

Il Settimanale  
del Real Estate  
e dell'Asset  
Management

Anno IV - 2021  
Numero 308  
29 maggio - 4 giugno

# REVIEW

WEB EDITION

PAOLO PERTICI  
RE.MI.

LUCA BOFFA  
BUILDING

**Idroponica e orto in casa  
Il nuovo paradigma della  
sostenibilità**

# Sommario

## Pertici e Boffa: idroponica e orto in casa. Il nuovo paradigma della sostenibilità

Mai come questa volta è calzante affermare che “fioriscono” importanti novità nel mercato immobiliare, mai sperimentate in Italia. Novità green, profumate e soprattutto sostenibili. Fattori di queste innovazioni sono due giovani imprenditori poco più che trentenni.



3



9

## Lendlease lancia i primi 2 fondi immobiliari in Italia

Nasce Lendlease Italy Sgr Spa.

Con un team localizzato a Milano, Lendlease Italy Sgr Spa, gestisce due fondi riservati con asset per un valore complessivo di circa 450 milioni di euro. Entrambi i fondi investono in immobili situati nell'area denominata “Milano Santa Giulia”, area oggetto di un più ampio progetto di riqualificazione urbana.

## Scenari Immobiliari: Milano pronta a ripartire dopo il Covid-19 (Video)



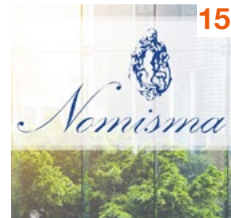
11

Milano è pronta a ripartire per un nuovo ciclo di ripresa economica e del mercato immobiliare. Questa la fotografia che sintetizza il Rapporto 2021 sulle trasformazioni territoriali della Città metropolitana di Milano realizzato da Scenari Immobiliari in collaborazione con Risanamento e presentato oggi nel corso del convegno “Una nuova Milano” presso la Fondazione Feltrinelli.



## Nomisma, Milano: Nasce l'Osservatorio ESR per un'edilizia inclusiva

Il nuovo Osservatorio prende vita a seguito dell'illustrazione dei dati del primo monitoraggio “Milano Inclusiva”, avvenuta lo scorso febbraio, per volontà di diversi soggetti attivi nella città che hanno deciso di coordinare la loro visione rispetto al tema dell'abitare a Milano e delle abitazioni accessibili a basso costo.



15

MONITORIMMOBILIARE  
Italian Real Estate News Il più letto in Italia

© Giornalisti Associati Srl  
www.monitorimmobiliare.it - www.monitorisparmio.it  
Registrazione 11-11-11  
n° 546 Tribunale di Milano

Direttore responsabile  
Maurizio Cannone

Jacopo Basanisi  
Fabio Basanisi

Seguici su:

Contatti



MONITORISPARMIO  
Italian Asset Management News

Piazza Santa Maria Beltrade, 1 (Duomo)  
20123 Milano  
Tel: +39 0236752546  
E-mail: info@monitorimmobiliare.it

Pubblicità  
E-mail: eventi@monitorimmobiliare.it

E' proibita la riproduzione di tutto o parte del contenuto senza l'autorizzazione dell'Editore  
Copyright  
© Giornalisti Associati Srl  
Tutti i diritti riservati

# REVIEW

WEB EDITION

Il Settimanale del Real Estate  
e dell'Asset Management

Anno IV - 2021  
Numero 308  
29 maggio - 4 giugno



**Pertici e Boffa:  
idroponica e orto in casa  
Il nuovo paradigma della  
sostenibilità**

Mai come questa volta è calzante affermare che “fioriscono” importanti novità nel mercato immobiliare, mai sperimentate in Italia. Novità green, profumate e soprattutto sostenibili. Fattori di queste innovazioni sono due giovani imprenditori poco più che trentenni, Luca Boffa, amministratore delegato di Building S.p.A., società che dal 1983 si occupa di progettare, costruire, immaginare la città e l’abitare e Paolo Pertici, amministratore delegato di Re. Mi. Real Estate Milano società caratterizzata da un approccio distintivo al settore immobiliare sia in termini di processo sia di strumenti tecnologici e di marketing per la promozione e commercializzazione.

Ma stavamo parlando di novità. Si chiama idroponica, una tecnica di coltivazione di frutta e verdura fuori suolo. La pianta viene irrigata con tutti gli elementi indispensabili per la sua nutrizione, cresce in ambiente ideale, dove aria e acqua non sono inquinate, accudita ogni istante dalla tecnologia

più avanzata. E non vengono utilizzati né antiparassitari né pesticidi.

