proporre alle comunità ed ai territori di riferimento un prodotto immobiliare con le migliori caratteristiche di sostenibilità e con il mix funzionale più adatto in relazione all'evoluzione dei bisogni. I Case Studies analizzati testimoniano questa necessità.

IMPATTO SOCIALE

La Rigenerazione Urbana va misurata e sostenuta non soltanto per il positivo impatto ambientale, ma anche per quello sociale: la "S" di ESG. La riqualificazione strutturale ed impiantistica degli asset esistenti è agevolata da alcuni anni da varie forme di incentivo, quindi per tematiche attinenti la "E" di ESG, con un focus attualissimo sull'efficientamento energetico; i "case studies" analizzati dimostrano tuttavia le potenzialità di impatto positivo da un punto di vista sociale della operazioni di Rigenerazione Urbana, quindi sulla "S" di ESG, che tuttavia è onerosa e quindi di difficile sostenibilità in assenza un sostegno ad hoc, in particolare nel mercati meno pregiati e di valore.

ANALISI DEI CASE STUDIES



INTRODUZIONE

In questo capitolo viene proposta – in ordine strettamente alfabetico - una descrizione sintetica delle operazioni di Rigenerazione Urbana (di seguito anche RU) promosse da alcuni tra i principali players operanti nel mercato italiano, raccolte da Confindustria Assoimmobiliare tra i propri associati.

In particolare, vengono evidenziati alcuni tratti caratterizzanti tali case studies di RU, da cui far discendere le considerazioni di sintesi conclusiva – le c.d. "lesson learned".

COIMA - GIOIA 22 - MILANO

LOCATION

Limitrofa a Milano Porta Nuova, un quartiere che da un punto di vista strettamente geografico è definibile "semi-centrale", ma che per qualità dell'edificato e per gli elevati valori espressi dal mercato immobiliare non è dissimile dalle location di pregio nel centro città.

DEVELOPER

Il Gruppo COIMA è un primario player del mercato immobiliare italiano che opera in partnership con investitori istituzionali nazionali ed internazionali. L'operazione in esame, come tanti altri edifici localizzati nel quartiere di "Porta Nuova", è sviluppata attraverso un Fondo Immobiliare gestito da Coima SGR.

TIMING

L'operazione di sviluppo immobiliare parte nel 2016, quando Coima acquista da un altro Fondo Immobiliare l'immobile, in precedenza sede INPS attiva sino al 2012. A valle di circa 2 anni di interventi di bonifica ed ulteriori 2,5 anni per l'edificazione, i principali lavori sono sostanzialmente terminati e l'edificio sarà consegnato al conduttore KPMG entro il 2024.

TIPOLOGIA

Si tratta di un immobile a destinazione direzionale costruito con le più avanzate soluzioni tecnologiche per assicurare la miglior sostenibilità ambientale.

IMPATTO SOCIALE

Ai circa 3500 dipendenti di KPMG che saranno ospitati nell'immobile sarà garantita una qualità degli spazi di lavoro di primissimo livello. Il quartiere di Porta Nuova sarà ulteriormente valorizzato con questa espansione a nord, riconnessa pedonalmente con il limitrofo parco.

COVIVIO - SYMBIOSIS - MILANO

LOCATION

Limitrofa a Milano Porta Romana, anche in questo caso, come già evidenziato per Porta Nuova, un quartiere che da un punto di vista strettamente geografico è definibile come semicentrale ma che ha già registrato una crescita di valori del mercato immobiliare molto elevata, grazie ai caratteri innovativi ed alla qualità dell'edificato, affermandosi come una valida alternativa di pregio alle location più centrali.

DEVELOPER

Il Gruppo COVIVIO è un primario player del mercato immobiliare europeo, con le principali sedi a Milano e Parigi, ha investito capitali propri ed ha sviluppato l'operazione in esame attraverso il proprio "REIT" quotato sia in Italia che in Francia.

TIMING

L'operazione di rigenerazione urbana parte nel 2010 con l'avvio dell'iter urbanistico a cui fa seguito l'inizio dei lavori nel 2014. Nel 2018 vengono consegnati i primi spazi direzionali ed è aperta al pubblico la nuova "Piazza Olivetti"; il progetto è tuttora in itinere con lo sviluppo delle ulteriori volumetrie disponibili.

TIPOLOGIA

Si tratta di un'operazione con prevalente destinazione direzionale, anche in questo caso concepita e realizzata adottando le più avanzate soluzioni disponibili per assicurare la miglior sostenibilità ambientale. Sono inoltre previste ai piani terra degli edifici diverse unità dedicate alla somministrazione di alimenti e bevande ed è stata realizzata una scuola per circa 900 studenti.

IMPATTO SOCIALE

La qualità dell'intorno urbano, grazie allo sviluppo di Symbiosis, è migliorata decisamente, così come sono già evidenti i segnali di crescita dei valori immobiliari nelle zone limitrofe. Anche in questo caso gli spazi di lavoro sono stati concepiti per assicurare un benessere di livello superiore al personale, come le specifiche certificazioni dimostrano. Le società che si sono insediate nei nuovi uffici, a partire da Fastweb nel 2018, hanno contribuito a generare opportunità di crescita economica per l'intero quartiere.

DEA CAPITAL SGR - PRATI LATINI - ROMA

LOCATION

Il progetto è localizzato nel quadrante sud-est del Comune di Roma, in un contesto periferico della città, a prevalente carattere industriale, attualmente in condizione di degrado.

DEVELOPER

DEA CAPITAL SGR è la società di gestione del risparmio, specializzata nel settore immobiliare, attualmente leader in Italia per patrimoni gestiti, investe capitali per conto di investitori istituzionali nazionali ed esteri attraverso fondi immobiliari dalla stessa istituiti. In questo specifico caso il Fondo è specializzato nel segmento del "Social Housing".

TIMING

L'operazione di rigenerazione urbana parte con l'avvio dell'iter amministrativo nel 2008 ed è tuttora in corso. Sono previste le prime consegne degli immobili nel 2023 ed il completamento del progetto nel 2026. Il processo approvativo è stato molto lungo e complesso, scontando vari ritardi soprattutto nelle prime fase di ottenimento dei permessi di carattere urbanistico-edilizio.

TIPOLOGIA

È prevista la realizzazione di un nuovo complesso residenziale e di servizi urbani e locali, a canoni convenzionati, immersi in un'area verde. In particolare, l'iniziativa prevede la realizzazione di unità abitative destinate in prevalenza all'housing sociale oltre a locali commerciali a disposizione della cittadinanza e servizi urbani quali, ad esempio, un plesso scolastico.

IMPATTO SOCIALE

Lo sviluppo dell'operazione sta creando qualità nell'intorno urbano, a beneficio dell'intero territorio contiguo e della comunità locale che potrà avvalersi di nuovi spazi attrezzati e servizi urbani. Grazie alla specifica destinazione d'uso, inoltre, il progetto sarà in grado di mitigare il problema abitativo di famiglie svantaggiate da un punto di vista economico-sociale.

DEA CAPITAL SGR - BOERO - GENOVA

LOCATION

Il progetto è localizzato nel comune di Genova, nel quadrante nord-est della città, lungo la via Molassana. L'intervento prevede la rigenerazione di un'area industriale dismessa (ex-stabilimento Boero).

DEVELOPER

Anche in questo caso l'iniziativa è promossa da DEA CAPITAL SGR attraverso un Fondo Immobiliare espressamente dedicato al "Social Housing".

TIMING

L'operazione di rigenerazione urbana parte con l'avvio dell'iter amministrativo nel 2009 e la costruzione viene completata nel 2021, mentre le vendite e le locazioni sono tuttora in corso. Il processo approvativo è stato molto lungo e complesso, vista la necessità di variare le destinazioni urbanistiche e bonificare l'area ex industriale.

TIPOLOGIA

È stata prevista la realizzazione di un nuovo complesso a destinazione residenziale (in prevalenza housing sociale) e di servizi privati convenzionati, tra cui un asilo nido, organizzati attorno a un parco attrezzato.

IMPATTO SOCIALE

Lo sviluppo dell'operazione ha consentito di riqualificare un'area industriale dismessa che ha potuto essere restituita al territorio salvaguardando i contesti non edificati. Anche in questo caso, grazie alla prevalente destinazione a "social housing", il progetto contribuisce a ridurre il problema abitativo di famiglie svantaggiate da un punto di vista economico-sociale.

GENERALI - BASSI BUSINESS PARK - MILANO

LOCATION

Il progetto Bassi Business Park sorge in prossimità del quartiere di Porta Nuova e limitrofo alla stazione ferroviaria e metropolitana di Milano-Porta Garibaldi. Un'area quindi di assoluta qualità per le destinazioni direzionali.

DEVELOPER

Il Gruppo GENERALI è il promotore dell'iniziativa, pertanto anche in questo caso siamo di fronte ad un primario player nel mercato immobiliare non solo nazionale ma anche europeo. L'investimento nel progetto di rigenerazione urbana è stato effettuato per il tramite di un Fondo Immobiliare gestito da Generali SGR.

TIMING

L'operazione di sviluppo immobiliare parte nel 2018 con un iter urbanistico semplificato – vista l'assenza di varianti e/o bonifiche rilevanti - grazie alla possibilità di utilizzo dello strumento della "SCIA alternativa al permesso di costruire ex art.23. Il completamento delle opere è previsto entro il 2024.

TIPOLOGIA

Il progetto ha previsto la realizzazione di un moderno centro direzionale, costruito con le più moderne tecnologie e certificato in termini di sostenibilità ambientale e da un punto di vista della qualità degli ambienti di lavoro.

IMPATTO SOCIALE

Al di là dell'accresciuta qualità dell'intorno urbano, l'ingente investimento di riqualificazione realizzato da Generali ha permesso di curare, come sopra accennato, ambienti di lavoro ideali per gli utilizzatori, grazie a spazi flessibili, valorizzazione del verde e delle aree esterne, come ad esempio il recupero delle terrazze, precedentemente occupate da spazi tecnici.

INVESTIRE SGR - SAN GIOVANNI/PORLEZZA - GENOVA

LOCATION

Il progetto di sviluppo immobiliare riguarda gli edifici di San Giovanni sul Muro 9, Via Porlezza 12 e Via Porlezza 8, con destinazione Terziario Uffici, ed è situato nel pieno centro di Milano, a poca distanza dai principali poli di attrazione turistica e commerciale.

DEVELOPER

Il promotore dell'iniziativa è INVESTIRE SGR una delle prime SGR specializzate nel settore immobiliare operanti in Italia. Anche in questo caso il veicolo proprietario dell'operazione è un Fondo Immobiliare riservato ad investitori istituzionali gestito dalla medesima SGR.

TIMING

L'operazione di sviluppo immobiliare parte nel 2018 con un iter urbanistico semplificato – vista l'assenza di varianti e/o bonifiche rilevanti - grazie alla possibilità di utilizzo dello strumento della "SCIA alternativa al permesso di costruire ex art.23. L'intervento edilizio, pur rallentato dalla pandemia da Covid 19, è in corso di completamento.

TIPOLOGIA

L'operazione di sviluppo immobiliare ha consentito di razionalizzare ed ottimizzare gli spazi direzionali che contraddistinguono la gran parte degli edifici oggetto di intervento efficientando gli stessi anche da un punto di vista energetico. E' stata conservata al piede degli edifici una parte degli spazi per destinazioni commerciali e servizi, dedicati ad esempio ad una grande farmacia con ambulatori annessi.

IMPATTO SOCIALE

La qualità del contesto urbano limitrofo è notevolmente migliorata con più agevoli collegamenti al "piede" tra spazi interni e spazi collettivi esterni. I piani terra sono stati rivisti e valorizzati, ospitando nuovi servizi per il quartiere, come sopra accennato, e diventando elementi di connessione urbana tra la corte interna degli edifici e gli spazi urbani esterni, la piazza di via Giulini.

LENDLEASE - MIND - MILANO (CITTÀ METROPOLITANA)

LOCATION

Il progetto MIND si trova a Milano nell'area utilizzata nel 2015 per l'Esposizione Universale – nel quadrante Nord-Ovest della città. L'area è caratterizzata da un'alta accessibilità (Stazione Rho-Fiera e futura Stazione MIND-Merlata - Linea metro MM1).

DEVELOPER

Il promotore dell'iniziativa è LENDLEASE, un gruppo multinazionale con sede a Sydney, in Australia. La società opera in diversi settori legati alle infrastrutture: costruzioni di opere pubbliche e private, sviluppi e gestioni immobiliari, rigenerazioni urbane, gestione degli investimenti di fondi immobiliari non quotati.

TIMING

L'operazione di sviluppo immobiliare parte nel 2018 a valle dell'aggiudicazione da parte di Lendlease del bando di gara per la progettazione e la gestione per 99 anni delle aree Ex-Expo secondo il modello della PPP (public private partnership). Si articola in più fasi sovrapposte, con tempi di approvazione degli strumenti urbanistici di circa 3,5 anni. La costruzione dei primi edifici è stata avviata nel 2021 ed il completamento delle opere è previsto entro il 2033.

TIPOLOGIA

Lendlease ha previsto la creazione di un "Innovation District" urbano, un grande nuovo quartiere per oltre 500.000 mq di nuova edificazione, sostenuto dalla presenza di funzioni pubbliche di rilevante dimensione nei settori della sanità, della ricerca e dell'istruzione universitaria. Queste "ancore" rivestono un'importanza strategica per promuovere la location anche verso gli utilizzatori privati puntando a due principali driver di sviluppo, ovvero il settore delle Scienze della Vita e il settore dell'Innovazione (sociale, innovazione del costruito, città del futuro).

IMPATTO SOCIALE

Lo sviluppo di MIND punta a generare una nuova comunità, aperta alle sinergie con il contesto e con le comunità esistenti, in grado di arricchire un territorio periferico caratterizzato prevalentemente da un tessuto urbano industriale, privo di servizi e spazi pubblici. Rilevante inoltre l'obiettivo di recuperare la legacy di Expo2015, di valorizzazione dei luoghi tramite economia circolare creando un nuovo spazio urbano aperto alla socialità e alla collaborazione, un ambito territoriale che sarà centrale e trasversale lungo l'intero distretto di MIND.

PRELIOS - MILANOSESTO - MILANO (CITTÀ METROPOLITANA)

LOCATION

L'operazione MilanoSesto è situata nel quadrante nord-ovest dell'area metropolitana di Milano, ben collegata al centro città ed agli aeroporti meneghini da linea ferroviaria e metropolitana. Si tratta di un'enorme area industriale dismessa originariamente sede delle acciaierie del Gruppo Falk.

DEVELOPER

Il promotore dell'iniziativa è il gruppo PRELIOS, uno dei primari players attivi in Italia ed Europa nel settore immobiliare. Il progetto MilanoSesto è sviluppato in partnership con investitori istituzionali internazionali attraverso un Fondo Immobiliare dedicato.

TIMING

L'operazione di rigenerazione urbana parte nel 2001 con un primo progetto di valorizzazione che viene inizialmente rigettato e sostituito da un nuovo strumento attuativo più volte variato negli anni successivi per seguire l'evoluzione del mercato, sino all'ottenimento dei permessi di costruire nel corso del 2022 per il primo lotto oggetto di intervento.

TIPOLOGIA

Prelios ha previsto la creazione di un grande nuovo quartiere a destinazione mista, con prevalenza residenziale, per un totale di circa 1 milione di mq edificabili. La realizzazione avverrà per fasi, in un arco temporale ultra decennale. Oltre allo sviluppo delle funzioni private è prevista la costruzione della "Città della Salute" con ospedali, laboratori e facoltà universitaria di medicina.

IMPATTO SOCIALE

MilanoSesto rappresenta un esempio di grande operazione di rigenerazione di un'area industriale dismessa grazie in primis ad un investimento poderoso nelle bonifiche dei terreni per oltre 600 milioni di Euro. Si prevede la realizzazione di edifici residenziali e ad uso misto caratterizzati dai più alti standard di sostenibilità ambientale e sociale. In particolare, per quanto concerne la "S" di ESG, oltre alla realizzazione già citata della "Città della Salute", saranno inoltre resi disponibili per gli abitanti del quartiere una serie di spazi di comunità, per eventi, servizi dedicati alle famiglie, con una particolare attenzione al supporto verso i bambini piccoli.

REDO - ARIA - MILANO

LOCATION

Il progetto "ARIA" è situato in Viale Molise, nel quadrante est del comune di Milano. Si tratta di un'area denominata Ex Macello di Milano, con una superficie territoriale di circa 150.000 mq., ben collegata al centro-città, alla viabilità extraurbana, alle tangenziali ed al limitrofo aeroporto di Milano – Linate.

DEVELOPER

Il promotore dell'iniziativa è REDO SGR, una società di gestione del risparmio "benefit", partecipata da grandi istituzioni finanziarie tra cui Fondazione Cariplo e Cassa Depositi e Prestiti, specializzata nel settore delle infrastrutture sociali, attraverso Fondi Immobiliari dedicati.

TIMING

L'operazione di rigenerazione urbana viene avviata dal Comune di Milano nel 2019 con la decisione di partecipare al concorso internazionale "Reinventing Cities" che si sviluppa nei due anni successivi fino all'aggiudicazione del bando a REDO nel 2021. E' attualmente in corso l'iter autorizzativo che prevede l'approvazione di un piano attuativo ed a seguire i permessi di costruire e la realizzazione degli edifici in circa 4-5 anni.

TIPOLOGIA

Il progetto "ARIA" è destinato in prevalenza al residenziale – circa 1200 appartamenti a canone convenzionato -nel contesto di un nuovo quartiere ricco di servizi e particolarmente attento alla sostenibilità ambientale. È previsto infatti che, grazie alle avanzate tecniche costruttive, rappresenterà il primo ambito cittadino "carbon negative" in Italia. ARIA sarà anche la sede del nuovo campus IED – Istituto Europeo di Design, con uno studentato di circa 600 posti letto.

IMPATTO SOCIALE

Al di là della specifica caratterizzazione del nuovo quartiere dedicato al social housing e dell'altissima attenzione alla sostenibilità ambientale, ARIA sta già offrendo alle comunità di residenti nel territorio urbano contiguo, anche nell'attuale fase di sviluppo dell'iter autorizzativo urbanistico e nelle more dell'inizio lavori, una serie di attività di animazione culturale e sociale dedicate a diverse fasce di popolazione, coinvolte attivamente non solo come fruitori dell'offerta, ma anche come attivatori sociali.





GIOIA22

SVILUPPATORE Gioia 22

INTERVENTO
Rigenerazione
urbana

PORTA NUOVA, MILANO

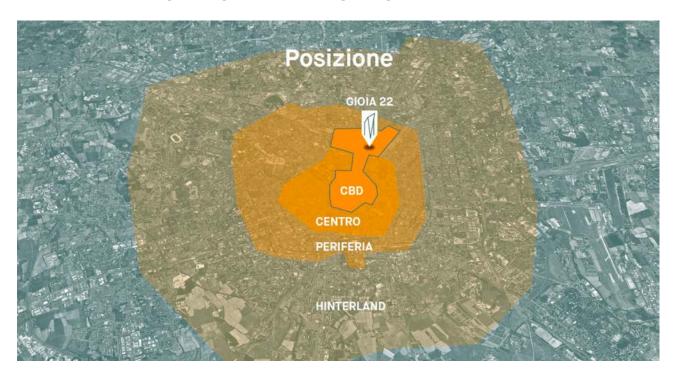
OVERVIEW GENERALE

GIOIA 22 rappresenta l'evoluzione degli edifici ad uso direzionale: inediti standard di innovazione tecnologica e sostenibilità ambientale lo rendono una milestone rispetto alle nuove esigenze del mondo del lavoro.

Con la sua particolare architettura, questo nuovo progetto urbano firmato dallo studio Pelli Clarke Pelli Architects (PCPA) esprime l'ambizione di **COIMA** di rivoluzionare il real estate attraverso un sapiente uso della tecnologia. Dall'alto dei suoi 120 metri, l'edificio sovrasta l'area di Porta Nuova, il quartiere dell'innovazione milanese emergente, che ospita gli Headquarters di numerose aziende nazionali e internazionali impegnate in settori diversi, dal finanziario al tecnologico, alla moda e ai servizi di consulenza.

LOCATION

La torre si affaccia sul nuovo Parco Biblioteca degli Alberi, il terzo per estensione nel centro di Milano, con ben 90.000 m2 di verde. Il progetto si sviluppa su 30 piani, 4 dei quali interrati, coprendo una superficie totale di 68.432 m2. Il corpo dell'edificio e le aree circostanti fanno da ponte tra spazi interni ed esterni, privati e pubblici.



