

Opportunità di investimento immobiliare su Milano e Roma Un quadro sinottico

Paolo Galuzzi, Professore Ordinario, Università La Sapienza, Roma
Piergiorgio Vitillo, Professore Associato, Politecnico di Milano



Questa presentazione costituisce una sintesi degli interventi tenuti da Piergiorgio Vitillo, Professore Associato presso il Politecnico di Milano, e Paolo Galuzzi, Professore Ordinario presso l'Università La Sapienza di Roma, in occasione dei seminari svoltisi il 24 novembre 2023 a Milano e l'8 maggio 2024 a Roma.

Durante il primo seminario è stato presentato anche il Rapporto «[Rigenerazione Urbana e Sostenibilità: Contesto, Sfide e Visione di Lungo Termine](#)», realizzato da Deloitte per accompagnare i processi di trasformazione urbana che ambiscono a rigenerare edifici, spazi, aree della città esistente in un'ottica di sostenibilità ambientale e sociale.

Di seguito verranno inquadrare, per punti essenziali, le opportunità di investimento a Milano e a Roma, partendo dalle prospettive di mercato delle due città e tenendo conto della pianificazione urbanistica vigente e insorgente.

Rigenerazioni (multidimensionalità e multiscalarità)

Barcellona città ottocentesca, moderna, contemporanea



Ci sono **parole che assumono** volenti o nolenti un **significato valoriale**, **rigenerazione** rientra in questa categoria.

La **rigenerazione presenta differenti dimensioni** (economica, sociale, ambientale, infrastrutturale, istituzionale, partecipativa) e diverse **granularità**, differenti **scale che vanno dall'oggetto edilizio ai territori** (edificio, isolato, quartiere, città, territori).

In particolare, la dimensione e la scala del tessuto urbano rappresentate **dai quartieri e dagli isolati assume centralità per la sostenibilità urbana e la transizione ecologica** della città e dei territori.

Rigenerazione sostenibile vs efficientamento energetico

La **transizione energetica urbana** e i **cambiamenti climatici** rappresentano le due **priorità** del nostro Paese.

Non si dà la **sostenibilità senza affrontare** la scala pertinente della transizione energetica che è quella **urbana**, mettendo in tensione processi di **rigenerazione dei tessuti urbani** (rigenerazione complessiva) e **rigenerazione edilizia puntuale /sostitutiva**.

Diversamente, si fa solo **efficientamento energetico dell'edificio** e se saremo bravi **sostenibilità immobiliare**: cose buone e giuste, ma certamente **non sufficienti per affrontare la sfida della transizione energetica** e i drammatici cambiamenti climatici e le fragilità ambientali in atto.



Barcelona_Passeig De St Joan Boulevard

L'assetto urbano della rigenerazione

Una buona progettazione dell'assetto urbano rappresenta una determinante fondamentale per la sostenibilità e per affrontare in maniera integrata le differenti dimensioni della rigenerazione.

In questa direzione, una autorevole e abilitante regia pubblica in grado di indirizzare successivi programmi e progetti (pubblici e privati), che regoli solo quanto necessario e renda esplicite le prestazioni da conseguire incorporando al contempo le dimensioni temporali e la fattibilità economica, rappresenta il quadro/telaio di riferimento essenziale.

L'urbanistica negoziata e i relativi programmi complessi si possono configurare come modalità e dispositivi per interpretare e progettare le differenti dimensioni della rigenerazione: l'assetto dei suoli rappresenta il corretto campo da gioco della sostenibilità urbana.



Milano_Scalo Farini, Proposta Preliminare di PII

Dal progetto, al programma, al processo

Milano_BASE Milano



Gli **stakeholders** tradizionali **investono** nella **rigenerazione** **traguardando** prevalentemente gli **aspetti legislativi, legali e di sostenibilità** immobiliare della rigenerazione, come documentato nel position paper di Deloitte *"Rigenerazione urbana e sostenibilità: contesto, sfide e visione di lungo termine"* (2023).

La rigenerazione urbana si dà all'interno di un approccio necessariamente processuale, che coinvolga gli attori attivi rappresentati dalle comunità insediate e dalle Amministrazioni, oltre i tradizionali stakeholders (i fondi e le banche in particolare), costruendo in questo modo una rete di attori in grado di generare **valore economico e sociale** assieme e abilitando processi di rigenerazione ecologicamente orientati, finalizzati a **ristabilire nuovi equilibri socio-ecologici**.

Economie e servizi di prossimità per generare nuovi valori

Oltre la retorica della *Città dei 15 minuti*, occorre ripensare in maniera contemporanea al valore delle relazioni di prossimità, costitutive i tessuti urbani della città europea, costruendo la città come un *'arcipelago di quartieri'*, come stanno sperimentando molte città, fra cui Parigi, Barcellona, ma anche Roma e Milano.

Facendo leva su una rinnovata multifunzionalità dei servizi e sul loro radicamento territoriale, traguardando il *welfare* e il *wellbeing* dei suoi abitanti, attraverso solide reti d'infrastrutture sociali e collettive, in cui il sistema delle attività e delle imprese funzionino come veri e propri attori sociali, alimentati da un'imprenditorialità orientata all'impatto sociale (*economia sociale*).



Copenhagen_Tietgen courtyard

Mercati urbani, diverse geografie

Non esiste un unico mercato immobiliare urbano, luoghi e geografie diverse determinano differenti valori e mercati urbani.

