

Mercato



Residenziale in stand-by.
A sinistra, Progetto Archisal per la riconversione di uno dei padiglioni dell'ex Policlinico; a destra, un complesso di appartamenti in costruzione nella stessa area, progettati dallo studio Brau



FOCUS CITTÀ

Social housing per Ancona

Per risollevare le sorti dei progetti in crisi si punta sull'edilizia convenzionata

di Paola Pierotti

«Stiamo lavorando per far ripartire le aree di espansione che si sono bloccate. Il mercato è fermo, i prezzi sono calati in modo vertiginoso», Pierpaolo Sediari, assessore all'Urbanistica del Comune di Ancona, traccia un quadro della trasformazione della città marchigiana e ricorda l'impegno dell'amministrazione nella cosiddetta APL3 Montemariano, sul crinale che scende lungo l'asse Nord-Sud, a ridosso del centro: «Vogliamo coinvolgere privati e cooperative e come Comune contiamo di sostenere il piano per il 30%, con fondi per l'edilizia convenzionata». In quest'area ad oggi sono stati realizzati un centinaio di alloggi con costi di costruzione da 1.300 a 2.100 euro/mq, e altrettanti so-

no in previsione. Sediari ricorda due altre aree molto colpite dalla crisi, quella delle Palombari - la "seconda Ancona", realizzata al 40% dove 3-4 aree sono ancora da lottizzare - e quella nel centro storico, che vede il recupero dell'ex ospedale Umberto I promossa dalla Santarelli di Ascoli Piceno che si era aggiudicata all'asta quest'area per 72 milioni. «Il quartiere Palombari è un piano di recupero di dieci anni fa, un'area di commercio all'ingrosso riconvertita all'80% in residenziale», Vittorio Salmoni, architetto dello studio Archisal, che ha firmato il piano di recupero e il progetto di alcuni edifici, spiega si tratta di un'area di 12 ettari con una previsione di 2.500 alloggi. «Per ora ne sono stati costruiti 450, prima della crisi - spiega Salmoni - i due terzi sono stati venduti a 2.300-2.700 euro al metro, oggi si compra a 1.800-2.000 euro». Le Palombari sono nella prima periferia Sud della città in un'area pensata per il ceto medio produttivo, molto richiesta inizialmente anche da intere famiglie. «Per il futuro si sta pensando ad un piano di social housing - continua Salmoni - e ci sono già stati sopralluoghi da parte di fondi immobiliari e anche di Cdp Investimenti».

Ancona aveva pianificato negli "anni d'oro dell'immobiliare" centinaia di alloggi in nuo-

ve costruzioni e sul fronte del recupero aveva investito sul tema residenziale pensando al riutilizzo dei padiglioni di inizio '900 dell'ex policlinico. «Anche in questo caso si trattava di un piano di recupero di iniziativa pubblica, alcuni edifici erano vincolati con parere preventivo dalla Soprintendenza dei Beni culturali, mentre per altri più recenti è stata possibile la demolizione e ricostruzione». Salmoni spiega la genesi di un intervento che è stato attuato per più di due terzi, tenuto lentamente in vita dal 2012 ad oggi, in attesa di una rapida riprogrammazione. Qui sono previsti 220 alloggi, pre-crisi le vendite si aggiravano anche sui 5.000 euro al mq, ma oggi si attestano intorno a 2.800-3.500.

In quest'area Sergio Roccheggiani dello studio Brau è il progettista di un complesso di 75 appartamenti con 3mila mq di garage interrati in fase avanzata. «Mancano le finiture, al massimo 6 mesi di lavoro. Sembra che dopo l'estate si riprendano i lavori - spiega Roccheggiani che è anche il presidente dell'Ordine degli architetti locali - anche se nel frattempo è scaduto il piano di recupero e si punta a introdurre un mix con altri usi». Lo studio Brau è impegnato anche in altre due iniziative residenziali, una in frazione Poggio, in pieno Parco del Conero, con vista panoramica

sulla baia di Portonovo: 16 alloggi di taglio variabile da 60 a 120 mq con terrazzi di oltre 20mq, il cui cantiere partirà tra una ventina di giorni. La seconda operazione sempre con vista mare ma dalla parte opposta del Poggio, a Nord di Ancona, è invece ultimata e conta 38 appartamenti. «Nel primo caso i prezzi sono calati drasticamente - commenta Roccheggiani - da 5.000 a 3.500 euro al mq, nel secondo il calo è meno vistoso, da 3.500 euro/mq pre-crisi a 3.200 euro al mq oggi».

