

Crescono del 54% gli investimenti in Italia nel settore immobiliare, ma l'approccio è nuovo

# Real estate, la parola d'ordine ormai è rigenerazione urbana

Pagine a cura

di ANTONIO RANALLI

I prossimi investimenti del mercato immobiliare saranno tutti all'insegna del green. Nonostante le incertezze economiche, l'instabilità geopolitica, l'inflazione e i cambiamenti climatici che minacciano una possibile recessione economica, professionisti e investitori nel mercato sono fiduciosi su un nuovo corso nel Real Estate, che sarà caratterizzato da strategie di rigenerazione urbana cosiddette «Brown to Green». I cambiamenti sociali e demografici contribuiscono a generare nuove modalità di abitare: serviced apartments, student housing, residenze per anziani sono asset sempre più attrattivi per gli investitori, che, tuttavia, richiedono competenze di management specifiche e una profonda conoscenza degli standard legislativi in ambito ESG. Secondo i dati diffusi in occasione della decima edizione del «Quo Vadis Italia?», evento di riferimento per il settore Real Estate nazionale, promosso da DLA Piper, è emerso che, nonostante il mercato immobiliare internazionale sia segnato da profonde incertezze, gli investimenti in Italia nell'H1 2024 sono aumentati del 54% rispetto al 2023 (3,5 miliardi di euro), mentre in Europa sono cresciuti dell'1% (75,4 miliardi di euro).

«Sebbene il settore sia influenzato da un clima di incertezza economica e geopolitica», ha commentato Olaf Schmidt, head del dipartimento Real Estate di DLA Piper per l'Italia, «le analisi che abbiamo avuto modo di ascoltare hanno evidenziato come l'Italia resti attrattiva per gli investimenti nel mercato immobiliare, confermando il trend positivo di asset class quali l'alberghiero, il residenziale alternativo o i data center. In particolare, nel corso del prossimo anno, si osserverà un'attenzione sempre maggiore per gli investimenti in operational real estate che richiedono una complessità maggiore dal punto di vista gestionale, con competenze e professionalità specifiche che vanno ad aggiungersi alla gestione immobiliare».

La direttiva europea «Case Green» si inserisce in questo scenario, fissando obiettivi per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici. Entro il 2030 e il 2033, gli immobili con le peggiori performance (classi energetiche G ed F) dovranno essere adeguati, in linea con il Green Deal europeo. Questa strategia punta a ridurre i consumi e le emissioni di CO<sub>2</sub>, ma

comporta sfide significative per il mercato immobiliare e per i proprietari. «Gli interventi di riqualificazione energetica richiesti dalla direttiva, infatti, possono risultare onerosi, soprattutto per le piccole imprese o i proprietari di immobili di pregio con scarse prestazioni energetiche», spiega Andrea Rega, associate di Lexia, «Incentivi fiscali e agevolazioni saranno determinanti per garantire una transizione equa e sostenibile, mitigando gli effetti economici di tali obblighi. In termini di mercato, gli edifici conformi o di nuova costruzione vedranno una rivalutazione del loro valore, mentre le proprietà meno efficienti rischiano un deprezzamento. Tuttavia, queste dinamiche potrebbero rappresentare opportunità per investitori interessati a riqualificare immobili, trasformando il vincolo normativo in una leva di sviluppo. Un elemento cruciale di questo ap-



proccio è il riuso adattivo delle infrastrutture esistenti. L'adozione di tecnologie smart per modernizzare reti energetiche e sistemi di trasporto favorisce una gestione più sostenibile, riducendo l'impatto ambientale senza ricorrere alla costruzione di nuove strutture. Infine, il processo di rigenerazione non è solo una questione tecnica: è un progetto sociale che restituisce spazi alle comunità, offrendo nuove opportunità di partecipazione, inclusione e condivisione. In un contesto urbano rigenerato, la qualità della vita aumenta, e con essa la coesione sociale e il senso di appartenenza».