“L’idroponica è la grande idea racchiusa in Forrest In Town -racconta Luca Boffa- progetto firmato da DFA Partners di Daniele Fiori in collaborazione con lo studio Boffa Petrone & Partners. È un’importante operazione di recupero, per un importo di 60 milioni, all’insegna della sostenibilità e dell’attenzione alla qualità della vita e del contesto abitativo. Sarà il primo borgo residenziale green a proporre un “orto di coltivazione fuori suolo” a servizio della comunità che lo abiterà. La verdura a centimetro zero”.

È un pensiero romantico? Un ritorno alla natura? Anche.

Ma l’epidemia ha solo reso ancora più urgente la richiesta di una vita più a misura d’uomo, una casa dove ricaricarsi e riprendere i propri ritmi, vivendo in un vambiente naturale.



“La proposta di Forrest In Town risponde a un bisogno molto serio, -sottolinea Paolo Pertici. Si prevede che entro il 2050 la popolazione mondiale supererà i 9 miliardi e quasi il 70% di queste persone vivrà nelle città. In che modo questa popolazione urbana può essere nutrita in modo sostenibile? Cambia il tempo, cambia il paradigma. Forrest In Town anticipa un trend mondiale rilevato dai nostri dati, quello dell’urban farming. Il parco privato interno di 5.500 mq, unico per Milano, creerà un ambiente in cui il paesaggio è coprotagonista”.

i lati di un trapezio, sui quali si affacceranno gli edifici del complesso residenziale (10.000 mq complessivi): dall’appartamento, bilocale, trilocale, anche con giardino privato, alla townhouse con sviluppo cielo-terra. Le soluzioni abitative, che non supereranno i tre piani fuori terra, saranno realizzate con materiali naturali (legno, ferro battuto, pietra), tetti rivestiti con coppi e intonaci nei colori tipici della Milano di una volta. Soprattutto, le varie unità residenziali faranno propri i principi del contenimento energetico, nell’ottica



## Forrest In Town

I lavori per Forrest in Town, gioco di parole dall’inglese “forest” e “for rest”, sono partiti a dicembre 2020 nel perimetro dell’ex Fabbrica Galbani, tra il Naviglio Grande e l’università IULM. A mettere radici all’interno di questo “forest garden” saranno alberi anche da frutto, piante e arbusti utili all’uomo: dai noci ai ciliegi, melograni, sambuchi, frutti di bosco e altro ancora. Forrest in Town si svilupperà lungo

di ridurre al minimo i consumi e le emissioni di CO2. Sul perimetro esterno, rivolti verso via Zumbini, si inseriranno gli spazi commerciali, che per dimensioni e aspetto rievocano le botteghe di quartiere.

“Con Forrest in Town, abbiamo voluto dare vita a un nuovo concept residenziale: un villaggio nella città, un borgo green in cui la comunità di residenti possa ritrovare e coltivare la propria oasi di benessere, spiega

Luca Boffa. L'architettura è chiamata a realizzare spazi che coniughino ecosostenibilità e qualità della progettazione. Sono questi i valori che ci guideranno verso quella che è la vera destinazione del 2021: il superamento dell'emergenza pandemica e il ritorno alla normalità, alla vita insieme, al futuro. In altre parole: ReBuilding Life”.

## Gate Central

Un altro progetto messo in cantiere da Building sempre in collaborazione con Re.Mi. è Gate Central: partito a giugno 2020, progettato dallo studio di architettura e design Antonio Citterio Patricia Viel, per un importo di 30 milioni di euro.

Gate Central sta sorgendo proprio di fronte alle Colonne di San Lorenzo e all'omonima Basilica, nel quartiere simbolo di Porta Ticinese.

“Una residenza di prestigio, -racconta Paolo Pertici - pensata per integrarsi

al contesto circostante, con in più l'apertura a spazi commerciali.

La nuova costruzione verrà adibita a residenziale di lusso e presenterà due piani interrati e quattro fuori terra.

Per il piano terra e il primo interrato sono previsti utilizzi commerciali, mentre per il primo, il secondo e il terzo piano sono previsti utilizzi residenziali: abitazioni costruite in classe energetica A, con le più innovative tecnologie”.

Gate Central si contraddistinguerà per design, tecnologia, innovazione e risparmio energetico. Le unità abitative, suddivise in trilocali e plurilocali, presenteranno materiali di qualità, impianti di ultima generazione e finiture di pregio, in modo da offrire comfort e bellezza a chi le abiterà.

