

## Fiaip L'indice Smartness puo' avere un potenziale predittivo sul valore immobiliare

MILANO (ITALPRESS) È stato presentato a Milano nei giorni scorsi dal Centro Studi Fiaip nell'ambito del RE Italy Winter Forum 2026, il primo rapporto Città Smart e qualità ESG: indicatori per il nuovo mercato immobiliare che fotografa, insieme al Politecnico di Milano e all'Università di Padova, l'evoluzione del quadro urbano delle città italiane rispetto all'integrazione con la tecnologia, al duplice scopo di individuare per il futuro indici condivisi per il mercato immobiliare e l'innovazione tecnologica in grado di fotografare la crescita digitale e sostenibile e green delle smart city nei Comuni Italiani. La ricerca ha messo in luce alcuni indici smartness, utilizzati sul piano globale e anche nel contesto italiano che attengono ad una varietà di profili riconducibili prevalentemente a 4 macroaree principali: amministrazioni e governo delle città, comunicazione, mobilità e ambiente. Sono queste per il Centro Studi Fiaip le direttrici che connotano oggi la trasformazione di una smart city nel Paese. Secondo lo studio gli esempi di eccellenza italiana si collocano soprattutto nell'Italia settentrionale e riguardano i centri urbani medio-grandi connessi, ma raramente di dimensioni piuttosto estese, la cui mole probabilmente non giova alla sperimentazione. Per altro lo studio evidenzia come l'innovazione, spesso diversificata da realtà a realtà, si limita ad aree geografiche limitate, creando così disparità e disegualianze territoriali. In testa ai ranking di eccellenza delle smart cities analizzate dal Centro Studi Fiaip, alcune città full digital come Firenze, Milano, Bologna, Trento, Roma Capitale, Bergamo, Modena, Torino, Cagliari, Parma e molti altri comuni digitalizzati che hanno già realizzato progetti di digitalizzazione amministrativa negli ultimi anni grazie ai fondi del PNRR. Secondo la visione dell'Unione Europea, la Smart City non si configura come una semplice evoluzione tecnologica del modello tradizionale di città, ma come una risposta di sistema alla complessità prodotta dall'urbanizzazione. La città intelligente sottolinea la Prof.ssa Alessandra Oppio, docente di Estimo e Valutazioni del Politecnico di Milano integra soluzioni digitali e sostenibili per migliorare l'efficienza dei servizi, ridurre l'impatto ambientale e garantire elevati ed equi standard di qualità della vita. Nell'ambito della crescente digitalizzazione dei sistemi urbani, la questione del grado in cui osservatori immobiliari e database professionali integrino indicatori di smartness riveste un interesse crescente sia sul piano scientifico sia su quello operativo. La maggior parte dei sistemi informativi immobiliari oggi in uso continua a basarsi su set di dati tradizionali. Questo scarto tra innovazione scientifica e prassi operativa evidenzia una criticità strutturale: la transizione verso mercati immobiliari più trasparenti e coerenti con gli obiettivi europei di digitalizzazione richiede l'inclusione sistematica di informazioni sulla smartness nelle piattaforme di compravendita. In questo contesto si posiziona il modello di valutazione messo a punto dal Centro Studi FIAIP. Ormai il 70% della popolazione mondiale vive nei centri urbani. Questi sono diventati dei micromondi: dichiara il Prof. Andrea Pin, docente di Diritto pubblico comparato all'Università di Padova al loro interno i modi e la qualità della vita variano grandemente. Si possono trovare integrazione, vivacità culturale e sociale e persino opulenza in alcuni quartieri mentre in altri albergano stagnazione, depressione e forme di marginalità estreme. Una città Smart non è un luogo che semplicemente integra le tecnologie digitali e strumenti avanzati, ma che adatta le nuove soluzioni per riequilibrare le disuguaglianze, creare connessioni dove mancano. Soprattutto, usa la mole di dati che ora l'intelligenza artificiale riesce a mettere a disposizione e valutare per rispondere a soluzioni concrete. Il futuro delle smart city non sono realtà guidate dai dati, ma da scelte politiche rese consapevoli dai dati. Il Focus presentato nel corso del Convegno sul Comune di Milano evidenzia inoltre una correlazione positiva tra i livelli di smartness e i valori di mercato. Le aree con punteggio più elevato in termini di smartness tendono a presentare generalmente valori immobiliari più alti. In particolare, le zone centrali risultano essere le più servite e al contempo quelle con prezzi immobiliari più elevati. Il modello di valutazione sviluppato dal Centro Studi FIAIP sottolinea Marta Dell'Ovo, del Dipartimento di Architettura e Studi Urbani (DASTU) del Politecnico di Milano introduce un indice di SMARTNESS, fondato su criteri trasparenti, replicabili e multidimensionali, in grado di integrare le analisi del mercato immobiliare e di essere applicato su tutto il territorio nazionale. L'indice consente di leggere e misurare fattori urbani complessi, configurandosi come una variabile esplicativa e potenzialmente predittiva del valore immobiliare. I primi risultati su Milano mostrano chiaramente che investire in città più smart, sostenibili e inclusive significa anche generare valore. L'indice di SMARTNESS si propone quindi come uno strumento utile non solo per interpretare le dinamiche urbane, ma anche per supportare le valutazioni immobiliari, le politiche di rigenerazione e le strategie di sviluppo sostenibile in