Il Rapporto ISPRA del 2023 sullo stato delle emissioni di gas a effetto serra in Italia evidenzia che il settore edilizio è responsabile del 25% delle emissioni, riconducibile all'utilizzo di energia negli edifici residenziali, commerciali e istituzionali. Inoltre, secondo i dati riportati nella Direttiva (UE) 2024/1275 (c.d. Case Green), le emissioni legate all'edilizia salgono al 36% a livello Europeo. «Quindi, per la decarbonizza-

zione del settore edile, è fondamentale l'introduzione di strumenti armonizzati per valutare la performance energetica», spiega Pietro Pizzolato, partner – responsabile del dipartimento diritto dell'energia e dell'ambiente di WST Law & Tax Firm. «In Italia, è il decreto ministeriale 26 giugno 2015 a regolare la prestazione energetica degli edifici. Questo decreto ha introdotto un metodo comparativo basato sull'edificio di riferimento, cioè un modello virtuale e standardizzato stabilito dalla legge, che replica le caratteristiche geometriche, tipologiche e di destinazione d'uso dell'edificio reale oggetto di analisi. Tuttavia, questo approccio non si basa su parametri assoluti, ed è lontano dalle esigenze di comparabilità richieste a livello comunitario. Anche la gestione del suolo presenta implicazioni giuridiche. In Italia, la pianificazione urbanistica soffre di una sovrapposi-

zione di competenze legislative e amministrative in quanto regolata da 20 diverse leggi regionali e da oltre 7.000 piani urbanistici comunali. La mancanza di un quadro normativo unico e vincolante ha contribuito all'eccessiva urbanizzazione e cementificazione del suolo, contrastando gli obiettivi di tutela paesaggistica della Convenzione europea del paesaggio (ratificata in Italia con la Legge 14/2006).

Pertanto, la rigenerazione urbana rappresenta un'opportunità legislativa e sociale: attraverso progetti di recupero e riqualificazione energetica, è possibile coniugare sostenibilità ambientale e qualità della vita per città più sane, inclusive e resilienti. Il necessario adeguamento a criteri e principi imposti dalla Direttiva Case Green avrà un notevole impatto anche sulle attività di consulenza legale: dalla diffusione di nuove tipologie contrattuali al momento scarsamente utilizzate nell'edilizia privata (es. Energy performance contract su larga scala) ai nuovi strumenti incentivanti e ai mecca-

nismi obbligatori (es. ETS) che necessiteranno di una puntuale regolazione e gestione, al fine di prevenire le criticità e i contenziosi che hanno interessato il settore dell'efficienza nel decennio scorso».

Per Corrado Rosano, socio fondatore di Nunziante Magrone «si può oggi parlare di rigenerazione urbana anche in termini di settore economico. Servizi, alloggi, sanità e cultura sono gli ambiti su cui si concentrano maggiormente le richieste di investimenti sia pubblici che privati, o pubblico-privati. Tra i fondi europei e nazionali, quelli per le infrastrutture individuano quattro pilastri a servizio della rigenerazione: porti, aeroporti, autostrade e ferrovie su direttrici precise (Napoli-Taranto o Milano-Vercina ad esempio) in grado di generare un ulteriore valore economico. I patti tra pubblico e privato oltre a supportare la finanza pubblica hanno importanti ricadute sulla rigenerazione sociale trasformando gli spazi in luoghi, creando valori ambientali attraverso i processi partecipativi e la co-pianificazione. Sulle aree dismesse il primo risultato della rigenerazione è il recupero del degrado e l'accrescimento del senso civico del tessuto sociale impattato dalle opere. Quindi, la ri-creazione di valore in senso ampio, per la società e per gli investitori. Il quadro legislativo è ancora frammentato e c'è l'auspicio, soprattutto da parte degli investitori istituzionali «pazienti», come ad esempio le casse di previdenza, che si giunga ad una semplificazione e alla perfetta sovrapponibilità delle norme a livello statale, regionale e comunale».

Per Adriano Nocerino e Antonio Papi Rossi, partner di FIVERS Studio Legale e Tributario il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (Pnrr) ha previsto finanziamenti specifici per la rigenerazione urbana, in linea con gli obiettivi europei di transizione ecologica e di riduzione delle emissioni di CO<sub>2</sub>. Inoltre, in Senato è in discussione un disegno di legge recante «Disposizioni in materia di politiche, programmi e interventi di rigenerazione urbana» che prevede il perseguimento della qualità urbana e architettonica attraverso il risparmio delle risorse naturali ed energetiche. Peraltro, già la legge regionale Lombardia n. 18/2019 aveva già fatto propri questi principi, diretti a incentivare la riqualificazione delle aree dismesse o degradate.