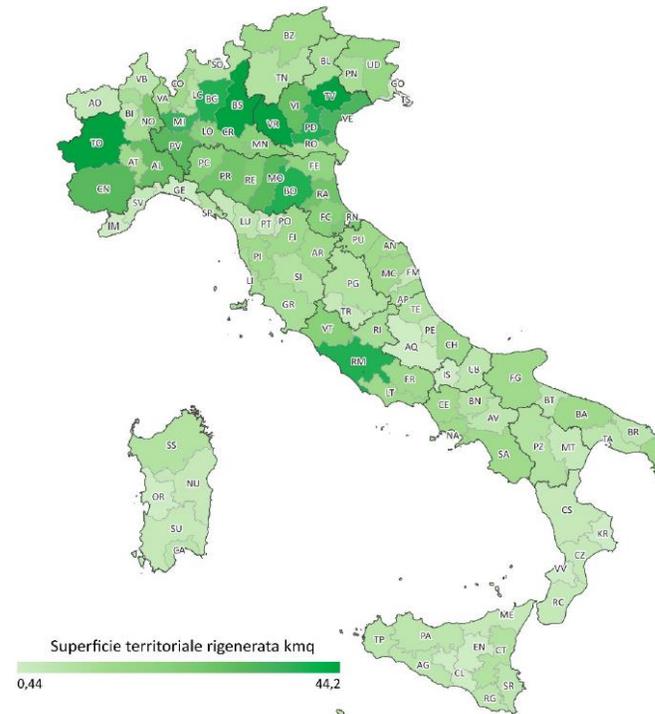
Al 2050, si stimano 920 chilometri quadrati la superficie territoriale nazionale potenzialmente rigenerabile (pari a circa l'1,6 per cento della superficie urbanizzata nazionale), che sviluppano 350 milioni di metri quadrati di superficie lorda edificabile, con funzioni residenziali, terziarie e commerciali, logistiche, ricettive, pubbliche e servizi, generando un fatturato industriale di 2.300 miliardi di euro nei prossimi 27 anni (di cui 700 miliardi di ricadute dirette sul comparto immobiliare, 850 miliardi di ricadute indirette, 750 miliardi di indotto).

Dei 920 kmq di superficie potenzialmente rigenerabile, la fetta maggiore, pari al 21%, è in Lombardia (193 kmq), seguita dal Veneto (19%), Emilia-Romagna (17%), Piemonte (14%) e Lazio (7%, pari a 65 kmq).

Sul fronte dell'edificabilità, saranno le stesse Regioni a dividersi la maggior parte dei 350 milioni di mq di superficie lorda, con Lombardia in testa (23%, pari a 81 milioni), seguita da Veneto (22%), Emilia-Romagna (18%), Piemonte (16%) e Lazio (6%, pari a 21 milioni).

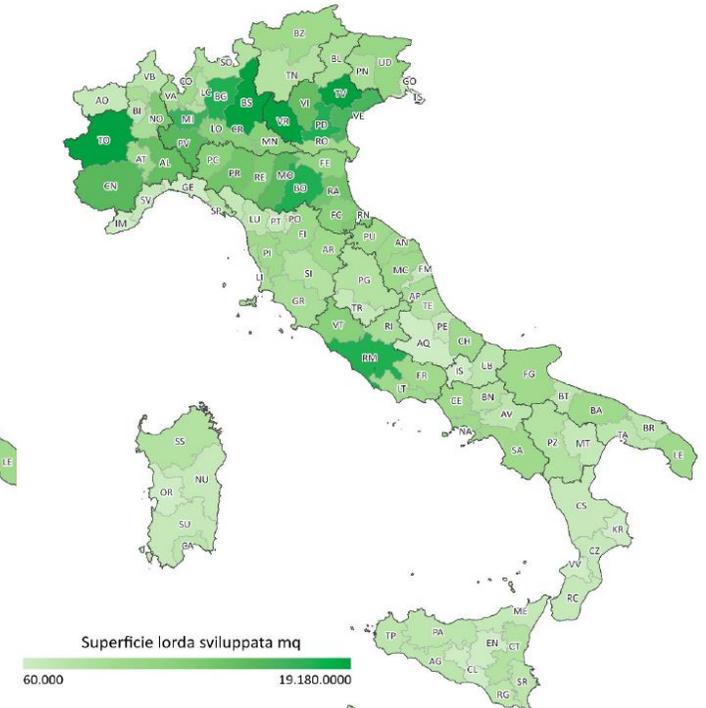
Sul fronte del valore immobiliare correlato agli interventi di rigenerazione urbana, dei 700 miliardi di euro potenzialmente generabili da qui al 2050, il 26% si concentrerà in Lombardia (182 miliardi), il 21% in Emilia-Romagna, il 20% in Veneto, il 14% in Piemonte e il 7% nel Lazio (49 miliardi).

