



POLITECNICO
MILANO 1863

Real Estate italiano: è la residenzialità tematica il nuovo trend

Presentati al Politecnico di Milano i risultati dell'XI rapporto sull'efficienza dei processi concessori (OPPAL)

Milano, 29 novembre 2018 – Presentati ieri al **Politecnico di Milano** i risultati dell'XI Osservatorio Permanente sulla Pubblica Amministrazione Locale (OPPAL) realizzato all'interno del **Real Estate Center (REC) del Politecnico di Milano**, Dipartimento di Architettura, Ingegneria delle Costruzioni e Ambiente Costruito.

Dai dati relativi all'**approfondimento sulle forme di residenzialità tematica** emerge che esse **rappresentano il nuovo trend del settore del Real Estate italiano** e che, soprattutto nel caso di patrimonio pubblico, sono funzionali a rispondere alle mutate esigenze della collettività.

Per residenzialità tematica si intendono strutture abitative destinate ad accogliere categorie particolari di soggetti e rispondere a delle specifiche esigenze (Centri di accoglienza, Co-Housing, Residenze Sociali Temporanee, Senior Housing, Social Housing e Student Housing).

Nell'analisi una particolare attenzione è stata data alle tipologie e agli strumenti di finanziamento che le singole amministrazioni intendono mettere in campo per sostenere tali progetti: ancora preponderante la scelta di utilizzare forme di finanziamento pubbliche, anche grazie a strumenti riconducibili a finanziamenti europei e regionali.

All'approfondimento hanno risposto 28 comuni su 49, ovvero il 57% del campione. Dall'analisi emerge poi che 11 comuni su 28 segnalano la presenza di un centro di accoglienza/dormitorio. A seguire social housing, strutture protette e Residenze Sociali Temporanee (RST).

Nella stessa direzione va il tema della gestione delle residenzialità tematiche che nel 53% dei casi è in capo agli enti pubblici.

In una visione prospettica i comuni che hanno partecipato all'analisi si sono dichiarati interessati al tema del social housing (78%), allo student housing e al co-working (44%).

L'**XI edizione dell'Osservatorio** ha rilevato che i **piani attuativi** istruiti sono stati in media 8 in linea con quanto registrato negli anni precedenti. In linea con i dati del 2015-2016 anche il numero degli addetti dedicati che si attesta mediamente sulle nove unità.

Anche per le **tempistiche**, i dati che emergono dall'analisi sono in linea con quelli degli anni precedenti: 13 giorni per il certificato di destinazione urbanistica e 8 mesi per l'approvazione del piano attuativo.

In particolare, anche nell'indagine di quest'anno l'attenzione è andata alle **previsioni** che ciascun Comune fa in merito alle aree di espansione (greenfield) e a quelle di trasformazione (brownfield): la componente residenziale nel comparto greenfield è pari al 52%, mentre nel comparto brownfield è pari al 50%.

Un altro elemento di analisi è quello della **competitività dei territori** nell'attrarre gli operatori internazionali: nell'84% dei casi gli interventi sono affidati ad imprese locali, in incremento rispetto a quanto registrato lo scorso anno.

Importante il dato relativo all'esistenza di un piano di **alienazioni e valorizzazioni** con gli immobili non strumentali che sembra coprire il 90% del campione delle amministrazioni che hanno partecipato all'analisi.

Alla ricerca di quest'anno hanno partecipato 49 capoluoghi di provincia su un panorama delle 110 amministrazioni coinvolte e localizzate su tutto il territorio italiano, con un incremento rispetto all'anno precedente di circa il 7%.

L'Osservatorio, si basa sulla collaborazione delle pubbliche amministrazioni locali mediante la somministrazione di un questionario d'indagine. Ha indagato le procedure urbanistiche ed edilizie adottate e approfondito il tema dell'efficienza dei processi concessori analizzando tutte le risorse e procedure messe in campo dal soggetto pubblico per l'iter di concessione urbanistica. Tutti gli elementi di analisi portano a fornire una fotografia precisa di come le realtà locali si muovano per attrarre capitali di investimento.

Il Rapporto integrale qui:

<http://www.gestitec.polimi.it/it/iniziative/oppal>