



**Ordine dei
Dottori Commercialisti e degli
Esperti Contabili di
Roma**

LE INTERVISTE DELL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE



SCENARI IMMOBILIARI
ISTITUTO INDIPENDENTE DI STUDI RICERCHE VALUTAZIONI E SISTEMI INFORMATIVI

FRANCESCA ZIRNSTEIN

1) Sintesi cv personale e professionale

Francesca Zirnstein consegue la Laurea in Architettura presso l'Università di Genova e prosegue il percorso di formazione con un Master in Urban Management e City Design presso Domus Academy a Milano. Dopo attività di consulenza per pubbliche amministrazioni in progetti di ricerca in ambito urbanistico e per studi di ingegneria e progettazione in ambito pubblico, inizia la collaborazione come analista in Scenari Immobiliari, fino ad assumere cariche di sempre maggiore responsabilità. Dal 2015 è Direttore Generale di Scenari Immobiliari.

È inoltre Board Member responsabile dell'area Relazioni con le Istituzioni RICS Italia, Consigliere di Assoimmobiliare e Presidente Comitato Tecnico Città Metropolitane Assoimmobiliare, Presidente onorario AREL.

2) La realtà di Scenari Immobiliari

Scenari Immobiliari è una società di consulenza che si occupa di economia del territorio a livello nazionale che europeo. Fondato nel 1990, l'Istituto opera attraverso le sedi di Roma e Milano e può contare su venticinque professionisti interni, oltre che su una rete di collaboratori che copre l'intero territorio nazionale. Un personale altamente qualificato e multidisciplinare, proveniente da esperienze professionali diversificate, in grado di fornire servizi ad elevato valore aggiunto in tutta la filiera immobiliare.

Le attività di Scenari Immobiliari sono riassumibili in attività di advisory, consulenza e valutazioni; proposta di prodotti editoriali, eventi, Forum Scenari e formazione manageriale; Real Value (piattaforma informativa dedicata al mercato immobiliare italiano).

3) Il rapporto della sua Azienda con Roma

Scenari Immobiliari è da sempre presente su Roma, considerata piazza strategica per l'analisi e il dialogo con la realtà nazionale privata e istituzionale, nonostante l'indubbio spostamento di attenzione, strategie e capitali su Milano, avvenuto negli ultimi anni. Infatti, in viale Liegi si trova la sede amministrativa e di presidenza della Società, oltre che l'Ufficio Studi, area deputata alla gestione e implementazione di Real-Value, al monitoraggio delle grandi operazioni di sviluppo sul territorio nazionale e alle analisi dei grandi patrimoni immobiliari, siano essi pubblici o privati.

4) Il mercato immobiliare di Roma nel prossimo futuro

Negli articoli promossi dall'Osservatorio Immobiliare dell'ODCEC di Roma che hanno preceduto questa intervista, sono emersi temi concreti e comuni tra i differenti attori coinvolti sino ad ora e tra i quali, solo per citarne alcuni, l'accesso e gestione a fonti di finanziamento e la necessità di dialogo e cooperazione tra le realtà amministrative e i privati per la pianificazione di strategie comuni per lo sviluppo della Capitale.

Come esponente di un istituto di ricerca, posso godere di una posizione privilegiata per la lettura di dinamiche attuali e prospettiche che, anche indagando le tematiche riportate dai soggetti che in concreto operano sul mercato e ne hanno quindi una conoscenza diretta e consapevole, possono dare una lettura dell'economia e delle dinamiche complessive di andamento della Capitale.

Le città, i grandi conglomerati urbani, sono entità flessibili caratterizzate da continui spostamenti di popolazione, attività e servizi. L'organizzazione delle attività produttive, le dinamiche insediative

dell'abitare e dell'utilizzo del tempo libero sono mutevoli, sottoposte a incessanti adattamenti e vengono spesso analizzate nella dimensione globale e interconnessa di regioni metropolitane e città metropolitane, come Parigi, Londra, ecc. In questo perimetro Roma è realtà a sé stante, città dalla dimensione metropolitana all'interno dei propri confini amministrativi - 1.285 kmq -, eterogenea nel territorio, nella proposta culturale, nella qualità edilizia, nell'offerta di servizi, nella caratterizzazione dei quartieri, nelle eccellenze produttive, nelle luci e nelle ombre, con temi ricorrenti e aspetti specifici: lo spazio costruito, da un lato patrimonio architettonico unico al mondo e dall'altro tessuto edilizio di confine privo di identità; l'eccellenza in formazione e ricerca e la dispersione delle azioni comuni; dal fortissimo connotato cosmopolita del primo municipio e le microcomunità dei quartieri semicentrali; la ricchezza di verde pubblico che non sempre è spazio pubblico, l'attrattività internazionale, i flussi turistici e le ricadute della loro crescita, ... Queste caratteristiche concorrono a formare i diversi risvolti di un'unica grande realtà.