“Gate Central è il primo importante tassello di una strategia di investimento più ampia del nostro Gruppo nel capoluogo lombardo e rappresenta



un investimento ad alto potenziale, pensato per rispondere ad un target di domanda molto selettivo e che peraltro evidenzierà nuove esigenze dopo un lungo periodo di permanenza forzata nelle proprie abitazioni” conclude Luca Boffa.

Per il triennio 2021/2024 Building ha approntato, sempre insieme a Re.Mi, investimenti per cantieri già acquisiti per oltre 200 milioni complessivi. Anche queste sono buone radici per guardare al futuro con più solidità e determinazione.



## Building e RE.MI. in cifre

Building S.p.a. nasce a Torino nel 1983 per progettare, costruire, immaginare la città e l'abitare: dall'industria agli spazi del commercio, dai luoghi civili a quelli privati e per il tempo libero, in Italia e all'estero. Creatività, innovazione tecnologica, architettura come arte e attenzione per i dettagli, insieme alla ricerca di soluzioni architettoniche e materiali di qualità, rappresentano i valori a cui si ispira Building, guidato dal Presidente Piero Boffa e dal figlio Luca, Amministratore Delegato. Il Gruppo, rinomato per The Number 6, "la casa più bella del mondo", premiata da ArchDaily come Building of the Year 2015 nella categoria restauro, è specializzato in luxury real estate e innovazione dell'abitare.

Building è sempre più attivo anche a Milano, dove ha aperto una seconda sede e inaugurato diversi progetti di rilievo, insieme a Re.Mi Real Estate per la promozione e commercializzazione.

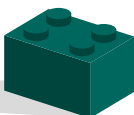
Re.Mi. Real Estate costituita nel 2008, sotto la guida dell'AD Paolo Pertici, è una società immobiliare strutturata che fornisce servizi per sviluppatori e investitori, principalmente su Milano. Gli ambiti di specializzazione di Re.Mi. sono la promozione e commercializzazione di nuovi progetti di sviluppo residenziali e la consulenza strategica a investitori real estate, un accesso privilegiato a un network esclusivo di contatti e opportunità di investimento. "Sviluppiamo soluzioni innovative e le rendiamo disponibili, per coinvolgere i clienti, e velocizzare le vendite - spiega Paolo Pertici. Forniamo servizi disegnati sui singoli progetti, data analysis, strategy e project management, content strategy".

Grazie a software proprietari, Re.Mi. combina le moderne tecniche di marketing con i programmi interattivi, tour virtuali, esperienze immersive, integrando 3D architecture animation, virtual reality, gaming, fino agli eventi in loco con una troupe dedicata.

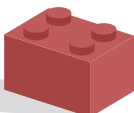


# YARD REAAS

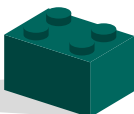
**30**  
anni di esperienza



**40 mln**  
€ di ricavi



**170**  
risorse



**Yard Reaas** è un gruppo indipendente, leader in Italia nella consulenza real estate e nella gestione integrata di servizi immobiliari. Opera sia nel mercato istituzionale che nel segmento distressed per i principali player del settore: investitori italiani e stranieri, banche, SGR/fondi, gruppi industriali, fondi di private equity e family office. Vanta un'esperienza di oltre 30 anni nell'ambito tecnico (due diligence e project management), ambientale, valutativo e gestionale (property e facility management). In ambito ESG nel 2015 è stata la prima società di consulenza real estate registrata per l'Italia in PRI-Principles for Responsible Investments. Conta circa 170 risorse, un network di 500 tecnici e € 40 milioni di ricavi. Il Gruppo è presente in Italia con le sedi di Milano (headquarter) e Roma e all'estero in UK e Francia, con gli uffici di Londra e Parigi.

[www.yardreaas.it](http://www.yardreaas.it)

**Italy:** Corso Vittorio Emanuele II, 22 - 20121 Milano | Via Ombrone, 2/G - 00198 Roma

**UK:** London 7/10 Chandos Street Cavendish Square - W1G9DQ

**France:** 14 Rue Ballu - 75009 Paris



# Lendlease lancia i primi 2 fondi immobiliari in Italia

Nasce Lendlease Italy Sgr Spa. Con un team localizzato a Milano, Lendlease Italy Sgr Spa, gestisce due fondi riservati con asset per un valore complessivo di circa 450 milioni di euro. Entrambi i fondi investono in immobili situati nell'area denominata "Milano Santa Giulia", area oggetto di un più ampio progetto di riqualificazione urbana.

