NEAR al Politecnico di Milano: finanza e immobiliare, un binomio imprescindibile, una distinzione necessaria

Il 9 aprile 2026, presso lo Spazio Craft del Politecnico di Milano, si è tenuta la presentazione del rapporto di ricerca *"La Finanziarizzazione del Mercato Urbano. Il caso milanese"*, curato da Alberto Bortolotti e Gabriele Pasqui del DAStU – Dipartimento di Architettura e Studi Urbani – con il supporto di MaudLab. All'evento, introdotto dalla Direttrice DAStU Carolina Pacchi e dalla Direttrice Craft Valeria Fedeli, ha partecipato per Near anche Paola Delmonte, Senior Advisor di Near Sgr Società benefit, portando il contributo di un soggetto che opera quotidianamente all'incrocio tra sviluppo urbano, impatto sociale e strumenti finanziari.

La ricerca presentata dal Politecnico offre per la prima volta una mappatura quantitativa e spaziale della finanziarizzazione nel mercato immobiliare milanese: 4.054 immobili finanziarizzati censiti nella città metropolitana, la presenza di grandi attori bancari, assicurativi e di gestione del risparmio, e un'analisi della variazione dei valori nelle aree di trasformazione urbana tra il 2020 e il 2025. Un lavoro rigoroso e necessario, che Delmonte ha accolto con apprezzamento come contributo essenziale al dibattito pubblico sul futuro della città.

Allo stesso tempo, l'intervento di Delmonte ha introdotto una distinzione che la ricerca, per sua natura quantitativa, non poteva ancora sviluppare appieno: quella tra chi opera nel mercato immobiliare con finalità di puro rendimento finanziario e chi invece assume la rigenerazione urbana come missione, utilizzando la finanza come leva per creare valore condiviso.

Un punto centrale dell'intervento di Delmonte è stato proprio questo: la finanziarizzazione del real estate — ovvero il trattamento degli immobili come meri asset da ottimizzare — non va confusa con la finanza in quanto tale. La finanza è, e resta, uno strumento imprescindibile per lo sviluppo del settore immobiliare. Il nodo non è se usarla, ma come e con quali obiettivi.

Il settore richiede capitali ingenti e orizzonti temporali lunghi. In questo quadro, la qualità degli investitori conta quanto la quantità degli investimenti. Gli investitori istituzionali — come quelli che sostengono Near — portano con sé un mandato di responsabilità sociale che orienta le scelte verso l'impatto di lungo periodo, non verso il profitto di breve termine.

Near è un operatore di nuova generazione nel panorama della rigenerazione urbana italiana. Nato dall'incontro tra Redo Sgr ed EuroMilano, il gruppo lavora su progetti complessi che coniugano trasformazione fisica degli spazi, qualità della vita urbana e sostenibilità ambientale e sociale. Tra i suoi ambiti di attività principali figurano la rigenerazione di quartieri e aree dismesse e il living nelle sue varie declinazioni, dall'affordable housing al mercato libero.

Come ha sottolineato Delmonte, c'è una differenza sostanziale tra chi trasforma gli asset in profitto attraverso il trading immobiliare e chi fa sviluppo urbano creando valore aggiunto per le comunità. Near appartiene con convinzione alla seconda categoria.

A conclusione del suo intervento, Delmonte ha richiamato un principio che l'Europa ha reso ormai ineludibile: quando si parla di immobiliare e di città, il tema della casa deve restare al centro. Non come vincolo, ma come bussola. La rigenerazione urbana che non affronta il bisogno abitativo di tutti rischia di diventare un processo di valorizzazione fine a se stesso, senza radici sociali.

È questa la sfida che NEAR raccoglie, contribuendo al dibattito accademico e istituzionale con la concretezza di chi opera sul campo.