

Al 32mo Forum di Rapallo Scenari Immobiliari e Urban UP | Unipol presentano il Report “Rigenerazione - focus Milano e Roma”

## LA RIGENERAZIONE URBANA INCREMENTA DI OLTRE 95 MILIARDI DI EURO L'ECONOMIA DI MILANO E ROMA AL 2050

La matrice elaborata da Scenari Immobiliari, con il contributo di Unipol, ha permesso di stimare in 8,7 miliardi di euro il valore aggiunto immobiliare di Milano e in 22 miliardi euro quello di Roma, con creazione di valore sociale rispettivamente per 20 e 47 miliardi di euro.

La **rigenerazione urbana** come insieme di interventi mirati al rinnovamento e alla riqualificazione dei tessuti consolidati e edifici esistenti, attraverso azioni finalizzate al miglioramento complessivo del contesto urbano, rappresenta uno dei fattori più rilevanti per il futuro del real estate in Italia, sia per le grandi città che per i piccoli centri. Le operazioni che andranno a interessare il tessuto urbano milanese e romano nel corso del prossimo quarto di secolo si stima che potranno apportare un **valore aggiunto immobiliare** complessivamente superiore ai 30 miliardi di euro, con 31,5 miliardi di euro (oltre 9 a Milano e più di 22 a Roma) gli impatti indiretti e 34 miliardi (10 a Milano e 24 a Roma) le ricadute indotte che andranno a interessare le comunità locali. Questi sono alcuni dei dati che emergono dal Report “Rigenerazione - focus Milano e Roma”, realizzato da Scenari Immobiliari in collaborazione con Urban UP | Unipol, presentato oggi al 32° Forum Scenari, in programma a Rapallo fino a domani.

Valore aggiunto immobiliare e ricadute sociali  
“Monetizzazione” degli impatti indiretti e indotti - lungo periodo (2024-2050)  
(mq, mld di €, %)

Città	dal 2024* al 2050*				
	SL (mq)	Ricadute dirette (mld €)	Moltiplicatore - Frazionatore	Ricadute indirette (mld €)	Ricadute indotte (mld €)
Milano	1.610.000	8,69	2,20 -	9,15	9,96
Roma	4.250.000	21,96	2,12 -	22,47	24,09
			52,12% 51,74%		

Fonte: Elaborazione Scenari Immobiliari su fonti varie

“Nella realizzazione di questo Rapporto - afferma Francesca Zirnstain, direttore generale di Scenari Immobiliari - ci siamo posti l'obiettivo di individuare uno strumento di misurazione economica del valore sociale, indiretto e indotto, derivante dalle operazioni di rigenerazione urbana. Per farlo, siamo partiti dall'analisi e approfondimento dei risultati ottenuti nel contesto delle grandi città italiane, e in particolare di Milano e Roma, realtà rappresentative di modelli dei processi di rigenerazione urbana nazionale, influenzati dalle specificità territoriali, economiche e sociali e dalle modalità operative delle rispettive governance pubbliche, di due procedure di approccio che sintetizzano l'eterogeneo scenario di rigenerazione che ha interessato, sta interessando e interesserà, con tempi, modalità e finalità differenti, l'intero territorio nazionale. il risultato è uno strumento di stima, basato su un processo concettuale condivisibile e misurabile, che permette agli attori del real estate e agli stakeholder di quantificare, verificare e comparare autonomamente le ricadute sociali derivanti dalle loro attività nel breve, medio e lungo periodo”.

“E’ dal 2021 - commenta Giuseppe Lobalsamo, direttore immobiliare del Gruppo Unipol - che lavoriamo con Scenari Immobiliari per studiare e approfondire il tema della rigenerazione nelle periferie urbane, dapprima concentrandoci sulla Regione Lombardia e dallo scorso anno ampliando l’analisi al territorio nazionale. L’esito del rapporto presentato oggi ci dimostra quanto non esista una definizione universale di rigenerazione urbana applicabile indistintamente a qualunque città e quanto occorra invece calare ogni intervento nella peculiarità del contesto in cui insiste. Questo è ciò che cerchiamo di fare negli ambiti in cui lavoriamo, disegnando progetti sartoriali che partono dall’ascolto delle esigenze di chi abita il territorio mantenendo un costante dialogo con la pubblica amministrazione”.

Le città di Milano e Roma rappresentano, sulla base del Rapporto di Scenari Immobiliari e Urban UP | Unipol, per quanto riguarda i processi di rigenerazione urbana, due approcci differenti, che si ritengono rappresentativi di due modalità a cui è possibile ricondurre le eterogenee esperienze della Penisola.

L’approccio adottato da **Milano per la rigenerazione urbana** può essere visto come un modello per altre città che affrontano sfide simili. L’integrazione di diverse politiche urbane – dalla sostenibilità ambientale alla coesione sociale, dalla promozione della cultura e dell’innovazione alla gestione della crescita economica – ha permesso a Milano di evolversi in modo equilibrato e di rispondere alle richieste dell’epoca contemporanea. Guardando al futuro, con eventi come le Olimpiadi Invernali del 2026, Milano continua a investire nella sua trasformazione, cercando di mantenere un equilibrio tra innovazione e tradizione, tra crescita economica e sostenibilità, e tra apertura globale e identità locale.

Gli interventi e i processi di rigenerazione che andranno a interessare il **tessuto urbano milanese** nel corso del prossimo quarto di secolo si prevede che avranno mediamente dimensioni minori rispetto a quanto rilevato tra il 2014 e 2023 e si andranno a sviluppare puntualmente quali polarità di una sempre più ampia infrastruttura, materiale e immateriale, costituita da vuoti urbani, volumi edilizi, funzioni specializzate e comunità e imprenditorialità locali. Nel caso in cui le dinamiche che hanno caratterizzato lo scorso decennio si consolidassero ulteriormente è possibile stimare in poco meno di **3,1 chilometri quadrati la superficie territoriale potenzialmente rigenerabile** e in poco più di **1,6 milioni di metri quadrati la superficie lorda edificabile con una ricaduta diretta, indiretta e indotta di 8,5, 9,2 e dieci miliardi di euro**.