La rigenerazione in Italia al 2050 – superficie territoriale



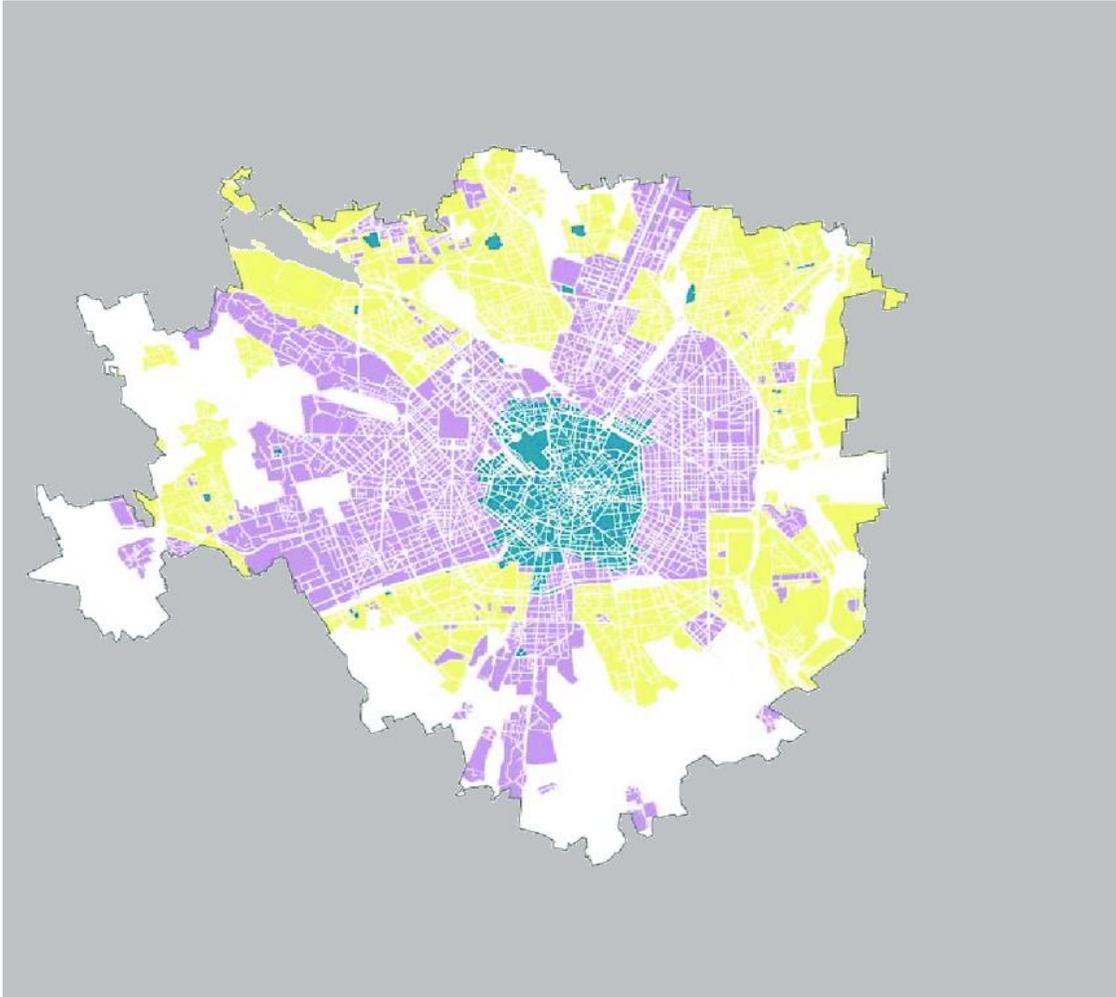
Residenza, prezzi medi al mq 2023

La rigenerazione in Italia al 2050 – superficie lorda sviluppabile



Investimenti immobiliari 2021

Milano/Roma | Caratteri

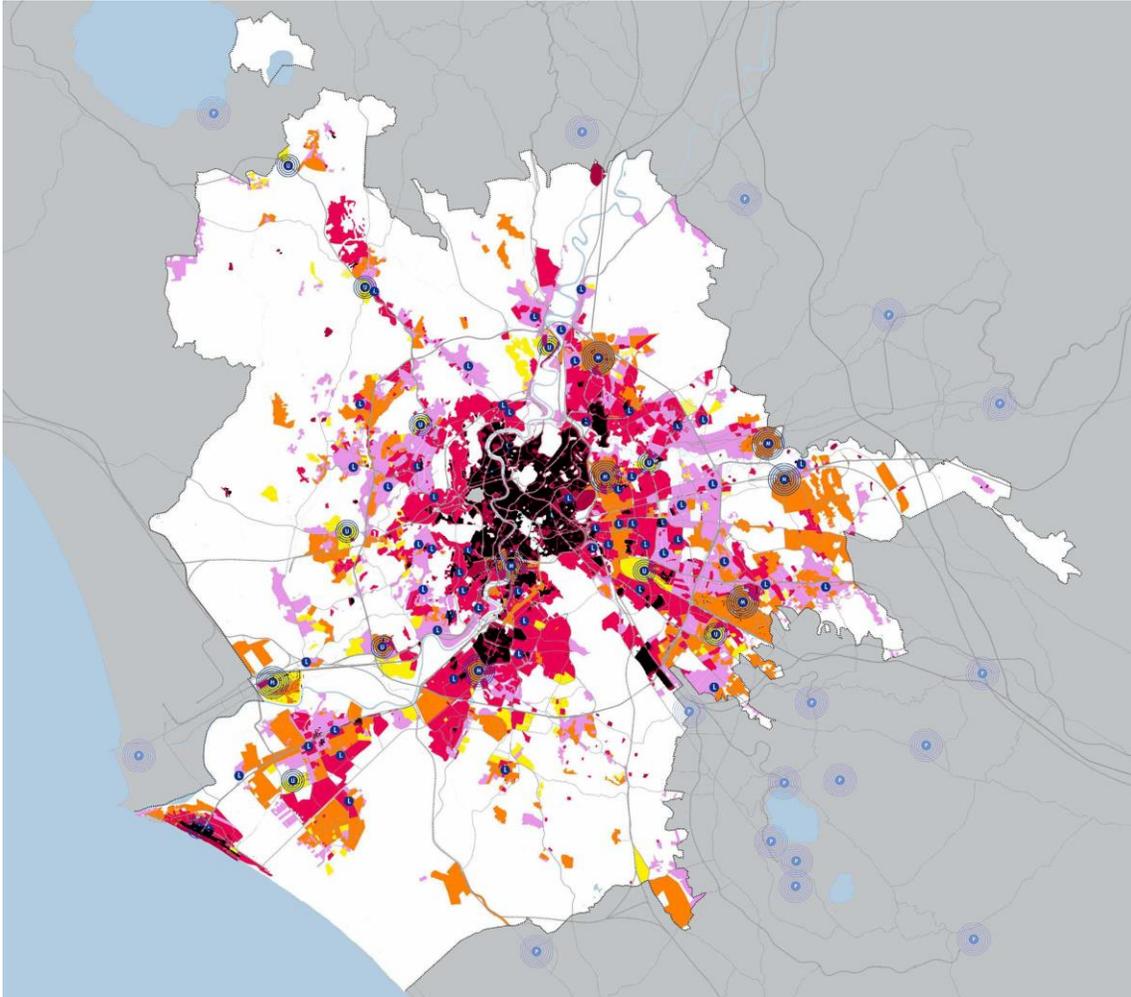


Milano città – monocentrica (9 Municipi, 1,4 milioni di residenti)

Caratteri

- Rigenerazione centripeta
- Una regolazione aperta
- Capacità di utilizzare i grandi eventi
- Processi di deindustrializzazione diffusi e intensivi
- Storica modernizzazione infrastrutturale
- Significativa presenza di patrimoni pubblici
- Opportunità di rigenerazione diffusa
- Storica prevalenza della rendita differenziale