ACCESSIBILITÀ

Porta Nuova Business district, una delle aree più accessibili d'europa.







QUALI SONO I DRIVER CHE HANNO ORIENTATO L'IMPIANTO DELL'INIZIATIVA IMMOBILIARE?



BRIEF PROGETTUALE:

- Creare **un'architettura unica**, ben riconoscibile e caratterizzante nello skyline milanese
- Disponibilità di **servizi dedicati** agli occupanti aumentarne il benessere
- Il più efficiente edificio di tutta Porta Nuova: miglior rapporto costo/postazione lavoro
- Progetto caratterizzato dai **migliori standard internazionali**: flessibilità, Servizi, Benessere
- Adottare **soluzione tecniche innovative** per ridurre le spese operative
- Espansione del perimetro di Porta Nuova verso Nord e **riconnessione al recente parco** mediante collegamenti pedonali



QUALI SONO I PRINCIPALI ECONOMICS DELL'INVESTIMENTO?

Superficie: 7.500 mq

Superficie lorda di pavimento: **26.400 mq** Strumento urbanistico: **SCIA e Permesso di**

costruire

Durata intervento: 4,5 anni

Di cui demolizione e bonifica: 2 anni

Di cui costruzione: 2,5 anni

Volume investimento: **Ca. 250 mln €**Di cui oneri di urbanizzazione: **15 mln €**

Stato dei lavori: Completato



INNOVAZIONE DI PRODOTTO

Efficienza energetica: - 50%

Salute e benessere: certificato well

Smart building: sensori iot

Sostenibilità dei materiali: materiali certificati c2c

Consumo di acqua: - 50%

Resilienza e flessibilità: > 65% da rinnovabili Gestione rifiuti: 25% materiali certificati

Mobilità sostenibile: 3% biciclette

Construction innovation: facciata a tripli vetri

con sistema fotovoltaico integrato

ASSET AS IS



PRESTAZIONI ENERGETICHE CERTIFICAZIONI:











GIOIA 22 è il primo edificio di queste dimensioni a rispettare lo standard NZEB in Italia, rispondendo a tutti i requisiti regionali che ne determinano la qualifica. Le sue altissime prestazioni energetiche riducono significativamente le emissioni di CO2 grazie all'introduzione di tecnologie avanzate e criteri di massima.

Il Leadership of Energy and Environmental Design (LEED®) è un sistema di certificazione internazionale per la sostenibilità degli edifici e degli spazi urbani dal punto di vista economico, ambientale e sociale. La certificazione LEED® Gold Core&Shell è l'obiettivo minimo del progetto.

Si tratta di un protocollo di progettazione che prevede il rispetto di criteri di economia circolare nella scelta dei materiali e nell'implementazione dei processi.

Il progetto GIOIA 22 prevede l'uso di materiali sicuri per l'ambiente, sani e predisposti a ciclicità, oltre all'impiego di energie rinnovabili e a un utilizzo responsabile dell'acqua.

TEMPISTICHE DELL'INTERVENTO

DURATA INTERVENTO: ANNI

4.5

DI CUI DEMOLIZIONE E BONIFICA:

ANI

2

DI CUI COSTRUZIONE:

 $2,\!5$



TIMELINE DI PROGETTO



ASSET POST REFURBISHMENT

Grazie all'integrazione di piste ciclabili, aree pedonali, zone verdi e luoghi di condivisione, la torre risponde alla richiesta sempre più sentita dalle nuove generazioni di una mobilità green, orientata a uno stile di vita sano e rispettoso dell'ambiente; accessibilità a mezzi pubblici e servizi di sharing, predisposizione di parcheggi con colonne di ricarica per veicoli elettrici, biking facilities, ampi spazi riservati dotati di docce, spogliatoi e lockers sono alcuni degli esempi di facilities connessi al nuovo progetto.

L'interazione tra spazi interni ed esterni, privati e aperti al pubblico, si concretizza nel podio e nelle aree verdi che lo circondano, punti di connessione tra l'edificio e la città.

Gli interni, caratterizzati da versatilità degli spazi comuni e privati, sono pensati come luogo di incontro fra le persone, come piazze per la condivisione, vocate allo smart working e anche al relax. Gli uffici possono ospitare fino a 2.700 persone; il basamento dell'edificio, che ai piani interrati ospita oltre 350 posti auto, spazi tecnici e aree di storage, dispone di una lobby di ingresso a tripla altezza, di un piano polifunzionale e di un'ampia terrazza. Un sistema di 12 ascensori serve l'edificio secondo i più alti standard BCO (British Council for Offices).

OBIETTIVI DI SOSTENIBILITÀ

Realizzazione della prima torre a Milano NZEB Nearly Zero Energy Building

Riduzione del 90% del fabbisogno energetico per metro quadro rispetto al precedente edificio

Certificazione LEED® PLATINUM

Circa 2.000 ton di CO2 risparmiate ogni anno rispetto al precedente immobile

6.000 mq di pannelli fotovoltaici integrati in facciata

GIOIA 22 utilizza un sistema alimentato da acqua di falda sia per il riscaldamento sia per il raffrescamento, sfruttando l'innovativo raffrescamento diretto da free cooling (senza utilizzo di un gruppo frigorifero).

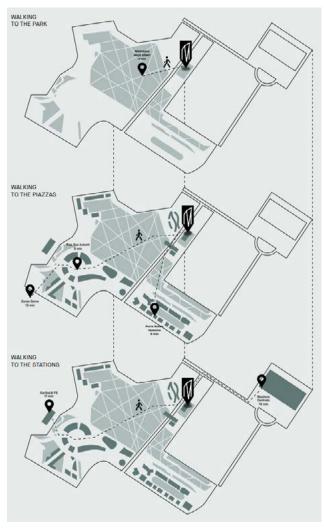
RICADUTE SUL TERRITORIO

UN LUOGO A MISURA D'UOMO

L'alta qualità della vita lavorativa è una leva importante per attrarre e trattenere i migliori talenti professionali all'interno delle organizzazioni che guardano al futuro.

GIOIA 22 garantisce una qualità di vita superiore legata alla cura e alla piacevolezza degli spazi di lavoro o di socializzazione.

Grazie all'integrazione di piste ciclabili, aree pedonali, zone verdi e luoghi di condivisione, l'edificio risponde alla richiesta sempre più sentita dalle nuove generazioni di una mobilità green, orientata a uno stile vita sano e rispettoso dell'ambiente







QUARTIERE DI INNOVAZIONE ED ECCELLENZA

Porta Nuova si consolida come quartiere in grado di attrarre investimenti e progetti di sviluppo di dimensione globale.

Grazie ai suoi standard qualitativi d'eccellenza, ha accolto gli Headquarters di numerose organizzazioni nazionali e internazionali impegnate in settori diversi, dal finanziario al tecnologico, alla moda e ai servizi di consulenza.

Distribuzione attuale degli spazi ad uso ufficio nell'area di Porta Nuova:

 300.000^{m^2}

75.000 m²

SPAZI IN FASE DI CONSOLIDAMENTO

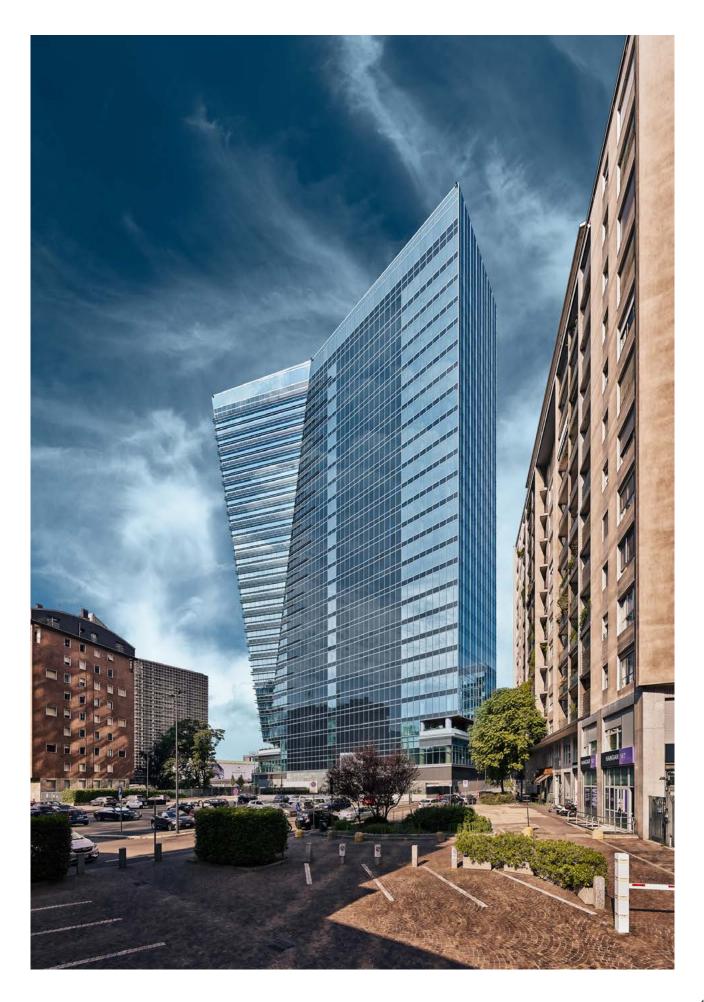
120.000 m²

SPAZI IN FASE DI SVILUPPO E/O RISTRUTTURAZIONE

18%

PERCENTUALE DI
LOCAZIONI PER UFFICI A
MILANO CONCENTRATE
IN PORTA NUOVA NEGLI
ULTIMI 5 ANNI











SYMBIQSIS

SVILUPPATORE Covivio

INTERVENTO
Rigenerazione
urbana

A SUD DI PORTA ROMANA, MILANO

OVERVIEW GENERALE

Il progetto include cinque immobili a uso ufficio, un Campus, e un sistema di spazi pubblici e verdi. Dopo l'inaugurazione di piazza Olivetti e della nuova sede di Fastweb nel 2018, nel 2021 ha aperto al pubblico ICS School Campus Symbiosis, e Covivio ha concluso con Snam un contratto di compravendita di un edificio di futura realizzazione che diventerà nel 2024 l'headquarter della Società; dal 2022 l'edificio D ospita tra gli altri Boehringer Ingelheim, Gruppo Orsero, LVMH Italia e alcune realtà del gruppo Mars. Infine, Covivio ha siglato un accordo di preletting per un edificio di 38.000 mq che sarà la nuova sede di Moncler. Questi accordi confermano l'attrattività del distretto Symbiosis e il suo ruolo chiave nel migliorare la vivibilità dell'intera area.

LOCATION

Sviluppato su un'area storicamente strategica per lo sviluppo economico di Milano con vocazione soprattutto industriale e produttiva, e protagonista di Sharing Cities, Symbiosis rappresenta la linea di frontiera dell'evoluzione del modello di ufficio e si configura come un fenomeno urbano di grandi promesse e interesse anche per la cultura urbanistica, perché perfettamente integrato nel contesto che lo ospita, in linea con il grande mantra che vige quando oggi si parla di costruito.



QUALI SONO I DRIVER CHE HANNO ORIENTATO L'IMPIANTO DELL'INIZIATIVA IMMOBILIARE?



TENDENZA DEL MERCATO PER SPECIFICHE ASSET CLASS

TERZIARIO: scarsa offerta nelle vicinanze. L'area è in forte ascesa dal punto di vista della domanda e Symbiosis si integra perfettamente nel tessuto urbano; un'area creativa e in evoluzione. Showroom, musei, università, centri di ricerca e destinazioni internazionali come Fondazione Prada e Talent Garden creano l'ambiente perfetto per crescere.

Passaggio da un'area a forte presenza industriale ad un ambito multifunzionale con una presenza articolata di uffici e offerta di servizi, dove attori economici con vocazioni diverse diventano garanzia di crescita per l'area e per la città.



TARGET DELL'INIZIATIVA IMMOBILIARE PER ASSET CLASS

TERZIARIO:

Uffici di ultima generazione allineati alle migliori best practice in termini di efficienza degli spazi e sostenibilità (e.g., LEED, WELL)

RETAIL:

Unità food&beverage a supporto degli utilizzatori del business district e della comunità già insediata attorno a Symbiosis

ALTRE:

A completamento dello sviluppo, oltre a prevedere spazi verdi aperti alla comunità, è stata realizzata una scuola per ca. 900 studenti dagli zero ai 18 anni



UBICAZIONE

Symbiosis sorge a sud di Milano ed è ben connessa al resto della città (Linea metro MM3 - Stazione di Porta Romana). Si trova al centro di un'area creativa e in evoluzione il cui prossimo grande protagonista è il progetto di rigenerazione dell'Ex Scalo ferroviario di Porta Romana che apre a una grande occasione di valorizzazione territoriale all'insegna della sostenibilità, che connetterà ulteriormente l'intera area al tessuto urbano avvicinando ancora di più Symbiosis al centro città, garanzia di crescita per l'area e per Milano.



EFFICIENZA DEGLI SPAZI E AUMENTO DEL GLA

Superficie fondiaria: **74.101 mq**Superficie lorda di pavimento totale (SLP): **103.300 mq**Indice di fabbricabilità fondiaria: If = **1,2 mq/mq**

Strumento urbanistico attuativo:

PRG 1985 attuato con Convenzione planivolumetrica

Durata iter urbanistico: **2010 – in corso**Durata intervento: **2014 – in corso**



PRESTAZIONI ENERGETICHE

Il complesso ha l'obiettivo di raggiungere in tutti gli edifici la certificazione energetica minima A1 e per tutti gli uffici la certificazione LEED Platinum.

La produzione dei fluidi termovettori avviene con gruppi polivalenti, del tipo ad elevate prestazioni, che unitamente agli impianti fotovoltaici, hanno permesso di ottenere la premialità del "decreto rinnovabili" per la copertura del fabbisogno energetico da fonti rinnovabili superiore al 65%.

Un sistema di recupero delle acque meteoriche è a servizio delle cassette di risciacquo e dell'irrigazione.

L'ex area industriale su cui sta sorgendo il complesso è stata completamente bonificata. Covivio acquista esclusivamente elettricità verde certificata.



MOBILITÀ SOSTENIBILE

La mobilità del quartiere è stata riprogettata con l'introduzione di piste ciclabili ed una particolare attenzione alla mobilità sostenibile: tutti gli edifici hanno autorimesse con colonnine di ricarica elettrica e ricoveri per bici con spogliatoi. In Piazza Olivetti sono presenti rastrelliere di bike sharing.



ELEVATA DOMANDA DI EDIFICI PER UFFICI DI GRADO A NELLA ZONA



STATO ATTUALE DI OBSOLESCENZA

L'area di Symbiosis è costituita da edifici di Grado A di nuova o futura realizzazione per la maggior parte già locati a conduttori di primario standing.



QUALI SONO I PRINCIPALI ECONOMICS DELL'INVESTIMENTO?

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA DEL PROGETTO

TOTALE INVESTIMENTO:

ACQUISTO AREA:

177_{MLN €}

COSTI DIRETTI:

300_{MLN} €

COSTI INDIRETTI:

20_{MLN €}

ONERI / OPERE DI URBANIZZAZIONE:

35_{MLN} €

STIMA IMU A REGIME:

3_{MLN}€

TEMPISTICHE DELL'INTERVENTO

La Convenzione è stata siglata nel 2010, anno in cui sono iniziate le opere di bonifica e di urbanizzazione. Il completamento del masterplan è previsto entro il 2026.







ASSET POST RIQUALIFICAZIONE

Opere pubbliche realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione

Corrisposti in opere:

- Realizzazione di strade e piste ciclabili
- Sottoservizi (acquedottofognatura-illuminazione)
- Aree a verde

Opere viabilità (Via Orobia, Adamello, Vezza d'Oglio, Condino, Ortles e Broni)

- Servizi per la comunità (non a scomputo):
- Piazza Adriano Olivetti
- ICS Campus Symbiosis

OBIETTIVI ESG

Elenco dei criteri/obiettivi ESG per tematica

ENVIRONMENTAL:

Resilience; Energy/Carbon; Well-being

SOCIAL:

Circular economy; Biodiversity

GOVERNANCE:

Smart Building - Grids - City

ENVIRONMENTALL EFFICIENT BUILDINGS

Un quartiere industriale dismesso viene riqualificato «zero net artificialisation» con un complesso di edifici terziari LEED Platinum, NZEB a energia verde certificata, LCA per limitare il carbon footprint e con spazi verdi integrati e recupero dell'acqua piovana.

SERVICE-ORIENTED BUILDINGS

Studi preliminari del luogo e dei bisogni di vicinato, servizi integrati, connettività, spazi flessibili, ecc. hanno risposto alla crescente domanda di servizi dei tenant che forniscano benessere, time-saving e semplicità.

RICADUTE SUL TERRITORIO E SULLA COMUNITÀ

ATTORI COINVOLTI

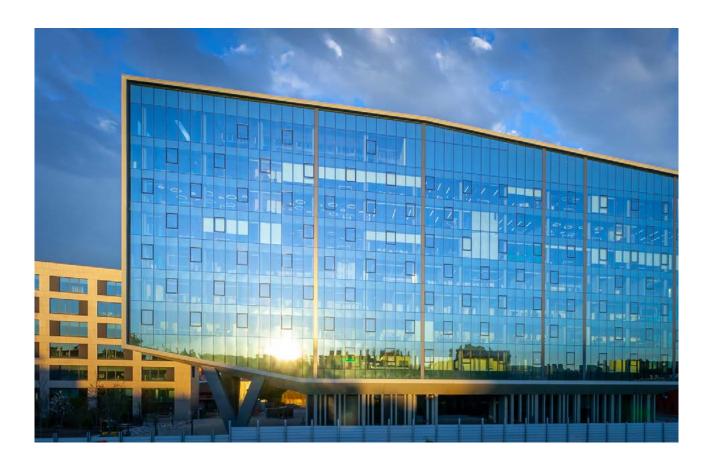
3 studi di architettura coinvolti:

CITTERIO VIEL -MASTERPLAN, FASTWEB HQ, BUILDING D E MONCLER HQ BARRECA & LA VARRA - SCUOLA PIUARCH - SNAM HQ

NUMERO DI PERSONE CHE GRAVITERANNO A LAVORI ULTIMATI:







IMPATTI POSITIVI DELL'OPERAZIONE



QUALITÀ AMBIENTALE

Perseguita attraverso la bonifica del lotto e l'utilizzo di materiali riciclati e certificati. Gli edifici NZEB sono stati realizzati con una particolare attenzione al riciclaggio e utilizzano tecnologie innovative e sostenibili che ne riducono il fabbisogno energetico, che unitamente all'utilizzo di energia verde, minimizzano le emissioni di CO2



QUALITÀ ECONOMICA

Symbiosis è la sintesi delle intenzioni del progetto: creare relazioni e sinergie tra gli user del distretto per mettere in connessione il pubblico e il privato. In particolare, Symbiosis agisce da volano nella riqualificazione di un'area di Milano che ad oggi deve ancora mostrare il suo pieno potenziale.



QUALITÀ ENERGETICA

L'efficientamento dei consumi e l'utilizzo di fonti rinnovabili è volta a garantire la salubrità ed il benessere degli ambienti che viene certificata negli ultimi sviluppi WELL e WELL H&S



QUALITÀ SOCIALE

Il progetto symbiosis nasce in un'ex area industriale degradata con l'obiettivo di ricucirla al resto della città realizzando spazi pubblici aperti a tutta la collettività. La vivibilità del complesso terziario per uffici è garantita da un mix funzionale che prevede ad oggi food & beverage, strutture sanitarie e scolastiche. Sull'area è stata inoltre condotto uno studio con il Politecnico di Milano di coinvolgimento della comunità locale in fase di progettazione attraverso esperienze di realtà virtuale immersiva ed interviste anche con il supporto di psicologi e sociologi.



QUALITÀ ARCHITETTONICA

frontiera dell'evoluzione del modello di ufficio declinando i più elevati sicurezza e flessibilità coniugati con un livello di servizio best in class Gli spazi prevedono ambienti dedicati al lavoro collaborativo e aree connubio ideale tra qualità della vita e del lavoro: racchiude in sé due anime apparentemente in contrapposizione costituita da materiali ad alto profilo tecnologico e all'avanguardia, e una parte dedicata al benessere della persona e al green con aree relax, servizi, giardini, specchi d'acqua etc. Inoltre, tutto l'intervento segue un storica del distretto, originariamente caratterizzato dalla frenetica attività delle fabbriche e delle piccole realtà state bonificate, riqualificate non solo con i nuovi edifici, ma anche restaurando e valorizzando gli elementi storici più importanti dell'area, quali la ciminiera alta 65 m e la torre piezometrica, entrambe rifunzionalizzate in chiave ecologica.