Superfici rigenerabili  
(mq)

Città	dal 2024* al 2050°	
	ST (mq)	SL (mq)
Milano	3.100.000	1.610.000

\* Stima

° Previsione

Fonte: Elaborazione Scenari Immobiliari su fonti varie

A **Roma** la rigenerazione urbana si è distinta per la sua frammentarietà e per un approccio spesso orientato a interventi puntuali piuttosto che a piani integrati. Molti progetti sono stati intrapresi in risposta a esigenze immediate o opportunità specifiche, senza una strategia complessiva a lungo termine. Questo ha portato a miglioramenti locali significativi ma ha limitato l’impatto complessivo della rigenerazione sulla città. La polarizzazione sociale e territoriale è emersa come uno degli effetti collaterali di questo approccio. La concentrazione degli investimenti nel centro storico e in alcune aree centrali ha favorito fenomeni di gentrificazione e ha escluso le fasce di popolazione meno abbienti, mentre le periferie, che ospitano una gran parte della popolazione residente, sono rimaste ai margini del processo di rigenerazione.

Gli interventi di **rigenerazione** che si andranno a concretizzare all'interno dei vasti confini amministrativi della **città di Roma** e che saranno in grado di riverberare le loro esternalità positive (dirette, indirette e indotte) verso ambiti urbani e territoriali più ampi si svilupperanno, nel corso dei prossimi 25 anni, grazie alla capacità di attivare investimenti privati, istituzionali, pubblici, insita in processi organici di riqualificazione urbana, trasformazione immobiliare e valorizzazione sociale. Se le dinamiche rigenerative che hanno caratterizzato lo scenario urbano romano degli ultimi dieci anni si andassero a consolidare e i processi applicati riuscissero a superare gli ostacoli e gli imprevisti di natura strutturale e congiunturale è possibile prevedere circa **11,27 chilometri quadrati di superficie territoriale potenzialmente coinvolta** in interventi e ambiti di rigenerazione e un totale di **4,25 milioni di metri quadrati di superficie lorda riqualificabile** con una ricaduta diretta, indiretta e indotta di **22, 22,5 e 24 miliardi di euro**.

Superfici rigenerabili (mq)

Città	dal 2024* al 2050°	
	ST (mq)	SL (mq)
Roma	11.275.000	4.250.000

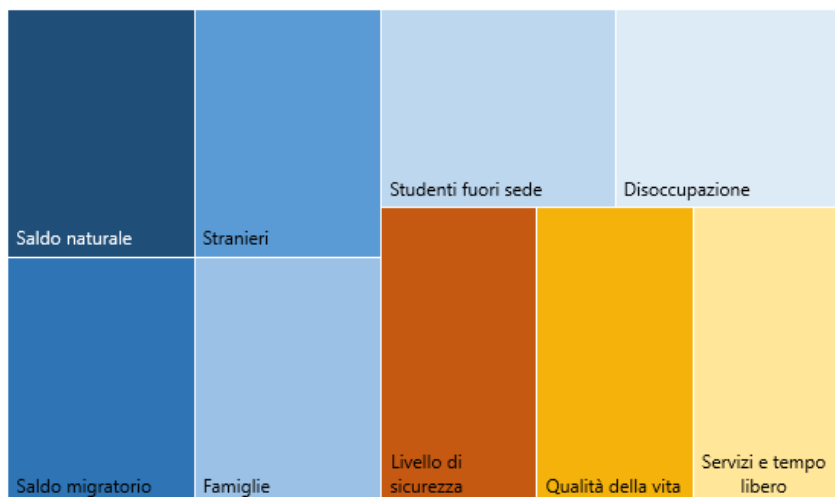
\* Stima

° Previsione

Fonte: Elaborazione Scenari Immobiliari su fonti varie

La **definizione di un metodo di stima e previsione** degli impatti sociali rappresenta uno strumento fondamentale attraverso il quale i principali attori del real estate possono comunicare ai diversi portatori di interesse l'efficacia nella creazione di valore aggiunto sociale ed economico permettendo di allineare i propri obiettivi di natura operativa con le aspettative economiche e i bisogni sociali dei diversi interlocutori ai diversi livelli e di incrementare l'attrattività e appetibilità dei processi nei confronti degli investitori.

### Indicatori sociali



**SCENARI IMMOBILIARI** Istituto indipendente di studi e di ricerche analizza i mercati immobiliari, e in generale, l'economia del territorio in Italia e in Europa. Fondato nel 1990 da Mario Breglia, l'Istituto opera attraverso le sedi di Milano e Roma e può contare su un ampio numero di collaboratori attivi sul territorio nazionale ed europeo. Un personale altamente qualificato e multidisciplinare, proveniente da esperienze professionali diversificate, è in grado di fornire servizi a elevato valore aggiunto in tutta la filiera immobiliare (esclusa l'intermediazione).

press office

Phone +39.06.8558802 - E-mail [ufficiostampa@scenari-immobiliari.it](mailto:ufficiostampa@scenari-immobiliari.it)

Ufficio stampa SEC Newgate Italia  
 Daniele Pinosa, Fabio Santilio, Filippo Manuelli  
 Tel. +39 02 6249991  
 Email: [scenari-immobiliari@secnewgate.it](mailto:scenari-immobiliari@secnewgate.it)