Milano/Roma | Caratteri

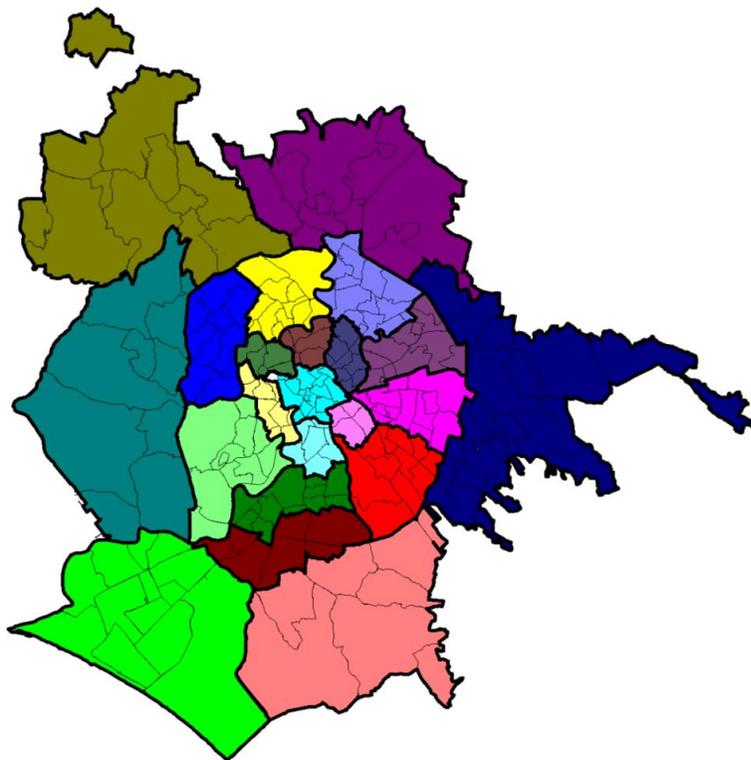


Roma città – metropoli (15 Municipi, 2,9 milioni di residenti)

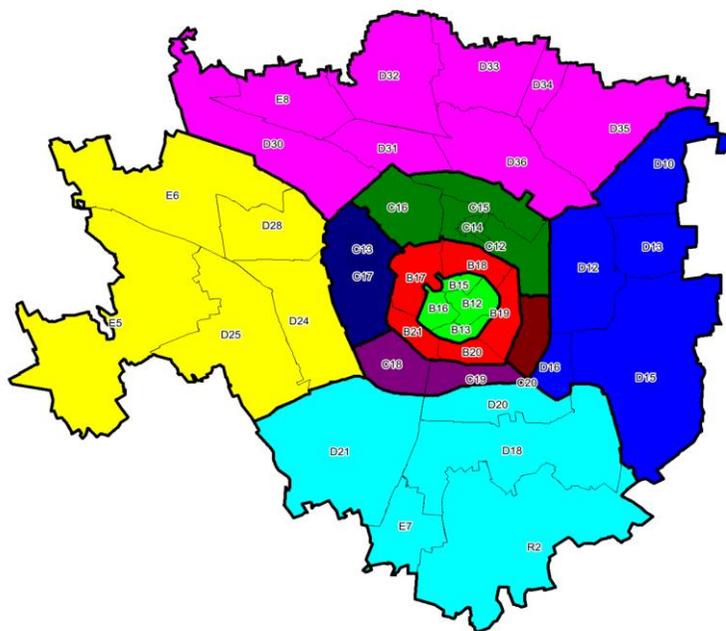
Caratteri

- Città storica vs città moderna (>1962)
- Mosaico articolato di micro-città
- Prossimità dilatata
- Rigenerazione centrifuga e territoriale
- Grandi eventi in programmazione
- Infrastrutturazione incompleta (mobilità metropolitana selettiva)
- Regolazione conformativa, processualità mancata (il progetto urbano come metodo)
- Storica prevalenza della rendita assoluta

Milano/Roma | Prezzi e mercati tipici a confronto



Roma, fasce OMI



Milano, fasce OMI

I valori residenziali a Milano superano ampiamente qualsiasi altra realtà nazionale: sono superiori ai 10.000 €/mq nelle zone centrali, ai 5.400 €/mq nelle zone semicentrali, ai 3.300 €/mq nelle zone periferiche, per un valore medio complessivo che si attesta attorno ai 5.000 €/mq.

I valori residenziali a Roma sono mediamente pari a circa 3.500 €/mq (passano dai 2.000 €/mq nelle zone periferiche, ai 5.000 € nelle zone semicentrali, mentre sono superiori agli 8.000 €/mq nelle zone centrali).

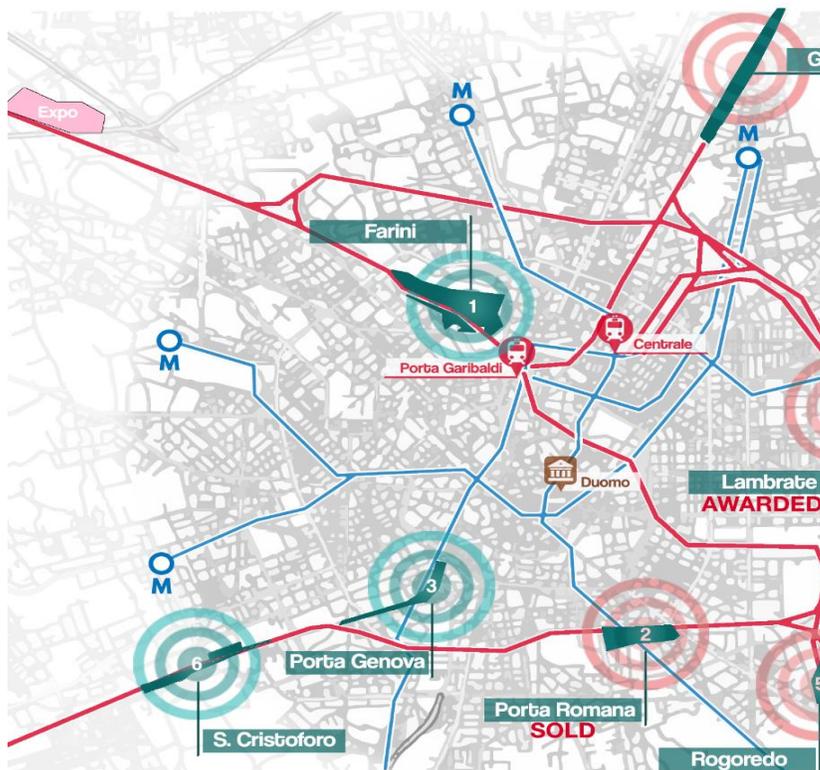
I valori terziari a Milano sono mediamente 4.000 €/mq (variano da 3.000 €/mq a 6.000 €/mq).