CONSIDERAZIONI FINALI

Il masterplan è stato modificato diverse volte al fine di meglio rispondere alle richieste dei conduttori e alle necessità della Pubblica Amministrazione Impatti contenuti della pandemia sulle tempistiche (pari al ritardo dovuto alla chiusura dei cantieri durante il primo lockdown).

Gli impianti del Building D, in fase di realizzazione durante l'inizio della pandemia, sono stati allineati alle best practice consigliate per il contenimento della trasmissione del virus ed è stata adottata la certificazione WELL Health & Safety Ridefinizione del concetto di luogo di lavoro tramite l'integrazione di nuove funzioni e diversificazione delle modalità di fruizione dello spazio da parte dei futuri utenti.

Gli uffici sono pensati come spazi flessibili che consentono facile accesso a soluzioni digitali e alla tecnologia, e prevedono ambienti dedicati al lavoro in team e aree comuni per migliorare la creatività e la produttività dei dipendenti.

ASPETTI DA MIGLIORARE

Ridurre le tempistiche di approvazione da parte della Pubblica Amministrazione







SVILUPPATORE



INTERVENTO

Primo intervento di housing sociale nel comune di Roma

AREA SANTA PALOMBA

OVERVIEW GENERALE

LOCATION

Il sedime di intervento è interamente ricompreso nel territorio di Roma Capitale, nel Municipio Roma IX e ancora più precisamente nella zona urbanistica denominata «Santa Palomba». Ubicato all'interno del quadrante sud-est del Comune di Roma, si sviluppa in prossimità dei centri abitati di Pavona, Cancelliera e Santa Palomba, al confine con i Comuni di Pomezia, Albano Laziale e Ariccia.

L'intervento prevede la rigenerazione urbana di un contesto periferico della città, a prevalente carattere industriale, attualmente in condizione di degrado, attraverso la realizzazione di un nuovo complesso residenziale e di servizi urbani e locali, a canoni convenzionati, immersi in un'area verde.

In particolare, l'iniziativa prevede la realizzazione di circa 930 unità abitative, destinate all'housing sociale, distribuite in sei edifici a corte di 7 piani, oltre a locali commerciali a disposizione della cittadinanza e servizi urbani quali, ad esempio, un plesso scolastico.







QUALI SONO I DRIVER CHE HANNO ORIENTATO L'IMPIANTO DELL'INIZIATIVA IMMOBILIARE?



TENDENZA DEL MERCATO PER SPECIFICHE ASSET CLASS

RESIDENZIALE: Intervento attraverso un processo di rigenerazione urbana in contesti periferici, riqualificando principalmente aree degradate e in stato di abbandono da restituire alla città e agli abitanti.

Housing sociale come risposta all'esigenza di alloggi di qualità a prezzi calmierati, per colmare un vuoto nella domanda tra ERP e libero mercato.

SERVIZI: Integrazione di servizi funzionali non solo rivolti alle residenze, ma anche all'intera comunità che orbita attorno al progetto di housing sociale, a servizio dei nuovi inquilini e contestualmente della comunità preesistente.



TARGET DELL'INIZIATIVA IMMOBILIARE PER ASSET CLASS

RESIDENZIALE: L'housing sociale rappresenta la nuova offerta di servizi abitativi in grado di rispondere più efficacemente alla funzione di abitazione a costi di locazione sostenibili, con particolare attenzione alle giovani coppie e alle famiglie che non riescono ad accedere al libero mercato.

La residenza libera è rivolta a coloro che cercano una soluzione prestigiosa, ma in un nuovo contesto abitativo rivolto alla socialità e alla condivisione.

SERVIZI: Il progetto contempla spazi di aggregazione a servizio della comunità locale, posti ai piedi di taluni edifici, con l'obiettivo di fare da volano per il rilancio della comunità di quartiere.

I servizi e gli spazi comuni, difatti, sono progettati allo scopo di connettere l'architettura con il tessuto sociale.



QUALI SONO I PRINCIPALI ECONOMICS DELL'INVESTIMENTO?

TOTALE INVESTIMENTO:

ACQUISTO AREA:

21.000.000€

CONTRIBUTO PER CONCESSIONE AREA IN DIRITTO DI SUPERFICIE:

3.500.000 €

COSTO DI COSTRUZIONE:

97.500.000€

SPESE COMPLEMENTARI:

5.162.449 €

OPERE DI URBANIZZAZIONE:

18.300.000€

STIMA IMU A REGIME:

CIRCA

250.000€

VOLUME D'INVESTIMENTO:

CIRCA

160.700.000€

VALORE DELL'INIZIATIVA A FINE LAVORI:

CIRCA

197.400.000 €



DOMANDA DI EDIFICI NELLA ZONA

L'intervento di housing sociale introduce la risposta all'esigenza di alloggi di qualità a prezzi di vendita convenzionata ed in locazione per 15 anni nonché in locazione con riscatto, per colmare un vuoto nella domanda di mercato.



EFFICIENZA DEGLI SPAZI E AUMENTO DEL GLA

L'iniziativa prevede la realizzazione di circa 930 unità abitative, destinate all'housing sociale, distribuite in sei edifici a corte di 7 piani, oltre a locali commerciali a disposizione della cittadinanza e servizi urbani quali, ad esempio, un plesso scolastico.

L'intervento si pone l'obiettivo di creare ca. 76.494 mq di GLA di cui, 74.320 mq residenziale e 2.174 mq per servizi.

Superficie utile lorda (SUL): circa 76.495 mq

Superficie commerciale totale: circa 91.743 mq

Strumento urbanistico attuativo: PrInt

(Programma Integrato)

DURATA ITER URBANISTICO:

2008-2012 PrInt

2012-2021 PdC (parziale)

DURATA INTERVENTO:

Opere Pubbliche 2019-2023

Opere Private 2021-2026

Vendita/Locazioni: a partire dal 2023

Stato progetto: in corso

SLP ASSENTITA PER ASSET CLASS

Residenza Convenzionata: circa 74.321 mq

di cui in vendita: 22.841 mq in affitto/riscatto: 11.986 mq In locazione: 34.493 mq

Servizi: circa 2.174 mq



STATO ATTUALE DI OBSOLESCENZA

Il progetto si colloca in un greenfield localizzato in un'area a prevalente destinazione industriale, ma si pone come obiettivo la riqualificazione di un'area verde, attualmente in stato di abbandono, e confinata in un contesto urbano periferico di forte degrado, in modo tale da poter restituire agli abitanti una porzione inutilizzata e trascurata di città, rigenerandone il tessuto dal punto di vista fisico, sociale ed ambientale.



MOBILITÀ SOSTENIBILE

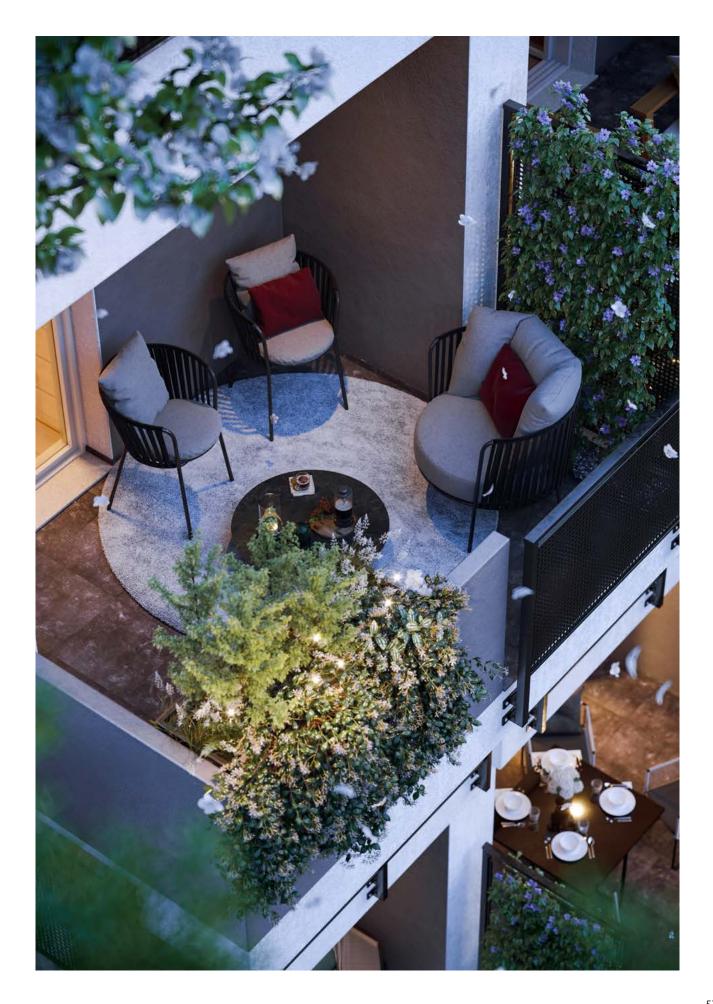
Per favorire l'utilizzo di una mobilità sostenibile sono previsti percorsi ciclo-pedonali lungo tutta l'area di intervento, che collegheranno i comparti a nord dai comparti a sud, oltre a tutti i singoli edifici e le aree pubbliche.

TEMPISTICHE DELL'INTERVENTO









PROCESSO DI PROGETTAZIONE

GOVERNANCE

Il progetto è stato sviluppato sulla base della pianificazione urbanistica comunale che ha previsto, tramite un processo negoziale, la migliore destinazione d'uso secondo le necessità della città, trasformando diritti edificatori destinati alla vendita libera in vendita convenzionata in regime di social housing e parallelamente restituendo un'identità ad una porzione di città allo stato degradata e priva di una destinazione definita.

ATTORI COINVOLTI

De A Capital RE SGR SpA in qualità di società di gestione del Fondo RSP SH, Co.Ge.San. SpA - Costruzioni Generali Santarelli in qualità di General Contractor e Mandataria della OOUU, Comune di Roma

TIMELINE DI PROGETTO





DATI GENERALI DEL PROGETTO

CERTIFICAZIONE CLASSE B

ASSET POST RIQUALIFICAZIONE

OPERE PUBBLICHE REALIZZATE A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Ammontare oneri complessivo: circa 17.000.000 Euro di cui da corrispondersi in opere:



per le opere di urbanizzazione primaria (i.e. infrastrutture, parcheggi, sottoservizi, illuminazione, indagini archeologiche).



Circa 5.854.000 Euro

per le opere di urbanizzazione secondaria (i.e. plesso scolastico, verde pubblico attrezzato).



Circa 2.400.000 Euro

per la realizzazione di opere/ versamento di contributi straordinari.

METRICHE ESG

ENVIRONMENTAL

23/51

SOCIAL 25/26

GOVERNANCE 19/24

RATING ESG

5° posto per Residential (other) in Italia nel 2021

OBIETTIVI ESG

ENVIRONMENT: il progetto è stato sviluppato secondo tecnologie volte al contenimento del consumo delle risorse e rispettando le caratteristiche ambientali locali, diventando strumento di rigenerazione urbana e creando nel Lazio un nuovo modello di sviluppo basato sulla sostenibilità.

GOVERNANCE: il progetto è stato sviluppato sulla base della pianificazione urbanistica comunale che ha previsto, tramite un processo negoziale, la migliore destinazione d'uso secondo le necessità della città, trasformando diritti edificatori destinati alla vendita libera in vendita convenzionata in regime di social housing e parallelamente restituendo un'identità ad una porzione di città allo stato degradata e priva di una destinazione definita.

SOCIAL: il progetto è finalizzato a mitigare il problema abitativo di nuclei familiari che versano in situazioni di svantaggio economico e/o sociale, assumendo un ruolo centrale nell'ampliare l'offerta di servizi urbani e di spazi per la comunità locale.

RICADUTE SUL TERRITORIO E SULLA COMUNITÀ

NUMERO DI PERSONE CHE GRAVITERANNO A LAVORI ULTIMATI:

NEL SITO:

n.max abitanti insediabili:

2.790 (considerando una media di 3 PERSONE per unità abitativa)





IMPATTI POSITIVI DELL'OPERAZIONE



QUALITÀ ENERGETICA

Nella progettazione si è posta particolare attenzione agli aspetti di risparmio energetico, favorendo l'applicazione di impianti a solare-termico nonchè impianto fotovoiltaico condominiale.



QUALITÀ ECONOMICA

Il progetto è finalizzato a mitigare il problema abitativo di nuclei familiari che versano in situazioni di svantaggio economico e/o sociale, assumendo un ruolo centrale nell'ampliare l'offerta di servizi urbani e di spazi per la



QUALITÀ ARCHITETTONICA

L'iniziativa si pone l'obiettivo di intervenire con un processo di rigenerazione urbana in contesti periferici, riqualificando aree degradate e in stato di abbandono da restituire alla città e agli abitanti.



INFRASTRUTTURE

Il progetto contempla spazi di aggregazione a servizio della comunità locale, posti ai piedi degli edifici, con l'obiettivo di fare da volano per il rilancio della comunità di quartiere. I servizi e gli spazi comuni, difatti, sono progettati allo scopo di connettere l'architettura con il tessuto sociale.



TECNOLOGIE

Attenzione all'utilizzo di fonti di energia rinnovabile come il fotovoltaico, oltre al perseguimento dei parametri di efficienza energetica.

CONSIDERAZIONI FINALI

RICADUTE PANDEMIA

Le attività di realizzazione delle opere di urbanizzazione hanno subito un rallentamento a partire da marzo 2020 a causa delle misure restrittive messe in atto dalle autorità nazionali per il contenimento della pandemia Covid- 19. Anche i rapporti con la pubblica amministrazione hanno subito dei rallentamenti che hanno conseguentemente ritardato la stipula della Convenzione Sociale, nonché il rilascio dei primi Permessi di Costruire relativi alle opere private.

OSTACOLI RISCONTRATI

Durante la fase di iter urbanistico/edilizio sono state riscontrate criticità in relazione alle tempistiche di perfezionamento dei singoli atti volti alla conclusione della fase propedeutica all'avvio del cantiere (i.e. stipula della Convenzione Urbanistica, stipula della Convenzione Sociale, Atti prodromici alla concessione di talune aree di proprietà del Comune di Roma, ottenimento pareri da parte degli enti preposti, rilascio dei permessi di costruire). Inoltre, in fase di start up del processo è stata necessaria ed è tuttora in corso una condivisione con la comunità locale per far percepire il progetto non come un intervento che avrebbe portato problemi nella zona, ma come una risorsa per l'intero contesto sociale.

ITER URBANISTICO

Riqualificare ampie aree facenti parte del contesto urbano, seppur periferico, nonostante rilevino la presenza di degrado e si configurino in stato di abbandono, innesca spesso tempi di approvazione lunghi e dispendiosi. Al fine di favorire progetti di rigenerazione urbana di tale entità potrebbe essere utile ridimensionare le tempistiche autorizzative afferenti all'iter amministrativo (urbanistico-edilizio).

SUMMARY KEY DRIVER

Dea Capital diventa promotore della rigenerazione urbana attraverso



SOCIAL HOUSING (1° a Roma e nel Lazio)



PIAZZE E SPAZI comuni



Agevolazioni per **VENDITA E LOCAZIONE**



Gestore **SOCIALE**



Pista CICLO-PEDONALE





PARCO residenziale



GIARDINI attrezzati



Scuola MATERNA E ELEMENTARE



Aree **SPORTIVE**



CAPEX 121,2 mln €







SVILUPPATORE



INTERVENTO

Riqualificazione Area ex Boero

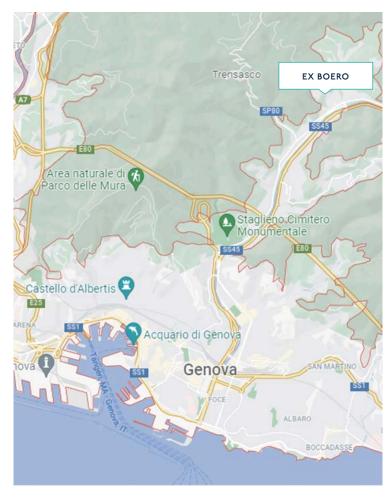
QUARTIERE MOLASSANA - GENOVA

OVERVIEW GENERALE

LOCATION

L'area è sita nel comune di Genova, nel quadrante nord-est della città, lungo la via Molassana. L'intervento prevede la rigenerazione di un'area industriale dismessa – ex-stabilimento Boero – attraverso la realizzazione di un nuovo complesso residenziale e di servizi privati convenzionati, tra cui un asilo nido, organizzati attorno a un parco attrezzato.

In particolare, l'iniziativa prevede la realizzazione di circa 170 unità, destinate prevalentemente all'housing sociale, distribuite in due edifici a torre di 11 piani e due edifici in linea di 4 piani.





QUALI SONO I DRIVER CHE HANNO ORIENTATO L'IMPIANTO DELL'INIZIATIVA IMMOBILIARE?



TENDENZA DEL MERCATO PER SPECIFICHE ASSET CLASS

RESIDENZIALE: Intervento attraverso un processo di rigenerazione urbana in contesti periferici, riqualificando principalmente aree industriali dismesse da restituire alla città e agli abitanti.

Housing sociale come risposta all'esigenza di alloggi di qualità a prezzi calmierati, per colmare un vuoto nella domanda tra ERP e libero mercato.

SERVIZI: Integrazione di servizi funzionali non solo rivolti alle residenze, ma anche all'intera comunità che orbita attorno al progetto di housing sociale.



TARGET DELL'INIZIATIVA IMMOBILIARE PER ASSET CLASS

RESIDENZIALE: L'housing sociale rappresenta la nuova offerta di servizi abitativi in grado di rispondere più efficacemente alla funzione di abitazione a costi di locazione sostenibili, con particolare attenzione alle giovani coppie e alle famiglie che non riescono ad accedere al libero mercato.

La residenza libera è rivolta a coloro che cercano una soluzione prestigiosa, ma in un nuovo contesto abitativo rivolto alla socialità e alla condivisione.

SERVIZI: Il progetto contempla spazi di aggregazione a servizio della comunità locale, posti ai piedi degli edifici, con l'obiettivo di fare da volano per il rilancio della comunità di quartiere.

I servizi e gli spazi comuni, difatti, sono progettati allo scopo di connettere l'architettura con il tessuto sociale.



QUALI SONO I PRINCIPALI ECONOMICS DELL'INVESTIMENTO?

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA DEL PROGETTO

TOTALE INVESTIMENTO:

ACQUISTO AREA:

5.100.000 €

SPESE COMPLEMENTARI:

1.671.177 €

COSTO DI COSTRUZIONE:

18.568.637 €

OPERE DI URBANIZZAZIONE:

1.173.168 €

STIMA IMU A REGIME: CIRCA

87,000 €

VOLUME D'INVESTIMENTO: CIRCA

28.000.000€

VALORE DELL'INIZIATIVA A FINE LAVORI:

30.000.000€



PRESTAZIONI ENERGETICHE

La riqualificazione dell'area ha l'obbiettivo di bonificare l'area dismessa ed efficientare l'uso dell'area tramite la realizzazione di un progetto attento all'impiego di energie rinnovabili



DOMANDA DI EDIFICI NELLA ZONA

L'intervento di housing sociale introduce la risposta all'esigenza di alloggi di qualità a prezzi calmierati, per colmare un vuoto nella domanda tra ERP e libero mercato



EFFICIENZA DEGLI SPAZI E AUMENTO DEL GLA

Superficie lorda di pavimento (SLP): circa 13.200 mq

Superficie commerciale totale: circa 17.000 mq

Strumento urbanistico attuativo: PUO (Piano urbanistico operativo)

Durata iter urbanistico: **2009-2015** PUO / **2015-2017** PdC

Durata intervento: Bonifica e costruzione 2017-2021

Vendita/Locazioni in progress

Stato progetto: **ultimato**

SLP assentita per asset class

Residenza Convenzionata: circa 9.800 mq

di cui in vendita: 1.800 mq

in affitto: 8.000 mg

Residenza libera: circa 1.900 mq

Servizi: circa 1.500 mq



STATO ATTUALE DI OBSOLESCENZA

Il complesso dell'ex-colorificio Boero si trovava in stato di abbandono; il progetto ha previsto la demolizione di tutti i fabbricati e la bonifica dei terreni



MOBILITÀ SOSTENIBILE

Il complesso si inserisce in un contesto con un forte grado di accessibilità, con l'ottica di privilegiare e promuovere l'uso dei trasporti pubblici e infrastrutture di trasporto esistenti.

