

Le rilevazioni della Commissione Immobili della Camera di commercio

MILANO E PROVINCIA: IL MERCATO DEGLI IMMOBILI PREMIA IL VALORE DEL TERRITORIO

Milano, 22 ottobre 2021

Estratto della relazione introduttiva di

***Beatrice Zanolini*, Consigliere CCIAA Milano Monza Brianza Lodi**

La rilevazione dei prezzi della nostra Camera di Commercio e le relative elaborazioni sono reali, puntuali e capillari su tutto il territorio di competenza, grazie al fatto che la nostra commissione prezzi è composta da tutti gli operatori economici della filiera che, in sede di Commissione Plenaria, condividono non solo i dati raccolti ma anche le esperienze acquisite sul campo e la conoscenza del mercato in ogni sua sfaccettatura. Un mercato, quello immobiliare, che si interfaccia con tutti i settori: residenziale, commerciale, industriale, del terziario, dei servizi, dei trasporti, della logistica, con il comparto turistico.

Se è vero che, parafrasando una frase di Churchill, noi diamo forma agli edifici, e quindi alle città, e poi sono questi a dare forma a noi, non si può mai scindere il territorio dai propri utilizzatori. E l'utenza, oggi più che mai, è molto variegata: basti pensare allo studentato, al senior living, al social housing, alle forme di condivisione come nel co-housing e nel co-working. La nostra Camera, da sempre protagonista dello sviluppo del territorio, ha dedicato da tempo dei tavoli tematici e delle commissioni di lavoro ad alcune di queste utenze, interfacciandosi sempre sia con le associazioni di categoria che con i professionisti, con le imprese, con il mondo del privato e, naturalmente, con le istituzioni.

Il nostro ruolo vuole essere anche, in qualche modo, predittivo rispetto a quello che la città, e quindi il territorio, potrà fare per rispondere alle esigenze delle utenze, nuove o consolidate, che, con la pandemia, si sono maggiormente differenziate tra loro e sono state tutte un po' stravolte in quanto ad esigenze, opportunità, gusti, scelte o

cambiamenti imposti dalle circostanze, ma soprattutto rispetto alle aspettative sul futuro.

Massima attenzione, quindi, all'ascolto: territorio e imprese sono inscindibili e questo binomio richiede ascolto reciproco, attenzione, solidarietà, per mettere a sistema risorse, competenze e conoscenze a salvaguardia di chi qui già vive e di chi ci verrà, anche temporaneamente, o di chi sceglie il nostro territorio per svolgerci la propria attività. L'identità di un territorio si deve sempre misurare anche dalle relazioni tra chi lo vive, sia nel residenziale che nel commerciale.

Il contesto, nella scelta di un immobile, è oggi prioritario nell'ottica di una sempre migliore qualità della vita, della vivibilità anche degli spazi esterni, della fruibilità dei servizi. Serve quindi un'offerta immobiliare ben contestualizzata e adeguata in termini di prodotto e di prezzo.

Anche per questo oggi parliamo di territorio e del suo valore. Milano si conferma fortemente attrattiva e trainante, competitiva sul piano internazionale, inclusiva ed innovativa per "predisposizione genetica", capace di precorrere mode e tendenze ma sempre nel rispetto delle proprie radici e della propria forte identità.

È ripartito il turismo, aumentano gli investitori anche privati, i numeri relativi allo studentato sono importanti. E la dicotomia tra Milano e il resto del territorio si sta superando con una importante integrazione: la città Metropolitana sta al passo oggi molto più di qualche anno fa, sia per numero di transazioni che per qualità del prodotto immobiliare, oltre al fatto che le scelte di chi cerca sono sempre più consapevoli.

Serve ripensare il rapporto tra centro e periferia: il nuovo ruolo delle Città Metropolitane è anche quello di riposizionare il centro rispetto a tutto il territorio, intervenendo con una riqualificazione coordinata e allargata, proiettata sempre in avanti. Le periferie diventano quartieri, nel contesto urbano si sviluppano veri e propri borghi, dando vita a nuove soggettività territoriali.

Come dice Renzo Piano *"una città non è disegnata, semplicemente si fa da sola, basta ascoltarla, perché la città è il riflesso di tante storie"*.