Negli ultimi anni ad Ancona si stima che le compravendite siano calate da 3.800 unità l'anno a meno di mille. Non sarà facile quindi posizionare sul mercato le centinaia di alloggi realizzati con caratteristiche tecnologiche di alcuni anni fa, mentre arrivano al traguardo progetti di qualità, innovativi e attenti ai consumi. «A Poggio stiamo costruendo il primo edificio di Ancona di 4 piani in legno e lo certificheremo forse CasaClima», aggiunge Roccheggiani.

Infine, il porto: è un'area strategica per lo sviluppo della città. Si investirà sul recupero, si cercheranno di intercettare risorse europee per l'efficientamento energetico e per potenziare il ricettivo, ma senza prevedere nuove residenze.

LE QUOTAZIONI NEL RESIDENZIALE

Cristina Giua

I PREZZI AI MINIMI SPINGONO RIONE ADRIATICO E CENTRO

Continua la discesa dei prezzi della casa ad Ancona, a fronte di uno scenario di mercato comunque migliore rispetto a quello visto negli ultimi anni 3-4 anni. Valori d'acquisto così bassi - uniti ad altri due fattori chiave, come i tassi d'interesse sui mutui molto convenienti e un'apertura al finanziamento della casa da parte delle banche - stanno dando ossigeno alla ripresa delle compravendite. Nessuna inversione di tendenza invece sul fronte prezzi: «C'è troppa offerta di invenduto che si è accumulato nel tempo - spiega Andrea Ragnetti, consigliere provinciale Flaip - e anche se la domanda abitativa sta salendo, è ancora troppo presto per parlare di stabilizzazione dei valori. Anzi, entro la fine dell'anno ci aspettiamo un'ulteriore discesa delle quotazioni del venduto, quantificabile tra il 5 e il 10%». Il taglio più gettonato resta il

medio piccolo (ad andare per la maggiore è il trilocale dai 40 ai 65 mq) con domanda che va via via diradandosi per le pezzature più grandi (dai 70 ai 100 mq), per scendere ai minimi su soluzioni oltre i 100 mq per cui è difficile trovare acquirenti. Piacciono i quartieri come Rione Adriatico, Pietra La Croce, Stazione, centro storico (anche se quest'ultimo ha limiti di parcheggio e viabilità che ne condizionano la scelta). Dopo una latitanza di 4-5 anni, torna a comprare qualche investitore: cerca i 3 locali da 120-130 mila euro nel centro storico, da affittare poi agli studenti universitari.

WWW.CASA24PLUS.IT/MERCATO

Trend di mercato, quotazioni e canoni d'affitto nei principali capoluoghi italiani

Ancona zona per zona
Trend di mercato, prezzi medi al mq e canoni mensili in euro (bilocali 60-70 mq e trilocali 80-85 mq)

	DOMANDA	OFFERTA	USATO		NUOVO O RISTRUTTURATO		AFFITTI	
			SIGNORILE	MEDIO	SIGNORILE	MEDIO		
Centro Storico	↑	=	2.000	1.700	2.600	2.300	480	620
Carlo Alberto	↑	=	1.800	1.300	2.000	1.900	400	500
Rione Adriatico	↑	↓	2.200	1.900	2.800	2.400	500	630
Borgo Rodi	↑	=	1.900	1.550	2.400	2.100	460	570
Pinocchio	↑	↑	1.800	1.500	2.300	2.000	440	530
Grazie - Tavernelle	=	↑	1.700	1.400	2.200	1.950	420	510
Posatora - via Pessaro	=	=	1.650	1.300	2.100	1.800	400	500
Archi - Stazione	↑	↑	1.300	1.100	1.700	1.500	340	450
Palombari	↑	↑	1.600	1.250	2.000	1.700	390	500
Vallemiano	=	=	1.700	1.400	2.100	1.850	400	510
Pietra la Croce	↑	↑	2.100	1.850	2.700	2.400	490	620
Piano - Via Resistenza	=	=	1.850	1.550	2.400	2.050	440	540
Brece Bianche	=	↑	1.800	1.450	2.300	2.000	420	530
Passo Varano	=	=	1.750	1.400	2.200	1.900	400	510
Monte D'Ago	=	=	1.900	1.500	2.400	2.050	430	540
Torrette	↓	↑	1.750	1.400	2.200	1.850	410	510
Collemarino	↓	↑	1.400	1.200	1.800	1.550	370	460
Palombina Nuova	↓	↑	1.600	1.300	2.000	1.800	380	470

Fonte: elaborazione su dati Gabetti, Immobiliare.it, Reag (solo compravendite). Solo per indicatori domanda e offerta. Casa.it