Il Fondo "Lendlease Global Commercial Italy Fund", il cui investitore ultimo è Lendlease Global Commercial REIT quotato alla Borsa di Singapore, detiene il complesso immobiliare ad uso uffici sede dell'head quarter di SKY.

Il Fondo "Lendlease MSG 1 (Italy)", i cui investitori ultimi sono, con quote paritetiche, entità del gruppo Lendlease e PSP Investments, sta procedendo all'edificazione di due edifici per uffici di livello premium (denominati Spark1 e Spark2).

I progetti fanno parte di una pipeline globale di sviluppo del valore complessivo di AUD 109,5 miliardi



(USD 97,7 miliardi, al 31 dicembre 2020) e concorrono al raggiungimento dell'obiettivo di Lendlease di estendere la scala della sua piattaforma di investimenti nel mondo.

La piattaforma globale di investimento di Lendlease copre l'Asia, l'Australia, le Americhe e l'Europa. Lendlease ha fondi in gestione per AUD 37,9 miliardi (USD 29,2 miliardi al 31 dicembre 2020).

Giovanni Petrella, Presidente del Consiglio di Amministrazione di Lendlease Italy Sgr Spa: “Nonostante le sfide poste dalla pandemia globale Covid-19, abbiamo completato l’iter autorizzativo da Banca d’Italia, e avviato l’attività. Il nostro obiettivo è garantire agli investitori internazionali l’accesso a progetti di rigenerazione urbana di livello mondiale in Italia. Il modello integrato di intervento e il focus su progetti di rigenerazione sostenibili sono due delle principali caratteristiche della proposta di Lendlease agli investitori che sarà sviluppata dalla Lendlease Italy Sgr”.

Claudia Imparato, Head of Fund & Asset Management at Lendlease Italy Sgr: “La Sgr potrà beneficiare del modello di business integrato di Lendlease insieme alla solidità finanziaria e alla consolidata esperienza del Gruppo che è elemento differenziante in grado di attrarre investitori locali e internazionali. La rilevante esperienza nella creazione di distretti urbani ad uso misto su larga scala posiziona il Gruppo come uno dei principali player specializzati nei progetti di urbanizzazione e sosterrà la crescita della piattaforma di investimenti”.

Con una popolazione di 3,3 milioni di persone, Milano, è la città italiana che ospita, la maggiore concentrazione di imprese in rapida crescita, tra cui servizi finanziari e aziendali, trasporti e servizi ICT. Oltre il 40% del totale delle transazioni immobiliari istituzionali italiane ha avuto luogo a Milano negli ultimi tre anni.

Lendlease, nel sito che ha ospitato Expo nel 2015, ha in corso a MIND Milano Innovation District, lo sviluppo di un nuovo importante distretto per la scienza, la conoscenza e l’innovazione. Il progetto prevede una riqualificazione multifase a uso misto che includerà aree commerciali, residenziali e pubbliche.

A Milano Santa Giulia, Lendlease è impegnata, in partnership con Risanamento, nello sviluppo di un’area che si estende su oltre 110 ettari a sud-est di Milano. Lo sviluppo ad uso misto ha un valore finale stimato di 2,5 miliardi di euro e il progetto prevede un massimo di 2.500 nuove abitazioni, un nuovo business district per uffici, retail ed entertainment, inclusa la realizzazione della nuova arena polifunzionale, uno dei luoghi dove si svolgeranno i Giochi Olimpici Invernali di Milano-Cortina 2026.



# Scenari Immobiliari: Milano pronta a ripartire dopo il Covid-19

Milano è pronta a ripartire per un nuovo ciclo di ripresa economica e del mercato immobiliare.

Questa la fotografia che sintetizza il Rapporto 2021 sulle trasformazioni territoriali della Città metropolitana di Milano realizzato da Scenari Immobiliari in collaborazione con Risanamento e presentato oggi nel corso del

convegno “Una nuova Milano” presso la Fondazione Feltrinelli.

Nonostante la pandemia, non si è arrestata la capacità di attrazione, soprattutto di giovani, dell’area metropolitana.

Il mercato immobiliare è pronto a ripartire dopo il Covid.

