

Da Torino a Napoli, il recupero delle aree dismesse cambierà volto alle città

LA NUOVA ITALIA IN CANTIERE

Sempre più importanti infrastrutture ed ecocompatibilità

DI FRANCO CANEVESIO

Il 2011 potrebbe essere ricordato come un anno di svolta per i destini dell'investimento immobiliare in Italia. A parere unanime degli operatori, d'ora in avanti tutto ciò che circonda l'immobile, sul piano ambientale e infrastrutturale, nonché la qualità della costruzione, ovvero la misura in cui l'immobile tiene conto delle esigenze di tutela ambientale, contribuirà non poco a determinarne il valore. **Manfredi Catella**, amministratore delegato e presidente di Hines Italia Sgr sostiene che «è finito il tempo degli edifici storici, insufficienti per dispersione di superficie».

Una tendenza già in atto, tanto che gli esperti consigliano di comprare a Roma, meglio se in zone semi-centrali o nella circoscrizione esterna. All'Eur, per esempio, da sempre una zona signorile e ben collegata, quest'anno dovrebbe essere inaugurato il nuovo Centro Congressi che sorgerà accanto alle due Torri della Finanza, su un'area di 27 mila mq mentre l'operazione Campidoglio Due prevede la realizzazione nel quartiere Ostiense della nuova sede del Comune. Poi ci sono i 676 mila metri quadri della centralità La Storta che dovrebbe essere consegnata l'anno prossimo, che occupa una superficie fondiaria di 676 mila mq, i 4 ettari del parco Plinio (3.500 euro al metro quadro), e il progetto del centro espositivo alla Fiera di Roma. Anche qui tempi e costi sono tutti da confermare. Nella capitale si parla molto bene del Testaccio (6 mila euro al mq) e dei sempreverdi Prati e Mazzini che tengono bene, con prezzi molto competitivi, scesi del 5% negli ultimi tre anni.

Tra le opzioni possibili per chi vuole acquistare ci sono i progetti turistici, tra i pochi che funzionano ancora in Italia secondo **Gianfranco Mossetto**, presidente di Est Capital, dal 2003 specializzato in fondi immobiliari con asset in gestione per 1,2 miliardi di euro, di cui oltre 850 milioni finanziati con i mezzi propri dei fondi gestiti.

Proprio Est Capital sta investendo nel porto turistico di Venezia, al Lido. Il progetto, che si appoggia alla diga sud della bocca di porto di Ponte Sabbione, prevede investimenti in alberghi e infrastrutture. Una volta terminata, l'opera conterà su 1.700 posti barca, 700 mila mq di mare e 200 mila mq di terreno per costruire a terra fabbricati, dei quali quelli dedicati ai servizi (tra cui la ristorazione) occuperanno 8 mila mq, mentre 12 mila mq andranno ai capannoni di rimessaggio e montaggio.

Venezia inoltre presenta il progetto dell'area ex Italgas, circa 70 mila mq compresi all'interno del quartiere di Santa Marta, in una zona strategica per lo sviluppo della parte ovest della città, in diretto contatto con il porto commerciale di Venezia. L'investimento complessivo è circa 38 milioni di euro e le soluzioni tecnologiche e architettoniche applicate nell'area avranno le caratteristiche di un progetto pilota per la realizzazione di alloggi in social housing (edilizia convenzionata) nella città antica. Il recupero dei volumi esistenti prevede anche la costruzione di nuovi edifici dove insediare residenze libere (50 mila metri cubi), direzionale (40 mila mc), attività culturali, ricreative e sportive (60 mila). Terminati i lavori (probabilmente alla fine di quest'anno) l'edilizia convenzionata verrà venduta a 2.300 euro al mq.