Nomisma Index "Context Score": Accessibilità 96,1 /100

ASSET AS IS - FOTO STORICHE 1958

L'area era occupata da edifici e magazzini di diversa natura e dimensioni, che vengono demoliti per fare spazio alle nuove costruzioni



TEMPISTICHE DELL'INTERVENTO



PIANO URBANISTICO OPERATIVO (PUO) 2009-2015

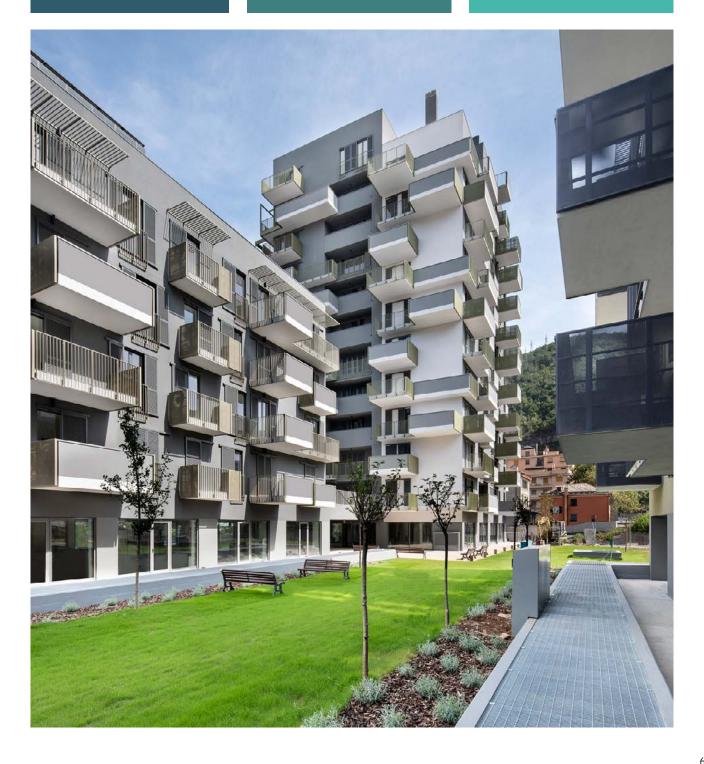


PERMESSO DI COSTRUIRE

2015-2017



2015-2021



PROCESSO DI PROGETTAZIONE - GOVERNANCE

Il progetto è stato sviluppato sulla base della pianificazione urbanistica comunale che ha previsto, tramite un processo negoziale, la migliore destinazione d'uso secondo le necessità della città.

ATTORI COINVOLTI

Comune di Genova

Assessorato Urbanistica

Assessorato Lavori Pubblici

Politiche Abitative

Fondazione Housing Sociale

TIMELINE DI PROGETTO

Approvazione
del PUO
di riqualificazione
urbana dell'area

Ottenimento
Permesso di Costruire

Termine dei lavori

Acquisizione
dell'area

Inizio dei lavori

Assegnazione
unità abitative



ASSET POST RIQUALIFICAZIONE

Opere pubbliche realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione

AMMONTARE ONER! COMPLESSIVO:

circa

1.300.000 €,

DI CUI CORRISPOSTI IN OPERE:

circa

460.000 €,

per la sistemazione della viabilità esistente:

INOLTRE, SONO STATE REALIZZATE COME OPERE PUBBLICHE NON A SCOMPUTO:

circa

600.000 €,

per il parco asservito all'uso pubblico;



700.000 €, per l'asilo nido asservito

all'uso pubblico.



OBIETTIVI ESG ENVIRONMENT ALL EFFICIENT

ENVIRONMENT: Il progetto è stato sviluppato secondo tecnologie volte al contenimento del consumo delle risorse e rispettando le caratteristiche ambientali locali, ad esempio le aree verdi sono state studiate considerando le specie vegetali autoctone. Il layout è stato redatto prendendo in considerazione l'orientamento geografico per sfruttare al meglio la luce naturale e la radiazione solare stagionale per ridurre l'uso del riscaldamento artificiale e delle fonti di luce.

GOVERNANCE: Il progetto è stato sviluppato sulla base della pianificazione urbanistica comunale che ha previsto, tramite un processo negoziale, la migliore destinazione d'uso secondo le necessità della città.

SOCIAL: Il progetto rientra tra gli schemi del social housing con l'obiettivo di valorizzare la dimensione sociale dell'abitare, che coniuga la dimensione privata con quella collettiva, e di promuovere le relazioni con il tessuto urbano esistente, attraverso l'offerta di servizi di qualità.



RICADUTE SUL TERRITORIO E SULLA COMUNITÀ



NUMERO DI PERSONE COINVOLTE NELLA REALIZZAZIONE DELL'INIZIATIVA IMMOBILIARE DURANTE LA FASE ESECUTIVA:

TEAM DI PROGETTAZIONE INTEGRATA

15 PERSONE IMPRESA COSTRUTTRICE

90 PERSONE PROJECT-CONSTRUCTION MANAGEMENT E FIGURE DI LEGGE

PERSONE



56

BAMBINI e **10 ADDETTI** alla gestione

PER LA GESTIONE DEL SITO:

2 circa PERSONE

per manutenzione aree comuni approssimativamente
PERSONA

per manutenzioni impianti e I persona per la gestione della comunità.

ŮŮŮ

NUMERO DI PERSONE CHE GRAVITERANNO A LAVORI ULTIMATI.

NEL SITO:

(considerando una media di **3 PERSONE** per unità abitativa)

QUOTA DI ENERGIA RINNOVABILE PREVISTA DAL PROGETTO DI SVILUPPO IMMOBILIARE:

76%

PERCENTUALE DELLE CAPEX DEDICATE AL MIGLIORAMENTO PARAMETRI ESG:

87%

IMPATTI POSITIVI DELL'OPERAZIONE



QUALITÀ ENERGETICA

Lo sviluppo prevede una bonifica delle aree impattate e lo sviluppo di asset con massimizzazione dell'efficienza energetica e idrica. In particolare, nella progettazione si è posta particolare attenzione ai seguenti aspetti: (i) nel consumo energetico nelle fasi di costruzione e sua ottimizzazione; (ii) nell'utilizzo di impianti fotovoltaici; (iii) nella riduzione dei consumi e riciclo dell'acqua. La produzione derivante dai pannelli viene in parte ceduta alla rete pubblica diminuendo i consumi da fonti non rinnovabili.



QUALITÀ ECONOMICA

L'iniziativa si fonda sulla cooperazione tra gli investitori privati e la pubblica amministrazione coniugando le risorse nel raggiungimento della mission del progetto per dare risposta alla domanda di alloggi e servizi di grande qualità ed economicamente accessibili



INFRASTRUTTURE

L'intervento prevede in accordo con le istituzioni il rifacimento di Via Geirato che corre lungo il fronte principale del complesso, promuovendo la riqualificazione del sistema infrastrutturale del quartiere



TECNOLOGIE

Attenzione all'utilizzo di fonti di energia rinnovabile come il fotovoltaico e di materiale di costruzione a basso impatto ambientale e certificati, oltre che all'adozione di misure per l'efficienza e la conservazione dell'acqua

CONSIDERAZIONI FINALI

RICADUTE PANDEMIA

Le attività di cantiere hanno subito un rallentamento a partire da marzo 2020 a causa delle misure restrittive messe in atto dalle autorità nazionali per il contenimento della pandemia Covid- 19. Gli spazi non hanno subito modifiche, in quanto il progetto era già in una fase cantieristica avanzata.

OSTACOLI RISCONTRATI

Durante la realizzazione del progetto sono state riscontrate criticità di carattere geologiche/geotecniche acuite dagli eventi meteorologici, che sono state affrontate con il supporto anche degli enti pubblici. Inoltre, in fase di start up del processo è stata necessaria una condivisione con la comunità locale per far percepire il progetto non come un intervento che avrebbe portato problemi nella zona, ma come una risorsa per l'intero contesto sociale.

• ITER URBANISTICO

Riqualificare aree industriali dismesse passa necessariamente da una variante agli strumenti generali, innescando tempi di approvazione lunghi e dispendiosi. Al fine di favorire il progetto di rigenerazione urbana potrebbe essere utile ridimensionare le tempistiche autorizzative afferenti all'iter amministrativo (urbanistico-edilizio)..

BROWNFIELD vs GREENFIELD

Il progetto ha ampliato i confini della città costruendo non greenfield, ma riqualificando aree industriali dismesse da poter restituire agli abitanti. È tema di attualità indiscusso la necessità di intervenire in tessuti urbani compromessi, salvaguardando il più possibile contesti non edificati.

SOSTENERE, PARTECIPARE E AGIRE RESPONSABILMENTE

Tra gli obiettivi del progetto rientra la volontà di sensibilizzare i comportamenti degli abitanti non solo alla riduzione dei consumi, ma anche alla creazione di una comunità inclusiva volta a concepire un nuovo modo dell'abitare (condivisione di spazi e servizi). La pandemia ha accentuato la necessità di concepire i progetti residenziali garantendo maggiore flessibilità nell'utilizzo degli spazi interni all'alloggio, ma allo stesso tempo avere la possibilità di utilizzare gli spazi comuni per attività private (es. studio; lavoro; ...).

SUMMARY KEY DRIVER



RIGENERAZIONE URBANA IN QUARTIERI PERIFERICI per creare nuove centralità



RESTITUZIONE DI AREE dismesse alla città e agli abitanti



SPAZI DI AGGREGAZIONE per la comunità



Spazi destinati
a SERVIZI
PER IL QUARTIERE



CREAZIONE
DI NUOVI SPAZI
VERDI
aperti al pubblico







INTERVENTO

Riqualificazione Bassi Business Park

VIA UGO BASSI, MILANO

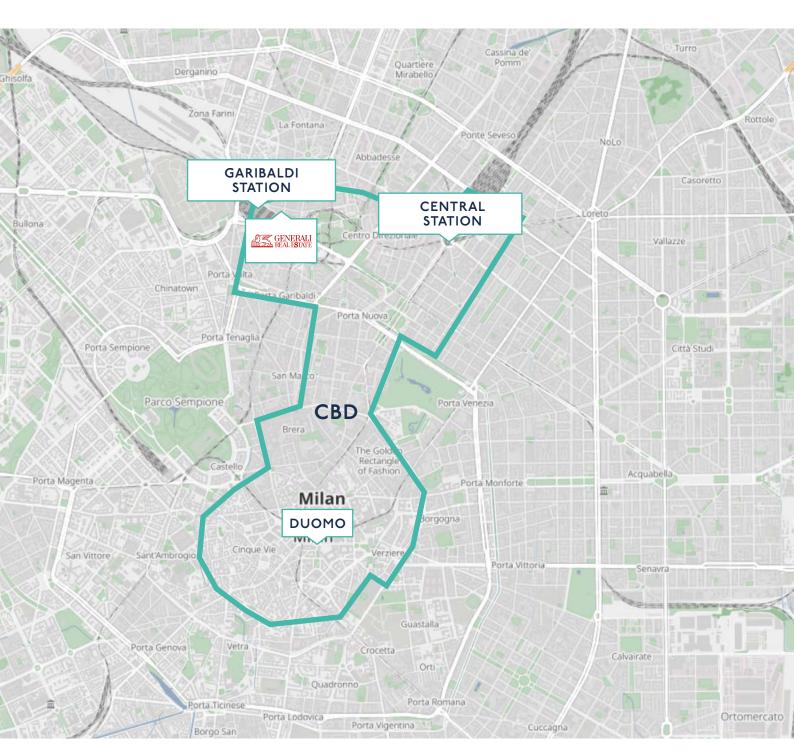
Photo Credits: Impresa Percassi & Gualini – Gruppo COSTIM

OVERVIEW GENERALE

LOCATION

Bassi Business Park **sorge in prossimità del nuovo CBD**, uno dei quartieri che ha contribuito più di altri alla nascita della nuova Milano. Ex zona operaia, oggi Isola è il cuore pulsante della città che cambia, direttamente legata a piazza Gae Aulenti, che con i suoi building avveniristici ha creato

una nuova idea dello skyline meneghino, immediatamente iconico. Un'area in continua evoluzione, tra il nuovo business district della città e lo sviluppo futuro della grande area ferroviaria dello Scalo Farini.



QUALI SONO I DRIVER CHE HANNO ORIENTATO L'IMPIANTO DELL'INIZIATIVA IMMOBILIARE?



UBICAZIONE

Il Bassi Business Park si trova in un contesto urbano ad alto potenziale tra Porta Nuova – nuovo quartiere degli affari di Milano – e il futuro sviluppo di Scalo Farini; inoltre l'area è caratterizzata da un'alta accessibilità (Stazione Garibaldi -Linea metro MM5 e MM2)



EFFICIENZA DEGLI SPAZI E AUMENTO DEL GLA

Attualmente la superficie delle planimetrie è attorno a 800 mq, la ristrutturazione prevede implementazioni specifiche al fine di:

AMPLIARE LE PLANIMETRIE DELL'EDIFICIO:

AUMENTARE LA CAPIENZA MASSIMA;

Creare ulteriore gla di C.a 1.500~MQ, recuperando slp interrata; creazioni di nuovi terrazzi.



PRESTAZIONI ENERGETICHE

La ristrutturazione ha l'obiettivo di aumentare le prestazioni energetiche dell'intero complesso e di ottenere la certificazione LEED Gold:

IMPLEMENTANDO IMPIANTI AD ALTA TECNOLOGIA (SISTEMA GEOTERMICO);

RISPARMIO >30% RISPETTO A CONSUMI AS IS, ATTRAVERSO L' IMPIEGO DI ENERGIE RINNOVABILI E IL RECUPERO ACQUE METEORICHE;

LA RISTRUTTURAZIONE HA CONSENTITO ANCHE DI BONIFICARE IL SITO



ELEVATA DOMANDA DI EDIFICI PER UFFICI DI GRADO A NELLA ZONA

La posizione è caratterizzata da una crescente domanda di grado A



STATO ATTUALE DI OBSOLESCENZA

L'intero complesso è composto da edifici di Grado B con ampia parte liberata (moving del gruppo generali nella Torre)



MOBILITÀ SOSTENIBILE

Approccio di master site sull'intero business PARK che promuove la mobilità sostenibile (es. utilizzo car pooling, favorire uso biciclette).

ASSET AS IS



TEMPISTICHE DELL'INTERVENTO













Il complesso Bassi Business Park sorge nell'area compresa tra Piazza Fidia, via Cola Montano, via Ugo Bassi e via Pepe. Si compone di 6 edifici e tre corti interne; È stato costruito nei primi anni '70 e rinnovato nel 2000.

PROCESSO DI PROGETTAZIONE

GOVERNANCE

Proprietà Fondo Tiepolo

GRE SGR SPA

ATTORI COINVOLTI

Prog. architettonico

OBR

Ingegneria

FLM INGEGNERIA + JACOBS

DL - Starching

DL

Imprese

PERCASSI EDILPIETRA CEPIA

Sicurezza

ROMEO SAFETY

Presta servizi di asset / lelting / projecy / property

GRE SPA

TIMELINE DI PROGETTO



ASSET POST REFURBISHMENT

DATI GENERALI DEL PROGETTO







ASSET POST RIQUALIFICAZIONE







Il progetto è focalizzato sulla ristrutturazione architettonica del complesso, effettuata mediante:

- le aree interne degli edifici saranno completamente rinnovate come open-space;
- la sostituzione delle facciate esistenti con un nuovo sistema di facciata continua trasparente con brise soleil metallico verticale e orizzontale:
- efficientamento della pianta di piano attraverso corpi di collegamento;

- conversione dei tetti tecnici nelle terrazze panoramiche a servizio degli uffici;
- revamping cortili interni;
- creazione complessiva di un'ulteriore area affittabile (GLA) per c.a 1.500 mq;
- efficientamento energetico

CERTIFICAZIONI





int. 2-3

METRICHE ESG

ENERGIE RINNOVABILI folovoltaico

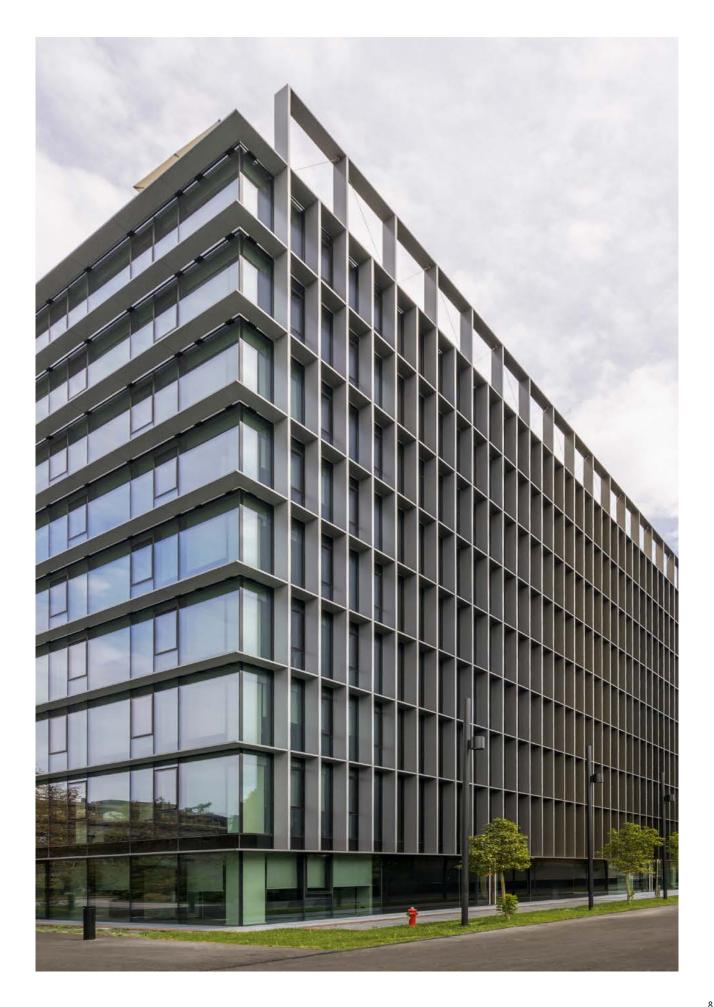
NO GAS

GREEN ENERGY nelle aree comuni

RIDUZIONE EMISSIONE CO2 ENERGIE RINNOVABILI

geotermia e pompe di calore

COMPLIANCE CON EU TAXONOMY



RICADUTE SUL TERRITORIO E SULLA COMUNITÀ

IMPATTI POSITIVI DELL'OPERAZIONE



QUALITÀ AMBIENTALE

Perseguita attraverso la bonifica del sito e l'utilizzo di materiali e tecnologie sostenibili.



QUALITÀ ENERGETICA

L'efficientamento dei consumi e l'utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di energia (es. recupero delle acque meteoriche) volta a garantire salubrità e benessere attraverso l'applicazione dei principi della bio-climatica (impianto con modi d'aria ridotti, isolamento acustico, impianto geotermico).



QUALITÀ ECONOMICA

Intesa come Sviluppo. il progetto si propone l'obiettivo di sviluppare benefici economici per i diversi stakeholder coinvolti dagli investitori agli utilizzatori. Il progetto bilancia la qualità tecnica, i tempi, l'efficienza attuativa e il costo globale dell'intervento e ha la capacità di produrre una crescita economica duratura dell'area urbana nel tempo.



QUALITÀ ARCHITETTONICA

Migliorando l'attrattività del sito, l'intervento è progettato prendendo in considerazione le sfide della società contemporanea. Generali si pone come obiettivo quello di contribuire a creare e consolidare l'identità del luogo, nella fattispecie un business district moderno e innovativo con l' utilizzo di design e materiali di alto



QUALITÀ SOCIALE

Perseguita migliorando la vivibilità del sito, la riqualificazione è infatti volta a mantenere e/o sviluppare attività lavorative all'interno dell'area (a regime il complesso potrà ospitare circa 4,000 persone).



