

EDITORIALE

Così il Covid cambia anche i nostri spazi

di **Claudio Cacciamani**

Antoine de Saint-Exupéry, ne "Il piccolo principe" scrive «Se dite agli adulti: "Ho visto una bella casa di mattoni rosa, con gerani alle finestre e colombi sul tetto...", loro non riescono a immaginarsi la casa. Dovete dire: "Ho visto una casa di centomila franchi". Allora esclamano subito: "Oh, che bella!"». Mai come oggi il Covid può stravolgere la tipologia, la destinazione e il valore degli immobili. In merito, vanno distinti quattro segmenti di mercato e di soggetti. Il primo riguarda le imprese. Il Covid mette in luce la fragilità delle produzioni deverticalizzate, che possono interrompersi se solo uno degli attori non produce la sua parte di valore aggiunto finale. → **35**

L'EDITORIALE

segue da pagina 33

Così il Covid cambia anche i nostri spazi

di **Claudio Cacciamani**

Per fronteggiare questo rischio occorrono nuovi spazi coperti e scoperti per la movimentazione e lo stoccaggio di un accresciuto volume minimo di merce necessario per prevenire un'eventuale "rottura di stock". Inoltre, la continua diffusione delle vendite on line comporta una logistica più estesa «orizzontalmente» e razionale «verticalmente», con necessità di ottimizzazione degli spazi di carico e scarico anche, se non soprattutto, limitrofi o addirittura interni alle città.

seguentemente ripensato, passando da una logica di "bene", comunemente acquistabile on line, a quella di "prodotto", con incorporata una parte, sempre più di rilievo, di servizio che il cliente non può ottenere on line.



Infine, il quarto segmento è costituito dagli immobili abitativi. Gli incentivi fiscali stanno determinando un'occasione unica di loro riqualificazione. D'altronde, tali immobili impongono un ripensamento legato, come anticipato, allo smart working. Di conseguenza, cresce la necessità di spazi dedicati non solo alla vita privata, ma anche al lavoro da casa. Allo stesso modo, aumenta il bisogno di dotazioni informatiche domestiche, con investimenti personali spesso ingenti. Con un debito di Stati, imprese e privati in aumento, sullo sfondo rimane l'inflazione, l'unico vero strumento per rendere sostenibile il debito per tutti, diminuendone il valore reale nel tempo. Ciò giova sicuramente all'investimento immobiliare nel medio termine, in questo scenario destinato ad apprezzarsi, anche notevolmente.

Tuttavia, per avere benefici effetti positivi non effimeri, occorrono una strategia coordinata e non frammentata di gestione e una visione di lungo periodo applicate a tutti i segmenti immobiliari, sia nel durante che nella sperata fase post Covid. Al termine del suo impero, l'imperatore Augusto declamò ai Romani: "Ho trovato una città di mattoni, ve la restituisco di marmo." Seppure drammatico, il Covid può rappresentare un'occasione unica e irripetibile per migliorare e valorizzare gli immobili imprenditoriali, commerciali e privati, le città di ogni dimensione e, soprattutto, la qualità della vita.

* ordinario di Economia degli Intermediari Finanziari dell'Università degli Studi di Parma

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Il secondo segmento riguarda il terziario. Ovunque si sta affermando lo smart working, dalle grandi strutture a quelle minori, quali studi professionali e società di servizi. E' assai probabile che le aree singole e personali si riducano, a tutto vantaggio di quelle dedicate alle riunioni e ad ampi spazi comuni. Per questi immobili l'investimento concerne non tanto e non solo gli aspetti intrinseci, quanto quelli di risparmio energetico e di potenziamento delle strutture informatiche e di trasmissione dei dati.



Il terzo segmento concerne il piccolo dettaglio e il commercio in genere. L'aumento del commercio on line implica un ripensamento di tali immobili e spazi. Il commercio al dettaglio come vissuto fino a oggi è forse destinato a ridursi drasticamente, salvo fornire un reale valore aggiunto finale al cliente in termini di consulenza all'acquisto, atmosfera vissuta e personalizzazione del servizio. Escludendo il comparto alimentare, lo spazio commerciale al dettaglio va con-

La proprietà intellettuale è riconducibile alla fonte specificata in testa alla pagina. Il ritaglio stampa è da intendersi per uso privato