MONITORIMMOBILIARE

GUARDA L'INTERVISTA  
Mario Breglia

Milano pronta a  
ripartire dopo  
il Covid-19

Mario Breglia

SCENARI IMMOBILIARI  
SERVIZIO NUMERO VERDE 800 00 00 00

A seguito di un 2020 segnato dalla pandemia, con le compravendite immobiliari residenziali calate a Milano del 15,4% (22mila in totale), meno nei restanti comuni della Città metropolitana (-7,1% per oltre 34mila), la forza intrinseca del capoluogo meneghino, capace di attrarre persone e capitali, lascia ipotizzare un rimbalzo per il biennio in corso, in parte già avviato. Nel 2021 le transazioni residenziali saliranno a 26.500 (+20,4%) a Milano e 35.400 (+3,8%) nella Città metropolitana, mentre nel 2022 toccheranno 27.700 nel capoluogo e 36.600 nei restanti comuni.

L'indagine di Scenari Immobiliari ha stimato una nuova domanda residenziale, per l'area metropolitana, città inclusa, di almeno 46mila nuove case, che dovranno essere realizzate secondo i nuovi bisogni post-pandemia: luce, spazi esterni, in una parola vivibilità.

La nuova domanda di uffici è invece pari a 650mila metri quadrati, perché cambia anche il modo di lavorare e c'è bisogno di più spazi e servizi per ogni lavoratore.

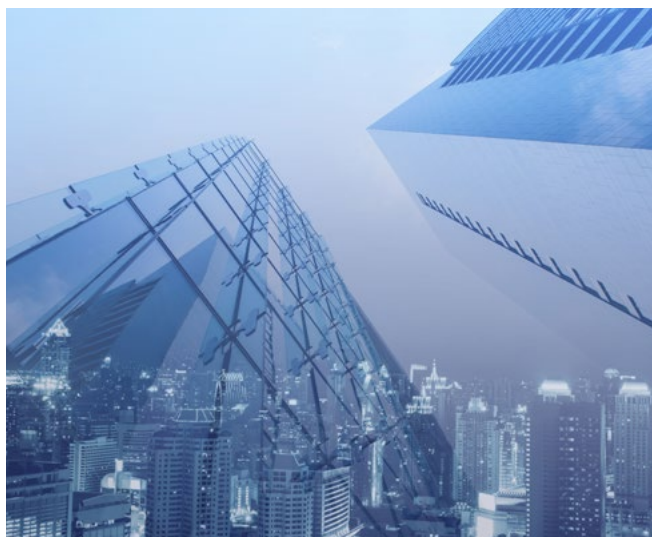
Complessivamente le trasformazioni urbane e edilizie della Città metropolitana di Milano, con i suoi 1.575 chilometri quadrati, interessano una superficie territoriale di circa 50 chilometri quadrati, capace di generare una superficie lorda di 20,2 milioni di metri quadrati, concentrata per quasi la metà nel settore residenziale (9,5 milioni di metri

quadrati), direzionale/commerciale (3,05 milioni di metri quadrati) e produttivo/logistico (5,75 milioni di metri quadrati).

Le potenzialità di sviluppo potranno dare una casa a circa 190mila abitanti teorici, pari a circa 85mila nuovi nuclei familiari, e quasi 75mila posti di lavoro.

Si stima un impatto sul mercato immobiliare di circa 37,5 miliardi di euro di valore aggiunto, concentrato per più di due terzi nel comparto residenziale.

Solo nella città di Milano, con i suoi 182 chilometri quadrati, le trasformazioni urbane e edilizie interessano una superficie territoriale di quasi 8 chilometri quadrati, capace di generare una superficie lorda di 4,25 milioni di mq, concentrata per poco più della metà nel settore residenziale (2,19 milioni di mq), direzionale (735 mila mq) e commerciale (485 mila mq). Si stima un impatto sul mercato immobiliare di circa 13,2 miliardi di euro di valore aggiunto, concentrato per due terzi nel comparto residenziale.



L'attuale fase storica può rappresentare un'importante occasione per ripensare una visione di città e incentivare, a Milano così come nel resto del Paese, rinnovati modelli del vivere, dell'abitare, del lavorare e dell'interazione sociale: spazi privati, spazi pubblici, servizi e luoghi della collettività.

Il concetto di un abitare sostenibile e equilibrato parte dal benessere del nucleo centrale della dimensione domestica, supera le mura abitative, e coinvolge, a raggi concentrici, il condominio, il quartiere, il comparto urbano e quindi la città.

