

L'analisi

## Il patrimonio immobiliare oltre i 15 minuti

**Marco Percoco\***

**M**



**Milano** è sempre stata l'avamposto economico dell'Italia sui mercati internazionali. L'andamento della sua economia urbana desta variabilmente euforia o preoccupazione, quasi che la sua lettura riesca a offrire segni e presagi per il futuro del Paese. Gli ultimi 6 anni sono stati altalenanti: da un'Expo qualitativamente non esaltante, si è giunti poi ad un centro inebriato dalle mode del co-working e delle startup, per giungere alla drammatica crisi sanitaria che l'ha resa l'epicentro italiano e forse europeo della pandemia, offuscandone l'immagine.

**In questi ultimi** anni, al di là della comunicazione retorica, il settore che ha mostrato segni di più grande interesse è stato il settore immobiliare, trainato da una felice politica urbanistica volta a rivisitare scorci di città e a riutilizzarne gli spazi secondo i principi della sostenibilità urbana. Questa interessante dinamicità, che non si è trasformata, come altrove, in una bolla speculativa, ha proiettato Milano sulla scena internazionale, at-

traendo in città capitali, investitori e pratiche manageriali. Tutto ciò, però, è ora messo a rischio da due elementi: a) il discorso pubblico che, anziché puntare a rivitalizzare Milano e a riportarla sui mercati internazionali, postula una "città da 15 minuti", accartocciata e ripiegata su una dimensione di quartiere troppo piccola perché possa tornare a crescere; b) la crescente competitività dei centri di medie dimensioni ben connessi da un punto di vista trasportistico e che sono stati riscoperti con lo smartworking. Su quest'ultimo punto e per meglio intendere i rischi cui la città va incontro, vale la pena richiamare i dati USA che indicano un pattern molto chiaro della nuova competizione tra centro e periferia, con una perdita nei valori immobiliari di circa il 17% nel-

le città specializzate in settori con un elevato potenziale di smartworking ed un incremento del 12% in quelle ben connesse e con buona qualità della vita. Queste stime indicano chiaramente come Milano, al pari di molte altre aree urbane del Centro-Nord, corre il rischio di perdere parte della propria ricchezza immobiliare e, soprattutto, parte del suo capitale umano, con il suo potenziale di crescita economica. Contrastare questa tendenza, prima che diventi un fenomeno strutturale, significa riconoscere che la vera città, per definizione, comincia dopo i "15 minuti" e che l'investimento più importante che ora si possa fare è quello nei servizi che migliorano la qualità della vita delle famiglie, un intervento in grado di preservare anche i rendimenti immobiliari nella città.

**\*Università Bocconi**

