

Real Estate 24



SUL SITO
Dal caro affitti al crowdfunding immobiliare.
Sono tra gli approfondimenti per gli operatori sul sito del Sole 24 Ore: [ilsale24ore.com/sez/casa](https://www.ilsale24ore.com/sez/casa)



NELLA NEWSLETTER
Ogni venerdì Real Estate 24, la newsletter dell'immobiliare riservata agli abbonati. Iscriviti su: <https://ecommerce.ilsale24ore.com/shopping24/real-estate-24-ve.html>

Rigenerazione, scelta vincente se crea benessere e relazioni

Riqualificazione. Centralità del progetto e sinergie con il terzo settore per ridisegnare le città. L'estetica deve essere funzionale al contrasto del disagio e alla crescita della qualità della vita

Paola Pierotti

educazione, cura, creatività e cultura entrano a pieno titolo nel concetto di economia sociale, e - attraverso la progettazione - parlano di un nuovo metodo per ridisegnare le nostre città.

In questa direzione va anche l'Oice - l'organismo associativo che rilancia le società di ingegneria - che ha avviato un road show per presentare un atlante di buone pratiche e un'agenda con indicazioni puntuali, per promuovere una riflessione sulla natura dei processi che possono determinare il successo (o l'insuccesso) di iniziative che si stanno moltiplicando in questi ultimi anni, ma che per essere di reale rigenerazione urbana devono essere di forte responsabilità nei confronti di ambiente, economia e prima di tutto del benessere delle persone.

Scade il 5 maggio il bando da 1,7 milioni del ministero della Cultura per creare nuovi spazi culturali

Le iniziative sul territorio

La centralità del progetto è l'elemento distintivo dei processi virtuosi e c'è tempo fino al 5 maggio per partecipare al bando del ministero della Cultura per sostenere e promuovere nuovi centri culturali nati da progetti di rigenerazione partecipata.

Si tratta di un laboratorio con un finanziamento di 1,7 milioni, che sostiene la crescita e il consolidamento di centri culturali indipendenti, in cui si sperimentano forme di innovazione culturale e sociale, si migliorano i servizi, la fruizione e le funzioni culturali e si promuove l'arte come forma di impegno sociale e di contrasto al degrado.

Da poco si è invece chiuso il bando promosso dall'agenzia del Demanio per l'affidamento temporaneo a privati di alcuni spazi all'interno dell'immobile ex Caserma Umberto I di Ascoli Piceno, con l'obiettivo di rigenerare e valorizzare l'edificio attraverso eventi, attività culturali e manifestazioni, in attesa della sua futura destinazione a

housing universitario e altre funzioni pubbliche. Usi temporanei come quelli avviati Napoli all'ex Ospedale Militare, riaperto nei mesi scorsi grazie alla sinergia con Urban Value, e come la riqualificazione dell'ex Convento dei Crociferi a Palermo affidata a Farm Foundation che gestirà il Museo delle Città del Mondo".

Le sinergie da valorizzare

Valorizzazione del patrimonio con il terzo settore come accade a Firenze, per l'ex Telegrafo, dove un immobile sempre del Demanio diventerà uno spazio per la comunità grazie a una concessione affidata alla società Lama Società Cooperativa. «Negli ultimi decenni - spiega Francesca Mazocchi, presidente di Lama Impresa Sociale - l'urbanistica ha assistito a una trasformazione radicale nel modo di concepire gli spazi pubblici e la vita urbana. Da una pianificazione centrata sull'efficienza funzionale e sull'estetica formale, si è gradualmente passati a un approccio che mette al centro le persone, le comunità e i loro bisogni quotidiani».