I valori terziari a Roma sono mediamente attorno ai 4.000 €/mq (variano da 3.000 €/mq a 5.000 €/mq).

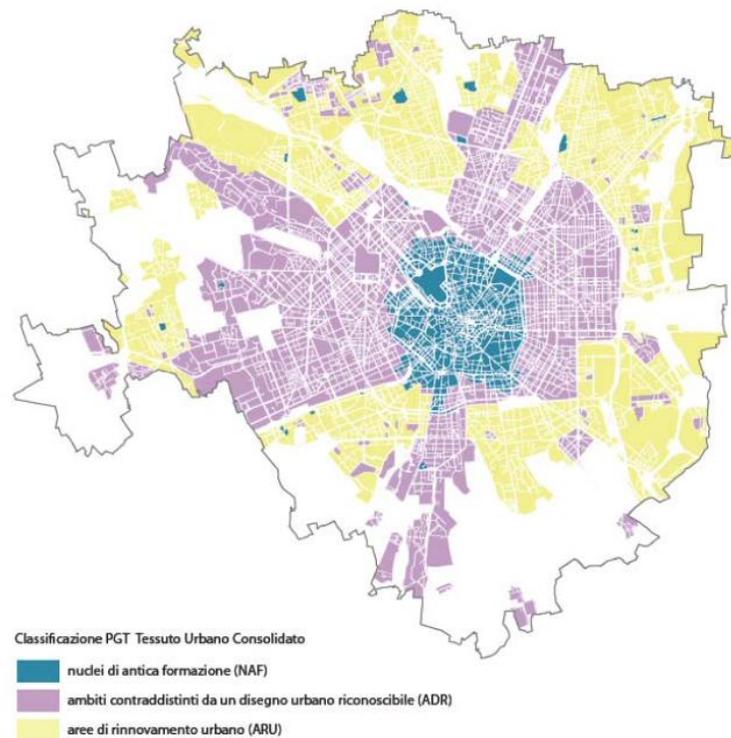
I valori commerciali medi a Milano si attestano attorno ai 3.500 €/mq.

I valori commerciali medi a Roma si attestano attorno ai 2.500 €/mq.

Milano | Ambiti di rigenerazione urbana



Milano, I 7 Scali ferroviari

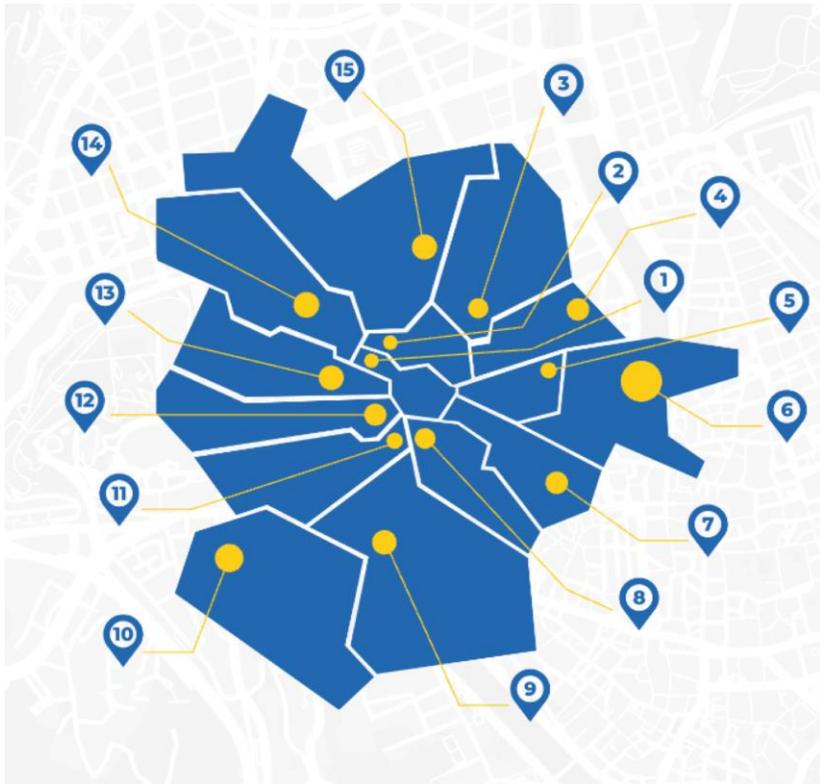


Milano, Ambiti di Rigenerazione Urbana (in giallo)

Gli ambiti di rigenerazione urbana della città interessano una **superficie territoriale di circa 9,5 kmq** e una **superficie lorda pari a poco più di 5 milioni di metri quadrati**, concentrata per poco meno della metà nel comparto residenziale (2,35 milioni di mq), per un terzo nel direzionale (1,5 milioni di mq) e per poco meno del 10 per cento in quello commerciale (460 mila mq).

Si stima un **impatto sul mercato immobiliare di circa 19,5 miliardi di euro di valore aggiunto** concentrato per quasi il 60 per cento nel comparto residenziale.