chiave ESG. Nel caso di Milano, ad esempio, l'indice di smartness ha permesso di definire un framework multidimensionale solido, costruito su indicatori misurabili e georeferenziati in grado di descrivere il livello di intelligenza urbana di un contesto territoriale. L'integrazione tra i criteri relativi alla mobilità, accessibilità, qualità dello spazio pubblico e presenza dei servizi ha prodotto mappe di valore aggregate che hanno restituito una rappresentazione efficace della smartness urbana. L'analisi dell'indice rispetto alle zone OMI e la successiva correlazione ai valori immobiliari hanno inoltre confermato come le aree con alti livelli di smartness coincidano spesso con aree ad elevata attrattività economica. L'analisi della Smart City rispetto al fenomeno dell'Overtourism, turismo diffuso, residenzialità temporanea di qualità nel corso della presentazione del rapporto è stata dettagliata da Francesco La Commare, Vice Presidente Nazionale Vicario Fiaip che ha dichiarato: Il turismo non è un problema. Il problema è quando manca una visione. Una Smart City non lavora per avere meno turisti, ma per avere un turismo migliore, più distribuito e più compatibile con la vita quotidiana dei residenti. Se il turismo si concentra sempre negli stessi luoghi aumentano i valori immobiliari, la residenza stabile viene sostituita con usi temporanei e si perdono i servizi di prossimità. Una Smart city deve saper offrire alternative, non solo centro storico, non solo alta stagione, non solo turismo mordi-e-fuggi ma offrire un turismo diffuso, residenzialità temporanea di qualità, studenti professionisti, lavoratori in mobilità. La Smart city, quindi, non riduce il turismo ma lo rende sostenibile, distribuito e compatibile con l'abitare, ed in questo processo il ruolo del mercato immobiliare e degli agenti immobiliari è fondamentale. L'andamento demografico sarà sempre più un fattore chiave per comprendere l'evoluzione del turismo e del mercato immobiliare dichiara Leonardo Piccoli, Presidente Centro Studi Fiaip. Invecchiamento della popolazione. Calo demografico e nuovi stili di vita stanno già modificando la domanda abitativa e i flussi turistici, concentrandoli in alcune aree e svuotando altre. Per questo è fondamentale leggere insieme dati demografici, immobiliari e urbani. Come Centro Studi Fiaip riteniamo che l'agente immobiliare, grazie alla conoscenza diretta del territorio, possa contribuire in modo concreto a politiche o più equilibrate tra diritto dell'abitare, sviluppo economico e attrattività delle città. Per il Centro Studi Fiaip la tecnologia può sempre aiutare lo sviluppo digitale ed urbano delle città, ma non può sostituirsi alla conoscenza umana del territorio. Ed è per questo che FIAIP insiste da anni sulla qualificazione professionale degli agenti immobiliari e sulla governance dei dati: perché senza operatori preparati, il rischio è che l'overtourism diventi una distorsione strutturale e non un'opportunità per le stesse amministrazioni comunali. Oggi Fiaip dichiara Fabrizio Segalerba, Presidente Nazionale Fiaip rivendica un ruolo come parte attiva per definire, insieme alle istituzioni locali, soluzioni abitative, per città più intelligenti, più vivibili e più sostenibili, per sviluppare investimenti in infrastrutture, servizi e politiche smart, offrendo con il rapporto sulle città Smart e la qualità ESG un nuovo strumento per le amministrazioni e i professionisti del Real Estate, grazie a valutazioni immobiliari trasparenti e nuovi data driven per la programmazione di interventi di rigenerazione urbana nelle aree metropolitane. foto di repertorio ufficio stampa Fiaip (ITALPRESS).