La sostenibilità ambientale, sociale e finanziaria del proces-

so di riqualificazione e valorizzazione del territorio rappresenta quindi un elemento chiave del successo di ciascun singolo intervento. Una cooperazione virtuosa tra pubblico e privato può realizzare nuove piattaforme di investimento in grado di finanziare e gestire importanti progetti che ridisegneranno lo sviluppo della città in chiave policentrica e socialmente ed economicamente attrattiva. La rilevanza della componente ESG nell'ambito di tali partnership sta progressivamente modificando le tradizionali formule di blending di risorse pubbliche e private attraverso, ad esempio, tassi e formule di rimborso agevolate e garanzie pubbliche di prima perdita per il finanziamento delle bonifiche».

Il tema della sostenibilità ambientale degli investimenti è divenuta anche esigenza sociale. «Sempre più investitori privati si interessano ad investimenti nel settore del «turnaround» al fine di riqualificare infrastrutture già urbanizzate o industriali, anche all'interno di spazi urbani, e sono orientati a obiettivi di rigenerazione», sostiene Alessandra Nodari, partner di Andersen. «Come professionisti siamo coinvolti sin dal momento della pianificazione strategica del progetto di investimento, sia dal punto di vista legale, finanziario e regolamentare, concorsuale od esecutivo, sia dal punto di vista fiscale e amministrativo. L'assistenza prestata nella fase di avvio dell'operazione è molteplice: essa va dall'analisi urbanistica e ambientale alla costruzione della struttura giuridica e regolamentare del soggetto investitore sino al suo finanziamento, per poi accompagnarlo nella fase dell'acquisizione dei beni target, che può estrinsecarsi nell'assistenza alla compravendita del bene o del credito sottostante (nella maggioranza dei casi trattati), oppure nell'acquisizione dei beni da procedure concorsuali (procedure competitive o inviti a manifestare) o da procedure di regolazione della crisi di impresa (dove eventualmente l'investitore interviene nello strumento di regolazione per il miglior risultato e il miglior soddisfacimento) ovvero da procedure esecutive (aste con o senza incanto). Una volta acquisito il bene target, all'investitore è prestata altresì assistenza legale e amministrativa nella fase della ristrutturazione del bene sino all'implementazione dell'investimento ovvero sino alla vendita del bene».

Uno degli aspetti centrali è la valorizzazione delle città culturali, luoghi in cui memoria

# La chiave sta nel riuso adattivo delle infrastrutture esistenti

storica, tradizione e identità collettiva si intrecciano con le esigenze attuali. In tal senso, la rigenerazione ha un ruolo strategico nella creazione di spazi che possano diventare fucine di socializzazione e di scambio culturale. «Nel processo di rigenerazione la cultura svolge una funzione chiave, in quanto non solo contribuisce a dare vitalità a spazi fisici, ma crea anche un forte legame identitario con la comunità locale», spiega **Fabrizio Magri**, partner di **CBA Studio legale e Tributario**. «Gli interventi di riqualificazione, quindi, non si limitano a interventi edilizi, ma favoriscono la creazione di spazi pubblici in grado di ospitare eventi culturali tesi a rafforzare il senso di appartenenza e la partecipazione civica. La rigenerazione adotta un approccio integrato che consente di trattare la città come un organismo vivente, teso al benessere e allo sviluppo complessivo del territorio. Gli interventi devono essere orientati alla riqualificazione di aree marginali e periferiche, incentivando l'uso di materiali eco-compatibili e la creazione di infrastrutture verdi, come parchi, giardini urbani e percorsi ciclabili, che migliorano la qualità dell'ambiente e la vivibilità dei quartieri. La pianificazione urbanistica, quindi, deve essere partecipata e condivisa, coinvolgendo attivamente i cittadini, le amministrazioni locali e gli altri soggetti interessati, per garantire che gli interventi siano adatti alle esigenze del contesto. Dal punto di vista giuridico, la rigenerazione urbana si configura come uno strumento di governance che, attraverso un piano integrato, risponde agli imperativi costituzionali di cui agli artt. 5 e 118 Cost., che promuovono la valorizzazione del territorio e l'uso razionale delle risorse e implica un'accurata pianificazione partecipata, che coinvolga tutte le parti interessate, dalle amministrazioni locali agli enti pubblici e privati, fino alla comunità».

