



CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE

Modelli per la riconversione dello stock uffici

Confronto tra Francia, Spagna e UK

LUGLIO 2025

I QUADERNI DI
ASSOIMMOBILIARE **21**

INDICE

INTRODUZIONE	2
FRANCIA	3
Il mercato immobiliare	3
Quadro regolatorio normativo per i cambi di destinazione d'uso	7
Caso studio: 141 avenue de Verdun (Issy-les-Moulineaux)	10
SPAGNA	12
Il mercato immobiliare	12
Quadro regolatorio normativo per i cambi di destinazione d'uso	16
Caso studio: Talent Tower (Madrid).....	18
REGNO UNITO	20
Il mercato immobiliare	20
Quadro regolatorio normativo per i cambi di destinazione d'uso	20
Caso studio: HSBC Tower (Londra).....	23

INTRODUZIONE

Negli ultimi anni, profondi cambiamenti sociali, economici e tecnologici hanno modificato radicalmente il modo in cui viviamo e lavoriamo. La diffusione del lavoro ibrido e dello smart working, accelerata dalla pandemia, ha prodotto effetti strutturali sulla domanda di spazi per uffici, evidenziando l'obsolescenza di parte dello stock immobiliare direzionale esistente.

Parallelamente, la crescente attenzione alla sostenibilità ambientale, la necessità di contenere il consumo di nuovo suolo e le nuove urgenze legate alla crisi abitativa nei grandi centri urbani pongono con forza il tema della riconversione urbana come leva strategica per una trasformazione efficiente e responsabile del territorio.

È in questo contesto che nasce il lavoro di questo Quaderno, promosso dal Comitato Commercial Real Estate di Confindustria Assoimmobiliare, che ha l'obiettivo di approfondire il potenziale rappresentato dalla trasformazione degli uffici in altre destinazioni d'uso, in particolare in residenziale.

Il Quaderno propone un confronto comparato con tre Paesi europei — Francia, Spagna e Regno Unito — che si trovano ad affrontare sfide simili ma adottano strumenti, normative e approcci differenti. L'analisi delle loro esperienze ci offre una lente preziosa per osservare come politiche pubbliche, flessibilità urbanistica e pratiche di mercato possano contribuire a dare nuova vita a immobili sottoutilizzati, generando valore sia per gli investitori sia per le comunità locali.

La rigenerazione del patrimonio immobiliare esistente, se ben governata, può infatti rappresentare una straordinaria occasione di sviluppo sostenibile, promuovendo città più inclusive e resilienti, capaci di rispondere ai nuovi bisogni abitativi e lavorativi senza generare ulteriore pressione sul territorio.

Con questo lavoro vogliamo fornire uno strumento di riflessione e indirizzo utile agli operatori del settore, alle pubbliche amministrazioni e a tutti gli stakeholder coinvolti nei processi di trasformazione urbana. Ringrazio i membri del Comitato e tutti i professionisti che hanno contribuito con competenza e visione alla realizzazione di questa pubblicazione, nella convinzione che il confronto internazionale rappresenti un'occasione utile per arricchire il dibattito nazionale e favorire l'adozione di politiche più efficaci e coerenti con le trasformazioni in atto.

In particolare, ringrazio **Stefania Campagna** di JLL per la stesura del capitolo sulla Francia, **Carlo Vanini** di C&W e **Federico Barbàra** di DLA Piper per la stesura del capitolo sulla Spagna e **Silvio Sancilio** di Colliers per la stesura del capitolo su UK.

Ofer Arbib

Presidente Comitato Commercial Real Estate
Confindustria Assoimmobiliare

FRANCIA

Il mercato immobiliare

Uffici

La regione più dinamica per il mercato uffici in Francia è quella dell'Ile-de-France. In questa regione si concentra infatti circa un quarto del totale dello stock uffici, pari a 56 milioni di mq su un totale di 235 milioni di mq¹. In quest'area, inoltre, si registra il 56% della domanda allocata nazionale.

A seguito dei cambiamenti nelle modalità lavorative, avvenuti principalmente negli anni post pandemici (2021-2023), i tassi di affitto sono aumentati sul mercato terziario di tutto il Paese, con impatti più significativi nelle periferie parigine², dove il tasso di *vacancy* è di oltre il 2,8% più alto della media dei principali altri mercati francesi.

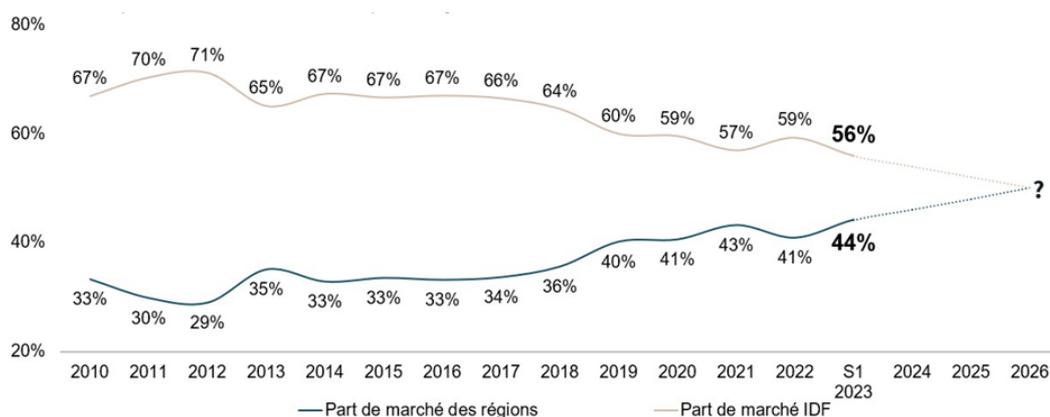
L'analisi di questo capitolo riguarderà dunque l'Ile-de-France e, più in particolare la prima e seconda cintura della città. Infatti, il tasso di affitto effettivo di Parigi "intra-muros" è inferiore al 3% e la domanda è in aumento, sintomo che gli occupier si stanno sempre di più orientando nella ricerca di spazi nel centro della capitale.

Tabella 1: Tassi di vacancy e stock uffici nelle principali città francesi

	Lyon	Lille	Bordeaux	Marseille	Ile-de-France*	Media
Tasso di Vacancy (%)	4,50	5,80	7,10	2,50	8,50	5,68
Stock Uffici (mq)	343.000	268.000	226.500	139.000	4.759.000	

* Parigi "intra muros" < 3%

Figura 1: Evoluzione delle quote di mercato della domanda delle regioni vs Ile-de-France



Fonti: JLL, Tourny Meyer, Locopro, CECIM, OTIE, OIEB elaborazione A'URBA, OBM, Immostat, ONITA, OIE

