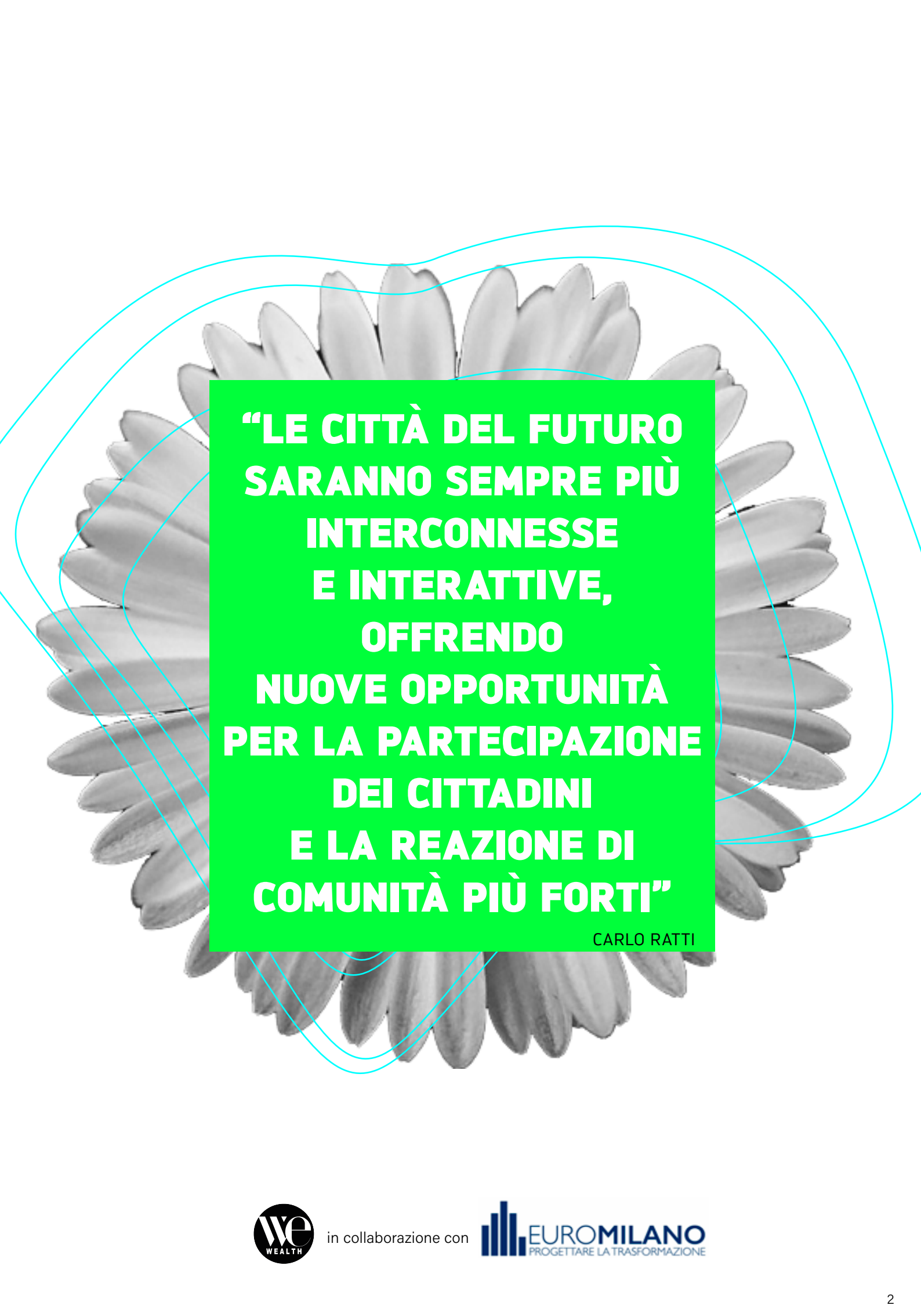




# **COME E PERCHÉ INVESTIRE NELLA CASA DEL FUTURO**

**“LE OPPORTUNITÀ  
OFFERTE DALLE SMART  
CITY COME MILANO”**



**“LE CITTÀ DEL FUTURO  
SARANNO SEMPRE PIÙ  
INTERCONNESSE  
E INTERATTIVE,  
OFFRENDO  
NUOVE OPPORTUNITÀ  
PER LA PARTECIPAZIONE  
DEI CITTADINI  
E LA REAZIONE DI  
COMUNITÀ PIÙ FORTI”**

CARLO RATTI



in collaborazione con



# SOMMARIO



---

Per avere un portafoglio efficace è necessario selezionare gli investimenti	4
Tecnologia e materiali, un punto di partenza	5
Non è un investimento se sta distruggendo il pianeta	7
La normativa UE	8
Guardare oltre, l'orizzonte ESG	10
I vantaggi di investire secondo criteri ESG	12
La nuova visione immobiliare	14
Da Up Town...	17
...a Merlata Bloom	19
...passando per Mind	22
I punti di forza delle residenze in stile smart city	24
Investire e mettere a reddito senza pensieri	25
Perché investire in smart city: il sistema UpTown	26

---



## **Per avere un portafoglio efficace è necessario selezionare gli investimenti.**

Di opportunità sul mercato ce ne sono molte e orientarsi è spesso complesso, soprattutto in un contesto di incertezza come quello che da qualche anno caratterizza i mercati mondiali.

Non è poi solo una questione di rendimento. Spesso la selezione dell'investimento, garantita da un importante ritorno, vuole accompagnarsi a scelte di carattere etico, sociale e ambientale. Oggi per l'investitore è inoltre diventato fondamentale diversificare. E farlo in modo prospettico. In questo filone si inserisce il nuovo investimento immobiliare.

Qualche anno fa, comprare un immobile significava parcheggiare liquidità in una sorta di cassaforte. Ma oggi l'investimento nel mattone è completamente cambiato.