La sostenibilità ambientale costituisce un valido argomento di discussione e di legiferazione nell'attuale contesto socio-giuridico. «Secondo le Nazioni Unite, entro il 2050 circa il 68% della popolazione mondiale vivrà in aree urbane che, spesso sono caratterizzate da spazi deteriorati, realtà abbandonate e fortemente cementificate senza alcun criterio», spiega **Roberto Panetta**, founder di **Panetta Law Firm**. «È del tutto evidente che gli ambienti urbani non offrono le condizioni necessarie per garantire un'adeguata qualità della vita a tutti i loro abitanti in termini ambientali e sanitari. Il greening urbano si impone, così, come soluzione, non di breve periodo, a realtà inaccoglienti e incompatibili con il contesto ambientale generale. Il greening agisce, però, da fattore di espulsione di quegli abitanti

con ridotto potere d'acquisto e contribuisce ad acuire la disuguaglianza tra i cittadini. Vari studi hanno dimostrato che il perseguimento del pur nobile fine della sostenibilità ambientale delle città e delle infrastrutture avrebbe come effetto negativo (e, forse, non voluto) quello di valorizzare al punto le aree oggetto di riqualificazione da fungere da catalizzatore di un processo di allontanamento dei soggetti con minore potere economico. In tale processo, l'importante diventa non la qualità del parco o il suo contributo alla biodiversità. L'aspetto rilevante diventa la «stilizzazione» del verde attraverso l'incorporazione di elementi d'avanguardia (nell'architettura, gli arbusti, ecc.) che rende l'area in cui si trova lo spazio più appetibile agli occhi del mercato. Un fenomeno del tutto positivo diventa così l'espressione di un conflitto tra interessi apparentemente opposti: quelli del mercato immobiliare, che persegue la rivalutazione economica di un'area mediante l'esecuzione di azioni di tutela e promozione dell'ambiente, con la finalità di aumentare i guadagni; e quelli degli attuali abitanti di quell'area, che si concretizzano in un miglioramento del loro benessere, della loro salute e, in definitiva, della loro qualità di vita».

Per **Guido Alberto Inzaghi**, managing partner di **SI - Studio Inzaghi** «ad oggi, solo il 20% delle nostre operazioni interessa green-field. Sono pressoché solo sviluppi per data center e logistica, sebbene anche per queste asset class abbiamo esempi di interventi su siti produttivi dismessi. Da Porta Nuova, agli Scali Ferroviari, da Santa-Giulia a Milano-Seto tutte le nostre operazioni per residenza, uffici, commercio e servizi interessano i brown-field, con enorme vantaggio per la sostenibilità ambientale, ma a fronte di maggiori costi in procedure, bonifiche e costruzioni. La legge sulla rigenerazione urbana potrebbe aiutare questi interventi. La nuova frontiera è però quella della riqualificazione dei suoli imposta dall'Unione Europea, per cui lo sviluppo sarà subordinato alla riconversione green delle aree cementificate. Qualcuno già pensa a costituire portafogli di aree dismesse da convertire in boschi e cedere ai developer per abilitarli alla realizzazione dei nuovi sviluppi».