PARAMETRI DELL'IMPATTO

Completo rinnovo degli impianti tecnologici con l'impatto sul confort su consumi (riduzione)

Riqualificazione aree esterne visibile dalle città con creazione di aree verdi e piazze interne al comparto

Riqualificazione aree verdi con impatto sullo spazio pubblico garantebdo permeabilità visiva e maggioe sicurezza

Facciate performanti

SUMMARY KEY DRIVER





MARKET: Rivalutazione degli ERV office dell area

40.000 mq di GLA

GENERALI DIVENTA PROMOTORE DELLA RIGENARAZIONE URBANA ATTRAVERSO:



CAPEX PLAN:
di oltre € 100.000.000



FOCUS SULLA LA SOSTENIBILITÀ: Energetica e ambientale



Attenzione al WELL BEING dell'UTILIZZATORE



Recupero

SPAZI VERDI



Recupero TERRAZZE



Mobilità
SOSTENIBILE



LEED GOLD certification



Creazione di un CONCEPT UFFICI più FLESSIBILE



Creazione di un **BUSINESS DISTRICT**







PROGETTISTI:

ONEWORKS:



PAISA'



INTERVENTO

Riqualificazione dell'asset immobiliare composto dagli edifici di San Giovanni sul Muro 9 e Via Porlezza 8, 12

OVERVIEW GENERALE

LOCATION

L'asset immobiliare composto dagli edifici di San Giovanni sul Muro 9, Via Porlezza 12 e Via Porlezza 8, con destinazione Terziario Uffici è situato nel pieno centro di Milano, a poca distanza dai principali poli di attrazione turistica e commerciale. Di seguito le distanze dai punti cardine del tessuto urbano:

CAIROLI

150 m

CADORNA MI/M2

500 m

PIAZZA DEL DUOMO

900 m

GARIBALDI STAZIONE

1.8 Km

© 3 Km

LINATE 10 Km



QUALI SONO I DRIVER CHE HANNO ORIENTATO L'IMPIANTO DELL'INIZIATIVA IMMOBILIARE?

- ◆ CENTRALITÀ
- SPAZI FLESSIBILI PER DESTINAZIONE TERZIARIO USO UFFICI
- OTTIMIZZAZIONE ED AMPLIAMENTO DELLA SV
- ◆ RICHIESTA DEL MERCATO PER NUOVI SPAZI AD USO UFFICI
- RICHIESTA DEL MERCATO PER NUOVI SPAZI AD USO COMMERCIALE

OBIETTIVI

- RIQUALIFICAZIONE COMPLESSIVA ENERGETICA E FUNZIONALE DEGLI IMMOBILI
- RIDEFINIZIONE DEGLI SPAZI INTERNI PER OTTIMIZZARE ED AMPLIARE LA CAPIENZA DEGLI IMMOBILI (UTENTI/MQ)
- ◆ RIDEFINIZIONE DEGLI SPAZI COMMERCIALI AL PIEDE DEGLI IMMOBILI
- RIDEFINIZIONE DEGLI SPAZI COLLETTIVI PRIVATI E PUBBLICI DI CONNESSIONE DEGLI EDIFICI CON IL CONTESTO



MOBILITÀ SOSTENIBILE

Torrette per ricarica auto elettriche come da requisiti LEED



PRESTAZIONI ENERGETICHE

Classe A3 - Certificazione LEED GOLD per SGM e P12 Certificazione LEED Silver per P8



DOMANDA DI EDIFICI DELLA ZONA

L'intervento di housing sociale introduce la risposta all'esigenza di alloggi di qualità a prezzi di vendita convenzionata ed in locazione per 15 anni nonché in locazione con riscatto, per colmare un vuoto nella domanda di mercato.



EFFICIENZA DEGLI SPAZI E AUMENTO DEL GLA

Superficie fondiaria: **1.891,00 mq**

Superficie lorda di pavimento (SGM+P12):

6.713,00 mq (terziario)

Superficie Lorda di Pavimento (P8)

55,74 mq (terziario)

GLA COMPLESSIVA: S.C.I.A. art. 22 e art. 23

Strumento urbanistico attuativo: 2014 - in corso

Durata Iter Urbanistico: Avvio nel dicembre 2018

Agibilità SGM e parcheggi: **Ottobre 2021** Agibilità Porlezza 12: **Dicembre 2021** Agibilità Porlezza 8: **Marzo 2022**

Durata Intervento: strip out & remediation: SGM+PI2 marzo 2019 a settembre 2019

P8 febbraio marzo 2021

Durata riqualificazione:

SGM+PI2: Dal Giugno 2019 - completato ottobre 2021

P8 marzo 2021



QUALI SONO I PRINCIPALI ECONOMICS DELL'INVESTIMENTO?

HARD COST:

26.730.000 €

SOFT COST:

2.800.000 €

ONERI:

1.072.850 €

OPERE DI URBANIZZAZIONE:

26.730.000 €

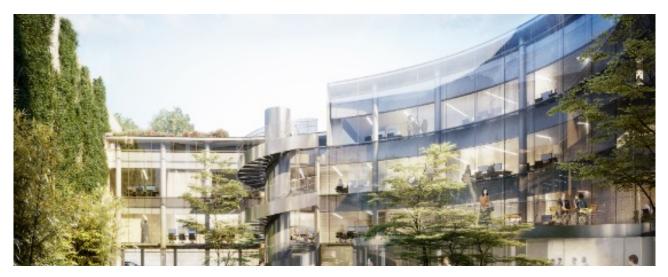
COSTO COMPLESSIVO VALORIZZAZIONE:

30.710.780 €

ASSET AS IS



SAN GIOVANNI SUL MURO 9 – VISTA DAL TEATRO DAL VERME



PORLEZZA 12 – VISTA DELLO CORTE INTERNA



SLARGO VIA GIULINI-VIA PORLEZZA – VISTA DA VICOLO SAN GIOVANNI SUL MURO



PORLEZZA 8 – VISTA DELLA CORTE INTERNA

TEMPISTICHE DELL'INTERVENTO

TEMPI
PERMESSI:
DA NOVEMBRE
2018
A OTTOBRE
2019
II MESI

TEMPI
COSTRUZIONE:
DA MARZO
2019
A OTTOBRE
2021
31 MESI

TEMPISTICHE COMPLESSIVE:

35 MESI

PROCESSO DI PROGETTAZIONE – GOVERNANCE

Il progetto è stato sviluppato sulla base della pianificazione urbanistica comunale che ha previsto, tramite un processo negoziale, la migliore destinazione d'uso secondo le necessità della città, trasformando diritti edificatori destinati alla vendita libera in vendita convenzionata in regime di social housing e parallelamente restituendo un'identità ad una porzione di città allo stato degradata e priva di una destinazione definita.tessuto urbano:

ATTORI COINVOLTI

NOLDEM s.r.l.

IMPRESA PER STRIP OUT E REMEDIATION

IMPRESA TONON S.P.A

GC PER RIQUALIFICAZIONE

STUDIO DI PROGETTAZIONE

Oneworks s.p.a. + DEERNS s.p.a

PROGETTAZIONE INTEGRATA AI VARI LIVELLI, DL, CSE, RL E SERVIZI ANCILLARI

CVHP s.r.l

SERVIZI DI CONSTRUCTION MANAGEMENT

REAAS

PROGETTAZIONE E DL INTEREVNTI DI STRIP OUT E REMEDIATION

ESA ENGINEERING

COLLAUDI IMPIANTI

STUDIO LEGALE AMMINISTRATIVI ASSOCIATI

ASSISTENZA LEGALE AMMINISTRATIVA

AG&P

PROGETTAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

TIMELINE DI PROGETTO



ASSET POST REFURBISHMENT

DATI GENERALI DEL PROGETTO

CLASSE A3

ASSET POST RIQUALIFICAZIONE

RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI URBANI E OPERE DI URBANIZZAZIONE

Lo slargo «Giulini – Porlezza»; come è possibile vedere dalle immagini riportate sopra, si presentava all'atto dell'avvio dei lavori, come uno spazio non risolto nel tessuto urbano: il teatro non si connetteva in maniera chiara con il tessuto e veniva utilizzato come spazio di parcheggio «selvaggio» di motorini.

Con lo scopo di ritrovare una funzione e riqualificare l'area, creando un legame più stretto e diretto con il contesto urbano e con gli edifici che definiscono lo spazio stesso, è stato presentato il progetto di riqualificazione convenzionato con il comune di Milano, scomputando il costo dei lavori per la riqualificazione dagli oneri di urbanizzazione primaria.

OPERE PUBBLICHE REALIZZATE A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Contributo costo di costruzione (CCC) 737.761,51 €

Oneri di urbanizzazione Primaria e secondaria: 443.020,28 €

Importo lavori a scomputo: : 107.930,91 €

I lavori realizzati dal mese di marzo al mese di settembre 2021 hanno comportato:

- Demolizione della piazza esistente;
- Realizzazione dei nuovi sottoservizi alle reti di scarico, elettriche e di adduzione esistenti;
- Realizzazione delle nuove pavimentazioni in porfido ed in granito;
- Realizzazione degli arredi urbani, parigine di delimitazione e panchine e del verde, piantumazione dei ciliegi da fiore.

La piazza è stata collaudata e consegnata alla città a dicembre 2021, con una durata di lavori complessiva pari a 6 mesi.



ESG OBIETTIVI

Elenco dei criteri/obiettivi ESG per tematica

ENVIRONMENTAL:

migliorare la qualità degli ambienti di lavoro;

migliorare l'efficienza energetica degli immobili, con la riduzione di consumi e favorendo l'utilizzo di energie rinnovabili.

SOCIAL:

migliorare le connessioni ed i legami tra gli spazi privat e il tessuto urbano;

migliorare e ottimizzare gli spazi collettivi;

ottimizzare gli spazi commerciali nel tessuto urbano di vicinato; aumentare il numero di utenti.

GOVERNANCE:

ridurre costi di gestione degli immobili;

ridurre i costi di manutenzione e gestione degli spazi comuni.

RISULTATI

ENVIRONMENTAL:

sono stati ottimizzati gli ambienti e gli spazi di lavoro, impiegando ed adottando impianti per la gestione del confort interno innovativi;

Gli edifici sono stati riqualificati seguendo la certificazione leed gold, e passando da un edificio in classe g ad un edificio a3;

SOCIAL:

sono stati migliorati i collegamenti al piede tra gli spazi interni e gli spazi collettivi esterni;

gli spazi commerciali al piede sono stati ridimensionati e locati sulla base delle richieste del vicinato;

il numero di utenti/utilizzatori negli edifici è aumentato;

GOVERNANCE:

L'ottimizzazione degli impianti e il sistema bms ha permesso di ridurre ed ottimizzare i costi di gestione diretti sugli immobili;

Le manutenzioni dei nuovi spazi urbani sono state ridotte con la riqualificazione razionale della piazza

RICADUTE SUL TERRITORIO E SULLA COMUNITÀ

NUMERO DI PERSONE CHE GRAVITERANNO A LAVORI ULTIMATI:

NEL SITO:

n.max abitanti insediabili:

2.790 (considerando una media di 3 PERSONE per unità abitativa)

CAPACITÀ ASILO NIDO:





132

BAMBINI oltre addetti alla gestione

IMPATTI POSITIVI DELL'OPERAZIONE

L'intervento ha riqualificato completamente un asset immobiliare sostanzialmente sfitto al 70%, aumentando la presenza e l'occupazione dei building passando da 700 persone massimo ante lavori a 1200 persone con regime di full occupancy, apportando nuove persone nelle aree limitrofe e generando indotto per le attività commerciali di vicinato;

Rigenerazione urbana degli spazi pubblici, quali parte del Vicolo S.Giovanni sul Muro e la riprogettazione e realizzazione della nuova piazza antistante la Chiesa Ortodossa dei Santi Sergio, Serafino e Vincenzo.



TECNOLOGIE

Impiego di sistemi impiantistici e di sistemi tecnologici di involucro volti a minimizzare le dispersioni ed i consumi energetici.



QUALITÀ AMBIENTALE

Perseguita attraverso la bonifica complessiva di tutto l'asset da MCA e FAV.



QUALITÀ ENERGET<u>ICA</u>

Sono stati realizzati impianti con pozzi geotermici e pannelli solari fotovoltaici per il risparmio energetico e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile; Gli impianti di climatizzazione interna sono stati realizzati con rilevatori di CO2, al fine di minimizzare gli sprechi ed il consumo energetico



QUALITÀ ARCHITETTONICA

L'intervento è stato realizzato seguendo le richieste della sovrintendenza e delle commissioni del paesaggio, nel rispetto dei sistemi e delle caratteristiche architettoniche del contesto. L'edificio in cortina di SGM persegue il mantenimento

dell'euritmia del modulo delle facciate nel rapporto con il contesto; l'edificio di P12 rinnova il linguaggio architettonico dell'edificio con il contesto, diventando al contempo barriera fisica tra corte interna e spazio pubblico e elemento di permeabilità attraverso le facciate vetrate, creando continuità di spazio e rinnovando l'intero isolato.



QUALITÀ SOCIALE

È stata perseguita rinnovando e riqualificando completamente uno spazio di risulta, trasformandolo in piazza e spazio di aggregazione; la piazzetta di via Giulini, diventa elemento di comunicazione tra gli edifici riqualificati e il contesto

L'IMPATTO DELLA RIQUALIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI





L'intervento di riqualificazione massiccio ha avuto come driver quello di mantenere le destinazioni, sfruttando al massimo gli spazi per la destinazione Terziario ad uso uffici e riducendo gli spazi locati con destinazione commerciale.

Lo zoccolo dell'edificio di San Giovanni sul Muro, originariamente occupato a pieno dagli spazi commerciali, è stato ristudiato inserendo lobby di ingresso all'edificio, spazi ad uso uffici e mantenendo lo spazio commerciale della farmacia esistente, spostata ed ampliata rispetto a prima: $120 \text{ m} \Rightarrow 300 \text{ mq}$ di superficie commerciale con spazi destinati ad ambulatori come servizio per il quartiere.

Gli spazi dei piani fuori terra sono stati rivoluzionati ed ottimizzati dal punto di vista impiantistico, per ottimizzare le postazioni uffici, passando da ca. 350 a 590 persone di capienza massima.

Sfruttando la SLP generata dall'ottimizzazione energetica dell'involucro dei due immobili, l'edificio di Porlezza 12 è stato ampliato al terzo piano, aumentando la superficie vendibile ed ampliando le postazioni di lavoro: si è passati da ca. 350 persone a 608 persone di capienza massima.

Il piano terra, con la sua trasparenza legata all'utilizzo di facciate vetrate al posto delle partizioni opache precedenti, è stato rivisto per diventare elemento di connessione urbana tra la corte interna degli edifici e gli spazi urbani esterni, la piazza di via Giulini.

ŮŮŮ

N. DI PERSONE ANTE LAVORI:

circa

700
PERSONE

ភ្នំក្នុក្ខភ្នំក្នុក្ខភ្នំ ភ្នំក្នុក្ខភ្នំក្នុក្ខភ្នំ

N. DI PERSONE POST LAVORI:

Uffici SGM+PI2:

1.200

(+500 persone)



NEGOZI:

10/12
PERSONALE
MEDICO /
FARMACEUTICO

CONSIDERAZIONI FINALI

CRITICITÀ LEGATE ALLO SVILUPPO

Il progetto di riqualificazione di San Giovanni sul Muro 9, Via Porlezza I2 e 8 nasce a cavallo tra il 2018, in cui è stata chiusa la progettazione definitiva ed il 2019, in cui è stata chiusa la progettazione esecutiva e l'affidamento dei lavori per tutta la riqualificazione. Il periodo di esecuzione dei lavori, ad oggi in corso di completamento, si inserisce a cavallo della pandemia globale SARS-COV-19, che in maniera diretta ha impattato sui lavori e sul progetto.

Le tre maggiori criticità riscontrate nel processo di sviluppo sono state:

i. La variazione del progetto a lavori avviati: originariamente l'asset avrebbe dovuto essere locato ad un unico tenant; per ragioni commerciali è stato scelto di modificare gli immobili, separandoli e frazionandoli in due unità distinte, operando in Design and Built a lavori avviati;

ii. Le modifiche imposte dal nuovo PGT: i vincoli introdotti dallo strumento di governo del territorio hanno generato varianti sia in termini di appalto sia in termini di tempo per integrare i permessi necessari nel rispetto dei vincoli imposti dal PGT;

iii. La pandemia SARS-COV-19: La pandemia ha senz'altro generato slittamenti e ritardi su tutte le lavorazioni in corso. A cavallo della pandemia sono stati comunque ripensati gli spazi di lavoro, studiando layout interni flessibili e ottimizzati, per permettere ai vari tenant la possibilità di predisporre progetti di Fit-out che permettessero di adottare criteri di progettazione funzionali al nuovo mondo del lavoro post Pandemia.

IMPATTO SUI TEMPI:

12 MESI di ritardo sul completamento previsto

IMPATTO SUI COSTI:

AUMENTO dei costi per le varianti introdotte dai punti sopra









INTERVENTO

Mind Milano Innovation District

ZONA AREXPO MILANO

OVERVIEW GENERALE

LOCATION

Il futuro del placemaking è adesso: Milan Innovation District (MIND), una riqualificazione a destinazione mista di 100 ettari, che ha l'obiettivo di diventare un polo scientifico, della conoscenza e della tecnologia leader a livello mondiale

Il valore finale di sviluppo è stimato di 3,6 miliardi €.

La progettazione, la costruzione e la consegna del progetto riunisce la totalità delle capacità end-to-end di Lendlease, includendo una visione sul futuro dell'urbanizzazione più sostenibile, connessa e intelligente.

MIND si trova a Milano nell'area utilizzata nel 2015 per l'Esposizione Universale – nel quadrante Nord-Ovest della città, ovvero lungo l'asse di sviluppo di alcuni dei principali progetti di rigenerazione urbana, tra i quali Bovisa, Cascina Merlata e Stephenson. L'area è caratterizzata da un'alta accessibilità, grazie all'Hub ferroviario Rho-Fiera e alla futura Stazione MM1 MIND-Merlata

QUALI SONO I DRIVER CHE HANNO ORIENTATO L'IMPIANTO DELL'INIZIATIVA IMMOBILIARE?

Lendlease, insieme al Brookings Institute, ha condotto nei primi mesi del progetto di MIND un'ampia ricerca sui distretti dell'innovazione a livello mondiale per capire gli elementi chiave di uno sviluppo di questo genere, per poi focalizzarsi sull'ambiente milanese e lombardo e capire i settori chiave di interesse. Da questa analisi, e dall'analisi della presenza delle ancore pubbliche in sito, si è deciso di definire due principali driver di sviluppo, ovvero il settore delle Scienze della Vita e il settore dell'Innovazione (sociale, innovazione del costruito, città del futuro).

275.000 MQ

 $30.000\,\mathrm{MQ}$ spazi di co-working

35.000 MQ dedicati a laboratori industrial

1.000 appartamenti build to rent

3.000 letti per studenti

35.000 MQ di esercizi commerciali

600 stanze di hotel

TARGET DI PROGETTO:

40
ettari di spazio
pubblico all'aperto

60.000

persone che vivono e lavorano nell'area

Più di 50 MLN € investiti in infrastrutture in grado di generare reddito

Più di 500 lavoratori nell'ambito dell'innovazione 20 MLN € investiti in venture e social

10.000 utenti al giorno nelle strutture ospedaliere



QUALI SONO I PRINCIPALI ECONOMICS DELL'INVESTIMENTO?

Superficie: I Mn Mq

"Ancore" pubbliche: 2335.000 MQ (SLP)
Ulteriore spazio pubblico: 100.000 MQ (SLP)
Sviluppo ad utilizzo misto: 1480.000 MQ (SLP)
Valore di sviluppo: 3,6 miliardi di euro

completamento dell'obiettivo: **2030**



PRESTAZIONI ENERGETICHE

MIND si impegna a essere un distretto a zero emissioni di carbonio, alimentato al 100% da fonti di energia rinnovabile. Tutti gli edifici saranno ad alta efficienza energetica con prestazioni in linea con i requisiti della EU Taxonomy e certificati da terza parte con il rating LEED a livello Platino/Gold (es. LEED -Leadership in Energy and Environmental Design). Continuamente ottimizzate tramite la definizione e il controllo del carbon budget e l'utilizzo della digital twin technology. In questo modo vengono garantiti il rispetto dei target inclusi nella EU Taxonomy, e nelle certificazioni di progetto. Gli edifici e le infrastrutture sono progettati con un carbon budget. Il progetto ha strategie in atto per conservare risorse naturali come l'acqua, ridurre al minimo gli sprechi e materiali di origine in modo responsabile.