Tra i riferimenti letterari c'è il libro "La città delle persone" di Jan Gehl, per esplorare come la progettazione urbana possa (e debba) favorire un'interazione sociale più ricca, un senso di appartenenza più profondo e una maggiore equità nell'accesso agli spazi pubblici. Ma tra le ultime pubblicazioni che affrontano il tema c'è quella di Renato Quaglia, "Il laboratorio della città nuova" dedicato a Focus nei Quartieri Spagnoli, che si prende cura in particolare dei bambini e dei ragazzi «in un quartiere che, sebbene centralissimo rispetto alle rotte del turismo, vive un tasso di dispersione scolastica da far tremare i polsi, con un terzo dei minori che lascia la scuola prima dei 16 anni», scrive Quaglia, che aggiunge: «La rigenerazione urbana può trasformare spazi abbandonati in centri di innovazione sociale» e Focus, iniziato come progetto scolastico, ne è un esempio, offrendo opportunità di lavoro in un'area che è storicamente marginalizzata.



Scampia. Il rendering dell'ex area delle vele



Casamicciola. Il futuro centro di eccellenza



Genova. Il masterplan della silicon valley

Le iniziative consentono di offrire opportunità di crescita e integrazione in quartieri che sono spesso esclusi dalle rotte turistiche

PANORAMA

VAL POLCEVERA (GENOVA)

Le ex officine diventano un campus tecnologico

Dove c'era un'area dismessa da anni, sorgerà un polo della formazione, un campus dinamico, frequentato dai giovani e che si potrà candidare a diventare una Silicon Valley con indubbi benefici per tutta la Val Polcevera. A Genova è stato presentato il masterplan per il recupero, la valorizzazione e la nuova destinazione dell'area ex deposito locomotori in piazza Facchini a Rivarolo: un'area di 30 mila mq rimarrà con funzioni a servizio del quartiere e della città, un terzo dei quali sarà destinato al distretto dell'educazione innovativa con un nuovo nido e una nuova scuola dell'infanzia, una scuola secondaria di primo grado e l'insediamento del liceo tecnologico sperimentale statale. Saranno realizzati anche un nuovo parco urbano da 12.600 mq, un polo aggregato da 2.800 mq per il co-working, aula studio, una palestra-auditorium negli edifici delle ex officine, recuperati e valorizzati negli elementi della memoria ferroviaria e all'interno dei padiglioni esistenti è prevista anche l'inserimento di vegetazione per "serre della ricerca". Nel parco, saranno realizzati uno skate park, una gradinata verde, una piccola arena e un campo da minibasket. Il lavoro è firmato dagli uffici della struttura comunale Rigenerazione urbana con gli studi Iotti-Pavarani Architetti e Mancino, Architettura del Territorio.

-P.Pic.

NAPOLI

Scampia oltre le Vele: alloggi, asili e verde

A Scampia, uno dei quartieri simbolo (in negativo) di Napoli, Piloda Building/Operazione Srl è pronto a realizzare il più grande progetto di rigenerazione urbana del capoluogo campano. È un intervento da 50 milioni firmato da studio Settantari (insieme a Studio Perillo e Studio Valle Progettazioni) previsti in 24 mesi 145 nuovi alloggi nel Lotto M, rispetto ai 433 totali del progetto Re Start-Scampia. A integrazione asili nido e un centro civico, a servizio di un quartiere eco-sostenibile, il cantiere è iniziato a fine 2024 e l'iniziativa comprende nel suo complesso la demolizione delle Vele Gialla, il cui abbattimento è già in corso, e Rossa, la riqualificazione della Vela Celeste e la costruzione di 433 nuovi alloggi energeticamente autosufficienti. L'insediamento sarà arricchito da spazi per l'agricoltura urbana, un parco pubblico, una fattoria didattica, un mercato di prossimità, una scuola per l'infanzia e un centro civico per attività sociali e culturali. Finanziato con 150 milioni di euro provenienti da Fondi Prnr, Pon Metro e Periferie, "ReStart Scampia" rappresenta un impegno per migliorare la qualità della vita, la sostenibilità ambientale e sociale, l'integrazione e lo sviluppo di infrastrutture moderne e accessibili.

-P.Pic.