A questo si aggiungono i temi contemporanei che ogni metropoli deve affrontare: ambiente, salute, lavoro, sicurezza, società, diritti, questioni che, dialogando tra loro, concorrono alla creazione del futuro della città. In questa cornice di contesto, Roma dal punto di vista immobiliare si trova quindi ad affrontare, oggi più che mai, grandi sfide per la definizione di strategie di tutela e rilancio del territorio.

Elemento fondamentale per disegnare le future dinamiche di crescita della città è il modello di sviluppo strategico che si adotterà (territoriale, urbanistico, architettonico, sociale, economico e di comunicazione), all'interno del quale si andranno a inserire processi e interventi di rigenerazione per dare risposta a domande endogene ed esogene.

La città di Roma grazie alla sua infrastruttura materiale e immateriale, urbana, demografica, sociale ed economica ancorata e strettamente identificata e identificabile con le sue zone urbanistiche e i suoi nodi e polarità appartenenti a numerosi ambiti eterogenei, dispone di tutte le peculiarità necessarie per l'applicazione di nuovi modelli di sviluppo in grado di innovare, rivoluzionare e condividere i futuri processi di riqualificazione edilizia e rigenerazione urbana attraverso la collaborazione e il pieno coinvolgimento degli operatori privati nello sviluppo di interventi dal forte interesse collettivo.

Le dinamiche urbanistiche, infrastrutturali e immobiliari in atto potranno concretizzarsi all'interno dei vasti confini amministrativi di Roma e riflettere externalità positive e ricadute dirette, indirette e indotte verso ambiti territoriali funzionalmente più ampi, a partire dalle capacità e potenzialità di attivazione degli investimenti (capitali privati, investitori istituzionali, PNRR, Giubilei, ...) insite nei più organici e idonei processi di rigenerazione urbana e sociale e di riqualificazione edilizia e immobiliare.

Analizzando la Capitale in termini di previsioni di natura infrastrutturale, pianificatoria, urbana ed edilizia, emergono eterogenei livelli di dinamicità e attrattività territoriale, fortemente dipendenti dalla vasta dimensione territoriale, ma anche ai 15 municipi e soprattutto alle oltre 150 zone urbanistiche e ai numerosi quartieri e rioni che la compongono. Partendo da ciò, le previsioni di Piano interessano quasi 205 chilometri quadrati di superficie territoriale (16 per cento del Comune) e superano, complessivamente, i 20 milioni di metri quadrati di nuova superficie utile lorda convertibile, di cui oltre il 40 per cento in funzioni non residenziali. Le potenzialità relative al settore residenziale e alle diverse attività economiche permetteranno le prime di offrire una nuova abitazione a quasi 230 mila abitanti teorici (residenti, domiciliati, ...), pari a circa 110 mila nuclei familiari, le seconde di dare spazio a quasi 200 mila lavoratori.

Gli interventi di rigenerazione urbana continuano nel loro processo di trasformazione e di evoluzione della città, arrivando a interessare nel corso degli ultimi 10 anni più di 4,5 chilometri quadrati di territorio e una superficie lorda di circa 1,75 milioni di metri quadrati e un valore aggiunto immobiliare di quasi 8,5 miliardi di euro.

La rigenerazione urbana dovrà rispondere alle molteplici sfide che verranno lanciate dalle continue e rapide trasformazioni territoriali, ambientali, sociali ed economiche promuovendo soluzioni in grado di riconnettere materialmente e immaterialmente gli ambiti urbani attualmente separati dai grandi vuoti urbani; superando le barriere fisiche, economiche e sociali esistenti tra i 15 municipi, 30 rioni, 30 quartieri e 150 zone urbanistiche; restituendo alle comunità verde e spazi pubblici; riutilizzando il suolo attraverso la creazione di innovative porzioni di città sostenibili e inclusive capaci di contrastare gli odierni divari sociali.

Il futuro della città di Roma, sulla base delle analisi, è quindi caratterizzato dalla presenza di un ampio ventaglio di possibilità di sviluppo che, se opportunamente colte e sfruttate, sapranno dare slancio alla Capitale, mettendola ancor più in connessione e confronto con le principali realtà europee (Berlino, Londra, Madrid e Parigi).

5) Quali ruoli, secondo la sua esperienza, possono avere i Dottori Commercialisti nell'ambito dei servizi a supporto del mercato immobiliare

Oltre all'indubbio ruolo che la professionalità di Commercialisti ed Esperti contabili riveste oggi per l'industria immobiliare nazionale, in termini di consulenza e supporto sui temi di fiscalità, in considerazione delle opportunità oggi presenti sul territorio non solo romano ma nazionale, rende la loro figura di advisor ancor più strategica nella definizione e accompagnamento di strategie di sviluppo e ridisegno della città, per la realizzazione di operazioni di rigenerazione urbana e interventi di riqualificazione edilizia e dello spazio aperto a diverse scale, con l'obiettivo di attivare anche processi di inclusione sociale e sviluppo economico.

Intervista pubblicata a marzo 2025

Autori delle interviste

Gottardo CASADEI, Walter BIANCHI, Roberto LONGO, Francesca PANNELLA, Anna WRZESIEN.