La definizione di casa quale "bene rifugio" non è mai stata tanto appropriata quanto nell'era pandemica. Le abitazioni hanno introiettato funzioni che prima erano

distribuite e diffuse, in primis la dimensione del lavoro e dello studio, e molti alloggi si sono scoperti inadeguati a questa estensione funzionale della casa.

Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari: "La pandemia ha sicuramente determinato una frattura tra "prima" e "dopo". La città tutta glamour e "happy hour" ha fatto un bagno di umiltà e si è trovata più fragile. Il sistema sanitario che pareva fortissimo ha mostrato forti debolezze e la realtà delle nuove povertà anche per i ceti medi hanno cambiato la visione della città. Si sono riscoperti i quartieri ed i servizi di vicinato.

Gli abitanti non sono fuggiti e anzi il saldo migratorio è positivo. Mancano gli studenti universitari ma aumentano le star up innovative e il terzo settore.

MONITORIMMOBILIARE

Milano pronta a ripartire dopo il Covid-19

Davide Albertini Petroni

**GUARDA L'INTERVISTA**  
Davide Albertini Petroni

RISANAMENTO SpA

Si affacciano nuove tipologie di domanda, sia per la casa che per gli uffici e i luoghi del commercio. Si sono innescati processi innovativi importanti che possono dare un nuovo balzo allo sviluppo economico e sociale di tutta l'area. E del Paese intero, come altre volte è successo.”

Francesca Zirnststein, direttore generale di Scenari Immobiliari: “A Milano così come nella Città metropolitana stiamo assistendo allo sviluppo di una vita urbana in cui ogni cittadino dovrebbe avere la possibilità di raggiungere i servizi della quotidianità in un arco di tempo congruo. Una città di quartieri per vivere, abitare e lavorare senza necessità di spostarsi. Un modello di città che incentivi quindi la diffusione della mobilità dolce e attribuisca allo spostamento il significato di una scelta e non più di un obbligo. Il tema della prossimità non riguarda solamente la dimensione abitativa e dei servizi ma anche quella produttiva del lavoro, con il passaggio da home working a near working. Quest'ultimo potrebbe diventare la nuova frontiera dello smart working, con spazi convenzionati diffusi sul territorio a disposizione dei dipendenti delle aziende che potranno lavorare da remoto fuori dalla propria abitazione. Un lavoro di vicinanza in alternativa al home working”.

Davide Albertini Petroni, managing director di Risanamento: “La ricerca che abbiamo promosso con Scenari Immobiliari mette in evidenza il ruolo importante che l'industria immobiliare può assumere nello sviluppo urbano e nel rilancio della Città di Milano e della sua area metropolitana, che ha

comunque mantenuto intatta la sua capacità attrattiva di talenti, risorse ed aziende, come dimostrano i numeri della ricerca. Il territorio ha tutti gli elementi necessari per sviluppare un modello metropolitano, innovativo, policentrico e pronto a soddisfare le nuove esigenze dell'abitare, del lavoro dello svago, con un'attenzione particolare alla coesione sociale, messa a rischio dalla pandemia”.



# Nomisma, Milano: Nasce l'Osservatorio ESR per un'edilizia inclusiva

È stato presentato oggi l'Osservatorio ESR promosso da Compagnia delle Opere, Confcooperative Habitat, Fondazione Housing Sociale, Fondazione Welfare Ambrosiano, Fondazione Cariplo, Legacoop Lombardia e Redo Sgr, con la collaborazione di Nomisma.

Il nuovo Osservatorio prende vita a seguito dell'illustrazione dei dati del primo monitoraggio "Milano Inclusiva", avvenuta lo scorso febbraio, per volontà di diversi soggetti attivi nella città che hanno deciso di coordinare la loro visione rispetto al tema dell'abitare a Milano e, nello specifico, delle abitazioni accessibili a basso costo. Una volontà che prende a modello il tavolo "C'è Milano da fare" che riunisce Associazioni di Costruttori, Operatori di Mercato, Cooperative e Ordini Professionali.

L'Osservatorio si pone l'obiettivo di monitorare l'impatto delle politiche abitative che regolamentano la produzione di edilizia in locazione a basso costo e vuole offrire la propria



collaborazione alle Istituzioni locali, nel pieno rispetto delle differenze di ruolo, riguardo la revisione di alcuni atti necessari che regolano la materia, in particolare la delibera 42/2010 la quale, a undici anni di distanza, necessita di un adeguamento rispetto alle nuove esigenze.