Per **Tiziana Fiorella**, partner di **Ughi e Nunziante**, «dal punto di vista legale, il tema richiede un quadro normativo più chiaro e coerente, capace di disciplinare i processi di rigenerazione e fornire strumenti adeguati alla pianificazione e all'attuazione degli interventi. È fondamentale, ad esempio, semplificare le procedure amministrative ed incentivare finalmente le operazioni di recupero. In Italia, il legislatore ha intrapreso importanti passi in questa direzione, ma rimane necessario un ulteriore consoli-

damento del quadro normativo per garantire uniformità e incisività su tutto il territorio nazionale. Numerosi studi e professionisti si stanno specializzando in questo settore, offrendo competenze interdisciplinari per supportare le società impegnate nei processi di rigenerazione. Essi rappresentano una risorsa cruciale per coniugare visione strategica e capacità tecnica, rendendo questi interventi non solo sostenibili ma anche economicamente e socialmente vantaggiosi. La rigenerazione urbana, dunque, si pone come un'opportunità per costruire città più vivibili, resilienti e rispettose dell'ambiente».

Gli obiettivi di rigenerazione urbana stabiliti a livello europeo con il piano «Next Generation Europe» tendono non solo alla valorizzazione sociale dei grandi centri urbani ma anche e soprattutto al rilancio dei piccoli borghi italiani con meno di 5 mila abitanti che, nei decenni passati, hanno subito processi di spopolamento e impoverimento economico sociale. «Il Ministero della Cultura, con l'intervento Pnrr denominato «Attrattività dei Borghi», al fine di favorire la de-metropolizzazione e la destagionalizzazione del turismo italiano, ha già destinato oltre 1 mld a favore di 294 borghi, da attuarsi attraverso il «Piano Nazionale Borghi», per la realizzazione di progetti turistico-culturali che garantiscano tutela dinamica del territorio, rivitalizzazione sociale, rilancio occupazionale, innovazione digitale e sostenibilità energetica, mediante forme di partnership pubblico privato», spiega **Emiliano Russo**, head of Real Estate di **Deloitte Legal**. «Lo scorso luglio, il governo ha altresì lanciato il progetto «Borghi del Futuro», per trasformare dieci borghi italiani in progetti pilota di innovazione tecnologica, di sostenibilità ambientale e di circular economy, destinati a rappresentare un format modello da replicare in seguito in altri borghi italiani. A queste misure finanziarie del Pnrr, si aggiungono ulteriori novità legislative e recenti forme legali di Hospitality. Allo sviluppo di turismo sostenibile all'interno dei Borghi italiani, è naturalmente deputata la forma contrattuale dell'Albergo Diffuso, modello di struttura ricettiva avente gestione unitaria, servizi comuni (ricevimento e ristorazione) centralizzati in un unico stabile principale, mentre gli alloggi sono dislocati in due o più edifici separati, vicini tra loro, all'interno del Borgo: il format di Albergo Diffuso - espressamente menzionato nel piano «Attrattività dei Borghi» del MiC, previsto dal Testo Unico Turismo n. 79/2011 e disciplinato dalle singole normative regionali - mira a garantire equilibrio tra turisti e cittadini, preservare l'identità storica e modelli di vita del luogo, rispetto ambientale, contenimento del consumo del suolo, unitamente

allo scopo di agevolare il rientro di giovani imprenditori. Un recente studio di Deloitte ha evidenziato come i visitatori complessivi dei Borghi siano stati nel 2022 di oltre 8 milioni (di cui 3,3 milioni stranieri), per un totale di circa 21,5 milioni di pernottamenti, generando una spesa stimata, diretta e indiretta in Italia derivante dal turismo indotto dei Borghi nel 2022, di circa 13,8 miliardi di euro. Sicuramente una sfida da raccogliere, in sinergia con i grandi gestori alberghieri, i migliori produttori vitivinicoli e oleari italiani e i grandi network di hospitality internazionale».