STATO ATTUALE DI OBSOLESCENZA

L'area ospita le infrastrutture dell'ex area Expo, tra cui strade, canali, spazi verdi, sottoservizi e alcuni padiglioni espositivi. Il progetto MIND prevede il recupero e riutilizzo o adeguamento di questi elementi, in un'ottica di graduale e continua trasformazione di tutta l'area di intervento.



EFFICIENZA DEGLI SPAZI E AUMENTO DEL GLA

Utilizzo delle strutture e infrastrutture presenti in sito costruite per l'esposizione, opportunamente adeguate. Mentre, per quanto riguardo i nuovi edifici uffici, il sito permette di realizzare strutture con floorplates ampi (1.200-2.500 mq) e quindi estremamente flessibili e adatti a diversi usi (laboratori, uffici, co working etc).



DOMANDA DI EDIFICI DELLA ZONA

La natura innovativa di MIND, fortemente caratterizzata dall'ambito LIFESCIENCE ha generato una forte domanda da parte di una fetta di mercato che normalmente fatica a trovare edifici ed ecosistemi pronti ad incontrare le esigenze specifiche. Il forte pilastro lato PROPTECH va a rispondere ulteriormente ad una domanda di spazi dove poter vivere e testare nuovi prodotti e servizi.



MOBILITÀ SOSTENIBILE

La mobilità a MIND è focalizzata sulla Soft Mobility, ovvero favorisce la pedonalità, l'uso di biciclette e di mezzi di trasporto pubblici elettrici all'interno del sito MIND (monopattini, e-bikes, e-transfers), in connessione con il network dei trasporti e della ciclabilità milanese grazie all'hub ferroriario di Rho-Fiera e alla futura stazione MM1 MIND Merlata.

ASSET AS IS





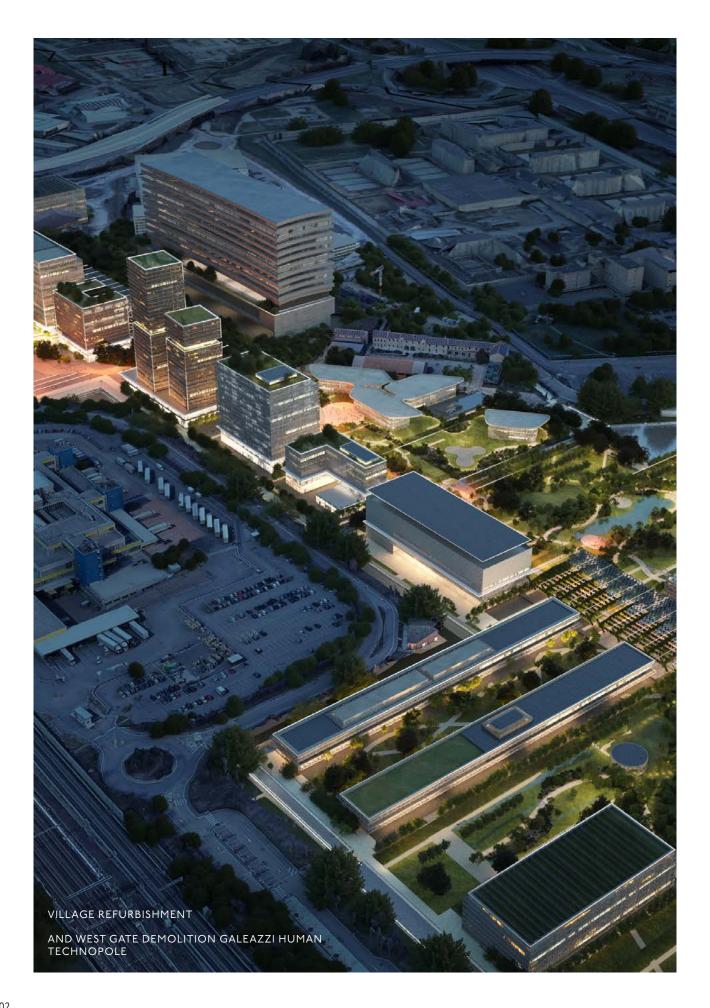


WEST GATE DEMOLITION





GALEAZZI



TEMPISTICHE DELL'INTERVENTO

TEMPI BUROCRATICI

Il progetto si sviluppa in più fasi anche sovrapposte. I tempi di approvazione del PII, VAS e VIA e del primo stralcio di attuazione sono stati 3,5 anni.

TEMPI DI COSTRUZIONE EFFETTIVA

I primi edifici saranno realizzati in circa 2 anni (2022-2023).

TEMPISTICHE COMPLESSIVE

Si prevede che tutto lo sviluppo sarà ultimato nel tempo di validità dello strumento Urbanistico, ovvero entro il 2033, per un totale di circa 15 anni.







PROCESSO DI PROGETTAZIONE – GOVERNANCE

ATTORI COINVOLTI



PUBLIC PARTNER

La mission di Arexpo è quella di trasformare l'area in un polo di innovazione per quanto riguarda la ricerca scientifica e tecnologica



La visione di Lendlease è quella di creare dei luoghi migliori per vivere: aree che possano ispirare ed arricchire la vita delle persone in tutto il mondo.

LA PARTNERSHIP PUBBLICO-PRIVATA

99 ANNI DI CONCESSIONE, FAVORISCE:

LA COLLABORAZIONE TRA STAKEHOLDERS

Per assicurare una crescita organica del sito e dei suoi servizi

ASSICURARE UN IMPEGNO ISTITUZIONALE

Per velocizzare le procedure amministrative e incoraggiare iniziative innovative

LA DEFINIZIONE DELLE "ANCORE" PUBBLICHE E PRIVATE

Mutuate dall'esperienza Expo, un benchmark per i prossimi sviluppi a livello nazionale

ATTORI COINVOLTI













TIMELINE DI PROGETTO



LE ANCORE DEL PROGETTO:

Cinque istituzioni pubbliche e private stanno guidando lo sviluppo di Mind, in grado di attrarre un nuovo flusso di aziende e progetti innovativi.



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI MILANO

Realizzazione di un nuovo campus che ospiterà più di 18.000 studenti e oltre 1.000 accademici e ricercatori. 89 progetti di ricerca sostenuti da Horizon 2020 e ulteriori 20 sostenuti dall'European Research Council.



GRUPPO SAN DONATO

La sua missione è unire l'eccellenza del comparto ortopedico dell'IRCCS Galeazzi. Sono in progetto oltre 500 posti letto, con la partecipazione di 700 dottori, 1.100 inferimeri, 500 ricercatore e più di 9.000 pazienti.



HUMAN TECHNOPOLE

Il centro di ricerca di eccellenza per le "life science" a Milano. La sua missione è quella di costruire soluzioni medicali e nutrizionali personalizzate per affrontare patologie cancerogene e malattie neurodegenerative. Verranno realizzati 7 centri di ricerca, 4 "core facilities", 5 edifici operativi dal 2023.



FONDAZIONE TRIULZA

La fondazione, che raccoglie un network di 68 organizzazioni civiche, mira a stimolare l'innovazione nel terzo settore, il settore sociale e l'economia pubblica



FEDERATED INNOVATION @ MIND

Un "motore" in grado di attrarre potenziali ricercatori per rafforzare l'hub di ricerca. Più di 30 aziende organizzate in un'unica entità legale con l'obiettivo di aumentare l'investimento in ricerca e sviluppo.

ASSET POST REFURBISHMENT

DATI GENERALI DEL PROGETTO



Territoriale: circa **1.048.000** mq

circa **280.000** mq (sviluppo privato)

Costruita: circa **480.000** mq (sviluppo privato)



PII Programma Integrato di Intervento

PSF Progetti di stralcio funzionale

Scia alternativa al permesso di costruire Ex ART: 23



PII, VAS e VIA: circa 2 anni

PSF Progetti di stralcio funzionale: circa **6 mesi** per ciascuno



Costruzione West Gate (Fase 1): **2022-2027**

Costruzione MIND: **2022- 2033**



West Gate (Fase 1): Approvazione SCIA Edilizia



ASSET POST RIQUALIFICAZIONE

Il progetto vuole dare una nuova identità al sito e creare un Innovation District che si caratterizzi come un nuovo quartiere della città, attraverso:

- ll **Common Ground**, ovvero la progettazione dello spazio al piano terra degli edifici in continuità con lo spazio aperto.
- La presenza di servizi e funzioni che rendano il distretto un'esperienza attiva tutto il giorno e tutto l'anno.
- Gli spazi verdi e la presenza dei canali, e quindi dell'acqua, come elementi fondanti dell'esperienza MIND.

- Approccio Soft Mobility
 all'intero distretto per
 incentivare la mobilità dolce e
 condivisa.
- La progettazione degli edifici sarà gestita con un approccio **DfMA** e l'utilizzo di materiali innovativi e poco impattanti, come il legno.
- L'attuazione di strategie olistiche di sito per la sostenibilità ambientale e l'efficientamento energetico dei progetti.

OPERE PUBBLICHE REALIZZATE A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

ONERI DI URBANIZZAZIONE



ONERI DI URBANIZZAZIONE

Circa 190 M Oneri di Urbanizzazione e Contributo Costo Costruzione



CERTIFICAZIONE

In linea con i requisiti di PAUR e con i target globali di Lendlease, verrà perseguito il massimo livello di prestazione energetica per tutti gli edifici di MIND.

STUDIO DI PROGETTAZIONE E INGEGNERIA



STUDIO DI PROGETTAZIONE E INGEGNERIA

- Masterplan e common ground: MCA - Mario Cucinella Architects
 - Landscape: LAND
- Direzione artistica Place: Migliore+Servetto
 - Edifici uffici Zenith e Horizon:

Piuarch con WTA Waugh Thistleton Architects

- Innovation HUB > OBR
- Molo > MAD Architects
- Living > Peluffo & Partners

METRICHE ESG

MIND è un progetto monitorato con metriche ESG (environment-social-governance) in conformità ai protocolli di certificazione LEED/WELL, al framework di sostenibilità globale di Lendlease e di rating di terze parti (es. GRESB). Tra i KPIs ambientali vengono monitorati ad es.: i consumi di energia elettrica, acqua potabile, rifiuto riciclato e legno certificato FSC/PEFC.

OBIETTIVI ESG

Rigenerazione urbana con decarbonizzazione:

- o approvvigionamento energetico carbon-zero
- economia circolare
- o resilienza 2090
- construction waste
- edilizia "industrializzata"
- o materiali sostenibili

TRA LE CERTIFICAZIONI ATTESE:

- LEED for Cities & Communities livello Platinum
- LEED for Cities & Communities livello Platinum
- LEED for Building Design & Construction livello Gold / Platinum
- WELL Building Standard livello Gold
- WiredScore livello Platino
- OParksmart livello Gold / SilverLEED for Building Design & Construction livello Gold / Platinum
- WELL Building Standard livello Gold
- WiredScore livello Platino
- O Parksmart livello Gold / Silver

MIND è in prima linea nell'agenda di decarbonizzazione per le città:

APPROVVIGIONAMENTO ENERGETICO CARBON-ZERO:

Fornitura al 100% da energia rinnovabile, per riscaldamento e aria condizionata; Well-being

EDILIZIA "INDUSTRIALIZZATA":

progettazione per la produzione e l'assemblaggio, ottimizzazione per la sicurezza e gli scarti di costruzione (Podium MX Studio e Digital Twin);

MATERIALI SOSTENIBILI:

Il legno come materiale strutturale per gli uffici; accesso al trasporto pubblico prioritario; mobilità interna con veicoli 100% elettrici

CONSTRUCTION WASTE:

target 95% materiali da demolizione riciclati, 80% da materiale i scavo riutilizzato

ECONOMIA CIRCOLARE:

ristrutturazione di edifici esistenti e infrastrutture idriche/mobilità dove possibile

RESILIENZA 2090:

la valutazione sul cambiamento climatico influenza lo sviluppo del design

IMPATTI POSITIVI DELL'OPERAZIONE



QUALITÀ AMBIENTALE

Il progetto ha strategie in atto per conservare risorse naturali come l'acqua e il suolo, ridurre al minimo gli sprechi e utilizzare materiali originati in modo responsabile. La qualità ambientale viene misurata da indici di qualità tra cui la quantità di verde e l'aumento della biodiversità (es. preservando il sito come parte di un corridoio ecologico), l'utilizzo di materiali innovativi e certificazioni internazionali di terza parte, sia a livello di sito che di edificio.



QUALITA ARCHITETTONICA

Perseguita attraverso la progettazione integrata del Common Ground, ovvero dello spazio ai piani terra in continuità con lo spazio aperto e pubblico. La nuova identità di MIND sarà data dalla qualità dello spazio condiviso, un luogo dove le persone hanno voglia di visitare e vivere.



QUALITÀ ECONOMICA

Il progetto si pone come obbiettivo di accrescere il valore del sito, attraverso nuove funzioni e una nuova identità, e di conseguenza creare ricchezza per tutto il territorio circostante e città di Milano. Inoltre, attraverso il network globale degli Innovation Districts, il progetto si propone di promuovere innovazioni anche su scala internazionale.



QUALITÀ SOCIALE

Perseguita attraverso la creazione di una nuova comunità, aperta alle sinergie con il contesto e con le comunità esistenti, che andrà ad arricchire un territorio periferico caratterizzato prevalentemente da un tessuto urbano industriale, privo di servizi e spazi pubblici. Inoltre, si sta creando community value attraverso Programma 2121 (programma2121.org).



QUALITÀ ENERGETI<u>CA</u>

Il progetto si pone come obiettivo

dell'utilizzo 100% delle fonti rinnovabili presenti nel sito quali l'acqua di falda e l'acqua di canale oltre che dell'energia elettrica prodotta dagli impianti fotovoltaici. La tecnologia adottata per la produzione di energia termica e frigorifera punta, inoltre, all'utilizzo prioritario della fonte energetica più efficiente momento per momento disponibile. MIND ridurrà la domanda d'acqua specificando misurazione, raccordi a basso flusso e reti idriche. Il sito mira al 98% dei rifiuti di demolizione da riciclare durante la costruzione e all'80% del suolo da trattenere. Il distretto massimizzerà anche il riciclaggio

Gli edifici esistenti saranno ristrutturati ove possibile per trattenere le risorse. Il processo di produzione e assemblaggio sarà ottimizzato per aumentare l'efficienza delle risorse e applicare principi di progettazione circolare per massimizzare le opportunità di smontaggio e riutilizzo dei componenti dell'edificio.

in loco dei rifiuti quando sarà

operativo.

SUMMARY KEY DRIVER

Creazione di un progetto totalmente decarbonizzato e che utilizza solo fonti energetiche rinnovabili Creazione di un Innovation District Urbano

Presenza di quattro ancore pubbliche (Human Technopole, IRCCS Istituto Ortopedico Galeazzi - Gruppo San Donato, Unimi - Università degli Studi di Milano, Fondazione Triulza)

Recupero della legacy di Expo2015 e valorizzazione dei luoghi tramite economia circolare (es. Riqualificazione edifici MIND Village, recupero e valorizzazione del verde e dei canali esistenti, oltre che delle infrastrutture) Creazione di un Common Ground, unico grande elemento di collegamento a livello pedonale: un terreno comune unico, aperto alla socialità e alla collaborazione che sarà centrale e trasversale lungo l'intero distretto di MIND.

Market: creazione di un distretto mixed use focalizzato sulla contentrazione di talenti al fine di produrre innovazione

Size: 1.048.000 mg con 480.000 mg di SLP di sviluppo privato







INTERVENTO

Progetto di rigenerazione di riferimento di Milano

ZONA MILANOSESTOMILANO (CITTÀ METROPOLITANA)

OVERVIEW GENERALE

LOCATION

MilanoSesto è situata nel quadrante nordovest dell'area metropolitana di Milano lungo uno degli storici assi di sviluppo della città.

Questa area è servita da un fitto network di infrastrutture e di servizi dedicati alla mobilità che consentono di raggiungere il centro di Milano, le principali Stazioni e gli Aeroporti di Linate, Malpensa and Orio al Serio in breve tempo.

La fermata della metro (linea rossa - M1) e la stazione ferroviaria Sesto 1 maggio sono le principali infrastrutture che consentono di collegare MilanoSesto a Milano e alle altre città vicine (Monza, Bergamo, Lecco, etc)



MILANOSESTO È DESTINATO A DIVENTARE IL PROGETTO DI RIGENERAZIONE DI RIFERIMENTO DI MILANO

La visione di MilanoSesto per il futuro si fonda su tre principi chiave: uno **sviluppo urbano realizzabile, resiliente e smart** che considera:



UNA MIGLIORE QUALITÀ DELLA VITA

capace di creare un'identità di quartiere unica



LA CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO INDUSTRIALE

e dell'identità degli edifici dell'ex Area Falck



LA RIGENERAZIONE SOSTENIBILE

mediante progetti di sviluppo urbano moderno



LA CRESCITA AUTOSUFFICIENTE

attraverso l'uso efficiente dello spazio verde e delle infrastrutture



IL FLUSSO RAPIDO E SOSTENIBILE

delle persone grazie alla progettazione di strade flessibili e adattabili alle future tendenze della mobilità



LA CONNESSIONE CON I QUARTIERI DEL CONTESTO, offrendo nuove opportunità per valorizzare

opportunità per valorizzare Sesto e il suo tessuto urbano

QUALI SONO I DRIVER CHE HANNO ORIENTATO L'IMPIANTO DELL'INIZIATIVA IMMOBILIARE?



TENDENZA DEL MERCATO PER SPECIFICHE ASSET CLASS

RESIDENZIALE:

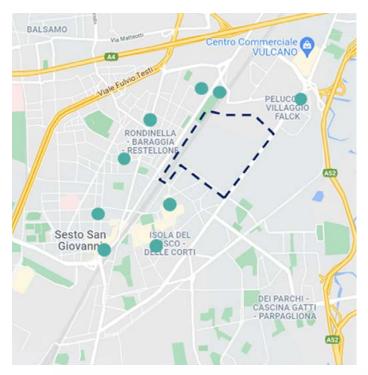
Negli anni passata l'area è stata interessata da parecchi sviluppi immobiliari residenziali come mostrato nella mappa. Comunque, il mercato di Sesto San Giovani manca ancora di una vera e propria offerta di un primario prodotto residenziale

Su un totale di 38,183 edifici, solo il 5% (1,909) sono stati costruiti negli ultimi vent'anni mentre la gran parte (33%) sono degli anni '60:

- Il prezzo medio di vendita (€/m2) per i nuovi sviluppi nell'area di Sesto San Giovanni è al momento di circa 3,400 €/m2.
- Il prezzo medio di vendita è costantemente aumentato negli scorsi anni (+21.25% dal 2016), nemmeno il COVID ha interrotto questo trend (+11.68% da marzo 2020).

In media i valori di affitto per i nuovi sviluppi a Sesto San Giovanni sono al momento attorno ai 200 €/m2/anno.

Grazie alla sua posizione strategica nell'area metropolitana di Milano, gli affetti hanno mostrato un trend positivo dal 2016 (+18.63%), nemmeno il Covid ha fermato questo trend (+4.3% da marzo 2020).









ANCORE PRINCIPALI

CITTÀ DELLA SALUTE E DELLA RICERCA

Istituto Nazionale Tumori e Istituto Neurologico Carlo Besta

- Ospitalità sanitaria
- Spazio per la ricerca
- Insegnamento/formazione
- Posti di lavoro, 4.000 visitatori giornalieri
- **130.000 mq** di GBA totali
- 700 posti letto
- I centro diurno
- 196.800 mq di terreno
- 95.000 mq di opere esterne



PARCO UNIONE

- **130.000 mq** di area verde
- Corridoi verdi di collegamento con i quartieri
- Attività e funzioni all'aperto integrate con edifici storici
- Varietà di specie arboree e ricchezza di sottobosco
- Gioco d'acqua interattivo e dinamico integrato nel paesaggio naturale

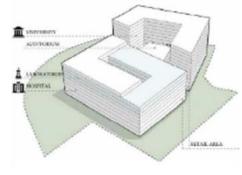


SAN RAFFAELE

2 Edifici dedicati alla Medicina

- Facoltà di medicina (totale di 72.000 mq)
- Ospedale e laboratori di ricerca avanzata (totale di 40.000 mq)
- II2.000 mq di GBA totali
- 300 posti letto
- **2.500 mq** di superficie commerciale (piano terra)
- 42.500 mq di terreno
- **19.000 mq** di aree verdi





RIQUALIFICAZIONE DEGLI EDIFICI INDUSTRIALI







T5 - SOCIAL EXPERIENCE VILLAGE

In apertura per maggio 2023 sarà l'OPEN HOUSE del progetto, offrendo contenuti esperienziali unici per tutte le fascie di età e rivolto sia ai membri delle Comunità Locali che ai visitatori

- MILANOSESTO EXHIBITION: il Faro, uno spazio immersivo per presentare il Masterplan e il suo driver emozionale
- PIAZZE per ospitare food courts, spazi relax e punti di incontro immerse nel verde
- SPAZI PER EVENTI (un'area per eventi e concerti fino a 12,000 pesone e un auditorium per 200 posti)
- VIVAIO DIFFUSO: alberi piantumati con installazioni di light art e land art realizzate con materiali di recupero dell'ex fabbrica Falck
- SPAZI PER LA COMUNITÀ Dedicati ad una vasta gamma di attività (apicoltura urbana, sala da ballo, sport e benessere)









QUALI SONO I PRINCIPALI ECONOMICS DELL'INVESTIMENTO?

