

SCENARI IMMOBILIARI

Il rilancio delle **periferie** lombarde può generare attività per 200 miliardi

INCLUSIVITÀ
«La città dei 15 minuti significa nuove centralità con **periferie** gradevoli e attrattive»

Una grande occasione di business, capace di generare investimenti per 200 miliardi di euro da qui al 2050. Ma soprattutto di rendere inclusiva – non solo a parole – Milano, recuperare al degrado aree dismesse, rivitalizzare il tessuto lavorativo e produttivo delle città satellite. Le aree degradate, dismesse o a rischio degrado coprono una superficie territoriale di circa 22,6 chilometri quadrati, e 67.300 edifici, per la quasi totalità (98%) prevalentemente residenziali, sono da riqualificare. Potrebbe rivitalizzare il tessuto lavorativo e produttivo del territorio grazie al cambio delle destinazioni d'uso verso attività in grado di aumentarne il valore. Ne fa il punto il "Rapporto sulle nuove **periferie** lombarde" realizzato da Scenari Immobiliari con Urban Up|Gruppo Unipol, presentato ieri a Milano.

Le aree periferiche devono diventare, tramite processi di rigenerazione, parte integrante, significativa e desiderabile di una regione che ambisca a essere equilibrata, sostenibile, inclusiva e, quindi, resiliente e attrattiva.

«La trasformazione di questi territori può attivare investimenti per oltre 200 miliardi di euro fino al 2050 - ha affermato Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari -. È una occasione unica per intervenire sulle diseguaglianze, dando abitazioni alle fasce più disagiate e anche consentendo un più facile accesso ai servizi. La città a 15 minuti, significa creare nuove centralità e fare in modo che le nuove **periferie** siano concepite in modo diverso dal passato. Luoghi integrati e gradevoli dove vivere, lavorare e socializzare». «Con progetto *INoltre*. *Sharing the city* - ha aggiunto Giuseppe Lobalsamo, responsabile direzione immobiliare Gruppo Unipol - abbiamo avviato un *think tank* interdisciplinare a garanzia dell'etica dei nostri progetti».

I possibili processi di rigenerazione urbana in Lombardia interesseranno circa 250 chilometri quadrati di superficie e 91 milioni di mq di superficie lorda edificabile. E un mix di destinazioni d'uso: per il 44% circa saranno superfici abitative, seguite da quelle logistiche e produttive (32,5%), direzionali e commerciali (16% circa) e attrezzature di interesse collettivo (poco meno dell'8 per cento).

Nel report, poi, una parte è dedicata al mercato immobiliare lombardo, che nel 2021 si è confermato come il più dinamico in Italia, con compravendite in crescita del 14,2% a fronte di una media italiana dell'11,1 per cento. Si stima un totale di 140mila compravendite residenziali a fine anno, pari oltre il 23% del totale nazionale. In ripresa anche i prezzi medi, in aumento di circa l'1 per cento.

«La presenza di quartieri semicentrali e periferici nelle preferenze potenziali delle scelte abitative è passata, nell'ultimo anno, dal 20 al 60% - ha detto il direttore generale di Scenari, Francesca Zirnstein -. Questo andamento mette in luce un dinamismo che rappresenta un'ottima occasione per l'investimento nella trasformazione dei tessuti esistenti e nel recupero delle aree inutilizzate nei tessuti urbani».

— Laura Cavestri