Roma | Ambiti di rigenerazione urbana



Roma, I 15 Ambiti di Rigenerazione Urbana



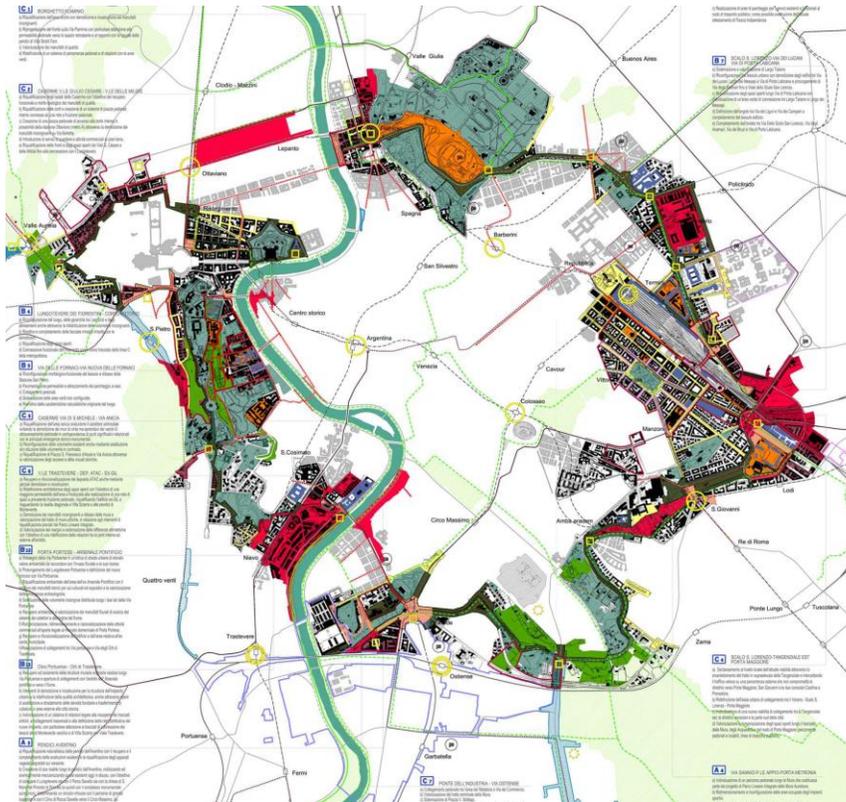
Roma, Masterplan Monteverde Vecchio

Roma_Masterplan di rigenerazione urbana

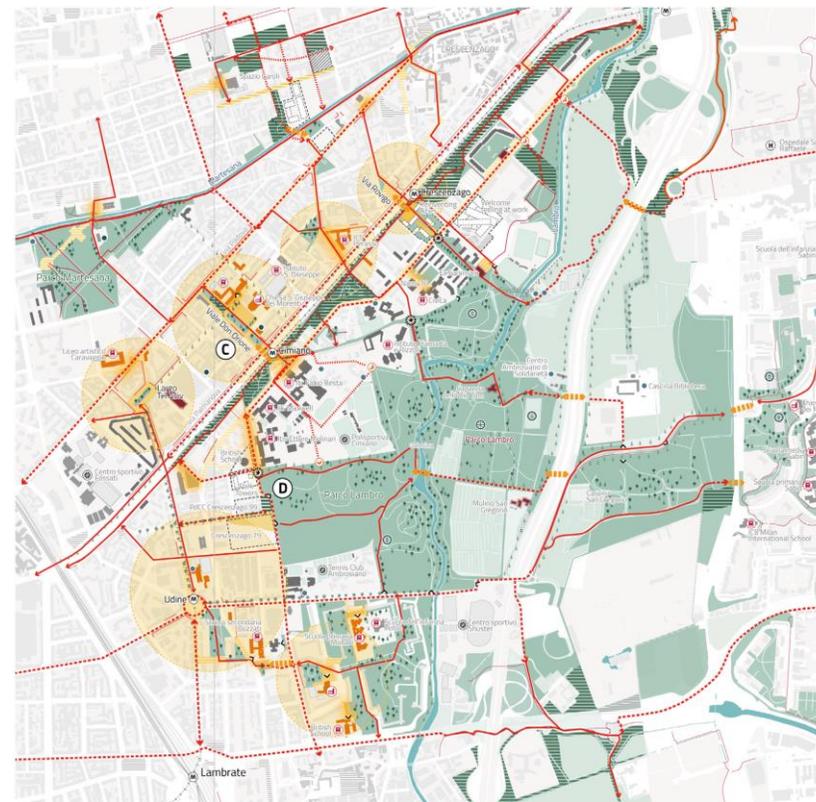
Per trasformare Roma nella direzione della città dei 15 minuti, la Giunta comunale ha approvato (luglio - agosto 2023) i primi 10 Masterplan di rigenerazione urbana dei 15 programmati:

- Prato Falcone nel Municipio I
- Villaggio Olimpico nel II
- Tufello nel III
- Settecamini nel IV
- La Rustica nel V
- Zona dei Colli nel VI
- Gregna nel VII
- Valco San Paolo nell'VIII
- Spinaceto nel IX
- Ostia Antica nel X
- Magliana nell'XI
- Monteverde Quattroventi nel XII
- Montespaccato nel XIII
- Palmarola nel XIV
- Labaro nel XV

Milano/Roma | Progetti urbani



Roma, PRG -Ambito di programmazione strategica Tevere



Milano, Studio d'area - MosaicoSanSiro tra i parchi dell'ovest e la città densa

La rigenerazione si attua attraverso progetti urbani (la scala intermedia fra la pianificazione urbanistica generale e il progetto di architettura), che non hanno l'ambizione di predeterminare la forma finale delle trasformazioni programmate, ma di **configurare la struttura essenziale dell'assetto urbano** e delle forme insediative, infrastrutturali e del paesaggio

(configurare lo spazio senza prefigurarlo)

