

# Piano città occasione di recupero degli edifici

Social housing e centri minori tra i premiati ma sarà difficile coinvolgere i privati

**Michela Finizio**

■ Il Piano città premia il Sud e le località minori, è un'occasione per il recupero degli immobili esistenti, ma sarà difficile coinvolgere i privati. La metà dei progetti selezionati (tra i 28 a cui andranno 318 milioni di euro di finanziamento) prevedono riqualificazioni o nuove costruzioni di unità residenziali. Le grandi città, dove già convergono diverse politiche urbanistiche, restano sullo sfondo con sei finanziamenti a progetti di recupero in zone periferiche (da tempo su carta ma in cerca di fondi per partire), come la Bolognina firmata dall'architetto Mario Cucinella o l'ecocity di Settimo Torinese.

Il programma appena finanziato dal Governo è una piccola iniezione di liquidità per un settore che arranca per mancanza di credito e fiducia nella domanda: solo a Lamezia Terme, nel quartiere Savutano, andranno 30 milioni (il finanziamento più elevato) per completare e riqualificare 10 palazzine di edilizia residenziale pubblica, incompiute e in avanzato stato di degrado. Gli enti locali ora chiedono l'accesso ai fondi europei (gli importi erogati, infatti, sono molto inferiori a quelli richiesti): «Il meccanismo è farraginoso per i privati - afferma Federico Filippo di Oriana Aspesi, l'associazione dei developer immobiliari - e sarà difficile trovare risorse dagli operatori. Ne

mancano davvero tante e la finalità interamente sociale degli interventi lascia delle perplessità».

La maggior parte dei progetti che prevedono o interessano il residenziale partono dal recupero di edifici esistenti, dismessi o abbandonati. Ex aree industriali o quartieri popolari sono i più gettonati. «Oggi l'efficienza energetica e i recuperi - aggiunge Oriana - offrono margini di profitto davvero bassi per un mercato immobiliare in piena crisi. Con l'intervento pubblico si possono avviare alcune operazioni, ma l'importante è che in questa fase gli enti locali dialoghino con gli operatori, per garantire la qualità degli interventi e il loro successo sul mercato».

La Cabina di regia che ha selezionato i vincitori, su un totale di 457 candidature inviate al ministero, ha escluso città importanti come Palermo, Brescia, Salerno, La Spezia, Pescara, Parma, Messina, Perugia, Siracusa, Bergamo; e ha premiato invece piccoli centri come Eboli (Sa), Settimo Torinese, Erice (Tp), Foligno (Pg), Lamezia Terme (Cz), Pieve Emanuele (Mi). «La polverizzazione delle risorse sul territorio - continua Oriana - non è mai stata efficace e riduce l'incidenza di queste operazioni sul mercato immobiliare. Al di là delle priorità pubbliche, in futuro bisognerebbe concentrare le risorse nelle aree metropolitane».

Di fianco a un insieme diffuso di interventi pubblici (come la messa in sicurezza di un fiume a Genova) o in quartieri periferici (come il recupero delle caserme di Trieste, sul territorio verranno avviati molti interventi di social housing: nei quartieri Molinello e Pescara di

Eboli verrà costruito un edificio per sei alloggi di edilizia residenziale pubblica; a Catania sono previsti 96 alloggi sociali al posto di un ecomostro; altri sorgeranno nel Borgo La Martella a Matera; sono 240 le unità che sorgeranno a Potenza, nel quartiere Bucaletto. In questi casi sarà importante la sinergia con il Fia, il maxi-fondo immobiliare di Cassa depositi e prestiti focalizzato proprio sul social housing, che potrebbe investire nei progetti del Piano città una parte degli 1,4 miliardi di risorse ancora disponibili.