È divenuto un mega trend di lungo termine che, accompagnando la rivoluzione green, ha avuto in alcuni casi una evoluzione socio-economico ambientale. Selezionare le "best practice" del settore secondo quest'ottica può davvero fare la differenza in caso di investimento.



# TECNOLOGIA E MATERIALI



UN PUNTO  
DI PARTENZA



# TECNOLOGIA E MATERIALI UN PUNTO DI PARTENZA

Per quanto riguarda lo stock esistente sul mercato immobiliare, circa la metà degli immobili ha più di 30 anni e solo il 14% è stato appena costruito o ha subito ristrutturazioni di recente. In Italia, nello specifico, c'è anche il fattore del patrimonio storico, e delle restrizioni applicabili nelle opere di rinnovamento e riqualificazione di tali immobili. Grandi opportunità vanno dunque ricercate con attenzione a partire dall'evoluzione dei materiali e delle tecnologie, che danno un nuovo contributo ai piani di decarbonizzazione e digitalizzazione, a partire dai nuovi metodi di raccolta e analisi dati.

Un immobile con caratteristiche "smart" (materiali all'avanguardia, domotica) però non è il punto di arrivo dell'investimento, ma il punto di partenza. Una base che, anche grazie alla normativa europea "Case green", sarà presto condivisa. Per quanto premiante, quindi, non basterà a rendere il nostro investimento davvero diversificato e remunerativo nel lungo periodo.





**NON È UN  
INVESTIMENTO  
SE STA DISTRUGGENDO  
IL PIANETA**



# LA NORMATIVA UE



Con l'approvazione del marzo 2023 della Direttiva europea case green, la strada è tracciata: bisogna decarbonizzare il settore immobiliare.