L'Osservatorio ESR punta ad avviare un'interlocuzione e una riflessione con le realtà impegnate sul fronte ERP (Aler e MM) per realizzare una nuova visione di riqualificazione dei quartieri che veda il coinvolgimento di soggetti pubblici e privati con l'obiettivo di realizzare luoghi accoglienti e vivibili promuovendo territori senza più una presenza abitativa monofunzionale.

Guido Bardelli, Presidente della Compagnia delle Opere: “Con la nascita di questo Osservatorio, i soggetti protagonisti dell’housing sociale si coordinano, lavorano insieme, verificando e confrontandosi con il Comune di Milano sulle politiche abitative che verranno perseguite. Il valore intrinseco di questo progetto sta nella condivisione e confronto comune, tra tutte le varie parti e deriva dal fatto che attraverso la ricerca e la presenza sul territorio, i soggetti coinvolti verificano la domanda per assicurare un’offerta di case a prezzo sostenibili”.



Alessandro Maggioni, Presidente di Confcooperative Habitat: “Milano non deve dimenticare le sue radici: una città di mezzo non solo tra monti e pianura, ma anche tra ricchi e poveri. Oggi prevale l’accezione “positiva” di città esclusiva.

Ma così Milano soffoca.

Come essere inclusiva? Riuscendo ad accogliere non solo gli stranieri, ma anche gli studenti che non possono pagare affitti folli e soprattutto i lavoratori umili ma fondamentali, come i tramvieri che, senza case “giuste” a Milano non possono vivere ma solo sopravvivere. Il Modello di Milano non è Londra, ma è Milano”.

Giordana Ferri, Direttore Esecutivo di Fondazione Housing Sociale: “L’osservatorio rende visibile non solo la domanda, ma anche la dimensione e l’efficacia della risposta. Per poter rendere efficienti le politiche abitative, progettarne di nuove e far crescere la partnership pubblico privato è fondamentale monitorare e comprendere i bisogni in continua evoluzione”.

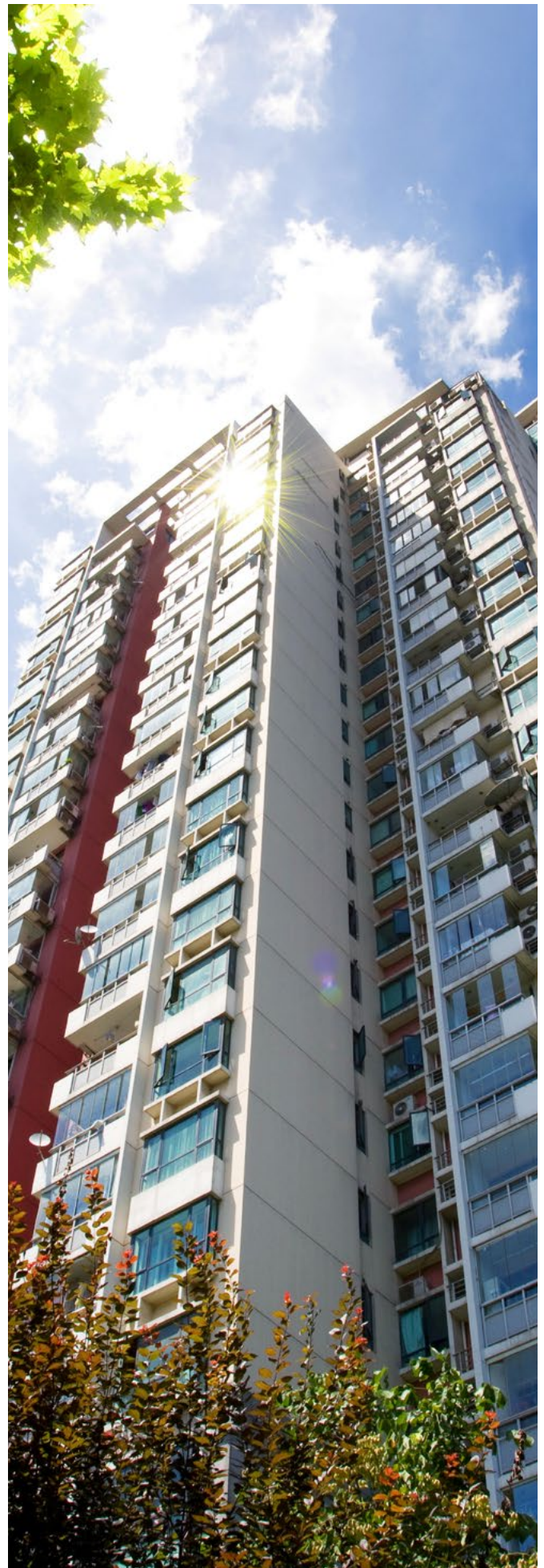
Sergio Urbani, Direttore Generale di Fondazione Cariplo: “Il tema della casa e dell’abitare racchiude in sé sfide molto ampie e contemporanee, che diventano acute specialmente nei grandi centri urbani. Il problema abitativo è profondamente legato alla trasformazione della società, alla crescita delle disuguaglianze, allo sviluppo urbano e alla sostenibilità ambientale del territorio. L’azione di Fondazione Cariplo e di Fondazione

