

Roma. Il finanziere Davide Serra, amministratore delegato e fondatore di Algebris, investe in immobili a Roma. Il maxi-fondo immobiliare Hines è a un passo dalla firma per il finanziamento d'un maxi-studentato agli ex Mercati Generali Ostiense. Gli alberghi di lusso aprono uno dopo l'altro: da Bulgari hotel in piazza Augusto Imperatore al venturo hotel Nomos vicino campo de' Fiori. Per finire con un albergo, vicino la stazione Tiburtina, che verrà finanziato da un fondo austriaco. Gli esperti spiegano quindi che Roma è sempre meno il caravan-serraglio d'un solo giorno e sempre più la meta di diverse notti. E se dunque a Milano il mercato pare in fase di stallo – se a nord gli immobili raggiungono prezzi stellari e il mattone diventa una sorta di tappo – viceversa il real estate romano procede spedito. Non sotto un tappo ma sotto un pungolo. Si muove molto di più, attira sempre di più. Non è ancora fiorente epperò germoglia. Complice, ovviamente, il Giubileo (esso stesso pungolo e sprone almeno quanto lo fu, nel 2015, l'Expo a Milano).

Milano tocca perciò le stelle e si ferma. Roma, invece, sembra aver davanti una prateria. Spazi vuoti da riqualificare. Progetti fantasma da sbloccare. Techbau investirà in un altro studentato la cui progettazione coinvolge lo studio Cucinella al posto della buca in via del Crocifisso; il magnate ceco Radovan Vitek ha già investito fino a 5 miliardi, per 19 progetti a Roma, in tutti i quadranti della città che comprendono la riqualificazione dell'ex centro direzionale Alitalia a Muratella; l'ex rimessa Atac, a Prati, inattiva dagli anni Sessanta, è stata recuperata da Lorenzo Bassetti, fondatore di Molto Collectibes, ed è diventata uno show room; il quartiere Tiburtino promette di ospitare un "business district".

Una prateria di palazzi che erano vuoti tornando adesso appetibili, al punto che anche Reuters ci ha dedicato nei giorni scorsi un'indagine, monitorando lo spostamento da nord a sud

degli investitori. I quali avrebbero messo gli occhi, secondo l'agenzia britannica, sulla "Roma abbellita". E cioè sulla Roma che a occhio nudo sembra davvero più pulita, più curata, potata, ammodo. Esito degli 8 miliardi di spesa pubblica per il rafforzamento delle infrastrutture e il risanamento delle zone centrali.

Secondo una ricerca del gruppo Tecnocasa, nel primo semestre del 2024 i valori degli immobili nel centro di Roma sono aumentati del 2 per cento rispetto al semestre precedente. Aree come Fontana di Trevi, Piazza di Spagna, Piazza del Popolo rasantano i 15.000 euro al metro quadrato per immobili di pregio con terrazzo. Le previsioni per il triennio 2024-2026 registrano ancora un incremento cumulato dei prezzi medi del 7 per cento. E il tutto accade – anche – per un genere particolare di elettroshock che nelle grandi città sono i grandi eventi. A Milano lo fu nel 2015 l'Expo. A Roma, dieci anni dopo, lo è l'anno della remissione dei peccati e della penitenza sacramentale. Il Giubileo indetto da Papa Francesco che, oltre alla riconciliazione, ha compiuto il miracolo della sburocratizzazione. Con l'amministrazione che aumenta i suoi poteri decisionali, revoca le restrizioni come il tetto delle 60 camere per gli alberghi nel centro storico, rimuove 700 edifici dall'elenco delle proprietà protette che ostacolano la ristrutturazione.

Da Hèra Partecipazioni One, il gruppo specializzato nella valorizzazione di asset immobiliari sottostanti a crediti non performing e corporate distressed, ci parlano di un cambio di passo dell'ufficio tecnico della giunta capitolina. Che da tardo e lento, ai tempi di Virginia Raggi, è "ben più proattivo, adesso, nel favorire la ristrutturazione e lo sviluppo di aree già esistenti nonostante i vincoli". Hèra ha investito negli ultimi tre anni più di 30 milioni nel mattone romano (con interesse a raddoppiare o triplicare nei prossimi anni), perché ritiene che la capitale abbia ancora ampio margine di crescita. La sburocratizzazione. lo

sblocco di progetti-fossili, l'abbellimento delle aree centrali non meno che dei quartieri periferici, fanno sì che Roma possa offrire, adesso, un prodotto alternativo alle altre città, ci spiegano. Con un divario giocoforza più sottile – sempre di più – dei prezzi al metro quadrato su Milano. "Perché di questo si tratta: Roma e Milano sono ormai due prodotti diversissimi, tali per cui l'uno non sopprime l'altro". Ma se Milano ha raggiunto l'apice di investimenti e prezzi, a Roma c'è ancora grande richiesta da soddisfare. Non solamente di strutture alberghiere, ma pure di asset che abbiano struttura residenziale. "Il punto, comunque, è mirare alla riqualificazione di aree dismesse anziché sacrificare le aree verdi. All'incirca sul modello di Maciachini a Milano". A maggior ragione perché quello di Roma – a leggere i numeri – dovrebbe essere ben più d'un momento magico. Assai più d'un fuoco di paglia acceso da Papa Francesco. "Alcuni investitori sono delusi perché speravano di fare numeri più importanti con il Giubileo – commentano in Hèra – ma il real estate è sempre un'operazione di lungo termine": come per dire (di nuovo) che il Giubileo è un traino quanto lo fu l'Expo. E che, in questi casi, il mercato non appassisce con la fine dell'anno. Anche perché poi, al di là dell'abbellimento – come lo chiama Reuters – ci sono altri fattori... A Roma c'è il clima, la storia, la vicinanza al mare (Fregene) e all'Oceano (il volo per New York e Miami è diretto) che Milano Malpensa non ha. Fattori che di questa nuova, inusitata capitale del mattone, fanno anche un sogno di tempo ritrovato. Una piccola e nuova dolce vita romana.

**Ginevra Leganza**