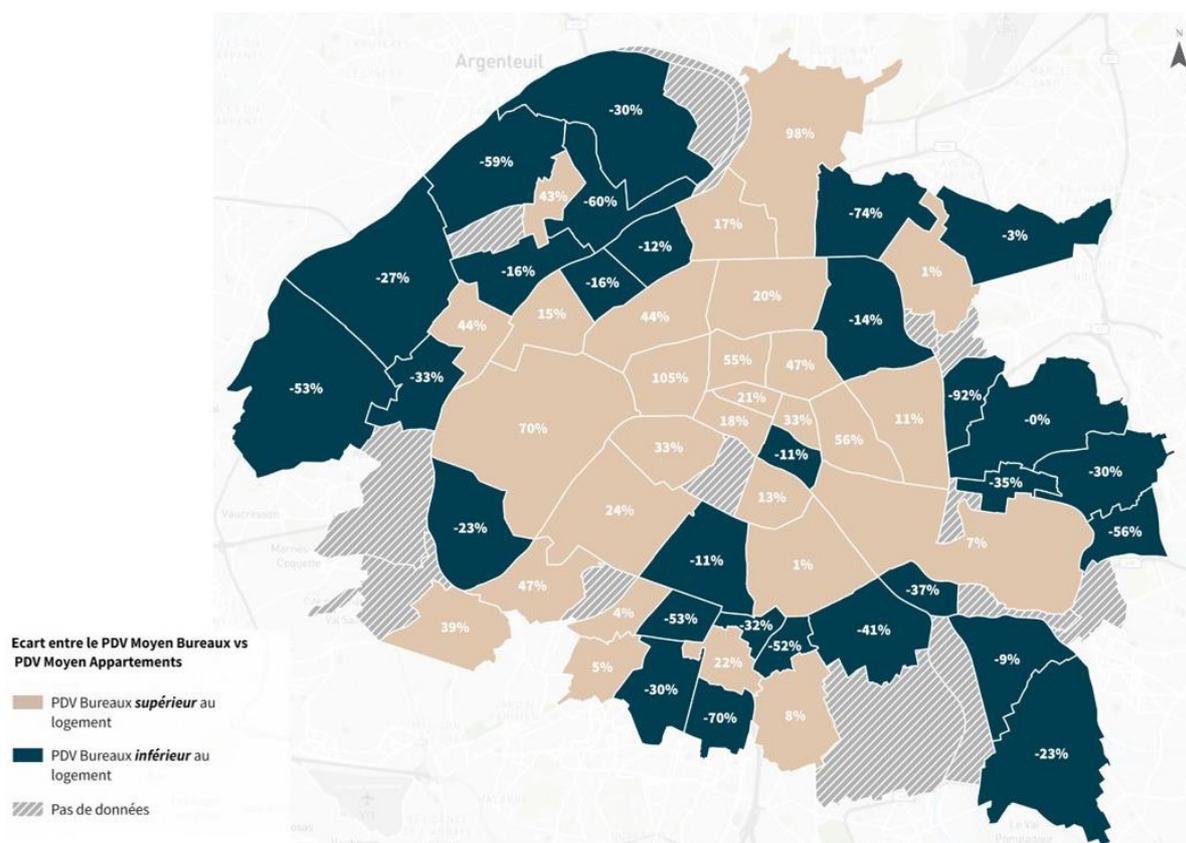
¹ Fonte: Xerfi, 2022

² Fonte: JLL/ CECIM

Esistono alcuni fattori da considerare quando si effettuano operazioni di riconversione da ufficio a residenziale:

- Le superfici affittabili come residenziali (SHAB) rappresentano circa l'85% delle superfici affittate ad uso ufficio (SUBL);
- I prezzi delle abitazioni sono da maggiorare per il valore dell'IVA (20%);
- L'aumento di offerta residenziale libera è soggetto alla legge SRU³ - che impone una quota di edilizia sociale per ogni Comune. È possibile, dunque, che i valori di uscita siano influenzati da questa quota.

Figura 3: Differenza tra il prezzo medio di vendita di uffici e appartamenti nell'Ile-de-France



Fonte: JLL/ ImmoStat, le Figaro Immobil

Residenziale

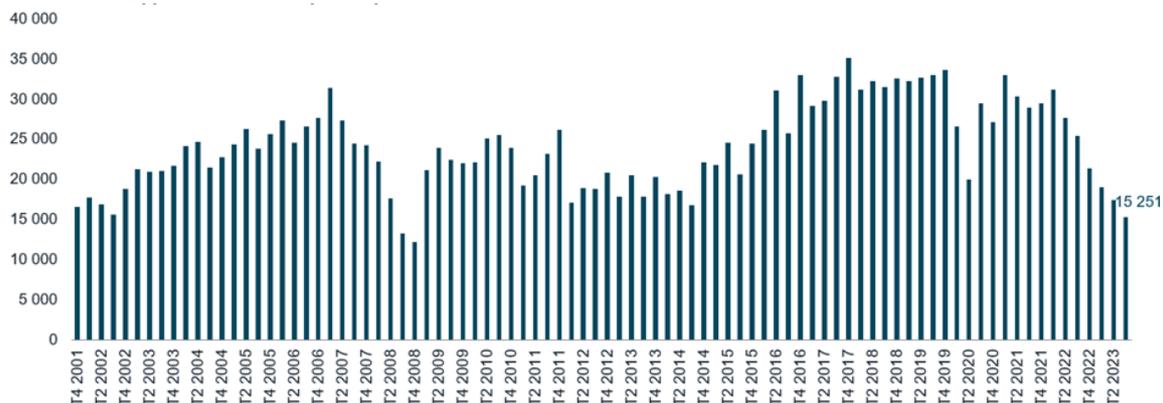
Il mercato residenziale in Francia sta vivendo un momento di trasformazione caratterizzato da una forte pressione di domanda, polarizzata sui grandi centri urbani, e un'offerta ancora insufficiente a coprire queste necessità. Nel 2023, la produzione di nuove abitazioni è calata del 30%, e tale tendenza si è confermata anche nel 2024. Il livello è estremamente basso anche per i cantieri effettivamente avviati, in calo del 40%: la realizzazione delle nuove costruzioni non ha seguito l'andamento dei

³ La legge SRU (*Solidarité et Renouvellement Urbain* — Solidarietà e Rinnovamento Urbano) è una legge urbanistica francese approvata nel dicembre 2000. È particolarmente nota per l'articolo 55, che impone ai comuni con più di 3.500 abitanti (1.500 se situati in area metropolitana) di avere almeno una certa percentuale di alloggi sociali (*logements sociaux*) sul totale del loro patrimonio immobiliare.

permessi di costruire a causa di condizioni economiche non più sostenibili per gli operatori. La situazione del settore residenziale continua, dunque, a generare tensioni causate da un indebolimento dal lato dell'offerta, sia per le abitazioni unifamiliari sia per quelle plurifamiliari.

Il mercato residenziale fatica a ritrovare un equilibrio. L'aumento dei tassi d'interesse, iniziato nel 2022, ha rallentato la domanda di acquisto, colpendo in particolare gli acquirenti di prime case: per molti, il reddito disponibile non è più sufficiente a sostenere l'acquisto di un'abitazione. La domanda si è quindi contratta, penalizzata sia dal peggioramento delle condizioni di accesso al credito, sia da prezzi degli immobili ancora troppo elevati rispetto alla capacità di spesa delle famiglie francesi.

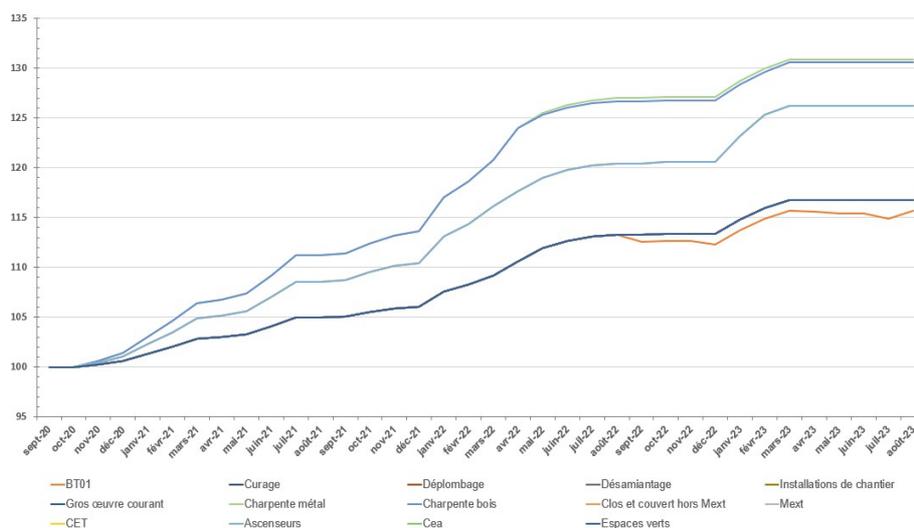
Figura 4: Contratti di *pre-let* di appartamenti in costruzione nell'Ile-de-France



Fonte: SDES, ECLN

Tale rallentamento ha colpito anche gli sviluppatori, anche loro influenzati dalle condizioni restrittive di finanziamento a causa dell'aumento dei tassi, dall'aumento dei costi di costruzione derivanti dalla crescita dell'inflazione (+20% dal 2019 al 2023) e dalla diminuzione del numero di prenotazioni di nuovi alloggi.

Figura 5: Trend dei costi di costruzione – indice BT01 sett 2020 = 100



Fonte: Indice BT01

A causa di tali dinamiche il costo della trasformazione di uffici in abitazioni è equivalente o superiore ai costi di costruzione di nuovi alloggi a seconda degli impatti strutturali generati dal cambio d'uso⁴.

Focus: residenzialità per studenti

Con meno di 190.500 posti letto per 2,95 milioni di studenti, l'offerta di residenziale per studenti in Francia risulta sottodimensionata rispetto alle esigenze effettive. Queste dinamiche sono destinate a esacerbarsi nel corso dei prossimi anni. La popolazione studentesca è in costante crescita, spinta in particolare dall'aumento degli studenti internazionali e dall'apertura di nuovi *campus* da parte di scuole straniere. Si stima che nel 2028 il numero complessivo di studenti supererà la soglia dei 3 milioni. Parallelamente, cresce anche la quota di studenti fuori sede, mentre l'offerta di alloggi a loro dedicata resta strutturalmente insufficiente.

Questi fattori contribuiscono a mantenere i canoni di affitto su livelli molto elevati nelle principali città universitarie.

Con circa 20.000 alloggi attualmente in progetto o in costruzione, il potenziale di sviluppo di residenze per studenti rimane particolarmente elevato, spingendo gli investitori verso conversioni da settori meno performanti, come quello terziario, a studentato, più sicuro in termini di tasso di rendimento e con ridotto rischio locativo.

