
TESTATA: **ILSOLE24ORE.COM**
DATA: 13 OTTOBRE 2021

Il report

In Italia un quarto del patrimonio è di pregio e vale quasi 1500 miliardi di euro

Secondo lo studio, realizzato da Sidief in collaborazione con Banca d'Italia, gli edifici residenziali costruiti prima del 1918, che costituiscono "il bello" dell'immobiliare presente in Italia, sono più di 1,8 milioni

di Paola Pierotti

13 ottobre 2021



▲ (lucamato - stock.adobe.com)

TESTATA: ILSOLE24ORE.COM
DATA: 13 OTTOBRE 2021



I punti chiave



- [La qualità del patrimonio immobiliare, in numeri.](#)



- [Attori che fanno scuola](#)



- [La bellezza italiana come motore di crescita](#)



- [Il recupero in via Carlo Felice, a Roma](#)



Ascolta la versione audio di questo articolo

🕒 5' di lettura

Dal nuovo Quarry Resort di Matera, ricavato nella dimora storica di Palazzo Zicari, nel cuore dei Sassi, al paesaggio delle colline del Prosecco, dal recupero della stazione di Salionze a Valeggio sul Mincio con infrastrutture per il tempo libero e l'ospitalità, nato dal bando Cammini e Percorsi dell'Agenzia del Demanio, alle Procuratie Vecchie di Venezia in corso di recupero da parte di Generali per dare una nuova casa alla fondazione The Human Safety Net con un progetto di David Chipperfield (pronto entro fine anno). E ancora, dal più grande vigneto (privato) urbano d'Europa, Pusterla, alle pendici del Cidneo sotto la roca di Brescia, alla Manifattura Tabacchi di Firenze.

Lungo l'elenco di storie e di immagini che parlano di patrimonio e bellezza. Sui temi del valore del bello, della conservazione e del riuso, con attenzione al ruolo del pubblico e del privato, facendo leva sull'identità del Paese Italia, si è concentrato l'appuntamento promosso da Sidief in collaborazione con Banca d'Italia, con la ricerca "Il valore del bello" a cura di Mario Breglia, presidente Sidief ed Ezio Micelli, professore ordinario di Estimo e Valutazione economica del progetto Università IUAV di Venezia.

TESTATA: **ILSOLE24ORE.COM**
DATA: 13 OTTOBRE 2021

La qualità del patrimonio immobiliare, in numeri.

Sidief accende i riflettori sul tema del patrimonio immobiliare italiano di qualità: «nel nostro Paese – racconta Mario Breglia, presidente di Sidief (oltre che di Scenari Immobiliari) – un quarto del patrimonio immobiliare, residenziale e non residenziale, è di pregio e vale quasi 1500 miliardi di euro. È un asse portante e va tutelato e valorizzato». E ancora: «gli edifici residenziali costruiti prima del 1918, che costituiscono "il bello" dell'immobiliare presente in Italia – ha aggiunto Breglia nel corso del convegno in cui per la prima volta sono stati illustrati dati sulle dimensioni del mercato degli immobili di alta qualità – sono più di 1,8 milioni, pari al 15% del totale nazionale, per una consistenza di oltre 1,2 miliardi di metri quadri, circa il 30% del totale Italia, e un valore totale di 1.310 miliardi di euro, il 24,5% del valore totale italiano».

Nell'atlante italiano della bellezza del real estate vanno aggiunti quasi 13mila edifici, tra castelli, palazzi e immobili di pregio non residenziali (il 4% del totale italiano), di cui la maggior parte, oltre 8mila, di proprietà pubblica, 2.500 di privati e più di 2mila di grandi proprietari (assicurazioni, banche, enti previdenziali privati, fondazioni di origine bancaria e fondi immobiliari), che occupano di più di 47 milioni di metri quadri (6% del totale), e hanno un valore di 185 miliardi di euro (il 17% del totale italiano), di cui 88 miliardi appartenente a grandi proprietari, 73 a privati e 24 al pubblico.

«Un patrimonio di grande valore – ha concluso Breglia – non solo economico ma sociale, ambientale. È nostro dovere preservarlo per le generazioni future».