Secondo quanto previsto al momento (ottobre 2023) sulle case green, gli edifici residenziali dovranno raggiungere almeno la classe di prestazione energetica "E" entro il 2030 e "D" entro il 2033; gli edifici non residenziali e pubblici dovranno raggiungere le stesse classi energetiche rispettivamente entro il 2027 e il 2030; tutti i nuovi edifici dovranno essere a emissioni zero a partire dal 2028, con la scadenza del 2026 per i nuovi edifici occupati, gestiti o di proprietà delle autorità pubbliche. La classe G dovrà corrispondere al 15% degli edifici con le prestazioni energetiche peggiori in ogni Stato membro.

Ecco, dunque, che nei prossimi anni saranno necessarie nuove modalità progettuali che prevedano l'utilizzo di materiali meno impattanti e una maggiore attenzione a criteri Esg.



The image features a background of modern high-rise buildings with a green tint. Overlaid on this are several decorative, wavy blue lines that sweep across the frame. The main title is centered in the upper half of the image.

# GUARDARE OLTRE, L'ORIZZONTE ESG

# GUARDARE OLTRE, L'ORIZZONTE ESG

La sostenibilità continua a evolversi, sia in ambito normativo che per quanto riguarda le competenze richieste agli operatori del settore, processi e tecnologie devono adeguarsi a un ritmo rapidissimo. Inoltre, è fondamentale ragionare in un'ottica sistemica dando valore ai temi sociali, considerando che i processi di edilizia sostenibile hanno fondamentalmente a che vedere con le persone per migliorarne la qualità della vita. Investire nell'immobiliare sostenibile è quindi fondamentale.



# I VANTAGGI DI INVESTIRE SECONDO CRITERI ESG





## I VANTAGGI DI INVESTIRE SECONDO CRITERI ESG

**1 - Evita il rischio di obsolescenza degli asset**, cioè la perdita di valore causata dalla scarsa considerazione di criteri Esg.

**2 - Dribbla il rischio reputazionale**, dal momento che l'inclusione di elementi sociali e ambientali ha benefici di marketing.

**3 - Mantiene il valore nel tempo** che aumenta al crescere dell'efficienza e della sostenibilità del nostro asset.

**4 - Remunera:** i criteri Esg sono una discriminante per chi compra. Secondo diverse analisi, l'investitore è disposto a pagare un extra pur di avere una casa più ecosostenibile. Secondo i dati del Polimi gli edifici green premium registrano già un aumento del proprio valore e una crescita del rendimento da locazione, soprattutto per quanto riguarda gli immobili industriali (58%), sanitari (54%) e residenziali (50%). Anche gli affittuari sono disposti a pagare di più per edifici sostenibili ed efficienti che permettono a loro volta di ridurre i costi di servizio.



# LA NUOVA VISIONE IMMOBILIARE



MERLATA  
BL  
MILANO

**MIND**  
MILANO INNOVATION DISTRICT



**UPTOWN**  
the place to be

# LA NUOVA VISIONE IMMOBILIARE

Tutto questo ha dato e sta dando vita a una nuova visione del real estate che integra gli aspetti ambientali, economici, sociali e culturali, coinvolgendo le comunità che vivono gli spazi per giungere a un rinnovamento che riconosca i valori del vivere sociale. Decarbonizzazione, economia circolare, efficienza, biodiversità, resilienza, benessere e sostegno sociale, sono gli obiettivi fondamentali della nuova edilizia per rispondere alla sempre più crescente domanda di riqualificazione e cura dello spazio pubblico.

In quest'ottica nasce il progetto rigenerativo di rilevanza europea che a Milano riguarda la sinergia tra Mind, Merlata Bloom Milano e UpTown. Tre realtà progettate e riqualificate secondo una visione sistemica che conferisce centralità all'individuo nella comunità, per garantire il pieno raggiungimento ai 17 sustainable goals individuati dalle Nazioni Unite come strategia per ottenere un futuro migliore e più sostenibile per tutti.