La rigenerazione urbana rappresenta un cambio di paradigma fondamentale nella pianificazione urbana, privilegiando il recupero dell'esistente rispetto all'espansione incontrollata del tessuto urbano. «Il quadro normativo europeo, in particolare la c.d. direttiva Case Green (Direttiva del 24 aprile 2024, n. 2024/1275), sta accelerando questa transizione imponendo standard energetici più elevati per gli edifici esistenti», spiega **Luigi Mazzoncini**, fondatore e senior partner di **Studio Lipani**. «La rigenerazione urbana si articola su diversi livelli d'intervento: a livello infrastrutturale, prevede il potenziamento delle reti di servizi, l'ottimizzazione dei sistemi di mobilità e il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici; sul piano sociale, favorisce la creazione di spazi pubblici inclusivi e la rivitalizzazione del tessuto comunitario; dal punto di vista economico, si privilegiano progetti che possano generare un effetto moltiplicatore sugli investimenti, creando opportunità per le imprese locali e aumentando il valore immobiliare delle aree interessate, dando così vita a un ciclo virtuoso che attinga ulteriori risorse per il territorio. La sostenibilità ambientale rappresenta il fil rouge che collega tutti gli aspetti della rigenerazione urbana, con il fine ultimo di contribuire significativamente alla riduzione dell'impronta ecologica delle città. Il settore professionale risponde a questa evoluzione con lo sviluppo di expertise specifiche che possano orchestrare interventi multidimensionali ispirati da un approccio olistico teso a realizzare il pieno potenziale della rigenerazione urbana come strumento di sviluppo sostenibile. La capacità di dare concretezza a tale approccio è la chiave del successo delle iniziative di rigenerazione urbana: in altri termini, i professionisti coinvolti nei progetti di rigenerazione devono integrare le rispettive competenze nella prospettiva di un bilanciamento tra le esigenze tecniche e normative, da una parte, e quelle sociali e culturali, dall'altra parte».

Molto attivo nel settore lo **Studio Bertacco Recla & Partners**, che sta seguendo alcuni progetti di rigenerazione

urbana, come Milano Santa Giulia, rilanciato in vista delle Olimpiadi Invernali 2026, che include l'Arena Olimpica, un grande parco urbano, la nuova sede del Conservatorio di Milano e un quartiere residenziale a zero emissioni. «In effetti», spiegano dallo studio, «il legislatore nazionale e regionale ha dimostrato sempre maggior favore verso gli interventi di rigenerazione, da un lato, stimolando la realizzazione con benefici volumetrici e fiscali a fronte dell'adozione di elevati standard prestazionali, dall'altro, semplificandone - almeno nelle intenzioni - i procedimenti autorizzativi. Tuttavia, le difficoltà applicative, tra pronunce di incostituzionalità e indagini giudiziarie, evidenziano la necessità di una maggiore certezza del diritto, favorita - anzitutto - da una legge organica in materia urbanistica che riorganizzi un impianto normativo stratificato in oltre 80 anni e non sempre coerente».

Per **Francesco Ricotti**, studio **Belvedere & Partners** (il Governo, a partire dal decreto «Sblocca cantieri» del 2019, ha fissato tra i propri obiettivi principali la riduzione del consumo di suolo e la promozione della riqualificazione di aree urbane degradate. Un tema strettamente connesso è quello delle «Case Green», che pone al centro l'importanza della sostenibilità nell'edilizia. La direttiva europea sul tema impone agli Stati membri di definire piani nazionali per la ristrutturazione di edifici residenziali e non, sia pubblici che privati, «al fine di ottenere un parco immobiliare ad alta efficienza energetica». Le politiche nazionali di rigenerazione urbana dovranno dunque adottare pratiche eco-compatibili, utilizzando materiali sostenibili e tecnologie innovative per ridurre l'impatto ambientale. Tuttavia, l'Italia, per il momento, frena l'attuazione della direttiva a causa dei costi elevati che essa comporterebbe. L'integrazione tra rigenerazione urbana e «Case Green» costituisce una risposta strategica alle sfide ambientali e sociali, offrendo un modello di sviluppo sostenibile che valorizza il patrimonio edilizio esistente e migliora la qualità della vita. Per realizzare questi obiettivi, però, è indispensabile garantire ai privati un regime agevolato in un contesto normativo chiaro e certo. Solo con regole ben definite e adeguati sostegni, infatti, si potranno incentivare comportamenti virtuosi che favoriscano il successo degli scopi comuni. Un sistema normativo adeguato, non solo stimola l'iniziativa privata, ma assicura anche che gli sforzi individuali contribuiscano efficacemente al raggiungimento di risultati collettivi».

© Riproduzione riservata

Supplemento a cura di Roberto Miliacea rmliaacea@italiaooggi.it e Gianni Macheda gmacheda@italiaooggi.it