TESTATA: ILSOLE24ORE.COM
DATA: 13 OTTOBRE 2021

Attori che fanno scuola

La valorizzazione del patrimonio immobiliare vede oggi in campo grandi player del calibro di Coima, Generali o Unipol. Quest'ultimo, con 4 miliardi di patrimonio immobiliare, metà nella città di Milano, sta lavorando con due strategie complementari nel centro storico con il marchio "Urban Up" e in periferia con "Inoltre" dove l'attenzione è rivolta all'implementazione e ottimizzazione dei servizi. Tra gli altri soggetti pubblici in campo impegnati nella valorizzazione c'è l'Agenzia del Demanio con 43mila beni di patrimonio pubblico da gestire. Non solo sedi di uffici, ministeri, spazi dati ad altri soggetti pubblici, ma anche immobili in disuso e altri già valorizzati come l'isola di San Giorgio a Venezia per citare un caso virtuoso, gestita dalla Fondazione Cini, piuttosto che Palazzo Clerici a Milano, sede dell'Ispi.

«In questi anni troppo spesso è stata proposta una relazione semplicistica – ha commentato Stefano Mantella, direttore Strategie immobiliari e innovazione dell'Agenzia del Demanio – tra valorizzazione degli immobili pubblici e incassi. Gli immobili pubblici come tali devono mantenere funzioni collettive. Non sono mancate però esperienze virtuose come quelle legate al federalismo culturale o trainate dal turismo sostenibile, in primis con i fari: su 200, oggi 50 sono in concessione di valorizzazione». E tra le altre esperienze virtuose che legano il territorio e la componente sociale quella proposte da Poste Italiane e raccontata da Paolo Gencarelli, responsabile immobiliare di Poste Italiane: «Non è facile capire cosa fare, come valorizzare, spazi con superfici dell'ordine di 5mila mq in edifici belli e vincolati. Con il bonus facciate intanto, ad esempio, abbiamo rifatto un centinaio di facciate in giro per l'Italia di palazzi di pregio in città come Treviso, La Spezia, Ragusa, Viterbo o Imperia. Non solo – racconta Gencarelli – abbiamo ottenuto anche un finanziamento per convertire 250 siti in Italia, anche in piccoli comuni, da trasformare in spazi di formazione e coworking, valorizzando gli uffici postali. Spazi al piano terra, pensati per i cittadini, in un'ottica di membership».

TESTATA: ILSOLE24ORE.COM
DATA: 13 OTTOBRE 2021

La bellezza italiana come motore di crescita

«In Italia ci sono 58 siti Unesco – ha affermato Ezio Micelli –: il nostro Paese vanta un primato mondiale. Bologna ad esempio con i suoi 62 chilometri di portici è uno degli ultimi siti riconosciuti». Micelli ricorda alcuni dati sottolineando però come «l'Italia spenda poco, sotto la media europea, per la valorizzazione. Così come gli enti locali, con particolare criticità per il Mezzogiorno. Il mondo ci invidia le nostre città ma i centri storici che raccontano il valore del bello sono a rischio abbandono sia da parte dei residenti che delle attività pubbliche e private».

«Non è più convincente leggere le risorse come un giacimento da sfruttare: si tratta di una prospettiva che trasforma in beni strumentali – ha concluso Micelli – ciò che invece costituisce un aspetto fondante della nostra vita collettiva. Abitare la bellezza significa curare le città e i luoghi non solo in una prospettiva indirizzata alla manutenzione e alla conservazione dei beni, ma anche al loro arricchimento e trasformazione».

Il recupero in via Carlo Felice, a Roma

Il recupero del palazzo storico in via Carlo Felice a Roma è stato raccontato da Carola Giuseppetti, consigliere e direttore generale Sidief: «il recupero dello stabile di proprietà Sidief situato in via Carlo Felice 69 ha costituito un'operazione molto importante per la città di Roma, frutto di una collaborazione tra pubblico e privato». Siamo nel quartiere San Giovanni dove Sidief è intervenuta già su diversi immobili, in un'ottica di rigenerazione urbana e non per interventi puntuali: ««na bella storia per la Capitale – ha aggiunto Giuseppetti nel corso del convegno – un progetto iniziato con la liberazione dell'immobile a inizio 2019, senza uso della forza pubblica. Fermi per 15 anni siamo riusciti a sbloccare l'operazione in 6 mesi. Per le famiglie che vivevano all'interno dell'edificio, radicate e conosciute nel quartiere, abbiamo proposto fin da subito una sistemazione alternativa e sono state messe a disposizione da Sidief e da enti pubblici nuove case nel quartiere e in altre zone della Capitale. Le singole famiglie hanno trovato casa in diversi edifici, anche in un'ottica di inclusione sociale». Subito dopo la liberazione sono iniziati i lavori per la messa in sicurezza e la ristrutturazione completa dell'edificio di circa 4.500 metri quadrati su sei piani. Il progetto consiste in 51 nuove abitazioni per giovani abitanti, con soluzioni innovative.