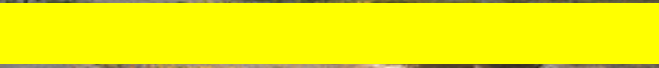


**PEOPLE, PLANET E PROFIT**





# DA UP TOWN...





In quest'ambito rientra il primo smart district in Italia realizzato ad opera di EuroMilano. All'interno del comparto che comprende la riqualificata Cascina Merlata è stato ideato un quartiere in un'area di 900mila mq, di cui circa 300mila destinati ad un parco, un nuovo pezzo di città per 12mila abitanti basato sulla promozione della mobilità sostenibile, dei servizi di prossimità e del benessere abitativo.

Il progetto ad alto valore aggiunto che stai cercando per allocare risorse con una visione prospettica e sociale.

Lo scenario è quello di un mix di edifici a destinazione residenziale (libera, convenzionata e agevolata), commerciale, culturale, scientifica, che accoglie sia imprese pubbliche, sia imprese private: ricerca, eccellenze ed accademie che convivono con multinazionali e startup. UpTown è un quartiere in sviluppo paragonabile a un "essere vivente" in cui tutte le parti convivono in un ambiente funzionale e in continua evoluzione. L'area, con Uptown Park, gode poi di una ricca biodiversità e di un ecosistema speciale che attutisce i rumori urbani, combatte l'inquinamento e genera un microclima ideale sia in estate che in inverno. Ma non finisce qui.



# ...A MERLATA BLOOM



UpTown non è un quartiere isolato, un sistema chiuso. Per questo, a corredo di questa offerta, è stata pensata Merlata Bloom: un innovativo lifestyle center dedicato al commercio e al divertimento, con 210 negozi, 43 innovativi concept food and beverage, uno sky garden e una piazza pubblica. L'edificio è collocato tra Cascina Merlata, UpTown e il distretto Mind e incarna perfettamente la missione di tutto il progetto: creare luoghi di vita che favoriscano le connessioni sociali, forniscano spazi di espressione, cultura e promozione dei territori, diano soluzioni concrete ai bisogni delle comunità accrescendo l'interesse e il valore pubblico.



# ...PASSANDO PER MIND





Mind riceverà la certificazione LEED for Cities and Communities. Già dalle primissime fasi di masterplan, sono stati applicati principi basati sul DFMA (Design For Manufacturing and Assembly), metodo che consente di controllare e garantire le emissioni di carbonio e di CO2 per l'intero ciclo di vita degli edifici stessi. Inoltre, tutti gli edifici saranno certificati LEED BD+C e We.

UpTown ha inoltre già conseguito la certificazione GBC Quartieri, un rating system di certificazione sviluppato da GBC Italia per i progetti di aree oggetto di riqualificazione o di nuove espansioni, che promuovono tra gli obiettivi primari le prestazioni di sostenibilità ambientale del territorio, delle infrastrutture, delle dotazioni e degli edifici sostenibili.

Il Protocollo GBC Quartieri riconosce valore agli interventi che promuovono un approccio integrato alla qualità della vita, alla salute pubblica e al rispetto per l'ambiente, incoraggiando le migliori pratiche orientate all'analisi del territorio, alla scelta






delle aree in rapporto alla preservazione ambientale, promuovendo al contempo la connessione ai trasporti pubblici, le relazioni con strutture preesistenti, la creazione e sviluppo di servizi e funzioni sociali. Si tratta di protocolli molto importanti che sono risultati conformi, col massimo punteggio, al Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB).

Il Gresb è il sistema di rating maggiormente accreditato a livello globale per il benchmarking e il reporting ESG (ambientale, sociale e di governance) di società immobiliari quotate, fondi di proprietà privata, sviluppatori, investitori e stakeholders del settore immobiliare. Fondato nel 2009, ha saputo raccogliere un consenso e una partecipazione molto ampia, fino a diventare uno strumento di riferimento del settore per gestire e strutturare le tematiche Esg.