Cariplo e di Fondazione Housing Sociale ha come obiettivo quello di sviluppare modelli innovativi per rispondere alla crescente emergenza abitativa attraverso la promozione di iniziative di housing sociale e favorire la nascita di comunità resilienti e solidali”.

Matteo Busnelli, Coordinatore Dipartimento Housing di Legacoop Lombardia: “Legacoop Lombardia ha deciso di aderire con forte convinzione e grandi aspettative all’Osservatorio ESR.

Ci poniamo l’obiettivo di contribuire, insieme agli altri soggetti che come noi lavorano perché la casa a Milano sia effettivamente accessibile per tutti, alla definizione di nuove regole e alla creazione di condizioni affinché Milano non si trasformi in una città esclusiva. Riteniamo, infatti che una rete coesa dei soggetti protagonisti sul tema a Milano in dialogo aperto e continuo con un’amministrazione comunale che si pone gli stessi obiettivi, rappresentano precondizioni fondamentali affinché l’obiettivo possa essere raggiunto”.

Fabio Carlozzo, Amministratore Delegato di Redo Sgr: “Il social housing è un vero e proprio servizio all’abitare, che funge da fattore abilitante per lo sviluppo della Città di Milano sia nella sua funzione attrattiva che in quella inclusiva per i nuovi residenti, per gli studenti e i giovani nelle prime fasi della carriera lavorativa e per i segmenti economicamente svantaggiati, rinnovando così quella mixité sociale dalla quale non si può prescindere nel tracciare uno scenario urbano di sviluppo sostenibile”.



# Real Value®

IL DATABASE DEI VALORI IMMOBILIARI IN ITALIA

Created  
by

**SCENARI IMMOBILIARI®**  
ISTITUTO INDIPENDENTE DI STUDI E RICERCHE

## REAL VALUE

La piattaforma informativa  
da 10 milioni di dati realizzata da  
SCENARI IMMOBILIARI  
per il mercato  
immobiliare italiano



Un **unico strumento** - di facile utilizzo - che consente rapidamente di “leggere” tutti i **mercati immobiliari** e fare **analisi** e **previsioni**.



Per soddisfare le esigenze di un mercato sempre più sofisticato, il modello del database è in costante aggiornamento, interagendo direttamente attraverso un sistema di **geolocalizzazione** su mappa dell'Italia (tramite software open source QGIS). Real Value divide il territorio nazionale in micro e macrozone: **1.827** le **microaree** omogenee per 180 città (212 microaree solo a Milano e 180 a Roma) e **8.371** le **macroaree** distribuite in tutti gli altri comuni.



Real Value contiene tutte le informazioni necessarie a una piena conoscenza del comparto, a partire da quelle più note e ricercate, come **prezzi di compravendita** e **canoni di locazione**. Sono presenti le **serie storiche dal 2010** per tutti i capoluoghi di provincia e aree metropolitane, per tutte le microzone e tutte le destinazioni d'uso (ad eccezione della GSC), oltre a una valutazione più ampia della realtà immobiliare ed economica attraverso **indicatori immobiliari** e **analisi del contesto immobiliare e socioeconomico**, indispensabili per conoscere e interpretare le dinamiche di città e territori.



Con uno sguardo all'Europa, è possibile accedere ai numeri del mercato residenziale anche per **Londra, Parigi, Berlino e Madrid**.

**TESTA GRATUITAMENTE  
LA PIATTAFORMA**

<https://realvalue.scenari-immobiliari.it>

**SCENARI IMMOBILIARI®**  
ISTITUTO INDIPENDENTE DI STUDI E RICERCHE

Per info su costi e modalità di acquisto  
Tel. +39 02.33100705 - [realvalue@scenari-immobiliari.it](mailto:realvalue@scenari-immobiliari.it)