

FIABCI INTERNATIONAL TRADE MEETING

Intesa Sanpaolo Casa

Fintech and Happy City:

innovative international and national solutions

INTERVENTO DEL PRESIDENTE NAZIONALE ASPESI

La nuova urbanizzazione in corso pone problemi nuovi e richiede di essere affrontata con mezzi e spirito nuovi. Noi immobilariisti siamo insieme investitori immobiliari e cittadini, quindi è nell'interesse nostro e delle nostre famiglie compatibilizzare i due ruoli.

Il 38% delle emissioni inquinanti e il 40% dei consumi energetici globali sono prodotti nelle città, nel 2030 -cioè tra solo una decina d'anni- il 60% della popolazione mondiale vivrà in città, il doppio circa di soli 50 anni fa. Questo fenomeno epocale determina un aumento esponenziale dell'inquinamento, dei consumi e dei rifiuti. Problema mondiale certo, ma anche molto italiano come stiamo assistendo in particolare in alcune città del centro-sud. Anche in termini di consumo di nuovo suolo extra-urbano, visto che per produrre le risorse necessarie alla vita di una metropoli occorre una superficie (fuori e dentro le sue mura) complessivamente pari ad un multiplo della superficie della stessa (ad esempio 125 volte nel caso di Londra, 300 volte nel caso di Milano).

Si pone quindi il problema di quella che alcuni studiosi hanno definito l'impronta ecologica, ossia la necessità di misurare l'impatto delle attività umane sulla disponibilità di risorse, consumo su generazione: mediamente il 150% nel 2010, il 250% previsto a livello planetario per il 2050 in assenza di provvedimenti correttivi.

Noi come mondo immobiliare possiamo dare un contributo all'impronta ecologica puntando sul recupero/ristrutturazione rispetto alle nuove costruzioni. E sugli immobili green. Ma a condizione che non sia "**gentrificazione**", ossia un approccio estremistico al mutamento di edifici e interi quartieri con sostituzione dei ceti sociali.

Infatti i nuovi edifici urbani devono offrire sostenibilità ambientale, ma anche sociale, ossia: 1) vivibilità degli spazi, 2) interazione con la comunità locale, 3) soddisfazione della domanda abitativa, in particolare delle sue nuove forme: studenti, anziani, poveri e immigrati, manager in trasferta.

Di qui il **SRPI** - Sustainable and Responsible Property Investment- coniato da Fiabci come approccio nell'acquisto, ristrutturazione, gestione e demolizione dell'edificio. Per mostrare capacità di adattamento alla trasformazione, in un mondo che cambia.

E di qui la collaborazione avviata tra Fiabci-Aspesi e Anci, l'associazione dei Comuni Italiani, nel convegno Fiabci International di Roma con le Nazioni Unite (UN Habitat) del 22 novembre 2018 sulla qualità urbana e la sua percezione (CPI Perception Index) e proseguita tra Aspesi e Anci il 13 dicembre 2018 al MAXXI di Roma con la costituzione del Laboratorio Permanente per il rilancio della capitale d'Italia

Milano 24.1.19