Quadro regolatorio normativo per i cambi di destinazione d'uso

In Francia, il quadro normativo per i cambi di destinazione d'uso – in particolare da uffici a residenziale – è regolato da una combinazione di normativa urbanistica nazionale e strumenti di pianificazione locale, con alcuni elementi chiave:

- Codice dell'Urbanistica (*Code de l'urbanisme*): i cambi di destinazione ("*changement de destination*") sono regolati dagli articoli L.151-27 e seguenti. Le destinazioni urbanistiche sono definite in categorie (es. abitazione, ufficio, commercio ecc.). Un passaggio da uffici a residenziale richiede un'autorizzazione, in genere sotto forma di permesso di costruire modificativo o dichiarazione preventiva, a seconda dell'entità dei lavori. Lo Stato francese ha adottato misure di sostegno alla trasformazione in residenziale, soprattutto nei contesti di crisi abitativa.
- PLU (Piano Locale di Urbanismo): Gli strumenti locali (PLU o PLUi) possono limitare o incentivare i cambi di destinazione.

Nel contesto delle riconversioni edilizie, le destinazioni d'uso presentano significative differenze normative e tecniche. Gli uffici sono classificati come uso commerciale e seguono il Codice del Lavoro o il regolamento degli ERP di tipo W, con un'aliquota IVA del 20%, carichi d'esercizio che variano tra 250 e 350 daN/m² a seconda della configurazione, un servizio igienico accessibile per piano e distanze di evacuazione di 40 metri dal posto di lavoro alla scala e 10 metri nei casi di cul-de-sac. Gli usi abitativi, come il residenziale, il coliving, le residenze collettive per studenti (RSE) o per anziani (RSS), rientrano nel Codice dell'Abitazione, con IVA agevolata tra il 5,5% e il 10% (eccetto per il solo residenziale, che può salire al 20%). In tutti questi casi, i carichi sono generalmente di 150 daN/m² per gli ambienti interni e 350 daN/m² per i balconi, con accessibilità PMR garantita al 100% e distanze di evacuazione che variano: per la terza famiglia (A e B), da 10 a 15 metri fino alla scala, oppure fino a 40 metri per le RSS. Gli hotel e gli edifici per l'istruzione superiore sono invece usi commerciali soggetti al regolamento ERP rispettivamente di tipo O e R, con IVA al 20%, carichi d'esercizio più elevati (fino a 400 daN/m²), accessibilità proporzionata al numero di camere o blocchi sanitari e distanze di evacuazione comprese

⁴ Fonte: studi di fattibilità e progetti realizzati dai team di gestione progetti (AMO-MOD) di JLL

tra i 30 e i 40 metri. Questi elementi evidenziano la complessità del passaggio da un uso all'altro, specialmente quando si modifica la destinazione in ambito abitativo, dove vincoli strutturali, fiscali e di sicurezza assumono un peso determinante.

Tabella 2: Requisiti normativi e tecnici per diverse destinazioni d'uso in Francia

USO	DESTINAZIONE	CLASSIFICAZIONE	IVA	ONERI DI ESERCIZIO	ACCESSIBILITÀ PMR	DISTANZE DI EVACUAZIONE
UFFICI	Commerciale	Codice del Lavoro o ERP di tipo W	20%	Uffici: 250 daN/m ² , Uffici flessibili: 350 daN/m ² , SDR: 350 daN/m ²	1 servizio igienico PMR per piano	40 m (dal posto di lavoro alla scala), 10 m cul-de-sac
RESIDENZIALE	Abitazione (uso abitativo)	Codice dell'Abitazione	5,5% - 10% o 20%	Abitazione: 150 daN/m ² , Balconi: 350 daN/m ²	100% accessibile	3 ^a famiglia A: 10 m / 3 ^a famiglia B: 15 m tra la porta della scala e l'ultima porta di piano
COLIVING	Abitazione (uso abitativo + ERP di servizi aperti alla clientela)	Codice dell'Abitazione (+ ERP servizi aperti alla clientela)	10%	Abitazione: 150 daN/m ² , Balconi: 350 daN/m ²	100% accessibile	3 ^a famiglia A: 10 m / 3 ^a famiglia B: 15 m tra la porta della scala e l'ultima porta di piano
RSE	Abitazione (uso abitativo + ERP di servizi aperti alla clientela)	Codice dell'Abitazione (+ ERP servizi aperti alla clientela)	10%	Abitazione: 150 daN/m ² , Balconi: 350 daN/m ²	100% accessibile	3 ^a famiglia A: 10 m / 3 ^a famiglia B: 15 m tra la porta della scala e l'ultima porta di piano
RSS	Abitazione (uso abitativo con destinazione alloggio)	Codice dell'Abitazione (+ ERP di tipo O)	10%	Abitazione: 150 daN/m ² , Balconi: 350 daN/m ²	100% accessibile	40 m
HOTEL	Commerciale	ERP di tipo O	20%	Auditorium: 400 daN/m ² , Sale polivalenti: 250 daN/m ² , Sale riunioni: 400 daN/m ² , Aule: 350 daN/m ²	% in funzione del numero di camere/blocco sanitario	30 m
ISTRUZIONE SUPERIORE	Commerciale	ERP di tipo R	20%	Auditorium: 400 daN/m ² , Sale polivalenti: 250 daN/m ² , Sale riunioni: 400 daN/m ² , Aule: 350 daN/m ²	1 servizio igienico PMR/blocco sanitario	40 m

Fonte: JLL

Alcune città, possono imporre vincoli stringenti per evitare la perdita di spazi economici in zone centrali, oppure quote minime di edilizia sociale nei progetti di conversione.

A Parigi, la riconversione di edifici da uffici a residenziale è disciplinata dal Codice dell'urbanistica e dal Piano Locale di Urbanismo (PLU), che stabilisce le destinazioni d'uso ammesse nelle diverse zone della città. Il primo passaggio obbligatorio è verificare la compatibilità urbanistica del cambio di destinazione da "bureaux" a "habitation". Se consentito, è necessario ottenere una dichiarazione preventiva o un

permesso di costruire, a seconda dell'entità dei lavori. Gli edifici devono poi essere adeguati agli standard abitativi previsti dal Codice della costruzione e dell'habitat (es. illuminazione naturale, ventilazione, isolamento, accessibilità).

In alcune aree, soprattutto centrali, il Comune impone limitazioni: ad esempio, è richiesta la compensazione della perdita di superficie a uso economico, che può avvenire attraverso la creazione di spazi produttivi in altra sede o il versamento di un contributo. Inoltre, in caso di riconversioni superiori a 1.000 mq, può essere obbligatorio destinare una quota a edilizia sociale. Tuttavia, in zone con forte pressione abitativa, il Comune può concedere premialità volumetriche, tempi autorizzativi ridotti o priorità nei bandi pubblici per progetti che rispondano agli obiettivi sociali e ambientali della città. Dal 2021, Parigi promuove attivamente questo tipo di interventi, mirando a trasformare fino a 250.000 mq di uffici in alloggi entro il 2030, soprattutto nei quartieri con squilibri funzionali o scarsità di offerta abitativa.

Ostacoli alla riconversione

Nel processo di trasformazione degli immobili da uso ufficio in residenze, sono ancora presenti numerosi ostacoli, sia nel rapporto con le autorità locali sia dal punto di vista del mercato privato.

Nel caso del rapporto con le autorità pubbliche locali, una delle principali difficoltà è rappresentata dalla regolamentazione urbanistica. I vincoli imposti dai piani urbanistici locali (PLU, PLUi, PLUh) rendono complesso modificare le destinazioni d'uso, soprattutto considerando che qualsiasi revisione del piano implica una procedura formale che incide sui tempi. A questo si aggiungono i vincoli imposti dalla legge SRU, soprattutto nei Comuni che non hanno ancora raggiunto i propri obiettivi triennali in termini di edilizia sociale. Il sistema attuale, che contabilizza il numero di unità abitative e non la superficie, può scoraggiare la realizzazione di residenze gestite. Anche le logiche di programmazione urbana possono ostacolare la riconversione quando le aree sono classificate come poli economici e non residenziali. Infine, i vincoli relativi al numero di posti letto autorizzati in strutture sanitarie, imposti dalle agenzie regionali francesi (ARS), possono influire sulla fattibilità dei progetti.

Le amministrazioni pubbliche, inoltre, non sempre vedono con favore la riconversione degli uffici perché, da un punto di vista finanziario, la perdita degli introiti derivanti dalla tassazione di tali immobili può essere rilevante per i loro bilanci (nell'Île-de-France, questa tassa varia tra 5 e 25 €/mq). A ciò, va aggiunto che, con l'aumento della popolazione conseguente alle trasformazioni, è necessario finanziare nuove attrezzature pubbliche, la cui realizzazione rappresenta una criticità.