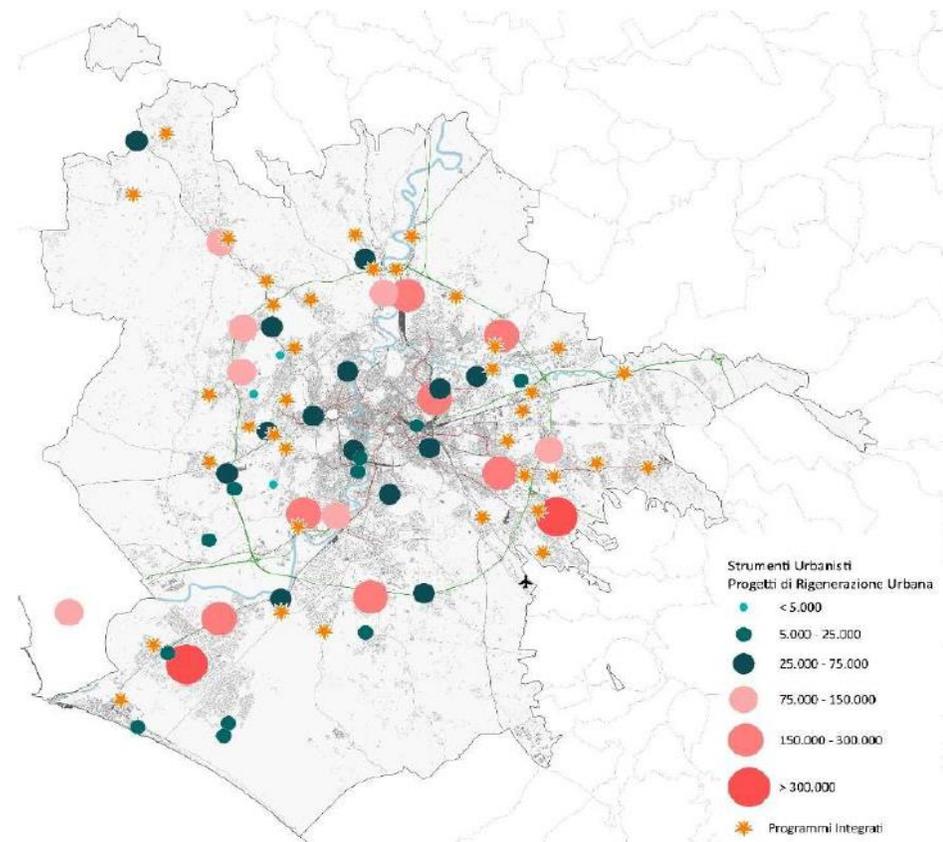
Roma | Ambiti di rigenerazione

Roma città da rigenerare

Per la rigenerazione, sono stimati complessivamente circa **11 kmq di territorio rigenerabile** (il 3,6% della superficie urbanizzata esistente, 304 kmq), per circa **4 milioni di mq di nuove superfici**, per circa **22 mld di valore immobiliare aggiunto**, oltre a 40 miliardi di euro di impatto sociale.

Sono gli interventi più significativi nella città consolidata, con obiettivi di rigenerazione e riqualificazione del contesto urbano, che per dimensione e strategicità assumo un ruolo di particolare rilevanza per lo sviluppo urbano, sociale, economico.

Localizzazione dei principali progetti di rigenerazione urbana e strumenti urbanistici vigenti (mq)



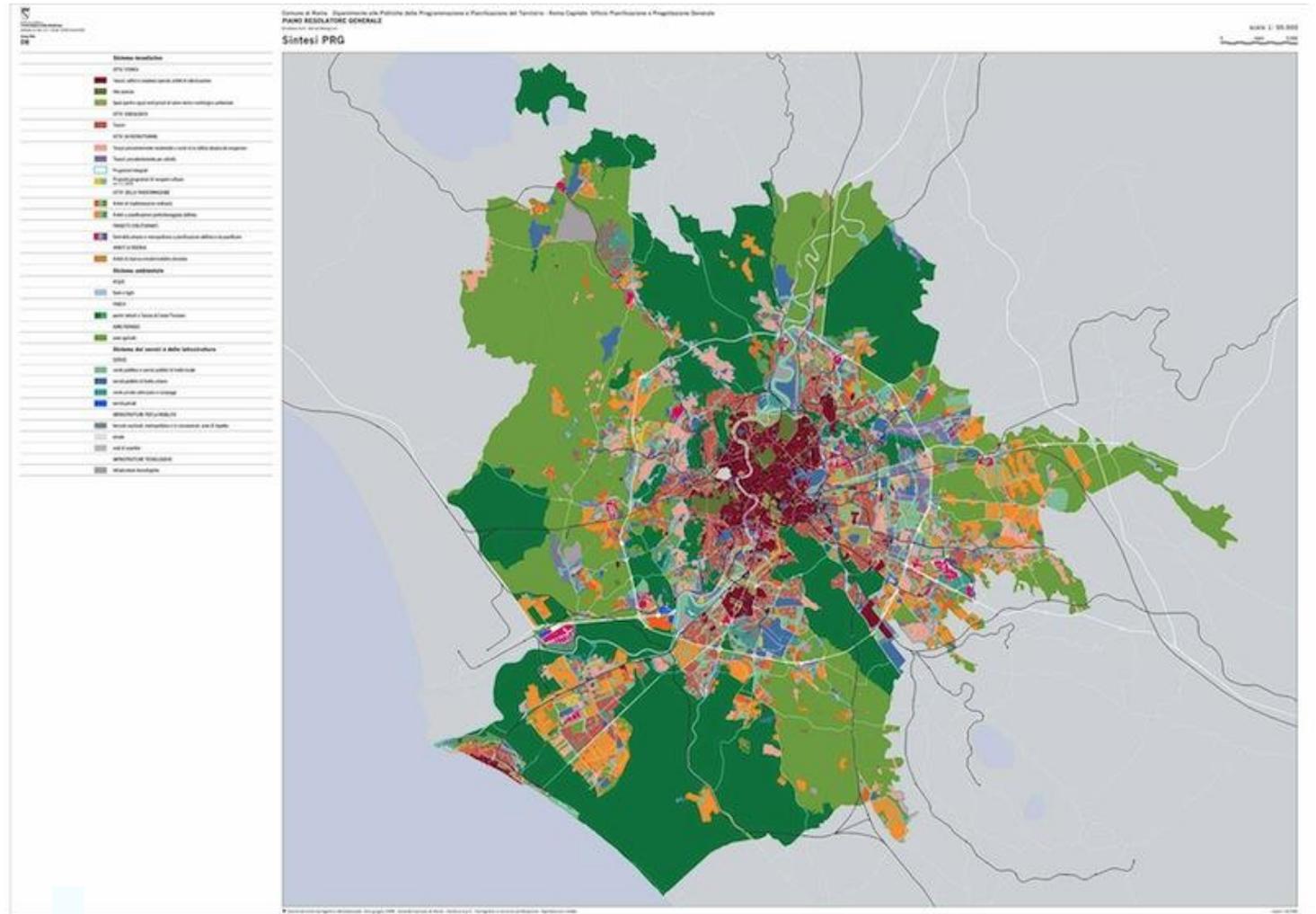
Fonte: elaborazione Scenari Immobiliari su fonte PRG Roma Capitale e analisi territoriale Scenari Immobiliari

Roma | Ambiti di trasformazione

Roma_Città da trasformare (PRG 2008)

- a. *Ambiti di trasformazione ordinaria*
- b. *Ambiti a pianificazione particolareggiata definita*
- c. *Ambiti per i Programmi integrati*

Si tratta di più di **96 kmq di territorio trasformabile** con l'attuazione del PRG vigente (il 7,5% della superficie territoriale del Comune, 1.286 kmq), per circa **15 milioni di mq di nuove superfici** (di cui solo il 56% residenziale), per **58 miliardi di euro di valore immobiliare aggiunto** e **104 miliardi di euro di impatto sociale**.