CAPITALE INVESTITO:

4 MLD € in Milano Sesto

350 MLN €
Capex per Unione 0

450 MLN € Capex per CdSR:

IMPATTO ECONOMICO:

2,4 MLD €

IMLN €
Solo per Unione 0

1,38 MLD €
Da CdSR:

IMPATTO FISCALE:

1,5 MLN €

900 K € per la TARI (tassa rifiuti)

gettito extra annuale creato dal il 50% dei nuovi residenti venga da fuori città con incremento nelle entrate cittadine relativa alla quota parte IRPEF

2,6 MLN €
di incremento delle risorse
finanziare del Comune di
SESTO SAN GIOVANNI

AREA TOTALE:

1,5 MLN smq

PARCO URBANO

 $450.000\,\mathrm{smq}$

NUOVE INFRASTRUTTURE

286 MLN €

INVESTIMENTI PRIVATE

3 MLD €

AREA EDIFICABILE:

I MLN smq

NUOVI ALBERI:

10.000

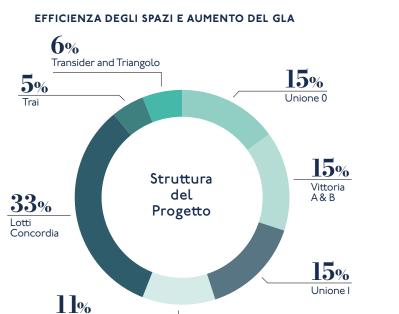
VISITATORI GIORNALIERI:

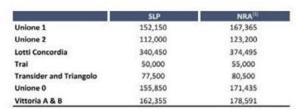
50.000

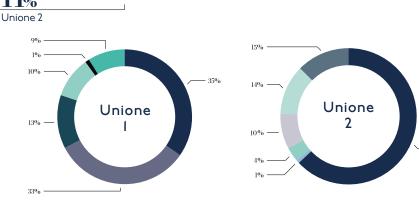
NUOVI POSTI DI LAVORO

10.000











Transider

& Triangolo



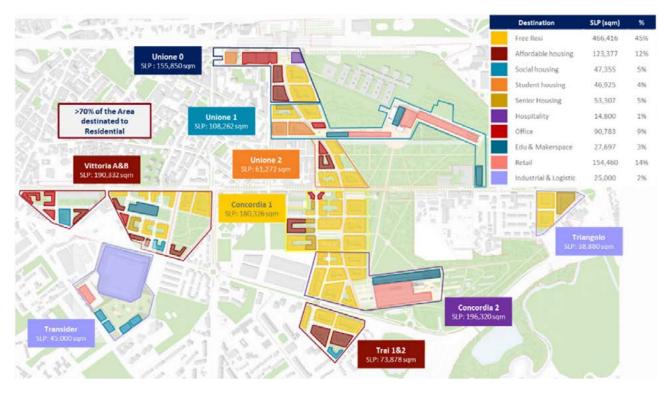




- RESIDENZIALE
 - AFFORDABLE HOUSING
- STUDENT HOUSING EDU-MAKESPACE
- HOTEL RSA
- **UFFICI** SERVICE APARTMENTS
- RETAIL
- SENIOR HOUSING
- SOCIAL HOUSING
- LAST MILE DATA CENTRE



EFFICIENZA DEGLI SPAZI E AUMENTO DEL GLA





MOBILITÀ SOSTENIBILE

Unione 0 si svilupperà come un quartiere collegato, basandosi su principi di mobilità sostenibile.

Lo scopo di raggiungere zero emissioni per l'intero sviluppo verrà perseguito promuovendo una mobilità interna "verde" che non produca emissioni

I parcheggi previsti in Unione 0 sono soltanto il minimo richiesto dalle leggi locali in modo da scoraggiare l'uso di autoveicoli. Inoltre, stazioni di ricarica elettrica saranno installate per incentivare l'utilizzo di veicoli verdi

Un sistema di piste ciclabili interconnesse e percorsi pedonali faciliteranno una mobilità alternativa. Le strade sono state progettate per rendersi adattabili ai trend di mobilità del futuro

L'area sarà servita da un fitto network di trasporti pubblici grazie alla nuova stazione dei treni e della metropolitana e alle connessioni con la rete tramviaria, che permetterà una connessione efficiente con la città di Milano e l'area circostante



TEMPISTICHE DELL'INTERVENTO

Strumento urbanistico adottato: PUC, Progettazione Unitaria Complessiva, livello intermedio tra PII e titolo edilizio.

INIZIO ITER AMMINISTRATIVO 2001

Prima Proposta di PII (bocciata) presentata dall'allora proprietà Immobiliare Cascina Rubina

2011

Consegna Proposta preliminare di PII. Il **9 SETTEMBRE**, il PII viene adottato

2012

Il PII viene approvato

2012/2013

AREE FALCK come destinazione della Città della salute. Sottoscrizione Accordo di Programma per la Creazione del Polo di Ricerca Sanitaria

2016

La variante del PII adeguata viene approvata nel 2016. È lo strumento urbanistico tuttora vigente

2019

Variante normativa limitata ad alcuni elementi delle NTA, con l'obiettivo di introdurre maggiore flessibilità attuativa. Viene indetto il concorso internazionale di idee per progettare un nuovo Masterplan. Il concorso viene vinto dallo studio FOSTER &PARTNERS

2020

Viene avviata la progettazione della nuova variante al PII. Il 14 settembre presentazione del nuovo Masterplan di Foster & Partners all'Amministrazione Comunale di Sesto San Giovanni

2021

Viene approvata la PUC Unione 0, che è conforme al PII vigente ma anticipa il Masterplan della nuova variante al PII, tuttora in istruttoria e la cui approvazione finale è prevista nel corso del 2023.

2022

Approvazione aggiornamento della PUC e deposito dei **PERMESSI DI COSTRUIRE** degli edifici della PUC Unione 0

DURATA DELLO SVILUPPO

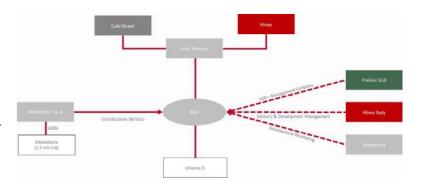


PROCESSO DI PROGETTAZIONE – GOVERNANCE

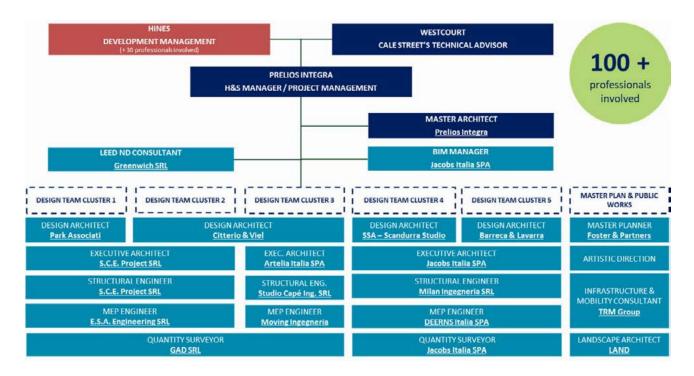
A dicembre del 2021 MilanSesto S.p.A. ha apportato al Fondo italiano (gestito da Prelios SGR) il lotto di Unione 0.

Contemporaneamente la JV tra Hines e Cale Street ha acquistato le quote del Fondo.

Hines Italy agisce anche come Strategic Advisor e Development Manager sull'intero progetto di MilanoSesto.



ATTORI COINVOLTI



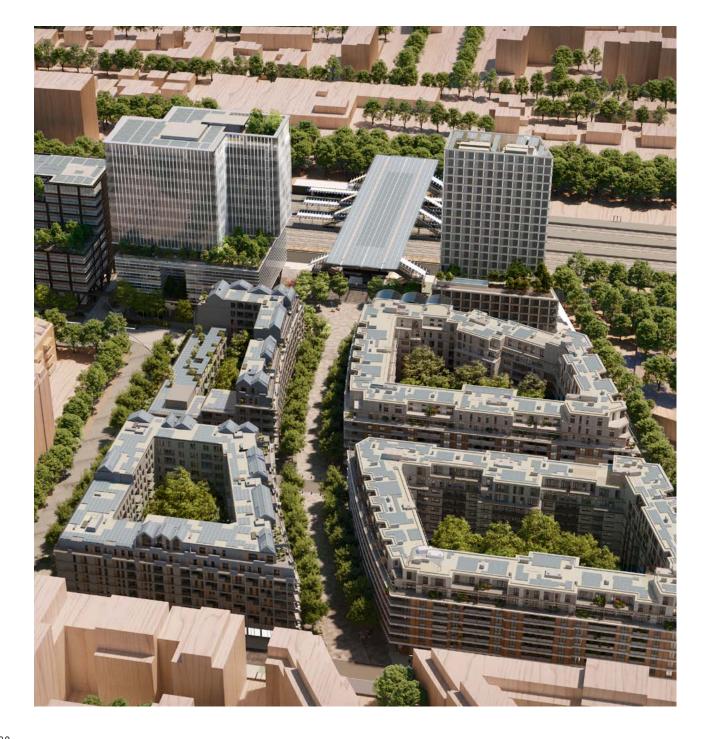
TIMELINE DI PROGETTO



ASSET POST REFURBISHMENT

DATI GENERALI DEL PROGETTO

CERTIFICAZIONE CLASSE B



ASSET POST RIQUALIFICAZIONE

Opere pubbliche realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione



PHASE 0-1 WORKS				
1.	Underground Public Parking via			
	Acciaierie			
2.	Overpassing Station			
3.	Tangential Exit			
4.	Doubling/Completion Viale Edison			
5.	Roundabout Vulcano Upgrade			
6.	Roundabout viale Edison-T5			
7.	Roundabout Viale Edison/trai			
8.	Roundabout Viale Edison- Cantore			
9.	Roundabout via Trento-Overpass			
10.	Extension and Car Park Via			
	Acciaierie			
11.	Roundabout Diaz-D'Arco			
12.	Via Mazzini Upgrade (until Viale			
	Italia)			
13.	Noise Protection Barrier on Via			
	Acciaierie			
14.	Unione Park			

OPERE DI UNITA'

- 15. Station Square
- Diagonale's Viability until Viale Italia

TOTALE VARIANTE PII 2021	€ 238.055.402
TOT OPERE A SCOMPUTO (PRIM. E SEC.)	€ 129.908.835
OPERE PER STANDARD QUALITATIVO	€ 108.146.567
STIMA CCC	€ 62.000.000

METRICHE ESG

10% DI CONSUMI DI ENERGIA rispetto NZEB standard

- 30% DI CONSUMO DI ACQUA INDOOR USO DI MATERIALI CON EPD LABELS

10% DI MATERIALI DA COSTRUZIONE RICICLATI - 30% DI EMISSION GHG

80% DEI RIFIUTI DA COSTRUZIONE RICICLATI/ RIUTILIZZATI

OBIETTIVI ESG

Il masterplan di Milano Sesto verrà sviluppato secondo le linee guida dell'economia circolare per minimizzare l'impatto ambientale e ridurre l'uso delle risorse

Il progetto di Unione 0 avrà l'obiettivo di raggiungere la certificazione LEED per tutti gli edifici e la certificazione LEED Neighborhood on su tutto il lotto di Unione 0

Gli uffici, in particolare, mirano ad ottenere le certificazioni LEED C&S Platinum e WELL Gold

RICADUTE SUL TERRITORIO E SULLA COMUNITÀ

5.300 POSTI DI LAVORO (UNIONE 0 E CDSR)

UNIONE 0



4.750 LAVORATORI negli uffici retail

160.000

OSPITI
in hotel all'anno

CdSR



2.650
LAVORATORI
nelle infrastrutture



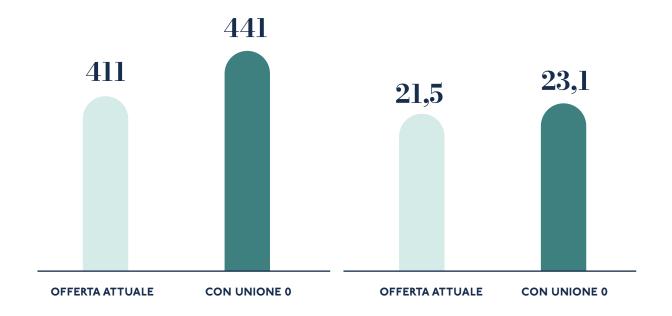
CONSUMI







- Almeno 5 SERVIZI PER IL PUBBLICO, tra cui FARMACIA, PRONTO SOCCORSO, ASILO NIDO, NEGOZI DI ALIMENTARI E NEGOZI AL DETTAGLIO ALIMENTARI E NON ALIMENTARI
- In **Unione 0 ASILO NIDO** con una capienza di **60 bambini** a disposizione dei residenti, collocata a piano terra delle residenze convenzionate
- Supporto demografico a tutta l'area con +7,3% POSTI asili nido disponibili localmente



IMPATTI POSITIVI DELL'OPERAZIONE

AFFORDABLE HOUSING:

+62% mq

-39%~a -52%

9.900 €

DI POTENZIALE RISPARMIO ANNUO

AFFORDABILITY:

+28,7%

DELLE FAMIGLIE POTREBBE PERMETTERSI UNO STUDIO

+28,7%

DELLE FAMIGLIE POTREBBE
PERMETTERSI UNA CAMERA DA LETTO

+12,9%

DELLE COPPIE
POTREBBE PERMETTERSI UN BAGNO

AMENITIES:

ASILO CON

riservati ai residenti e ai dipendenti CdR PRS E AFFORDABLE HOUSING

prevedono aree comuni e aree per SMART-WORKING

AREE FITNESS INTERNE

IMPIANTI SPORTIVI

E AREE PER BAMBINI

CONSIDERAZIONI FINALI

COVID 19 - Riprogettazione degli spazi:

- ATTENZIONE ALLE AMENITIES delle funzioni residenziali,
- RIVALUTAZIONE DELLA QUALITÀ E QUANTITÀ degli spazi per uffici,
- Conferire importanza allo spazio pubblico

OSTACOLI NELLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO - Burocrazia e procedure:

- Forte complessità progettuale con criticità nei rapporti con gli Enti
- Difficoltà nella condivisione con gli enti pubblici per ottenimento delle autorizzazioni (Comune, Arpa, ATS etc.).
- INNOVAZIONI LEGISLATIVE determinano una iniziale confusione nell'applicazione, determinando un rallentamento dei tempi approvativi.

ASPETTI DA MIGLIORARE - Iter Rigenerazione Urbana

- INCENTIVI introdotti a livello regionale con la L.R. 18/2019 sulla rigenerazione urbana non applicati all'ambito delle Aree Falck, per una scelta discrezionale del Comune
- Le leggi nazionali o regionali sono soggette alla DISCREZIONALITÀ DEGLI AMMINISTRATORI locali.
- Buoni propositi a livello nazionale e regionale, ma nessuna ricaduta diretta nei vantaggio.







CAPOFILA TEAM DI PROGETTO:



INTERVENTO

Bando pubblico internazionale C40 Reinventing Citiesper la Riqualificazione dell'Ex Macello di Milano,

ZONA CALVAIRATE (MILANO EST)

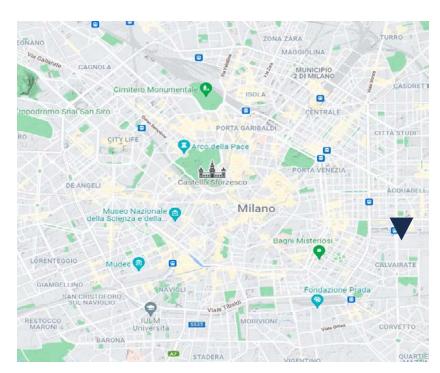
OVERVIEW GENERALE

LOCATION

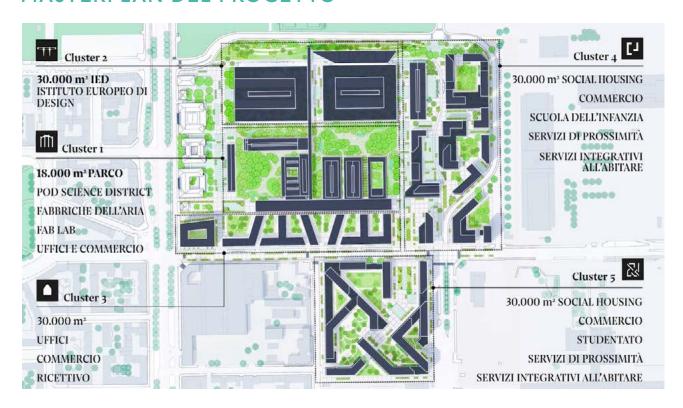
Aria è un nuovo quartiere di Milano, vivo, brulicante di attività capaci di esplorare nuovi modi di imparare, divertirsi, crescere, abitare e lavorare.

È anche il più importante intervento di social housing in Europa, dedicato all'insediamento delle giovani generazioni, delle famiglie, un vero e proprio servizio abitativo per il quartiere e la città che realizzerà oltre 1.200 nuovi appartamenti, la stragrande maggioranza in locazione a canone convenzionato.

Aria sarà anche la sede del nuovo campus IED - Istituto Europeo di Design, con uno studentato da circa 600 posti, e del POD, il nuovo Science & Art district.



MASTERPLAN DEL PROGETTO



QUALI SONO I DRIVER CHE HANNO ORIENTATO L'IMPIANTO DELL'INIZIATIVA IMMOBILIARE?



TENDENZA DEL MERCATO PER SPECIFICHE ASSET CLASS

In generale, l'area si presenta ben interconnessa con il sistema di mobilità, ha una connotazione del tessuto urbano di carattere misto tra funzioni residenziali ad alta densità, funzioni industriali legate in particolare al settore food e spazi verdi anche attrezzati.

RESIDENZIALE:

- I prezzo medio di vendita si attesta intorno ai 7.100 €/mq;
- il contesto di riferimento presenta una buona offerta di immobili residenziali in vendita sul libero mercato che risultano in gran parte venduti "sulla carta" durante la fase di costruzione;

TERZIARIO E RETAIL: sono presenti diversi supermercati, medie strutture di vendita e negozi di vicinato, oltre a servizi per l'istruzione;

ALTRO:

aeroporto di Linate ben interconnesso con l'area, raggiungibile in circa 15 minuti di autobus.



TARGET DELL'INIZIATIVA IMMOBILIARE PER ASSET CLASS

Il mix funzionale prevede lo sviluppo di circa 160.000 mq di cui circa 120.000 mq di SL dedicata ad ERS (50%) o funzioni libere (50%), ulteriori 30.000 mq per lo sviluppo del Campus IED e circa 10.000 mq di servizi per la comunità e per il quartiere.

RESIDENZIALE: il progetto prevede un'ampia offerta abitativa che include housing sociale in locazione, residenza libera, residenza per studenti, cluster-flat per anziani;

TERZIARIO E RETAIL: oltre alla residenza, saranno presenti uffici e co-working, spazi di lavoro e sperimentazione (Fab Lab);

STUDENTATO: il progetto prevede lo sviluppo di uno studentato per l'utenza del campus IED che andrà ad insediarsi.