Per gli investitori privati, il primo ostacolo è rappresentato dal mercato stesso: il valore teorico al metro quadro degli uffici è generalmente superiore a quello delle abitazioni, il che spinge gli operatori ad attendere prima di considerare operazioni di riconversione. A ciò si sommano l'aumento dei costi di costruzione – cresciuti in media del 20% negli ultimi quattro anni – e un contesto economico caratterizzato da costi di finanziamento più elevati, minore raccolta e, in alcuni casi, disinvestimenti.

Anche sul fronte regolamentare esistono criticità, come l'incertezza legata alla legge ELAN⁵ e ai *bonus* volumetrici concessi a discrezione delle amministrazioni comunali. Inoltre, i meccanismi di controllo degli affitti (in città come Parigi, Lille, Lione, Bordeaux, Montpellier, ecc.) e l'applicazione del decreto terziario su immobili convertiti in residenziale possono rendere meno attraenti gli investimenti. Dal punto di vista giuridico, il cambio di destinazione d'uso può diventare irreversibile, soprattutto se l'immobile ha perso la sua commerciabilità. Inoltre, le quote da realizzare di edilizia sociale richiedono competenze gestionali specifiche, non sempre semplici da coordinare all'interno della stessa struttura.

⁵ La legge ELAN (*Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique*), approvata in Francia nel 2018, mira a semplificare le procedure edilizie, rilanciare la produzione di alloggi – in particolare sociali – e modernizzare il settore immobiliare attraverso riforme urbanistiche, digitali e gestionali.

Anche gli aspetti finanziari e fiscali pongono alcune sfide: in alcuni casi i margini economici dei promotori delle riconversioni sono estremamente ridotti e la parte libera delle abitazioni serve a finanziare la quota di edilizia sociale. La conversione implica spesso una perdita di superficie utile tra i valori catastali e quelli abitabili (fino al 15%), mentre i costi di trasformazione sono talvolta superiori a quelli di una nuova costruzione. A questo, potrebbero influire ulteriori ostacoli quali i debiti esistenti sull'immobile, il suo valore di acquisto, i costi derivanti dall'IVA (che nel caso della residenziale sono al 20% e ricadono sugli acquirenti finali), e l'eventuale finanziamento di Programmi Urbani Partenariali (PUP).

Infine, sul piano tecnico e morfologico, non tutti gli edifici per uffici sono adatti alla riconversione: la struttura portante, la profondità, la distribuzione degli spazi e i requisiti tecnici (accessibilità, sicurezza, prestazioni ambientali) possono rendere il processo complesso o non fattibile. Anche l'impatto in termini di emissioni di CO₂ deve essere valutato attentamente.

Caso studio: 141 avenue de Verdun (Issy-les-Moulineaux)

I progetti di riconversione rappresentano un'opportunità concreta per generare benefici sociali e ambientali rilevanti, contribuendo alla rivitalizzazione del tessuto urbano, alla riduzione del consumo di suolo e alla promozione della mixité sociale all'interno dei quartieri. Tali interventi consentono di attivare dinamiche di rigenerazione sostenibile, sperimentando modelli innovativi di trasformazione che meritano di essere pienamente valorizzati anche dal punto di vista delle politiche pubbliche e delle strategie di investimento privato. In questo contesto, le imprese coinvolte possono beneficiare di un ritorno positivo in termini reputazionali e di posizionamento strategico.

Un esempio significativo è rappresentato dal progetto di riconversione di un edificio situato al 141 avenue de Verdun, a Issy-les-Moulineaux, promosso da CDC Habitat.



L'intervento prevede la realizzazione di oltre 6.000 mq di superfici a destinazione residenziale e commerciale, in sostituzione degli attuali 1.800 mq di uffici presenti sul lotto.

L'operazione è stata avviata con un importo di acquisizione pari a 14,3 milioni di euro, corrispondente a oltre 2.000 €/mq di superficie di pavimento (SDP) prevista dal progetto.

L'iniziativa consentirà l'introduzione di una maggiore mixité funzionale in un contesto urbano a prevalente vocazione direzionale, evidenziando le potenzialità di intervento sul patrimonio edilizio esistente in aree consolidate.

Diversi fattori hanno contribuito al successo dell'operazione.

In particolare, è risultato determinante il coinvolgimento attivo dell'amministrazione comunale nel processo decisionale e urbanistico, che ha facilitato la transizione verso una destinazione d'uso più coerente con i fabbisogni locali.

A ciò si aggiunge la possibilità di ampliare e diversificare l'offerta abitativa nel territorio comunale, rispondendo alla crescente domanda di alloggi in contesti serviti e centrali.

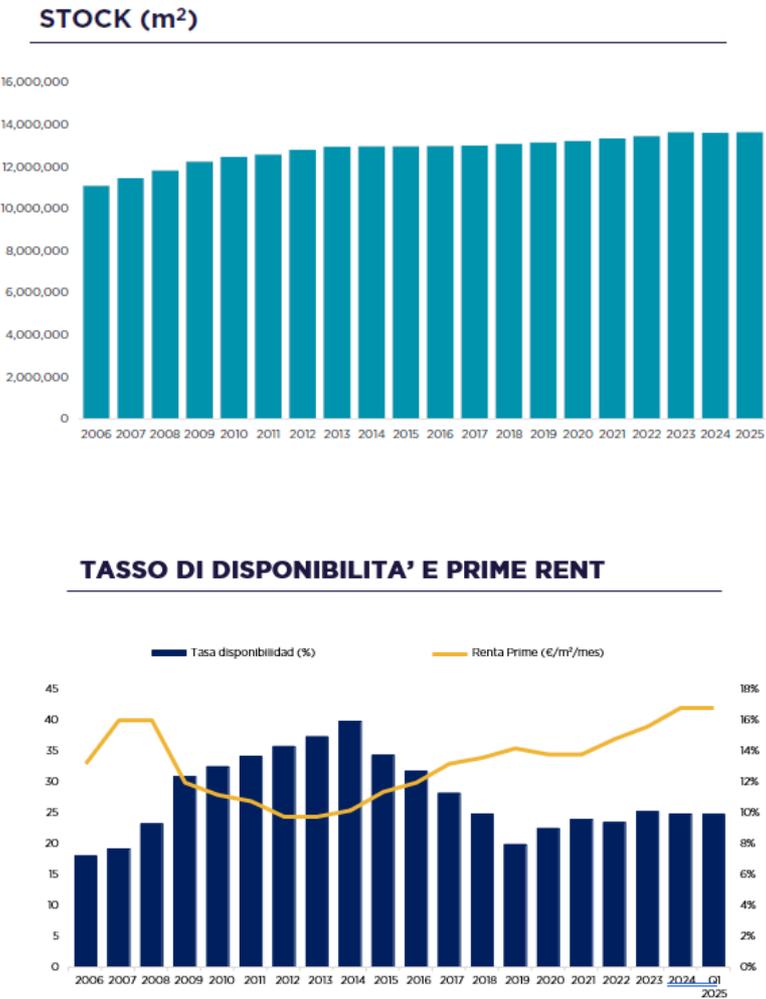
Infine, l'intervento ha generato valore economico grazie alla previsione di oltre 4.000 mq aggiuntivi di superficie di pavimento, a testimonianza della sostenibilità anche finanziaria di questo tipo di riconversioni.

SPAGNA

Il mercato immobiliare

Nel primo trimestre del 2025, il mercato degli uffici in Spagna mostra segnali contrastanti ma complessivamente positivi. Madrid si conferma il principale polo del settore, con uno stock totale di circa 13,6 milioni di mq ed un tasso di disponibilità contenuto all'8,31%, che scende addirittura sotto il 3% all'interno dell'area M-30. A contribuire alla riduzione dello stock complessivo di uffici a Madrid è stato un significativo processo di riconversione verso il settore residenziale, che ha interessato oltre 100.000 mq di superfici negli ultimi tre anni. Questo trend, ormai consolidato, riflette una trasformazione strutturale del mercato, con una crescente attenzione all'adattamento degli spazi alle nuove esigenze urbane e di domanda.

Figura 6: Madrid - stock uffici e disponibilità



Fonte: Cushman & Wakefield

A Madrid la domanda è trainata dagli edifici di alta qualità (classe A/B+), che rappresentano circa il 70% della superficie affittata, segno che le aziende cercano sempre più spazi moderni, efficienti e flessibili. Il CBD mantiene la leadership con il 36% dell'assorbimento totale, mentre si registra una crescente attrattività anche nelle zone esterne alla M-30, spinte dalla carenza di offerta in centro.

Nel complesso, a Madrid sono stati assorbiti 117.000 m² nel primo trimestre 2025, e le previsioni per il 2025 indicano un volume atteso di circa 500.000 m². Il canone Prime si attesta a circa 500 €/m²/anno, mentre il rendimento prime è stabile al 4,4%, supportato da una domanda vivace e dall'interesse degli investitori istituzionali in asset core.

