

Italia nel mirino degli investitori, il Sud Europa è l'area più vivace

Immobiliare. Nonostante il quadro geopolitico incandescente i capitali cercano nuove opportunità: la rigenerazione urbana obiettivo prioritario per flussi migratori e invecchiamento della popolazione

Laura Cavestri
MILANO

La stabilità del "giardino di casa" - l'Europa - per attrarre i capitali in fuga dal *Middle East* in fiamme e da un'America sempre più imprevedibile. Europa che - col suo patrimonio vetusto - spinge sulla rigenerazione urbana delle aree dismesse, sulle risposte da dare all'emergenza abitativa di studenti, famiglie, lavoratori in trasferta e anziani. Ma servono nuovi modelli di finanziamento e progettualità tra pubblico e privato.

È stato questo il *fil rouge* del Real Estate & Finance Summit 2026, il consueto evento sul mondo immobiliare svoltosi ieri, a Milano, al Museo del Design, organizzato da Il Sole 24Ore, in collaborazione con Hines.

«Come gruppo editoriale e piattaforma di confronto, Il Sole 24Ore ha il compito di offrire chiavi di lettura autorevoli e di mettere in dialogo mondi diversi: finanza, industria, istituzioni e territori» ha detto il presidente del Gruppo, Maria Carmela Colaiaacovo, in apertura.

«Il quadro geopolitico in fiamme - ha aggiunto il direttore de Il Sole 24Ore, Fabio Tamburini - si riversa sulle scelte di investimento che richiedono tempi lunghi. Ad esempio, la direzione di progressivo calo dei tassi di interesse è stata invertita, con la prospettiva di un rialzo, di un ritorno dell'inflazione o di una stagflazione».

«Gli Usa non sono più il perno economico - ha spiegato Lucia Tajoli, *senior associate research fellow* Ispi -. Gli equilibri mondiali non torneranno quelli che conosciamo, anche dopo Trump. La Ue deve completare l'indipendenza dei mercati finanziari. In ogni caso, anche nella difficile situazione, non vedo il rischio di bolle immobiliari».

Non solo. «Il Mipim di Cannes (la fiera dell'immobiliare che si è appena conclusa) ha rilanciato la centralità del Sud Europa - ha ricordato Giuseppe Amitrano, ceo e founder di Dils -. I fondamentali sono solidi ma dobbiamo essere maggiormente attrattivi demograficamente».

«Il patrimonio immobiliare europeo vale 25mila miliardi di euro, mentre quello italiano ammonta a 6mila miliardi - ha ricordato Roberto Giovenco, *chief operating officer* di Rina Prime -. Il 60% è vetusto, antecedente alle prime normative energetiche. Il real estate non è solo un settore economico, ma un'infrastruttura strategica».

Eppure, spiega Francesca Zirnststein, vice presidente di Scenari Immobiliari, «sebbene il living sia il motore della rigenerazione, non abbiamo ancora una legge nazionale sulla rigenerazione urbana, oltre al fatto che la partnership pubblico-privato va spinta perché serve massa critica».

«Come Cdp Real Asset - ha aggiunto Filippo Catena, direttore fondi

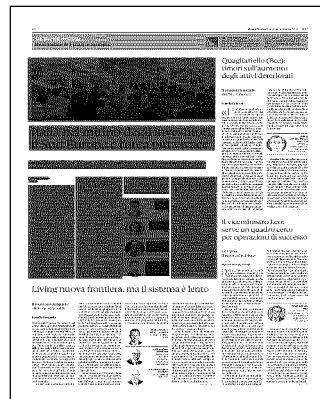
abitare e rigenerazione di Cdp real asset - il modello che proponiamo, nel-

l'ambito del social, student, senior e service housing, è quello del fondo di fondi, tanto da aver attratto risorse finanziarie di matrice europea, come il Fondo europeo per gli investimenti di InvestEU».

Non solo rigenerazione. Per Marzia Morena, docente del PoliMi e co-founder di Rec, oltre a studenti e senior housing serve «una progettualità per le case attualmente di proprietà, per i quartieri che non sono quelli centrali e per le città che hanno un potenziale dinamico. Ad esempio, al sud». Senza dimenticare, ha sottolineato Costantino Aldè, general manager Southeast Europe e Turchia di Otis - «l'importanza della manutenzione dell'impiantistica».

Guardando all'estero, «l'Europa resta la nostra area di riferimento - ha detto Alessandro Lombardo, direttore commerciale di Gabetti Group - ma più che per Paesi è essenziale ragionare per ecosistemi attrattivi». Mentre per Carlo Cocuzzo, *head of market insight* di Generali Real Estate, «proprio in Europa crescono le opportunità su office, hotel, living, con sempre maggiore polarizzazione dei valori tra asset di qualità e quelli che tali non sono». Mentre entrambi concordano: «Troppo presto per capire la resilienza del mercato degli Emirati. Il fattore tempo sarà decisivo».

© RIPRODUZIONE RISERVATA





L'evento. Nella foto un momento della tavola rotonda dedicata alla rigenerazione urbana nell'ambito del convegno immobiliare



**GIUSEPPE
AMITRANO**
Founder
e ceo di Dils



**LUCIA
TAJOLI**
Senior Associate
Research Fellow
ISPI



**MARZIA
MORENA**
Professore
associato
Politecnico di Milano



**FILIPPO
CATENA**
Responsabile Fondi
Abitare e
Rigenerazione Cdp
Real Asset Sgr