

Beni pubblici Gli interventi di riqualificazione che sfileranno in Fiera

Patrimonio La sobrietà è la nuova parola d'ordine

I principali progetti incentrati sul recupero e sulla valorizzazione dell'esistente. E ci si dovrà accontentare di rendimenti più bassi

DI **PIEREMILIO GADDA**

Ripartire da un'idea di recupero e gestione virtuosa dall'esistente, in un contesto di mercato dove trovano ancora poco spazio grandi opere o archistar. E bisogna soprattutto ridisegnare, ricostruire, riqualificare. È lo spirito con cui va in scena dal 24 al 26 giugno l'Eire, Expo Italia Real Estate 2014, dedicata quest'anno al tema della valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico. Alcuni dei progetti più interessanti li trovate nelle schede qui a fianco.

Opportunità

Un'occasione irripetibile per contribuire a rimettere in moto il Paese. Una strada finora poco battuta, ma destinata a diventare, sempre più, una via obbligata. «Anche nella pubblica amministrazione, dal governo ai sindaci di alcune città, si inizia a comprendere che il tessuto delle infrastrutture non è fatto solo di strade o ponti, ma anche di un vasto patrimonio immobiliare. Su cui occorre rimettere mano, a cominciare dalle scuole», ha commentato Aldo

Mazzocco, presidente di Assoimmobiliare e amministratore delegato di Beni Stabili.

Il mercato sembra essersi stabilizzato. I prezzi hanno smesso di scendere. E, del resto, rispetto alla situazione pre-crisi lo scenario è cambiato radicalmente: nel 2008, ricorda Mazzocco, le banche erano troppo esposte al real estate. Avevano finanziato in molti casi progetti rischiosi. E i loro bilanci erano in fase di contrazione. «Ora l'eccessiva esposizione al mattone è stata in parte riassorbita e, dopo i recenti interventi della Bce, ci sono più risorse disponibili — spiega Mazzocco —. Inoltre si è tornati ad essere molto più selettivi nella scelta dei progetti da finanziare e questo è un fattore di futura solidità del settore. Da qui il mercato può finalmente ripartire». Con una premessa, precisa il presidente di Assoimmobiliare: il mercato sembra andare più alla ricerca di rendimenti regolari e sostenibili nel tempo che di eclatanti guadagni a breve. È più simile alla logica rassicurante di un'obbligazione che al brivido di 15 giorni consecutivi di rialzi in Borsa. Un modo diverso di fare real estate rispetto al passato che ri-

chiede un cambio di mentalità.

Prospettive

«Accontentarsi dello spread tra resa dell'immobile e costi di gestione e di finanziamento non è forse eccitante come le operazioni di un tempo ma è quello che chiede il mercato», aggiunge Mazzocco. Intanto, arrivano segnali incoraggianti anche dagli operatori esteri. Da dicembre in poi, spiega Mazzocco, si è verificato un improvviso ritorno d'interesse per l'Italia da parte degli stranieri, soprattutto americani. Una tendenza simile a quella osservata nello stesso periodo sui mercati azionari e obbligazionari.

«Gli investitori esteri comprano soprattutto immobili o portafogli già esistenti — spiega Mazzocco —. Ora bisogna attrarli su importanti progetti di sviluppo e trasformazione urbana. Fino ad oggi si è trattato di un chiaro interesse opportunistico, molto utile per far ripartire il mercato ma non sostanziale per le esigenze di rigenerazione urbana. Per gli investitori di medio-lungo termine dovrebbe essere questione di mesi».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Sulle ceneri dell'acciaiera Ferrero

Duecento metri cubi di residenze e 30 mila metri quadrati di spazi dedicati ad attività terziarie, artigianali e commerciali in una vasta area ex-industriale, sede in passato delle Acciaierie Ferrero, nel comune di Settimo Torinese.