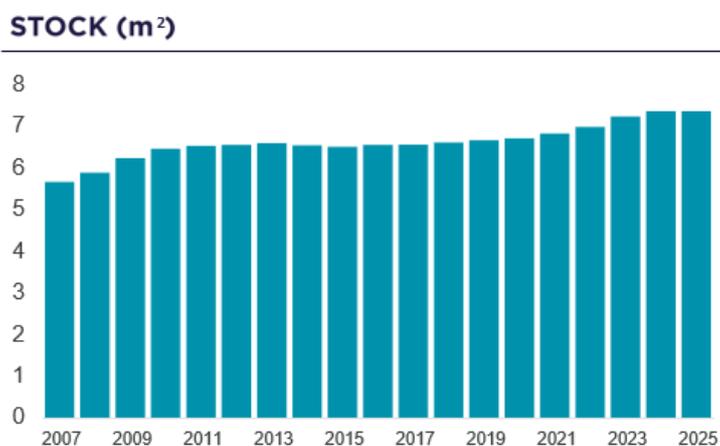
Tabella 3: Madrid - principali indicatori

SOTTOMERCATO	STOCK (M ²)	DISPONIBILITÀ (M ²)	TASSO DI DISPONIBILITÀ	ASSORBIMENTO DEL TRIMESTRE (M ²)	ASSORBIMENTO ANNUALE (M ²)	IN COSTRUZIONE (M ²)	CANONE PRIME (€/M ² /MESE)	REDDITIVITÀ PRIME (%)
CBD (CENTRO DIREZIONALE)	3.314.758	87.694	2,65%	42.898	42.898	–	42,00	4,40%
CENTRO CITTÀ	2.305.726	118.048	5,12%	14.170	14.170	26.913	24,50	5,15%
DECENTRATO	3.358.484	470.504	14,01%	33.428	33.428	22.831	20,00	6,35%
PERIFERIA	4.657.093	607.648	13,05%	27.129	27.129	–	14,50	7,50%
TOTALE MADRID	13.636.061	1.283.895	8,31%	117.623	117.623	56.598	–	–

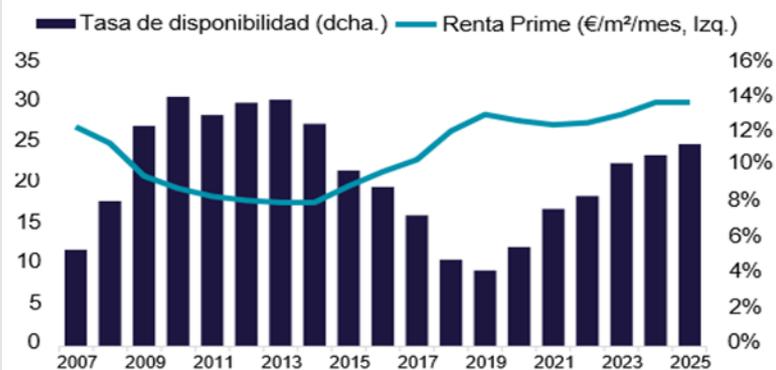
Fonte: Cushman & Wakefield

Barcellona, invece, mostra uno scenario più polarizzato. Con uno stock di 7,36 milioni di mq e una disponibilità più elevata (11,36%), il mercato è influenzato da una forte concentrazione di nuovi spazi nelle Nuove Aree di Business, dove il tasso di disponibilità raggiunge il 20,4%. Anche qui la qualità è determinante: l'80% della superficie locata è in edifici A/B+, e il settore tecnologico domina la domanda. Nel Q1 /2025 sono stati assorbiti circa 52.700 mq, una cifra in linea con la media degli ultimi cinque anni. Il canone prime nel CBD è di 360 €/mq/anno, con un rendimento stabile al 4,6%.

Figura 7: Barcellona - stock uffici e disponibilità



TASSO DI DISPONIBILITA' E PRIME RENT



Fonte: Cushman & Wakefield

Tabella 4: Barcellona - principali indicatori

SOTTOMERCATO	STOCK (M ²)	DISPONIBILITÀ (M ²)	TASSO D DISPONIBILITÀ	ASSORBIMENTO T1 (M ²)	ASSORBIMENTO ANNUO (M ²)	IN COSTRUZIONE (M ²)	RENDITA PRIME (€/M ² /M ESE)	PRIME YIELD (%)
CBD	888.822	51.280	5,77%	5.346	5.346	0	30,00 €	4,60%
CENTRO CITTÀ	2.620.851	122.714	4,68%	17.483	17.483	19.000	24,50 €	5,00%
NUOVE AREE DI BUSINESS	2.443.715	498.234	20,39%	26.236	26.236	116.869	22,00 €	5,50%
PERIFERIA	1.406.097	163.844	11,65%	3.696	3.696	1.500	11,00 €	7,50%
TOTALE BARCELLONA	7.359.485	836.072	11,36%	52.761	52.761	137.369		

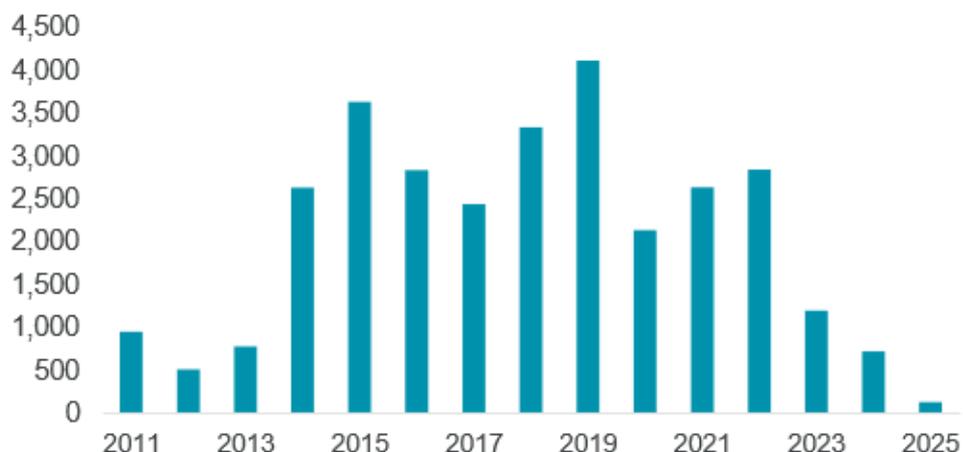
Fonte: Cushman & Wakefield

In sintesi, Madrid continua a crescere grazie a una forte domanda interna, una disponibilità contenuta e una posizione centrale negli investimenti immobiliari in Spagna.

Barcellona, invece, evidenzia un mercato più segmentato, dove le *performance* sono fortemente legata alla localizzazione e alla qualità dell'offerta.

Entrambe le città, però, beneficiano di una fase economica nazionale positiva, con un PIL in crescita e prospettive di stabilizzazione nei tassi d'interesse, che dovrebbero sostenere la ripresa degli investimenti nel corso del 2025. A livello nazionale, infatti, il volume totale degli investimenti per il segmento degli uffici ha raggiunto i 713 milioni di euro nel 2024, rappresentando una diminuzione del 40% rispetto all'anno precedente.

Figura 8: Volumi degli investimenti Uffici – Spagna (€ ml)



Fonte: Cushman & Wakefield

Le riconversioni immobiliari da terziario a residenziale

In Spagna il cambio di destinazione d'uso rappresenta una tendenza ormai consolidata che ha consentito, negli ultimi anni, di trasformare e riutilizzare una serie di immobili che avevano perso il loro originale *appeal* nella destinazione d'uso di origine.

A Madrid, ad esempio, dal 2020 ad oggi si è consolidata la tendenza ad una "riqualificazione" di edifici obsoleti, che ha portato alla trasformazione di oltre 304.000 mq di spazio uffici che per circa il 70% sono stati trasformati in residenziale. In totale sono state completate 46 operazioni di trasformazione/cambio di destinazione di immobili direzionali; 31 di questi è stato riconvertito in residenziale per un totale di circa 200.000 mq (di cui il 63% "*flexible living*"⁶ ed il rimanente in vendita). Le aree maggiormente interessate dai processi di cambio di destinazione d'uso in residenziale sono state quelle *out of town*, che hanno assorbito oltre 120.000 mq (di cui circa 80.000 mq di *flexible living*)⁷.

Queste trasformazioni, tuttavia, non si possono definire veri e propri "cambiamenti di destinazione d'uso", quanto piuttosto cambiamenti di "ritorno" alle destinazioni qualificate originali, già accettate dalla normativa urbanistica di Madrid, e che non necessitano pertanto di processi di cambio d'uso.

In particolare, molte delle trasformazioni di edifici inutilizzati e obsoleti in residenziale (BTS con uso qualificato residenziale) ed abitativo vengono realizzate su lotti terziari che consentono già l'uso di "*bed*" o *hotel*.