EFFICIENZA DEGLI SPAZI E AUMENTO DEL GLA

"La superficie totale dell'area si attesta a circa 150.000 mq

Il progetto di riqualificazione prevede la destinazione d'uso a diverse funzioni, tra le quali:

- 30.000 mq di campus universitario (IED Istituto Europeo di Design)
- 1.200 appartamenti in locazione a canone convenzionato (SL pari a circa 36.000 mq)
- uno studentato per **600 posti** (SL pari a circa **13.000 mq**)
- 6.500 mq di museo dedicato alla disseminazione delle scienze e tecnologie STEM (POD Science & Art District)
- Circa 40.000 mq destinati a uffici/retail/ricettivo"



DURATA ITER URBANISTICO

Strumento urbanistico attuativo: Piano Attuativo 3

• Viale Molise

Durata iter urbanistico: I ANNO

Durata intervento: costruzione 4 ANNI gestione: 30 ANNI

Stato progetto: in progress

SLP assentita per asset class

Residenziale Libera: 6.775 mq

ERS: 60.212 mg

Terziario/Retail: 40.437 mq

Studentato: 13.000 mg



PRESTAZIONI ENERGETICHE

"Aria sarà la prima area ""Carbon Negative"" di Milano, riuscendo a produrre più energia rinnovabile grazie a:

- lo sviluppo del sistema di teleriscaldamento e raffrescamento a bassa temperatura di quinta generazione ""ectogrid"" (5GDHC);
- l'installazione di 36.000 mq di pannelli fotovoltaici per l'autoconsumo e la costituzione di Comunità Energetiche Rinnovabili (CER)
- la costruzione di nuovi edifici performanti e il recupero di 5.000 m3 di calcestruzzo esistente.

Aria contribuisce così ad assorbire la CO emessa in altre zone della città fornendo un servizio attivo di "riequilibrio" delle emissioni su scala cittadina."



DATI GENERALI DEL PROGETTO

Superficie territoriale totale (ST): 148.371 mq

Superficie lorda di pavimento totale (SLP): 120.242 mq

Indice di fabbricabilità fondiaria: IT = 0,35 mq/mq*

*oltre a **68.494 mq** di Superficie Lorda (SL) derivante dal trasferimento di diritti edificatori provenienti dall'Accordo di Programma "Cascina Merlata



DOMANDA DI EDIFICI NELLA ZONA

L'area in oggetto si trova in un contesto urbano in forte trasformazione



STATO ATTUALE DI OBSOLESCENZA

L'intera area dell'ex Macello di Milano è stata chiusa gradualmente dagli inizi degli anni 2000.



MOBILITÀ SOSTENIBILE

LA STRATEGIA PROPOSTA SI ARTICOLA IN MANIERA SINTETICA NEI SEGUENTI PUNTI:

- Promozione della mobilità attiva e non motorizzata, il sito sarà 100% car free dotato di nuovi percorsi pedonali e ciclopedonali
- Inserimento di una flotta elettrica di quartiere condivisa
- Integrazione e promozione dell'uso dei sistemi di sharing urbani e ecoisole per la sosta e la ricarica
- Promozione di spazi di parcheggio riconvertibili
- Promozione di politiche di premialità legate all'utilizzo di mezzi sostenibili

ASSET AS IS







TEMPISTICHE DELL'INTERVENTO







PROCESSO DI PROGETTAZIONE -**GOVERNANCE**

ATTORI COINVOLTI







































































TIMELINE DI PROGETTO

GIUGNO 2021 Presentazione offerta



Proclamazione vincita e assegnazione area **GIUGNO 2022** Stipula contratto preliminare



Tempi burocratici e stipula contratto definitivo

Approvazione piano attuativo e cessione lotto



Progettazione opere pubbliche e private e gare d'appalto **DAL 2024**

Esecuzione opere pubbliche e private





FINE 2027 Fine lavori

STUDIO DI PROGETTAZIONE

STANTEC, MPARTNERS

PROGETTISTI:

Snøhetta Oslo, Barreca & La Varra, CZA Cino Zucchi Architetti, Stantec, Chapman Taylor, Fondazione Housing Sociale



ASSET POST REFURBISHMENT

DATI GENERALI DEL PROGETTO

CERTIFICAZIONI:







ASSET POST RIQUALIFICAZIONE

Opere pubbliche realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione

AMMONTARE ONER! COMPLESSIVO:

circa

23,2 MLN€,



Parametri dell'impatto

Le 10 sfide di Reinventing Cities, così come gli obiettivi e le azioni del progetto ARIA - Ex Macello, sono in linea con gli Obiettivi di Sviluppo Sostenibile (SDGs): degli oltre 160 target, almeno 48 sono connessi, allo sviluppo del masterplan di ARIA.

Con particolare riferimento alle prestazioni ambientali, il Protocollo di Monitoraggio del progetto ARIA rappresenta lo strumento di controllo volto a monitorare, nel lungo termine, l'impatto delle soluzioni proposte e degli impegni assunti in relazione alle sfide ambientali proposte nel bando di concorso.

OBIETTIVI ESG

Il progetto ARIA si pone obiettivi ESG che vanno ad affrontare le 10 sfide di Reinventing Cities, in particolare

SFIDAI

efficienza energetica ed energia a basse emissione

SFIDA 5

servizi ecologici per il territorio e lavori green

SFIDA 2

valutazione del ciclo di vita e gestione sostenibile dei materiali da costruzione

SFIDA 6

gestione sostenibile delle risorse idriche

SFIDA 3

mobilità a bassa emissione

SFIDA 7

gestione sostenibile dei rifiuti

SFIDA 4

resilienza e adattamento climatico

SFIDA 8

biodiversità, riforestazione urbana ed agricoltura

SFIDA 9

azioni inclusive, benefici sociali e impegno della comunità

SFIDA 10

architettura e design urbano innovativi

RICADUTE SUL TERRITORIO E SULLA COMUNITÀ



30.000 mq
occupati dal CAMPUS
INTERNAZIONALE IED,
con
4.500 ABITANTI e
200 PROFESSORI

Uno STUDENTATO UNIVERSITARIO che si apre al contesto internazionale per



RPOD SCIENCE & ART DISTRICT, CHE CONTERÀ CIRCA 300.000 VISITATORI OGNI ANNO

30.000
POSTI DI LAVORO
diretti e indotti lungo
la VITA DEL PROGETTO

1.500

JOB OPPORTUNITIES
Legate alla GREEN
ECONOMY

IMPATTI POSITIVI DELL'OPERAZIONE



QUALITÀ ENERGETICA

Gli edifici certificati LEED in un Social Smart District multifunzionale in cui oltre 36.000 metri quadrati di superficie fotovoltaica creano una Carbon Negative Area e promuovono le Comunità Energetiche Rinnovabili



AREE A VALORE AGGIUNTO

Un'Area Carbon Negative: un meccanismo di "community deep retrofit" che fa incontrare a scala locale la domanda di mitigazione con l'offerta, comprendendo non solo le misure di efficienza energetica e di autoproduzione di energia rinnovabile e il loro utilizzo tramite le Comunità Energetiche, ma anche lo stoccaggio e il trasferimento di energia, l'autoproduzione di teleriscaldamento e raffrescamento di quinta generazione e alimentati completamente da energia rinnovabile, la mobilità sostenibile, le nature based solutions (green and blue infrastructures) e le dotazioni per la comunità descritte al punto seguente.

Urban Adaptive Zone: è un'infrastruttura collaborativa, cioè gestita dagli utenti, che consente ai residenti e agli operatori del quartiere di condividere spazi e servizi. La Urban Adaptive Zone coinvolge tutte le realtà presenti nel progetto ARIA e i loro spazi. Per realizzarla verranno utilizzati strumenti e spazi dedicati e saranno applicati processi già sperimentati da Redo e FHS: Living di quartiere, Meanwhile uses, Start up di comunità, App di Redo.

CONSIDERAZIONI FINALI

Grazie al progetto Aria, il PATRIMONIO STORICO E GENIUS LOCI dell'area dell'Ex Macello è stato preservato e il progetto ne valorizza le peculiarità: i nuovi volumi integrati al tessuto urbano esistente valorizzano la complessità e l'"effetto città" che la giustapposizione degli edifici preesistenti ha prodotto negli anni. Il disegno a terra dei nuovi edifici prova a dare continuità al disegno precedente con l'obiettivo non solo di conservare l'esistente, ma di riprodurre la stessa molteplicità, ricchezza e diversità di spazi aperti a favore dell'incontro, della socialità;

In accordo con il Paris Agreement e l'EU Green Deal, ARIA vuole essere la prima AREA CARBON NEGATIVE di Milano: vuole ambire alla creazione di un Green Neighborhood as a Service, un distretto capace di sottrarre CO2eq alla città grazie alle Comunità Energetiche Rinnovabili e alla realizzazione di impianti fotovoltaici, impegnandosi a collocarli su edifici di proprietà comunale per la quota parte che non fosse possibile ospitare direttamente in sito;

LA CAPACITÀ DI ADATTAMENTO DELL'ECOSISTEMA UMANO, SOCIALE E AMBIENTALE

è al centro delle strategie implementate nel masterplan di Aria, compresa la capacità di sfruttare il tempo dell'attesa - tra l'approvazione del masterplan, la fase di cantiere e la sua conclusione - per costruire fin dalle prime fasi di intervento una comunità attiva tanto intorno quanto all'interno del sito. Favorire la biodiversità urbana, sociale e culturale sfruttando soluzioni progettuali, sia temporanee che definitive, accessibili alle diverse fasce di popolazione non

solo come fruitori dell'offerta, ma anche come co-produttori delle iniziative;

Per tutte le sue componenti il masterplan applica i principi dell'**ECONOMIA CIRCOLARE** facendosi promotore di una transizione ecologica oltre i suoi confini;

IL DIGITALE come strumento a supporto dell'uomo affinché sia essere cosciente e attivo nel miglioramento delle proprie condizioni di vita come parte di una comunità sociale e naturale;

Oltre alle funzioni di prossimità, il progetto prevede la collocazione ai piani terra, lungo i principali percorsi interni e di collegamento, di funzioni a SERVIZIO E COMMERCIALI, distribuite in modo da REALIZZARE UN LUOGO VIVO IL GIORNO E LA NOTTE. Per offrire contemporaneamente la dimensione urbana oltre a quella di quartiere sono previste due funzioni attrattive dedicate alla formazione e alla divulgazione scientifica che connoteranno fortemente l'area: il POD Science & Art District e il campus principale dello IED – Istituto Europeo di Design.

ARIA AMBISCE A DIVENTARE UN MODELLO DI NUOVO SVILUPPO URBANO E TERRITORIALE

chiara e forte un nuovo paradigma, come anche richiamato da Ursula Von der Leyen nel New European Bauhaus, ovvero la concezione del rapporto tra uomo e natura fondato sulla creazione di un mutuo beneficio ed una alleanza per il futuro delle nostre comunità e del pianeta che le ospita.

SUMMARY KEY DRIVER

I NUMERI DEL PROGETTO ARIA - EX MACELLO:



1200 appartamenti di social housing e 3.000 abitanti



30.000 MQ occupati dal Campus Internazionale IED, con

4.500 studenti e

200 professori

giorno



Uno studente universitario che si apre al contesto internazionale per **600** prosti





Il POD Science & Art District, che conterà circa **300.00** visitatori ogni anno



30.000 posti di lavoro diretti e indotti lungo la vita del progetto

15.000 persone fra

residenti e city users ogni

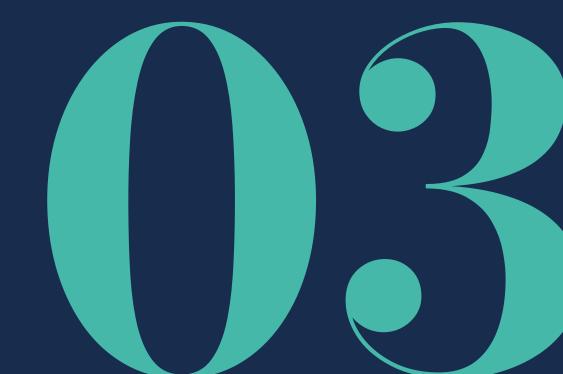


1.500 job opportunities legate alla green economy.





LE PROPOSTE DI ASSOIMMOBILIARE



LE 9 PROPOSTE DI ASSOIMMOBILIARE

Per favorire l'attrazione degli investimenti degli operatori economici professionali su progetti di rigenerazione urbana di larga scala e aumentare l'afflusso di liquidità all'economia reale –cruciale nella fase di rilancio economico del Paese – si propongono i seguenti interventi prioritari:

I. AGEVOLARE IL RECUPERO DELLE AREE DISMESSE

Incentivazione, sotto la forma di credito di imposta o di altro tipo di agevolazione, al recupero di aree dismesse e degradate (ad esempio, ex scali ferroviari, ex aree industriali, aree occupate o destinate ad opere pubbliche incompiute, anche nell'ambito di concorsi internazionali quali "Reinventing Cities"). Tali agevolazioni sono destinate a ridurre i costi sostenuti per il recupero/ristrutturazione dei fabbricati esistenti e per la demolizione dei fabbricati più degradati, per la bonifica delle aree e per lo sviluppo delle nuove costruzioni;

2. IMU E IMPOSTE D'ATTO

Sospensione dall'obbligo di pagamento dall'imposta sulla proprietà (IMU) - relativa agli immobili oggetto di interventi di rigenerazione o di recupero - per gli esercizi durante i quali sono in corso i lavori.

Applicazione in misura fissa delle imposte d'atto (registro, ipotecaria e catastale) per le operazioni di trasferimento di fabbricati destinati ad essere demoliti e ricostruiti o, comunque, oggetto di interventi di recupero da parte degli operatori immobiliari professionali, a condizione che gli stessi siano successivamente destinati all'attività di locazione o di rivendita;

3. MISURE PER LA RIGENERAZIONE DEL CONTESTO URBANO

Implementazione, nell'ambito di interventi di recupero di aree dismesse e degradate e nella realizzazione di servizi ed opere d'interesse pubblico in contesti urbani da riqualificare, dei relativi oneri amministrativi in misura ridotta e/o concessione di premialità volumetriche e/o rimodulazione degli spazi e dei fabbricati esistenti funzionali alla rigenerazione di contesti degradati, nell'ambito degli interventi edilizi o piani attuativi.

Le suddette agevolazioni:

- dovrebbero essere pienamente applicabili agli investitori professionali e istituzionali, incluse le immobiliari di gestione, gli organismi di investimento collettivo del risparmio (OICR) immobiliari, le società di investimento immobiliare quotate (Siiq) e le società di investimento a capitale fisso (Sicaf), essendo questi operatori in grado di mobilitare efficacemente e speditamente le risorse finanziarie e professionali necessarie per l'esecuzione di detti interventi;
- dovrebbero riguardare tutte le destinazioni d'uso, purché inserite in un piano di recupero e sviluppo organico approvato dagli organi competenti;
- dovrebbero essere applicabili su di un arco temporale compatibile con i normali tempi di realizzazione di tali interventi;
- dovrebbero essere maggiormente premianti in base al livello di prestazione energetica degli edifici costruiti. Ad un minor fabbisogno energetico degli edifici migliore rispetto al requisito minimo richiesto per ottenere la qualifica nZEB (nearly Zero Energy Building), il cui raggiungimento è obbligatorio per legge dal 1° gennaio 2021 dovrebbe corrispondere un incentivo economico maggiore;
- dovrebbero essere maggiormente premianti in caso di progetti di rigenerazione di aree o riqualificazione dell'esistente che prevedano la costituzione di comunità energetiche;

4. EFFICIENTARE LE TEMPISTICHE E PERCORSI AUTORIZZATIVI

Individuazione, anche di concerto con gli Enti locali competenti, di percorsi autorizzativi semplificati e più veloci rispetto a quelli ordinari, così da poter immettere in tempi brevi sul mercato immobili moderni ed efficienti ed esercitare con rapidità gli auspicati effetti moltiplicativi sul Pil.

In particolare, si suggeriscono percorsi amministrativi semplificati e prioritari per la rigenerazione dei grandi asset, costruiti ed occupati da soggetti pubblici e/o istituzionali ad oggi di proprietà di soggetti privati, che ricadono in zone destinate a "servizi" nei vigenti strumenti urbanistici. Questi asset, la cui destinazione d'uso non può essere mutata fino alla dismissione del servizio, sono costrette oggi ad avviare iter amministrativi per varianti urbanistiche complesse, viste le dimensioni spesso molto rilevanti di questi fabbricati, in termini sia di volume sia di superfici.

Si propone inoltre di prevedere norme finalizzate a conferire certezza circa i termini di eventuali impugnazioni; in particolare, occorre regolamentare la partecipazione collettiva all'iter istruttorio ed approvativo dei progetti di rigenerazione urbana fatta salva la non impugnabilità degli atti, a progetto approvato, da parte di cittadini, comitati o associazioni;

5. FAVORIRE LA SOSTITUZIONE EDILIZIA

Agevolazione, mediante la definizione di norme chiare e a carattere sovraordinato, dei processi di sostituzione edilizia prevedendo la demolizione e ricostruzione fatti salvi i diritti acquisiti, nonché il cambio di destinazione d'uso tra funzioni del libero mercato, nel rispetto delle dotazioni territoriali dovute e dell'eventuale tutela degli aspetti morfologici e dei valori tutelati. Quanto sopra fatto salvo quanto già previsto dal TU edilizia DPR 380/2001 ed estendendo il principio anche ad immobili ricompresi nelle zone omogenee A.

6. SEMPLIFICARE I PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI

Superamento della proliferazione di centri autoritativi pubblici di controllo e di gestione dei procedimenti amministrativi (disciplina urbanistica comunale/provinciale/regionale, procedimento di VIA provinciale, procedimento di VAS e VINCA regionale) nel nome di un unico profilo di pubblico interesse, ed estensione il perimetro della disciplina al tema dell'unificazione dei procedimenti urbanistici e ambientali in un unico procedimento "tridimensionale";

7. RAPPORTO CON LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

Prevedere la creazione di team tecnici sovracomunali a livello provinciale e/o regionale che potrebbero, fermo restando l'autonomia dei Comuni, supportare gli stessi nella gestione dei progetti di rigenerazione urbana complessi.

8. STANDARD URBANISTICI

Affidamento ai Comuni dell'individuazione flessibile degli standard urbanistici entro il territorio di urbanizzazione consolidata, in considerazione della specificità delle situazioni concrete; introduzione di strumenti differenziati di regolazione delle dinamiche territoriali in ragione delle dimensioni dei Comuni e della loro localizzazione (piccoli Comuni montani, Comuni turistici "fisarmonica", ecc.); introduzione del criterio che i controlli paesaggistici non possono contraddire la pianificazione comunale ma devono orientare l'aspetto esteriore degli interventi edilizi autorizzati dai Comuni; pieno accoglimento del principio dell'indifferenza funzionale della città moderna, in quanto oggi, e sempre più in futuro, è la idoneità ediliziotecnologica degli edifici a condizionarne la funzione e gli usi, piuttosto che una pianificazione urbanistica rigida e a priori delle destinazioni d'uso, costantemente rimessa in discussione dalla rapida evoluzione della domanda;

9. PROMOZIONE DELLE ATTIVITÀ SOCIALI

Non computabilità nella s.l.p. (superficie lorda di pavimento) di negozi di vicinato, artigianato di servizio, pubblici esercizi di somministrazione qualora si prevedano forme di convenzionamento con le amministrazioni comunali per promuovere il ruolo sociale di dette attività (ad esempio consegna gratuita a domicilio per anziani e soggetti deboli).

Con riferimento ai "piani terra", previsione di incentivi per l'attrazione e la resilienza di attività di natura artigianale e di piccolo commercio, quali IMU ridotta e/o cedolare secca per affitti sul modello di quanto già previsto per la residenza.





FIN DALLA SUA FONDAZIONE NEL 1997, CONFINDUSTRIA ASSOIMMOBILIARE RAPPRESENTA LA FILIERA DEGLI OPERATORI DEL REAL ESTATE ATTIVI IN ITALIA. I SUOI OLTRE 180 SOCI INCLUDONO INVESTITORI ISTITUZIONALI (SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO E FONDI IMMOBILIARI, SOCIETÀ IMMOBILIARI QUOTATE E NON QUOTATE, ISTITUTI BANCARI, COMPAGNIE ASSICURATIVE), PRIMARI DEVELOPER ITALIANI E INTERNAZIONALI, SOCIETÀ PUBBLICHE CHE GESTISCONO GRANDI PATRIMONI IMMOBILIARI, SOCIETÀ DEI SERVIZI IMMOBILIARI, DEI SERVIZI LEGALI E DELLA CONSULENZA AL REAL ESTATE.