D'ora in poi la qualità degli investimenti andrà monitorata. L'efficienza energetica sarà il vero banco di prova: dovranno essere le famiglie che andranno a viverci a trarne i principali benefici, nelle loro tasche o in conto corrente. Secondo l'Enea i consumi energetici del settore residenziale, dopo la contrazione verificatasi nel periodo 2005-2007, sono tornati a salire negli ultimi due anni. Il riscaldamento è responsabile per oltre due terzi dei consumi complessivi (68%) e l'utilizzo appare stabile nel tempo (69% nel 1990). Ma l'efficienza energetica non è una chimera: riqualificare green si traduce in risparmi concreti nelle bollette degli italiani. La media dei consumi per abitazione in Italia è scesa dell'8,3% in dieci anni, ma con una variazione inferiore al corrispondente valore medio europeo (-15,5% nell'Ue a 27) e alle riduzioni ottenute da Germania, Francia e Regno Unito.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## PHOTOGALLERY



I 28 vincitori del Piano città  
[www.casa24plus.it/mercato](http://www.casa24plus.it/mercato)



Edificio storico. L'ex Santa Clara a Pavia

## Otto abitazioni nel Monastero abbandonato

### PAVIA

Mix di immobili e servizi ma il mercato resta in stallo

### Simone Lupo Bagnacani

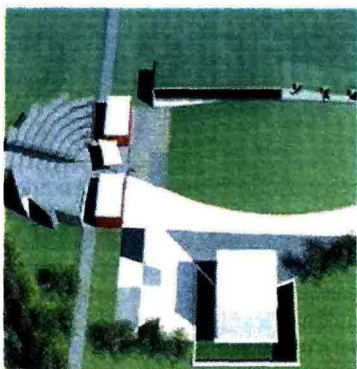
Il Piano città a Pavia porterà nuova vita all'antico monastero di Santa Clara. Con 16 milioni di euro sarà completato il restauro della struttura iniziato anni fa, poi bloccato dal fallimento dell'azienda di lavori e dalla fine delle risorse. Il Comune questa volta investirà 5 milioni, 7 arriveranno dal Piano e altri 4 dai privati attraverso il project financing. Nell'area di circa 5 mila mq sorgerà una biblioteca multimediale di 3 mila metri, una fetta di terziario avanzato e una piccola parte di residenziale a libero mercato: circa 400 mq saranno divisi in otto abitazioni.

«Un pezzo quasi dismesso di Pavia - esamina il sindaco, Alessandro Cattaneo - viene così ridisegnato. Abbiamo aperto ai privati creando un giusto mix degli investimenti. Questa zona farà da raccordo tra il centro e il resto della città: ci saranno enormi benefici per il valore degli immobili e dei servizi, come i parcheggi». Cattaneo si augura di

riuscire a cominciare i lavori entro l'estate. A pochi metri sorgerà anche il nuovo tribunale, che accorpierà quelli di Voghera e Vigevano: il sindaco parla di «spostamento del baricentro e cambio del volto dei servizi della città».

Gli agenti immobiliari locali, però, sembrano scettici sull'effettivo effetto volano dell'operazione: «È un immobile storico, fanno bene a valorizzarlo - è l'idea di Stefano Abatangelo, titolare dell'agenzia omonima -, ma non credo sia sufficiente a muovere il mercato che è in stallo rispetto agli anni precedenti». «A Pavia ci sono molti monumenti storici e la crisi ha colpito relativamente - sottolinea Loretta Cerutti della Robbiati Immobiliare -. La direzione, comunque, è quella giusta perché è meglio valorizzare le molte aree dismesse intorno al centro piuttosto che dare nuove licenze fuori città. Non ne basta una, però: bisogna mettere in ordine anche le altre zone, pulendole e creando dei parcheggi».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



L'area. Ex industriale a Nord di Foligno

## Social housing e 200 unità lungo il fiume

### FOLIGNO

Intervento atteso da anni, sul mercato rischio invenduto

«Ci avviamo verso la conclusione del processo di ricostruzione seguito al terremoto del 1997. Abbiamo cercato di legare gli obiettivi dentro una strategia più ampia», dichiara il sindaco di Foligno, Nando Mismetti, illustrando il recupero di un'ampia zona occupata da attività produttive abbandonate. Nasceranno edifici pubblici, come un museo e un anfiteatro, e molto residenziale: abitazioni in social housing per 35 famiglie e circa 200 appartamenti per il mercato libero.