A livello di mercato, tali trasformazioni si traducono, da una parte, in una maggior pressione sui canoni di locazione degli immobili ad uso ufficio a causa della mancanza di disponibilità di edifici per uffici di qualità e, dall'altra, questi nuovi usi apportano benefici e rivitalizzano l'ambiente urbano circostante, massimizzandone il potenziale.

⁶ Per "Flexible Living" si intende residenziale e in affitto gestito professionalmente (che include la gestione dei servizi e spazi comuni oltre che tutti i servizi in caso di riaffitto).

⁷ Dati al Q2 2024, Cushman & Wakefield

Quadro regolatorio normativo per i cambi di destinazione d'uso

Di seguito sono sintetizzate le leggi e regolamentazioni spagnole maggiormente rilevanti.

Regolamenti Nazionali

- a) Legge sulla Riabilitazione del Territorio e Urbana (Decreto Legislativo Reale 7/2015), che regola l'uso del suolo e i cambiamenti di destinazione d'uso degli edifici e stabilisce che ogni trasformazione deve essere conforme alle normative urbanistiche e ai piani urbanistici generali.
- b) Codice Tecnico delle Costruzioni (CTE), che determina i requisiti tecnici e di sicurezza (struttura, sicurezza contro gli incendi, accessibilità, salute, ecc.). Un cambiamento di destinazione d'uso può richiedere che l'edificio soddisfi nuovi requisiti CTE.
- c) Legge sulla Proprietà Orizzontale (LPH). Se la proprietà appartiene a una comunità di proprietari, il cambiamento di destinazione d'uso può richiedere l'approvazione dell'assemblea dei proprietari.
- d) Legge sul Regolamento delle Costruzioni (LOE) che regola le condizioni che un edificio deve soddisfare per essere sicuro, abitabile e funzionale.

Regolamenti Regionali

Ogni comunità autonoma ha le proprie normative urbanistiche e edilizie, che possono stabilire requisiti aggiuntivi per i cambiamenti di destinazione d'uso. Alcuni esempi includono la Normative Urbanistiche della Comunità di Madrid, la Legge Urbanistica della Catalogna e la Legge sulla Gestione del Territorio dell'Andalusia

Regolamenti Comunali

Ogni comune stabilisce le proprie regole tramite i Piani Urbanistici Generali (PGOU). Questi determinano quali usi sono consentiti in ciascuna zona, se il cambiamento di destinazione d'uso è fattibile e i requisiti specifici per ottenere una licenza.

Percorsi per cambio destinazione d'uso

In Spagna, la pianificazione urbana è gestita attraverso una struttura con diversi livelli di governo.

Il Governo dello Stato centrale stabilisce regolamenti generali riguardanti i diritti di proprietà, la valutazione dei terreni, l'espropriazione, la protezione ambientale e il patrimonio storico, tutti elementi che influenzano le decisioni di pianificazione locale. Le Comunità Autonome hanno l'autorità principale sulla pianificazione urbana, la "zonizzazione" e le politiche abitative, inclusa la definizione delle leggi di pianificazione e la regolamentazione delle costruzioni.

A livello municipale, i Consigli Comunali sono responsabili dell'attuazione di questi regolamenti approvando progetti di sviluppo, concedendo permessi e licenze e applicando le norme di *zoning* locali. In generale, quindi, è molto difficile delineare una procedura unica per il cambiamento di destinazione d'uso, considerata, appunto, l'organizzazione delle amministrazioni pubbliche spagnole.

Analizzando il contesto normativo/urbanistico spagnolo, la designazione degli usi del suolo è responsabilità delle Autorità Locali, tipicamente attraverso l'approvazione del Piano Generale di Ordinamento Urbano ("*Plan General de Ordenación Urbana*"). Questo piano definisce:

- le categorie di uso del suolo ("*calificación del suelo*"), delineando come ogni lotto di terreno può essere utilizzato (residenziale, ufficio, commerciale, ecc.);

- a seconda del Comune, il Piano Generale può solo definire le categorie di utilizzo del suolo, mentre un Piano Parziale ("*Plan Parcial*") o un Piano Speciale ("*Plan Especial*") può assegnare la specifica "*calificación del suelo*" al terreno municipale.

Considerando quanto sopra, il cambiamento di uso del suolo o di un edificio rientra nelle competenze dei Consigli Comunali. Per cambiare l'uso di un edificio o di un terreno, deve essere considerato il "Piano Generale", il quale definisce l'uso principale del terreno ("*uso principal*") e consente anche usi complementari o alternativi ("*usos complementarios o alternativos*"). Le normative di pianificazione permettono la coesistenza di diversi usi (cioè, l'uso principale e gli usi complementari possono essere implementati sullo stesso terreno o all'interno dello stesso edificio). Ad esempio, un edificio destinato all'uso ufficio può anche consentire usi residenziali fino a un certo livello (ad esempio, in termini generali, gli usi complementari possono occupare fino al 50% dell'area edificabile totale di un edificio), o a determinate condizioni (ad esempio, solo al piano terra).

Se il Piano Generale non consente l'uso previsto (ad esempio, se un ufficio non consente usi residenziali), il processo può variare a seconda del Comune. In termini generali, quando un uso non è consentito su un terreno o edificio specifico, il Piano Generale deve essere modificato per includere l'uso previsto. Questo processo può essere lungo, e richiedere sia giustificazioni legali, sia tecniche, oltre al coinvolgimento di diverse approvazioni amministrative. La procedura è anche soggetta a consultazione pubblica, dove la modifica proposta è esposta al pubblico per un periodo di tempo, permettendo alle parti interessate di presentare eventuali obiezioni o commenti.

Oltre alla procedura *standard* di modifica del Piano Generale, ci sono procedure alternative e più semplici disponibili a seconda del Comune. Queste procedure consentono cambiamenti senza alterare il Piano Generale e possono includere:

- a) Progetti di Pianificazione Complementari: in città come Madrid, ci sono procedure alternative come il "*Plan Especial de Control Urbanístico Ambiental de Usos*" (PECUAU) e lo "*Estudio de Repercusión de Implantación de Usos*" (ERIU). Questi progetti forniscono un quadro per cambiare l'uso del suolo all'interno della città senza richiedere una modifica completa del Piano Generale. Offrono un approccio più flessibile alla gestione dei cambiamenti di uso del suolo in aree specifiche.
- b) Leggi Specifiche: le leggi specifiche approvate dalle Comunità Autonome possono introdurre nuovi obblighi o permessi relativi all'uso del suolo. Ad esempio, la Legge di Madrid 3/2024 sulle Misure Urbane per la Promozione dell'Edilizia Protetta su Terreni per Uffici Terziari⁸, in vigore dal 4 Novembre 2024, consente la trasformazione di edifici per uffici in alloggi protetti in affitto. In considerazione di questa legge gli spazi ad uso ufficio, classificati con destinazione d'uso direzionale possono essere convertiti in unità residenziali in funzione dell'ottemperanza di alcuni criteri. Tra questi, ad esempio, la possibilità di destinare l'intero immobile a uso residenziale in combinazione con altri usi terziari, oppure di utilizzare la superficie edificabile prevista per uso uffici qualora gli altri usi ammessi vengano sviluppati contemporaneamente. I lotti di terreno destinati a sviluppi direzionali in coesistenza con l'uso industriale sono esclusi da questo provvedimento. Inoltre, gli immobili devono soddisfare sia i requisiti previsti per la destinazione d'uso a uffici, sia quelli specifici richiesti per l'uso residenziale. La compatibilità con usi complementari è consentita entro il limite del 20% della superficie edificabile complessiva. Alcune destinazioni d'uso collocate ai piani superiori potrebbero risultare incompatibili con la funzione residenziale, come nel caso di attività particolarmente rumorose o invasive, che sono pertanto

⁸ Si riferisce alla possibilità, introdotta da alcuni Comuni e normative regionali, di realizzare abitazioni a carattere sociale o con vincolo di prezzo (vivienda protegida) su suoli originariamente destinati ad uso terziario, cioè previsti per uffici, commercio o servizi.

vietate. Questo approccio mira a garantire un equilibrio tra le funzioni residenziali e commerciali, nel rispetto delle esigenze di entrambe.

Oltre alle procedure sopra descritte, quando un edificio passa dall'uso ufficio all'uso residenziale, deve rispettare una serie di requisiti tecnici e normativi progettati per garantire che l'edificio soddisfi gli *standard* per le proprietà residenziali. Questi requisiti riguardano diversi fattori come le superfici minime, le configurazioni delle stanze, la luce naturale dell'abitazione e il rispetto degli *standard* di sicurezza e accessibilità.

In ogni caso, qualsiasi cambiamento specifico di uso per un edificio richiede il rilascio di un permesso di costruzione (*licencia de obras y actividad*) per autorizzare l'esecuzione dei lavori necessari e l'operazione della nuova attività autorizzata.