Il progetto, inserito in un programma di recupero urbano più ampio, prevede inoltre la realizzazione di un grande parco urbano e il riordino della viabilità veicolare. Complessivamente, la superficie lorda pavimentale è di 14 mila metri quadrati e sono disponibili lotti a partire da 250 fino a 600 metri quadrati. L'iniziativa di

recupero è stata realizzata da Snos, società controllata dal gruppo Finpiemonte, protagonista di un altro progetto di riqualificazione nell'area delle ex-Officine Savigliano, a Torino.

P.E.G.



📍 Lamezia waterfront

Un nuovo polo turistico situato nell'area industriale dismessa di Lamezia Terme, con un'estensione di due milioni di metri quadrati e una superficie fronte mare di tre chilometri vicina all'aeroporto internazionale. Con questo progetto



Lameziaeuropa partecipa a Eire 2014, all'interno dello stand Calabria. L'area è subito disponibile, non ci sono costi di bonifica, e si prevede il rilascio delle autorizzazioni entro 180 giorni dalla presentazione del piano d'investimento. Si tratta di un complesso progetto di riqualificazione urbana, costituito da più strutture attrattive tra le quali una marina attrezzata, campo da golf a circuito regionale, parco acquatico, stabilimenti balneari, spazi destinati a ospitare attività fieristiche, congressuali e iniziative culturali, residenze e un villaggio turistico.

P. GA.

📍 Un «albergo diffuso» a Brienza

Il Comune di Brienza, in collaborazione con la Regione Basilicata ha acquistato il 60% degli appartamenti del piccolo centro in provincia di Potenza e mira a coinvolgere la comunità locale per incrementare il numero di alloggi. Il progetto, che si colloca nell'ambito di un più ampio piano di recupero regionale di 35 borghi lucani, nel quadro del programma operativo Val d'Agri, è finalizzato alla creazione di un «albergo diffuso» (400 posti letto) con il coinvolgimento di gestori privati. In occasione della decima edizione di Eire, gli enti protagonisti dell'iniziativa illustreranno al gruppo alberghieri l'opportunità

offerta dalla gestione in comodato d'uso gratuito, per 99 anni, del patrimonio immobiliare, che la Regione intende valorizzare attraverso la realizzazione di un nuovo sistema di infrastrutture.

P. GA.



📍 Albergo e negozi nel cuore delle Dolomiti

Due lotti in vendita nel centro di Madonna di Campiglio, nel cuore delle Dolomiti, a poche centinaia di metri da un laghetto dove si praticano sport invernali e pesca sportiva: il primo a destinazione alberghiera vale 3,8 milioni e

un altro a uso commerciale-parcheggio per 3,9 milioni. Il progetto d'intervento prevede la realizzazione di un complesso ricettivo di elevato standard su tre piani di camere per circa 90 posti letto, più un seminterrato dedicato a spazi



comuni e un livello interrato che ospiterà un parcheggio con 34 posti auto. Il secondo lotto si estende su una superficie di 3.163 metri quadrati di cui 620 sono spazi commerciali disposti su due livelli fuori terra e su un piano interrato e tre piani di parcheggio interrato con 193 posti auto.

P. GA.

Una Cernobbio in Molise

Dai borghi semi-abbandonati a una nuova occasione di sviluppo sostenibile, fondata sul concetto di «albergo diffuso». Con il progetto Sextantio, l'imprenditore italo svedese Daniele Khilgren ha realizzato un ambizioso progetto di riqualificazione di due piccoli centri, Santo Stefano di Sessanio, in provincia dell'Aquila e Matera-Le Grotte della Civita, in Basilicata. Nel primo caso, sono state create 27 camere con 55 posti letto distribuiti su 13 vie e piazze. L'albergo di Matera, citato nella celebre guida alberghiera *Mr & Mrs Smith Italy* e segnalato tra gli alberghi più belli al mondo dal *New York Times*, è

stato ricavato, all'interno di una serie di grotte. Tra i prossimi progetti di Khilgren ci sarebbe la realizzazione di una «Cernobbio» del sociale in Molise.

P. GA.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Sfide Aldo Mazzocco, presidente di Assoimmobiliare: rimettere mano ai beni pubblici, a partire dalla scuola