La città umbra ha scelto la formula pubblico-privato: il progetto di 90 milioni sarà finanziato con 23 milioni pubblici (di cui 6,6 dal Piano Città) e poi da interventi di privati. Al posto del Foro Boario, delle fornaci e dello zuccherificio che sorgevano lungo il fiume Topino, a nord della città, nasceranno nuovi palazzi, una città della scienza, un anfiteatro, parchi, un nuovo ponte ciclo-pedonale e una bretella stradale.

Se il museo e gli interventi sulla viabilità sono visti di buon occhio

anche dagli operatori di mercato, più dubbi sorgono quando si parla della nuova offerta di abitazioni: «La riqualificazione è sempre positiva - analizza Giuseppina Balducci dell'agenzia Centro Immobiliare -, ma immettere nuovi appartamenti e negozi in un mercato in forte sofferenza rischia di portare altro invenduto aumentando il calo dei prezzi, che hanno già subito una flessione del 20 per cento. Il problema è che non ci sono posti di lavoro dopo la chiusura di Merloni, delle Poste e il ridimensionamento di Fs».

Sulla stessa linea anche Diamante Di Sandro, socio della Angelucci & Di Sandro: «Levare dall'abbandono l'area è importante, ma è difficile che possa avere benefici sul mercato, anche perché il progetto prevede cifre di vendita tra i 3 e 4 mila euro che al momento sono fuori mercato visto che il prezzo medio è sceso a 1.400-1.500 euro dopo il picco di 2 mila toccato negli anni della ricostruzione». — S. L. B.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Il quartiere. Mai finito a Lamezia Terme

## Fondi per finire «scheletri» degli Anni 80

### LAMEZIA TERME

Investimento da 30 milioni su case popolari incompiute

■ Riqualificare dopo oltre 20 anni un'area in stato di abbandono e soggetta a occupazioni abusive, potrebbe spingere le quotazioni del mattone nell'area anche del 15 per cento. È questo l'obiettivo del finanziamento maggiore previsto dal Piano Città (30 milioni di euro), destinato a Lamezia Terme. Le risorse statali, che copriranno l'intero importo del progetto, serviranno per il completamento di alcune palazzine di case popolari (iniziate negli anni Ottanta e mai completate) nel quartiere di Savutano.

Al posto degli scheletri di cemento che oggi occupano il territorio, sorgeranno 170 appartamenti da destinare alle fasce economicamente deboli, inseriti in un quartiere completamente rinnovato anche all'esterno. «Era uno scandalo, erano anni che c'era questa ferita nel territorio - racconta il capogabinetto del sindaco, Nuccio Iovene -, ma non potevamo intervenire perché la proprietà era della Regione; oggi la convenzione con Aterp ci consegna la di-

sponibilità del patrimonio».

A dare valore all'operazione, oltre alle abitazioni, saranno il recupero delle aree esterne, il miglioramento della viabilità con la costruzione di nuovi parcheggi e la creazione di servizi sociali e ricreativi come palestra, asilo, biblioteca e altri spazi comuni con il recupero dell'ex-cantina sociale.

Questa serie di interventi, oltre a risanare una situazione critica di degrado, porterà effetti positivi a cascata su tutta la zona. «Era ora che si facesse - commenta Franco Palermo, titolare di Punto Casa immobiliare -; gli appartamenti nelle zone limitrofe erano più difficili da vendere rispetto al resto della città. Ora questa differenza dovrebbe sparire e, credo, a lavori completati tutta l'area potrebbe registrare un incremento di prezzo tra i 100 e i 200 euro al metro quadro». Una crescita che potrebbe aiutare il mercato di Lamezia a ripartire dopo la forte frenata degli ultimi anni. — S. L. B.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