Il progetto non è ancora sul mercato, così come non lo sono quelli di Torino, la Variante 200 e l'ex area Isvor. Il primo prevede la risistemazione di oltre un milione di metri quadrati nella parte nord della città. Punto centrale è la realizzazione della linea 2 della metropolitana: 24 stazioni in 14,8 km il cui 1° tratto (7,2 km e 7 stazioni) verrà realizzato in 3/5 anni con un investimento di 650 milioni di euro. Il progetto prevede la realizzazione di circa 6 mila abitazioni e 395 mila mq di uffici e aree commerciali e strutture dedicate ai servizi sanitari ed educativi oltre a un parco di 300 mila mq. L'area Isvor, compresa tra corso

Massimo d'Azeglio, Corso Dante e le vie Marengo e Monti, prevede invece la realizzazione di 34 mila mq su di un'area di circa 17 mila. Il 72% della superficie realizzata è destinato a residenziale mentre la parte restante a terziario. Dopo un iter lungo cinque anni a luglio 2010 è stato rilasciato il permesso di costruzione.

La nuova Bologna

parte dal progetto Trilogia Navile (nell'area dell'ex mercato ortofrutticolo): su una superficie di 112.000 mq sorgerranno 68 mila mq di edilizia residenziale, 10 mila mq tra ostello e centro anziani, oltre 21 mila mq di uffici, 7.400 mq di spazi commerciali e 10 mila mq di alberghi. La chiusura dei lavori è prevista per

il 2012. I prezzi partono da 3.900 euro al mq e le vendite sono già aperte. Non è ancora a mercato ma è in atto la riqualificazione dell'area Bertalia-Lazzaretto nel quadrante nord-ovest della città. Il progetto prevede la realizzazione del nuovo campus della facoltà di Ingegneria, abitazioni, uffici, negozi e servizi pubblici. L'altro progetto bolognese è la nuova stazione centrale disegnata da Arata Isozaki: prevede l'edificazione di 42 mila mq adibiti ai servizi di stazione, 120 mila mq di spazi commerciali e ricettivi e la riqualificazione dell'area Ravone (36 ettari). E poi c'è Tecno Bo, l'ex Manifattura Tabacchi riconvertita nel nuovo Tecnopolo bolognese, che riunisce i centri di ricerca sulle nanotecnologie, l'automazione, i nuovi materiali, le tecnologie meccaniche e delle costruzioni e un nuovo centro dedicato alla motoristica e alla competizione. Infine, sempre a Bologna occhio alla Futurshow station, l'arena per spettacoli più grande d'Italia. Con uno stanziamento di undici milioni di euro è previsto il potenziamento e il miglioramento delle infrastrutture di collegamento del polo, la realizzazione di una

nuova stazione ferroviaria progettata dall'architetto De Lucchi, un polo museale dedicato allo sport, strutture commerciali e terziarie per un investimento complessivo di 62 milioni di euro.

Anche Napoli si muove col progetto Gianturco e col nuovo Comparto Cd. Il primo è gestito dal gruppo Aedes-Aedilia Sviluppo 1, che ha affidato a Silvio D'Ascia il progetto architettonico e urbano per la realizzazione di un quartiere residenziale sostenibile e innovativo su un ex sito industriale di grande prestigio che si propone come la nuova porta orientale di Napoli, nella zona di Gianturco

appunto. L'idea è un mix funzionale in un'area dismessa di ampie dimensioni (più di 126 ettari) delimitata da un'imponente rete infrastrutturale (strade urbane, autostrada, ferrovia) a due passi dal porto industriale. All'interno di un parco pubblico di circa sette ettari saranno realizzate residenze, uffici, strutture scolastiche e ricettive. In prossimità si prevede l'insediamento della futura stazione ferroviaria Galileo Ferraris, nodo di scambio intermodale (treni nazionali, metropolitana regionale autobus e taxi). Il progetto Comparto Cd rientra nel piano urbanistico che prevede l'insediamento

di residenza (per 130 mila metri cubi), uffici, spazi commerciali e un albergo. I nuovi volumi cercano di mettere in relazione la nuova stazione della metropolitana con il tribunale, il parco previsto dal progetto di Agorà 6 Scarl, il quartiere di Poggioreale e l'area dell'ex macello. Pensato come luogo di passaggio e di sosta con una grande superficie pedonale, protetta dal caos della città e immersa nel verde, il progetto prevede che dalle strade si acceda ai parcheggi interrati e che le zone commerciali, così come i servizi e gli ingressi alle abitazioni, si affaccino solo sullo spazio pubblico pedonale. (riproduzione riservata)