ISCHIA

Pio Monte e Ibsen: case, scuola e centro ricerche

Entra nel vivo la ricostruzione dell'isola di Ischia con l'approvazione del programma definitivo degli interventi per la rifunzionalizzazione del complesso immobiliare Pio Monte della Maiercordia a Casamicciola (rimasto in disuso da oltre 50 anni) e la riqualificazione dell'area dell'ex Istituto Ibsen a Casamicciola Terme. Il Pio Monte ospiterà una scuola e un centro di eccellenza per la ricerca e lo sviluppo nelle Scienze del mare, delle acque, della cura termale e del benessere. Mentre, in via Principessa Margherita, al posto dell'ex Istituto Ibsen sorgerà un centro di 40 unità abitative per le delocalizzazioni obbligatorie e/o volontarie. Tra gli interventi, che coniugano la ricostruzione post calamità e la messa in sicurezza del territorio è incluso anche il recupero della Fonte del Gargitello.

Con ordinanza speciale del Commissario straordinario, Giovanni Legnini, si è disposta l'acquisizione pubblica, da parte del Comune di Casamicciola, dell'Ente Morale e vengono disciplinati tutti gli interventi per le destinazioni d'uso del Pio Monte e dell'Ibsen, affidando all'Agenzia del Demanio il ruolo di soggetto attuatore. Un programma da 40 milioni complessivi.

-P.Pic.

«La Ue può offrire stabilità ai capitali»

Alberico Radice Fossati
Country leader Italia Jll

Laura Cavestri

«In un clima macroeconomico di precarietà e incertezza, che influenza anche l'allocazione dei capitali immobiliari, quello che l'Europa può offrire agli investitori, anche nordamericani, è la "carta della stabilità».

Per questo motivo, per Alberico Radice Fossati, nuovo Country leader Italia di Jll, nei prossimi mesi le difficoltà di oggi possono trasformarsi in opportunità.

«I grandi investitori - spiega Radice Fossati - cercano stabilità e diversificazione nel medio-lungo termine. Gli Usa, in questa fa-

se, non sono percepiti come un safe haven. Il rischio è che possa aprirsi una fase di attesa, il classico "wait and see", che però contrasta con una domanda crescente di prodotto e un'inflazione ridotta e tassi diminuiti. Bisogna evitarlo mettendo in campo capacità di attrazione sugli asset, dato che i fondamentali sono solidi, offrendo un servizio di "accompagnamento" lungo tutte le fasi dell'investimento».

Per questo - rivendica Radice Fossati - «Jll è in grado di mettere in campo una consulenza a tutto tondo - transaction, leasing, evaluation - ma anche project management, design & build con Tetris e la nuova divisione proptech che convoglia investimenti in start up del mondo immobiliare».

Secondo le analisi di Jll, nel primo trimestre 2025 gli investimen-

ti capital market hanno raggiunto un valore pari a circa 2,7 miliardi di euro, +47% rispetto agli 1,8 miliardi dello stesso periodo del 2024, inclusi sviluppi e share deal. Un mercato con quattro settori chiave - logistica, uffici, hospitality e retail - che rappresentano oltre il 90% degli investimenti totali. La restante parte è costituita principalmente dall'insieme di Living e asset a uso misto.

In crescita, inoltre, la componente di investitori "private" (ultra-ricchi, family office, holding company familiari eccetera), che hanno agito nel 30% circa delle operazioni dell'anno, pari a oltre il 20% dei volumi transati.

«Resta elevato l'interesse della logistica - spiega Radice Fossati - (anche per le prospettive di reshoring e accorciamento delle supply chain), e cresce in Italia il fenomeno del sale & lease back da parte delle imprese. Rimane alta la domanda di datacenter anche per la posizione geografica strategica dell'Italia tra Europa e Africa, studenti, cliniche private ed R&D, si affacciano - conclude il manager - nuove esigenze. Ad esempio il self-storage e, per il turismo, ma in chiave di comfort e servizi d'alto livello, camping e glamping».

ALBERICO RADICE FOSSATI
CEO di Jll Italia



© IMMOBILIARE CASACCIOLA