



## L'EVOLUZIONE DELLO SPAZIO E DELLA SUA PERCEZIONE

*THE PLAN – PERSPECTIVE Venezia 2021*

INTERVENTO DEL PRESIDENTE DI ASPESI – Unione Immobiliare

Federico Filippo Oriana

Anche noi immobilariisti rileviamo che la percezione dello spazio nella nostra clientela sia cambiando velocemente. I driver del fenomeno sono due: la crescita della sensibilità ambientalista a livello di massa e l'impatto sul vivere che ha avuto il breve ma shocking lockdown del 2020.

Il primo fenomeno spiega le soluzioni impensabili che si stanno adottando, ad esempio, nell'hotellerie (soggiorni in tende, stanze sugli alberi, cottage costruiti con materiali biologici), il secondo la scelta, in particolare in Italia, di piccoli borghi da parte di imprenditori e manager internazionali che prima non sapevano neppure dove fossero (illustrare il caso di Cantiano e quello di Bangle a Clavesana in Alta Langa).

Questi fatti sono certi, eclatanti nella loro innovatività e fanno tendenza, ma quanto e quando faranno mercato per noi sviluppatori immobiliari che dobbiamo sempre parametrare i nostri investimenti a realtà e non speranze del mercato? E' difficile dirlo non avendo la sfera di cristallo: è chiaro che chi nel marzo-aprile del 2020 non disponeva di una casa idonea allo smart working (o anche solo ad una libertà di spazi esterni) ha sognato di poterla avere e potendo l'avrebbe acquistata (infatti il 70% degli italiani sogna di cambiare casa). Ma è anche vero che il lockdown è passato e tutti pensiamo che sia difficile che un'altra epidemia di questo tipo possa capitare a noi viventi di oggi (in fondo la mia Nonna materna è morta di influenza "spagnola" nel 1920 ma ci sono voluti 100 anni perché vi fosse un'altra pandemia di quella pericolosità).

La mia opinione di immobilariista di lungo corso è che la sensibilità ambientalista aumenterà progressivamente (anche per l'aumento in corso e prevedibile dei costi dell'energia che condurrà il mercato retail verso edifici energeticamente neutrali) e questo renderà un business l'edificio ecologico ed *energy saving* a livello di materiali ed impianti. Sono meno sicuro invece di un flusso di trasferimenti verso i piccoli borghi che vada oltre le elite socio-culturali, anche se sarebbe desiderabilissimo in Italia, il paese dei 1.000 borghi diversi e tutti a rischio estinzione. La città, infatti, ha una forza attrattiva insostituibile per la massa delle persone, sia in termini lavorativi che di servizi socio-sanitari e culturali. E questa forza è crescente, soprattutto con l'affermazione della rigenerazione urbana e del concetto di *smart city* al quale stiamo lavorando anche noi come Associazione.



Penso, in conclusione, che in un Paese di straordinaria diversità e attrattività come l'Italia, entrambi i sistemi (quello di attrazione metropolitana e quello di diffusione sul territorio) potranno, in un paese di taglia limitata (ma di straordinario valore) come l'Italia, esistere e convivere e penso, anzi, che noi si debba lavorare proprio per questo.