Caso studio: Talent Tower (Madrid)

Nel 2024, Blackstone e Santander hanno ceduto, tramite la joint venture *Aliseda*, la torre uffici nota come Talent Tower, situata al numero 18 di *Avenida de Burgos* a Madrid.



Nell'aprile 2025, il fondo *Argis* ha concluso l'acquisto per circa 50 milioni di euro (compresi costi di ristrutturazione) e si è impegnato a trasformare l'edificio in un progetto residenziale di pregio composto da 71 unità abitative. Le unità saranno distribuite tra diverse tipologie (monocali, bilocali e trilocali), pensate per il mercato di *Chamartín*, una delle zone residenziali più richieste di Madrid.

Nell'operazione di dismissione dell'immobile sono stati esaminati diversi scenari alternativi di riconversione – oltre al residenziale, anche uffici ristrutturati e hotel di lusso– e lo scenario *living e flex-living* è emerso come il più premiante grazie alla scarsità di prodotto nuovo, alla normativa favorevole (NZ 3.2 “*Volumetría Específica*”) che consente il cambio d'uso da uffici a residenziale senza penalizzazioni volumetriche, e al contesto urbano in forte evoluzione.

La riconversione a residenziale ha generato un forte interesse da parte del mercato, consentendo di ottenere un premio pari a circa il 40% oltre al valore residuo dell'asset come ufficio, al netto degli interventi di ristrutturazione necessari per mantenerne la destinazione originaria.

Il piano di *Argis* mira a sfruttare l'alto potenziale dell'immobile, grazie alla sua altezza, al design e alla presenza di spazi esterni non comuni e spesso molto richiesti dagli inquilini nel centro città, con l'obiettivo di creare un punto di riferimento per il mercato residenziale della capitale spagnola. L'iniziativa si inserisce in un quadro normativo favorevole per la riconversione e in una domanda crescente di abitazioni esclusive, data la sovraccapacità di uffici legata al lavoro smart post-pandemia.

Questo caso evidenzia come gli investitori stiano cercando di valorizzare i propri portafogli di uffici obsoleti attraverso la vendita di asset strategici destinati al residenziale, anche in ottica di rilancio urbano con progetti di alta qualità nelle zone centrali di Madrid.

REGNO UNITO

Il mercato immobiliare

Nel 2024, il mercato degli uffici londinese ha mostrato segnali di consolidamento con una domanda annua pari a 10,8 milioni sqf (poco più di un milione di mq), solo leggermente inferiore alla media decennale.

Nella City, il take-up ha raggiunto un massimo quinquennale di 6,3 milioni di sqf (circa 585.000 mq), con il 75% delle transazioni su spazi di qualità "Grade A". La vacancy è scesa al 10,2%, con un minimo del 7,7% nella City Core e solo l'1,3% di disponibilità per spazi "Grade A" nuovi.

Nel West End, il take-up è stato di 3,5 milioni di sqf (circa 325.000 mq) valore più basso raggiunto negli ultimi quattro anni, ma con un forte rimbalzo nella seconda metà dell'anno (+68%). La vacancy è salita al 7,6% a causa di nuove consegne speculative (1,74 milioni di sqf).

I canoni prime sono aumentati in tutti e due i sottomercati principali: nella City fino a £94/sf/pa, ovvero circa 1.194 €/mq/anno (+14,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente) e nel West End fino a £155/sf/pa, ovvero circa 1.969 €/mq/anno (+13,6% a/a).

La *pipeline* di uffici in costruzione ammonta a 15,9 milioni di sqf (1,48 milioni di mq), di cui il 40% già pre-locato, in calo del 5% rispetto al 2023. Il mercato resta sostenuto dalla domanda per spazi di alta qualità e dalla crescente pressione per il ritorno in ufficio.

Le riconversioni immobiliari da terziario a residenziale

Negli ultimi anni, la conversione di uffici in altre destinazioni d'uso, come in residenziale o *hotel*, è diventata una tendenza significativa nel mercato immobiliare del Regno Unito, in particolare nell'area di Londra. L'impatto della pandemia ha accelerato questo processo, dato che molti uffici sono rimasti vuoti o sottoutilizzati a causa dell'aumento dello *smart working*. Questa trasformazione risponde alla crescente domanda di spazi abitativi, soprattutto in città con mercati immobiliari vivaci. Tuttavia, il cambio di destinazione d'uso richiede la navigazione di percorsi normativi complessi, che includono i *Permitted Development Rights (PDR)* e la *Full Planning Application (FPA)*.

Quadro regolatorio normativo per i cambi di destinazione d'uso

Percorsi per il cambio di destinazione d'uso: PDR e FPA

Nel Regno Unito, la conversione degli edifici commerciali segue due principali strade regolamentari:

- *Permitted Development Rights (PDR)*
- *Full Planning Application (FPA)*

Questi percorsi si differenziano in termini di flessibilità, costi e tempi di approvazione.

I *Permitted Development Rights (PDR)* rappresentano un processo semplificato per il cambio di destinazione d'uso, permettendo la conversione da uffici (uso commerciale, classe B1a) a residenziale (classe C3) in modo più rapido rispetto ai percorsi tradizionali. La riforma introdotta nel 2021 sotto il governo di Boris Johnson ha facilitato ulteriormente questo processo, con l'obiettivo di aumentare il numero di abitazioni disponibili. Secondo un rapporto del Parlamento del Regno Unito, tra il 2015 e il 2020 i cambi di destinazione d'uso tramite PDR hanno portato alla creazione di 72.687 nuove

abitazioni. Tuttavia, anche attraverso i PDR, è necessario ottenere una *Prior Approval* dalle autorità locali competenti.

I PDR sono preferibili quando:

- La conversione è semplice e non richiede modifiche significative alla struttura dell'edificio, ad esempio il *passaggio da uso commerciale (uffici, classe B1a) a uso residenziale (classe C3)* senza interventi strutturali importanti.
- Il progetto si trova in *un'area senza restrizioni particolari*. In molte zone del Regno Unito, i PDR sono concessi come *standard*, ma in aree protette da *Article 4 Directions* (ad esempio, alcune aree di Londra), i PDR non sono utilizzabili e si deve procedere con la FPA.
- Tempo e costi sono fattori determinanti. Il percorso dei PDR richiede solitamente dalle 8 alle 12 settimane e non comporta i costi aggiuntivi richiesti da una FPA, come il *Community Infrastructure Levy* (CIL).
- Le modifiche strutturali sono minime, poiché i PDR non consentono ampliamenti, cambi significativi alla facciata o modifiche che possano alterare l'aspetto o le dimensioni complessive dell'edificio.

Un esempio di utilizzo dei *Permitted Development Rights* (PDR) è: un piccolo ufficio in un'area non soggetta a restrizioni viene convertito in appartamenti residenziali senza interventi significativi sulla facciata o modifiche strutturali di rilievo.

Il processo di *Prior Approval* consente alle *Local Planning Authorities* (LPA) di valutare specifici aspetti tecnici e urbanistici del progetto di conversione. Gli elementi principali da considerare includono:

- **Impatto sul traffico:** È obbligatorio dimostrare che la trasformazione dell'immobile non causerà un aumento problematico del traffico locale. Questo può richiedere la presentazione di studi specifici sul traffico.
- **Rischio di inondazioni:** Se l'edificio si trova in una zona a rischio inondazioni, il richiedente deve fornire una valutazione su come verrà mitigato tale rischio.
- **Qualità della vita per i futuri residenti:** Le nuove unità abitative devono rispettare standard minimi di abitabilità, garantendo adeguata luce naturale e dimensioni minime degli spazi.
- **Efficienza energetica e protezione ambientale:** Sebbene non sia richiesto un vero e proprio studio di impatto ambientale per il PDR, potrebbe essere necessario dimostrare che l'edificio rispetta standard di efficienza energetica.

Il processo di approvazione tramite PDR di solito richiede dalle 8 alle 12 settimane, molto meno rispetto al percorso tradizionale.

La *Full Planning Application* è un processo più lungo e complesso, ma offre maggiore flessibilità rispetto ai PDR. Questo percorso è necessario per progetti che richiedono modifiche strutturali significative, come ampliamenti o cambiamenti estetici importanti. La FPA è obbligatoria anche in aree protette da restrizioni come le *Article 4 Directions*, che limitano l'utilizzo dei PDR.

La FPA è necessaria quando:

- Il progetto richiede modifiche sostanziali alla struttura dell'edificio. Se il progetto prevede ampliamenti, modifiche esterne o cambiamenti significativi alla facciata, una FPA è obbligatoria.
- Il progetto si trova in un'area soggetta a restrizioni come le *Article 4 Directions*, che preservano l'uso commerciale degli spazi in aree strategiche di città come Londra (ad esempio, la City of London, il West End). In queste aree, è sempre necessario ottenere una FPA

per il cambio di destinazione d'uso.

