



Housing sociale e residenze sanitarie assistenziali (RSA) dopo il coronavirus

Videoconferenza,
mercoledì 29 maggio – 17.00

Ore 17.00 - Apertura Lavori

Modera:

Alfonso Scarano, ingegnere, analista finanziario indipendente

Intervengono:

Matteo Robiglio, Docente di progettazione architettonica e urbana - Politecnico di Torino, dove coordina il centro di ricerca interdisciplinare FULL-Future Urban Legacy Lab. Ha fondato le start-up sociali HOMERS e Homes4all per applicare nuovi modelli di intervento al settore della casa.

“Dalla separazione alla integrazione. gli spazi e i tempi dell’abitare post covid”

Joseph di Pasquale, architetto

Giovanni Pastore, imprenditore

Ore 18.30 – Conclusioni

Vedi di seguito modalità di collegamento

Obiettivi del ciclo di seminari: *creare occasioni di Riflessioni dai molteplici punti di vista storico, architettonico, sociale, filosofico, psicologico, medico, giornalistico etc., sul nuovo scenario immobiliare finalizzato alla focalizzazione dei nuovi o rinnovati parametri necessari per stimare l’incontro della futura domanda ed offerta immobiliare.*

Riflessioni certamente utili anche per tracciare linee guida per gli investimenti destinati al settore, con un rinnovato impianto urbano ed extraurbano che sia più a misura d’uomo e alle sue necessità e relazioni.

La valutazione economica immobiliare ha una lunga ed importante tradizione professionale ed assestata modalità di esecuzione, ben supportata dai numeri storici e statistici delle unità immobiliari compravendute, sia a seguito di una diretta negoziazione tra l’acquirente ed il venditore, sia nella più avvilita modalità dell’asta giudiziaria, un mercato patologico sotto l’incudine della rapidità di realizzo, che consente il realizzo di danzanie a fronte di prestiti concessi, e che negli ultimi hanno ha influenzato (drogato?) il mercato sano della libera compravendita.

Occorre però osservare che il paradigma di valutazione immobiliare nel nuovo mondo che si va a delineare nel post-poandemia “coronavirus”, ha avuto un immenso cambiamento, insorgendo proponderanti nuove esigenze (o non necessità), rispetto l’impianto esistente della tradizionale offerta, con la conseguenza di un probabile cambiamento radicale anche delle quotazione degli immobili che derivi dal un incrocio di domanda ed offerta su valori anche molto diversi.

Se da un lato nel settore dell’immobiliare terziario ed ufficio le valutazioni economiche derivavano soprattutto da ragionamenti e calcoli reddituali e dunque, in sostanza, di previsioni di cash-flow, il mondo post-pandemico viene minato negli scenari pregressi, mostrando, ad esempio, per gli immobili

destinati al terziario uffici, una domanda impressinatamente calante, anche per svuotamento delle necessità aziendali per l'orientamento generalizzato allo smart-working ovvero al lavoro da casa.

Anche gli spazi di vendita all'ingrosso o al dettaglio, i negozi, i supermercati devono ritrovare tecnologicamente e socialmente una rinnovata reinterpretazione e adattamento alle nuove esigenze di spazio e di modalità di fruizione post-pandemiche.

E naturalmente anche le case di civile abitazione hanno delle esigenze di ritaglio e distribuzione interna degli spazi nuova, per le nuove esigenze, tra le quali – spesso – l'esigenza di una nuova stanza per lavorare in tranquillità, come pure spazi per la ginnastica e nuovi modelli di fruizione ludica, e di abitazione dei bimbi e ragazzi.

Va da se che la stima dei nuovi valori immobiliari a cui si incontreranno domanda ed offerta immobiliare dipenderà dai nuovi equilibri che si andranno a formare, ma fin da ora sono perfettamente immaginabili forti abbattimenti di valore, per immobili ora non più produttivi o non produttivi come in passato, e la necessità di nuovi investimenti per adattarli alle nuove esigenze di abitazione, lavoro, svago e studio.