# I PUNTI DI FORZA DELLE RESIDENZE IN STILE SMART CITY

## **I PUNTI DI FORZA DELLE RESIDENZE UPTOWN:**

- 1** - Aumento del valore dell'immobile
- 2** - Facilità e velocità nel vendere o affittare l'immobile
- 3** - Contenimento dei costi energetici
- 4** - Mercato immobiliare dinamico
- 5** - Migliore qualità dell'ambiente interno
- 6** - Utilizzo di energie rinnovabili e materiali meno impattanti sull'ambiente

## **I LIMITI DELLE VECCHIE ABITAZIONI:**

- 1** - Perdita di valore dell'immobile
- 2** - Difficoltà nel vendere o affittare l'immobile
- 3** - Aumento dei costi energetici
- 4** - Potenziali problemi per gli eredi
- 5** - Mercato immobiliare bloccato
- 6** - Maggiori difficoltà per i mutui



# INVESTIRE E METTERE A REDDITO SENZA PENSIERI



Nel caso in cui l'obiettivo dell'investimento sia quello di metterlo a reddito. Vuoi affittare il tuo immobile ma non hai tempo e sei spaventato da tutte le incombenze che ciò comporta? Italianway si occuperà per conto del proprietario di tutte le fasi della gestione dell'immobile ad UpTown: dalla promozione online in modalità multicanale, che significa dare visibilità all'appartamento attraverso oltre 70 vetrine internazionali, alla gestione degli incassi. Italianway agisce infatti, da sostituto di imposta trattenendo alla fonte gli importi e trasmettendo una volta l'anno tutte le informazioni relative ai soggiorni all'Agenzia delle Entrate; versa la cedolare secca e raccoglie e versa al Comune la tassa di soggiorno, liberando il proprietario da ogni incombenza fiscale e burocratica, compresa la fatturazione elettronica. Inoltre Italianway effettua tutti gli adempimenti previsti dalla legge come segnalazioni all'ISTAT e alla Questura e gestisce gli ospiti dalla prenotazione al check-out; si occupa delle manutenzioni e delle pulizie con ditte professionali mantenendo l'immobile sempre alla massima efficienza.

# PERCHÈ INVESTIRE IN SMART CITY: IL SISTEMA UPTOWN



**1 - Cerchi un asset reale di investimento che dribbla la volatilità.**

**2 - Cerchi un investimento di lungo termine.**

**3 - Cerchi una location in aree "upside"**

**4 - Cerchi un rendimento importante:** chi ha investito in UpTown in questi anni ha registrato un incremento del valore del proprio appartamento del 35-40%. Un trend confermato anche durante il periodo pandemico e in ulteriore rilancio dopo l'apertura del nuovo Ospedale Galeazzi e l'avanzamento di questa nuova centralità milanese.

**5 - Cerchi un asset dallo stile internazionale** fortemente connesso al resto della città tramite mezzi pubblici e alle più importanti vie autostradali e ferroviarie alta velocità. La sua posizione permette inoltre un rapido collegamento con i principali aeroporti di Milano.

**6 - Cerchi un investimento green:** È il primo distretto in Italia a zero emissioni di Co2

**7 - Cerchi un investimento Esg,** già oggi imprescindibili nelle asset allocation degli investitori e nella valutazione delle banche finanziatrici.

**8 - Cerchi un rendimento chiavi in mano.** Grazie alla partnership con Italianway, primo player italiano nel campo dell'affitto, puoi mettere a reddito il tuo immobile in pochi semplici passi. Pensa alle migliaia di professionisti, studenti, ricercatori e imprenditori che l'area richiamerà ogni anno.

**9 - Cerchi una qualità della vita più alta** pur volendo rimanere in una metropoli



 **EUROMILANO**  
PROGETTARE LA TRASFORMAZIONE