Roma | Roma, un enorme potenziale da valorizzare

Nuova passeggiata archeologica 2024 (progetto vincitore_Labics)

Roma, per la sua storia, i suoi caratteri, la sua riconoscibilità mondiale, presenta **grandi potenzialità di attrazione degli investimenti**: capitali privati, investitori istituzionali, PNRR, Grandi eventi, che possono attivare processi di rigenerazione urbana e sociale, di riqualificazione edilizia e immobiliare, di rigenerazione ambientale e paesaggistica, aumentando le dotazioni e l'infrastrutturazione pubblica e conseguentemente l'attrattività.

Si tratta di un grande potenziale di attrazione che trova riscontro nelle previsioni pianificatorie: **107 kmq di aree da rigenerare e trasformare**, per poco meno di **20 milioni di nuove superfici**, cui conseguono:

- circa **80 miliardi di euro di valore immobiliare aggiunto** (58 miliardi generati dagli interventi di trasformazione e 22 miliardi dagli interventi di rigenerazione);
- circa **144 miliardi di euro di impatto sociale** (104 miliardi generati dagli interventi di trasformazione e 40 miliardi dagli interventi di rigenerazione).

Oltre a **4 miliardi** di euro tra PNRR, Giubileo e altri fondi di finanziamento, con una serie di progetti volti al potenziamento delle infrastrutture e dei servizi in particolare, **l'offerta immobiliare del PRG 2008 per funzioni non residenziali** è particolarmente robusta.

Si tratta di nuove **attività ricettive, commerciali, direzionali, di ricerca e formazione**, per il **tempo libero**, la cui domanda è in crescita esponenziale e che potrà trovare sviluppo nelle previsioni di trasformazione programmate e negli ambiti della rigenerazione urbana.



References

- Brucoli N., Battisti C.S. (a cura di, 2020), Riscatti di città. La rigenerazione urbana a Roma, Giovani Creativi, Roma
- Callegari L. (2021), Cooperazione e comunità. Fare cooperazione sociale di comunità, Homeless Book, Faenza
- Cenci A. (2023), Economia circolare. Come sostenere il futuro del nostro pianeta, Villaggio Maori Edizioni, Catania
- Clerici Maestosi P., Meloni C. (2021), Transizioni urbane sostenibili, Maggioli, Milano
- Cohen R. (2020), Impact: Reshaping capitalism to drive real change, Ebury Press, London
- Deloitte (2023), Rigenerazione urbana e sostenibilità: contesto, sfide e visione di lungo termine, Deloitte Climate & Sustainability S.r.l, Milano
- Galuzzi P., Pareglio S., Vitillo P. (2018), Città contemporanea e rigenerazione urbana. Temi, azioni, strumenti, in Equilibri n.1, pp.125-133
- Galuzzi P., Lavorato A., Vitillo P. (2021), 8 Racconti di Milano. Verso un nuovo progetto di città, Ance, Milano
- Magatti M. (2017), Cambio di paradigma, Feltrinelli, Milano
- Mattarocci G., Cerasoli M. (a cura di, 2018), Rigenerazione urbana e mercato immobiliare, RomaTre Press, Roma
- Mazzucato M., Jacobs M. (a cura di, 2017), Ripensare il capitalismo, Laterza, Bari
- Scenari Immobiliari (2023), Future cities. Primo Rapporto nazionale sulla Rigenerazione urbana
- Scenari Immobiliari (2024), ROMA REgeneration. Primo Rapporto sulla Capitale del futuro
- Stiglitz J.E. (2018), Invertire la rotta. Disuguaglianza e crescita economica, Laterza, Bari

Credits

slide 2_Barcellona città Ottocentesca, moderna, contemporanea_ <https://www.catalunyaexperience.it/>

slide 4_Barcellona_Passeig De St Joan Boulevard_ [https:// Landezine.com](https://Landezine.com)

slide 6_Milano_Scalo Farini Proposta preliminare di PA/PII_Dipartimento ABC_Politecnico di Milano (2022)

slide 8_Comune di Milano_PGT 2030, Atlante delle Trasformazioni Urbane

slide 10_Milano_BASE Milano_ <https://zero.eu/>

Slide12_Copenaghen_Tietgen_Courtyard_ <https://www.ilriformista.it/student-housing-fotografare-il-presente-per-riprogettare-il-futuro-85661/>

slide 14_Future cities. Primo Rapporto Nazionale sulla rigenerazione urbana_Fast Forward 2050_Scenari Immobiliari& Unipol (2023)

slide 16_Comune di Roma_PRG 2008 (Tessuti e Centralità)_Comune di Milano PGT 2012 (TUC)

Slide 19_Milano/Roma_ Fasce OMI_Osservatorio Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate)

Slide 21_ Scali Ferroviari Milano_FS Sistemi Urbani_Comune di Milano PGT 2012 (Ambiti di Rinnovo Urbano)

Slide 23_Comune di Roma_15 progetti per la città in 15 minuti_Masterplan Monteverde vecchio

Slide 25_Comune di Roma_PRG 2008 (Ambito di programmazione strategica Tevere)_Comune di Milano_Studio d'Area Mosaico San Siro

Slide 27_Roma_Principali progetti di rigenerazione urbana_Scenari Immobiliari_ROMA Regeneration (2024)_Primo Rapporto sulla Capitale del Futuro

Slide 29_Comune di Roma_PRG 2008_Ambiti di trasformazione

Slide 31_Comune di Roma_Nuova passeggiata archeologica (progetto vincitore_Labics)



Important notice

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the “Deloitte organization”). DTTL (also referred to as “Deloitte Global”) and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more.

©2024 Deloitte Climate & Sustainability S.r.l. S.B.