- Il progetto è di grandi dimensioni o ha impatti significativi sulla comunità locale. Nei progetti che superano le 10 unità abitative o i 1.000 mq di spazio commerciale, sono richiesti consultazioni pubbliche, studi di impatto ambientale e il pagamento del CIL, che fanno parte della FPA.
- Sono richiesti contributi alla comunità o infrastrutture pubbliche. Con la FPA, il promotore potrebbe dover negoziare un Section 106 Agreement, che comporta contributi finanziari per infrastrutture locali (come scuole o parchi), oltre al pagamento del CIL.

Un esempio di utilizzo della Full Planning Application (FPA) è un progetto che prevede la conversione di un grande edificio per uffici nel centro di Londra in un complesso residenziale con nuove strutture esterne e ampie modifiche alla facciata, o un progetto in una zona protetta come Westminster.

Passaggi del processo FPA

- Domanda di pianificazione dettagliata: Gli investitori devono presentare una documentazione completa, comprensiva di progetti architettonici, che descrivono tutte le modifiche proposte.
- Studi di impatto ambientale: Spesso richiesti, questi studi valutano l'impatto della conversione sull'ambiente, inclusi il consumo energetico e le emissioni di CO2.
- Studi sul traffico: Anche in questo caso è necessario fornire una valutazione dettagliata dell'impatto del progetto sui trasporti locali, incluso il traffico pedonale e ciclistico.
- Accordi Section 106: In alcuni casi, gli investitori devono negoziare con l'LPA contributi finanziari per infrastrutture pubbliche, come scuole, parchi o trasporti.
- *Community Infrastructure Levy (CIL)*: A differenza del PDR, il processo FPA comporta il pagamento di una tassa destinata a finanziare nuove infrastrutture nelle aree di sviluppo.
- Consultazioni pubbliche: Nei progetti di grandi dimensioni (più di 10 unità abitative o oltre 1.000 mq di spazio non residenziale), è richiesta una consultazione pubblica per raccogliere il *feedback* della comunità locale.

La FPA può richiedere dai 6 ai 12 mesi o più, a seconda della complessità del progetto e del contesto in cui viene realizzato.

Confronto tra PDR e FPA

Sebbene i PDR abbiano contribuito significativamente all'aumento dell'offerta abitativa, le FPA rimangono essenziali per progetti che richiedono modifiche strutturali o che si trovano in aree con restrizioni specifiche. La scelta tra PDR e FPA dipende dalla natura del progetto e dalle normative locali. Nel *periodo da luglio a settembre 2022*, le autorità di pianificazione in Inghilterra hanno ricevuto *99.200 domande* di pianificazione, con una diminuzione del 13% rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente. Nello stesso periodo, sono state prese *98.300 decisioni*, registrando una diminuzione del 12%.

Uffici competenti e percorsi amministrativi

Le pratiche per entrambi i percorsi, sia i PDR che la FPA, devono essere presentate presso le *Local Planning Authorities (LPA)* competenti, che variano in base alla localizzazione dell'immobile. Il processo di presentazione delle richieste può essere gestito online tramite il Planning Portal del Regno Unito⁹, dove è possibile caricare tutta la documentazione richiesta, pagare le relative tasse e monitorare lo stato delle richieste.

⁹ Cfr. www.planningportal.co.uk.

- PDR: Richiede la presentazione della Prior Approval presso l’LPA locale. Le autorità hanno un periodo di 8-12 settimane per rispondere.
- FPA: Richiede la presentazione di una domanda di pianificazione dettagliata e può prevedere tempistiche più lunghe, tra 6 e 12 mesi.

In alcune aree di Londra, l’uso dei PDR è limitato dalle Article 4 Directions, che proteggono aree strategiche, come la City of London e il West End. In queste aree, è obbligatorio ricorrere al processo di FPA anche per interventi minori.

Norme specifiche per Londra

Londra presenta restrizioni particolari che complicano l’utilizzo dei *Permitted Development Rights*. Le *Article 4 Directions* limitano i PDR in aree di rilevanza economica strategica, come la City of London e Westminster, proteggendo spazi commerciali fondamentali per l’economia cittadina. Inoltre, il London Plan della Greater London Authority (GLA) impone standard di abitabilità molto rigorosi, aggiungendo ulteriori vincoli per chi intende trasformare edifici commerciali in residenziali o hotel.

Caso studio: HSBC Tower (Londra)

La riqualificazione dell’iconica HSBC Tower di Canada Square, a Canary Wharf, rappresenta una delle conversioni da ufficio a mixed-use più ambiziose mai realizzate a Londra.



In vista della prevista uscita di HSBC dall'edificio nel 2027, i proprietari — Qatar Investment Authority e Canary Wharf Group — hanno incaricato lo studio di architettura KPF di progettare un intervento radicale. Il progetto prevede lo strip-out di ampie porzioni della facciata per creare terrazze all'aperto, giardini sul tetto e spazi comuni accessibili, trasformando l'edificio in una struttura più dinamica e inclusiva.

Originariamente concepita come sede monoutente, la torre sarà riconfigurata in un asset polifunzionale e vivace, che includerà uffici moderni, spazi per il tempo libero e la cultura, potenzialmente un hotel e attrazioni pubbliche come una terrazza panoramica.

Uno degli aspetti centrali dell'intervento è la sua strategia ambientale: conservando circa il 75% della struttura esistente, il progetto riduce significativamente il carbonio incorporato rispetto a una demolizione con ricostruzione. Ulteriori soluzioni in chiave ESG, come i camini solari e sistemi ad alta efficienza energetica, ne potenziano ulteriormente la sostenibilità. Il costo stimato dell'operazione varia tra i 400 e gli 800 milioni di sterline, con completamento previsto intorno al 2030.

Questa trasformazione non solo ridefinisce il futuro di un grattacielo simbolico, ma rappresenta anche un chiaro segnale del cambiamento in atto nel mercato immobiliare post-pandemia, dove flessibilità, destinazioni d'uso miste e performance ESG sono elementi centrali per la valorizzazione e la rilevanza di un asset.

Data la localizzazione a Canary Wharf — zona coperta da Article 4 Directions — e la **natura** fortemente trasformativa dell'intervento (modifiche alla facciata, cambio d'uso, creazione di nuovi volumi e funzioni), il progetto è sottoposto a una Full Planning Application (FPA) e non può beneficiare dei Permitted Development Rights (PDR).

L'iter previsto include:

1. Presentazione della domanda di pianificazione completa alla Local Planning Authority (London Borough of Tower Hamlets).
2. Consultazioni pubbliche obbligatorie, dato l'impatto urbano e l'estensione dell'intervento.
3. Studi di impatto ambientale e sociale, inclusi ESG, traffico, rumore e visibilità.
4. Possibile negoziazione di un Section 106 Agreement e pagamento del Community Infrastructure Levy (CIL).
5. Approvazione da parte della LPA, con potenziale coinvolgimento della Greater London Authority (GLA).

L'iter decisionale potrebbe richiedere fino a 12-18 mesi, considerando la portata strategica e simbolica dell'operazione.

FIN DALLA SUA FONDAZIONE NEL 1997, CONFINDUSTRIA ASSOIMMOBILIARE RAPPRESENTA A LIVELLO NAZIONALE L'INTERA FILIERA DEGLI OPERATORI DEL REAL ESTATE ATTIVI IN TUTTE LE ASSET CLASS. RIUNISCE I PRINCIPALI INVESTITORI ISTITUZIONALI, COME SGR, FONDI IMMOBILIARI, SICAF, SOCIETÀ DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE QUOTATE E NON QUOTATE E REOCO, OLTRE A ISTITUTI BANCARI E COMPAGNIE ASSICURATIVE. FANNO PARTE DELL'ASSOCIAZIONE ANCHE I PIÙ IMPORTANTI DEVELOPER ITALIANI E INTERNAZIONALI, SOCIETÀ PUBBLICHE CHE GESTISCONO GRANDI PATRIMONI IMMOBILIARI, AZIENDE PROPTech, SOCIETÀ DI INGEGNERIA E PROGETTAZIONE, NONCHÉ L'INDUSTRIA PROFESSIONALE DEI SERVIZI DI CONSULENZA AL REAL ESTATE, CHE INCLUDE ATTIVITÀ DI VALUTAZIONE DEGLI ASSET, DUE DILIGENCE, PROPERTY MANAGEMENT, INTERMEDIAZIONE, GESTIONE DEL CREDITO, SERVIZI LEGALI E FISCALI.



CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE

Tel. +39 06 3212271 - assoimmobiliare@assoimmobiliare.it
Via Quattro Novembre, 114 Roma - Via San Maurilio, 25 Milano
www.assoimmobiliare.it -  [assoimmobiliare](https://www.linkedin.com/company/assoimmobiliare)