Anche il modello della segregazione generazionale degli anziani perpetrato, in maniera anche inumana con le case riposo, dove occorre leggersi un notevole ironia sul termine "riposo" essendosi queste case trasformate in luoghi di segregazione generazionale di attesa per il trapasso, probabilmente verranno cancellate come modello socialmente e umanamente corretto, sostituite da nuove soluzioni di coabitazione di vicinato, dove si possa rivalutare in maniera comunque assistenzialmente efficiente, quel necessario rapporto intergenerazionale che è nella cultura di ogni popolo, anche in quello occidentale.

Tradizionalmente un valore immobiliare deriva la sua valutazione dalla metratura e sua composizione e dal posizionamento rispetto ai principali mezzi di trasporto urbano ed interurbano. Fattore di rango inferiore erano le valutazioni di contesto e di vicinato. Pare immediato osservare che, ora, le relazioni di vicinato e dei servizi a portata di mano intorno casa o ufficio diventano invece essenziali. negozi, parchi, ambulatori, ospedali, scuole, servizi sociali comuni.... fatto un raggio di x, tutti questi elementi contribuiscono alla sanità del vivere anche nel rapporto sociale. I terziario uffici avrà un impatto negativo anche importante. di conseguenza tutti gli spazi commerciali di contorno che vivevano della vicinanza degli uffici di conseguenza ne subiranno l'impatto economico e la loro più o meno appetibilità nel resistere come attività economiche autonome. D'altro canto è ben pensabile ad una rivalutazione, potenziale, degli spazi commerciali di vicinato, se sapranno interpretare con rinnovato spirito imprenditoriale il loro rinnovato ruolo sociale ed economico insieme.

Sulla dimensione industriale, è già immaginabile una sua prorompente dinamica di rinnovamento logistico, organizzativo e produttivo. Matureranno

ed anche velocemente, tutte le dinamiche evolutive già osservate in luoghi più moderni della industria 4.0, come i comprensori dell'innovazione che hanno circondato le università e i luoghi di concentrazione delle nuove tecnologie, con l'aggiunta della tecnologia del lavoro a distanza che diventerà molto più coinvolgente, tecnocizzata e umanizzata.

Sin da ora è prevedibile un importante rinnovamento immobiliare, di molto superiore a quello della riqualificazione delle vecchie zone industriali, avvenendo, contemporaneamente, a più livelli: il microlivello degli ambienti necessari alla vita domestica in co-lavoro e co-studio; il livello di quartiere o paese (pur inseriti in una megalopoli), e delle rimodulate esigenze dei cittadini che vi abitano: le interazioni tra quartieri e città differenti e territorio circostante e lontano per gli spostamenti.

Insomma, fluttua il valore degli immobili costruiti e costruendi e in numerosi casi anche molto, tracciando nuovi punti di incontro di domanda e offerta, in funzione delle diverse esigenze della società civile e della nuova economia per come si andrà a configurare dopo questa pandemia coronavirus.

Il sistema di video conferenza scelto è zoom, fruibile da cellulare con l'applicazione scaricabile all'indirizzo: <https://bit.ly/2UHxISU> e da pc accedendo al sito web: www.zoom.com

L'invito alla videoconferenza (url di accesso alla sala) verrà reso disponibile con un post sul **gruppo Whatsapp:**

"ValutazioneImmobiliare" raggiungibile al link: <https://bit.ly/2Sl7JuA>

(1) "Associazione Italiana dei Periti e dei Consulenti Tecnici nominati dall'Autorità Giudiziaria", in breve AssoTAG.

L'Associazione si rivolge ai Consulenti Tecnici, ai Periti e agli Ausiliari nominati da Procure della Repubblica, Tribunali e Polizia Giudiziaria per lo svolgimento di analisi tecniche inerenti le discipline a contenuto economico-finanziario.