

Immobiliare, nelle città principali i prezzi del residenziale non hanno recuperato i valori pre-crisi

LOGISTICA IN AFFANNO



Sul fronte turistico buone notizie grazie alle località marittime

DI MADELA CANEPA

Regione cerniera tra il Nord e il Sud e tra l'Est e l'Ovest, l'Abruzzo potrebbe giocare un ruolo più importante di quello attuale nel comparto logistico, che potrebbe fare da traino al resto dell'immobiliare, con i relativi investimenti.

«Lo stock logistico della regione conta attualmente su 650mila mq, gran parte dei quali sono funzionali alle attività produttive locali o del rifornimento della grande distribuzione organizzata», ha spiegato Andrea Faini, ceo di World Capital Group, «ma la conformazione del territorio limita lo sviluppo di poli dedicati alla logistica e l'interesse di operatori non locali». Un'eccezione è l'interporto d'Abruzzo, che sfrutta la porzione di territorio pianeggiante lungo la costa, composto dai poli di Pescara e di Chieti. Il polo intercetta corridoi logistici che consentono di servire anche paesi oltralpe e dichiara di essere all'altezza di esigenze complesse. A parte questa struttura, la maggioranza delle superfici risulta non rispondere a standard aggiornati essendo spesso il risultato della riconversione di ex spazi produttivi.

«I canoni locativi rispecchiano la situazione e indicano una domanda non vivace», ha precisato il ceo di World Capital. Nel territorio di Pescara oscillano tra 28 e 38 euro al mq al mese (tra usati e nuovi) con una media di 35,75 euro contro una media nazionale di 40,87 euro.

L'avvio delle Zone Economiche Speciali (Zes) recentemente istituite dalla Regione Abruzzo per creare condizioni economiche, finanziarie e amministrative che facilitino lo sviluppo delle imprese già attive e l'insediamento di nuove, tocca volutamente territori nei quali si trovano nodi logistici e intermodali minori che potrebbero ricevere un spinta significativa all'attività. La più importante, al momento, è l'area della Val di Sangro, illediatamente retrostante i porti Vasto e Otona, con l'interporto di Manoppello.

La novità potrebbe avere una ricaduta anche sulle superfici prettamente direzionali. Lo stato dell'arte vede uffici annessi agli stabilimenti, quindi collocati in zone industriali, oppure dislocati nelle città soprattutto in edifici a uso residenziale o misto. «Parliamo per lo più di piccole pezzature occupate spesso da studi professionali il cui canone può variare da 50 a



Un colpo d'occhio su L'Aquila



Il progetto Pacentro di Cucinella

L'Aquila, 10 anni per la ricostruzione completa

L'Aquila, insieme al territorio colpito dal sisma del 2009 e da quello del 2016, è la parte ancora sofferente della regione. «La ricostruzione procede, ma nel centro storico, per ottenere un risultato apprezzabile, servono ancora 10 anni di lavoro», ha spiegato Franco Lepidi, titolare dell'agenzia Reverie Immobiliare e presidente della delegazione provinciale di Fiaip, «la situazione è complessa date le caratteristiche della città, antica e stratificata. Fuori dal cuore di L'Aquila, la ricostruzione è al 90%». Lepidi segnala il surplus di offerta che si è venuto a creare sommando ciò che è stato ricostruito con buone caratteristiche, all'usato non danneggiato dal sisma. Il dimezzamento

della popolazione universitaria, inoltre, lascia in eccesso parte dell'offerta in affitto.

Sul piano delle grandi opere, la ricostruzione ha richiamato architetti e studi di fama. Renzo Piano aveva progettato l'Auditorium del Parco di L'Aquila, dopo il terremoto del 2009 (inaugurato nel 2012), e sua dovrebbe essere la regia per la ricostruzione ex novo del paese di Campotosto, con tecniche innovative antisismiche e case in legno, pietra e cotto. Un'altra archistar, Mario Cucinella, ha invece firmato il progetto per il nuovo polo scolastico di Pacentro, elaborato dopo un lungo percorso di condivisione con i cittadini. La nuova scuola, che ospiterà 80 alunni, avrà forma circolare, con una piazza all'interno, un orto didattico e una biblioteca. Con pareti mobili che consentiranno di modificare gli ambienti, sarà ad alta efficienza energetica: gli scarti di bosco alimentare riscalderanno il riscaldamento. Altra novità, sarà il punto di riferimento per l'intera popolazione e non solo per gli studenti. In fase di chiusura il bando per la scelta dell'impresa che la realizzerà.



L'Auditorium a L'Aquila, progetto di Renzo Piano

70 euro al mq al mese, mentre la quotazione media nei capoluoghi è di 1.218 euro al mq, 995 nei non capoluoghi», ha spiegato Faini. Lo stock rilevato da World Capital ammonta a 14.132 mq, il 2% sul totale Italia, il 13,1% sul totale Sud.

Sul fronte retail, si segnala l'elevata concentrazione di

mq di centri commerciali: erano 205,45 metri ogni mille abitanti a fronte dei 179,6 della Lombardia secondo le rilevazioni di un'indagine di Confesercenti datata 2015. Per questo, nel 2018, la Regione Abruzzo ha decretato lo stop alla realizzazione di nuove superfici commerciali sino al 2022.



Il progetto Nuova Pescara

consulente regionale di rete di Tecnocasa. L'esperto sottolinea la richiesta vivace, per le seconde case, nelle località del Teramano e di Montesilvano anche per gli acquisti di prime abitazioni. A Tortoreto il mq oscilla tra 1.100 e 2.300 euro, ad Alba Adriatica tra i 1.100 e i 2.100, a Montesilvano (fascia mare) tra 950 e i 1.900.

Valori fermi, o in calo, anche per l'Osservatorio di Immobiliare.it relativamente ai capoluoghi: i prezzi richiesti da chi ha cercato di vendere casa in Abruzzo nel primo trimestre di quest'anno sono scesi dello 0,8%, mentre sono calati dello 0,4% i costi medi degli affitti. «Nelle quattro città della regione, sul fronte compravendite, il trend al ribasso è un dato comune. La sofferenza più evidente si registra a Teramo, dove nei primi tre mesi dell'anno i costi medi sono scesi del 3,9%», ha precisato Carlo Giordano, ad di Immobiliare.it. Segue Chieti, in cui i prezzi scendono del 2,6%. Sono invece più contenute le oscillazioni di Pescara e L'Aquila, pari rispettivamente all'1% e allo 0,6% in negativo. Sempre nel primo trimestre il prezzo medio al mq era di 1.480 euro. Quello dell'affitto, 6,46 euro/mq.

Pescara è la città più cara in regione, con una media di 1.745 euro al metro quadro, e quella nella quale si concentra il progetto di recupero più complesso, se si esclude il grande cantiere di L'Aquila. Nella città, che dal 2022 sarà Nuova Pescara includendo l'area metropolitana, dovrebbe essere avviato entro la fine dell'anno il cantiere per la riqualificazione e trasformazione urbana di una zona di tredici ettari che si allarga intorno alla vecchia stazione ferroviaria e per il quale è previsto un masterplan da 12 milioni di euro con destinazione d'uso mista e investimenti privati collegati per 57 milioni, di cui farà parte anche il nuovo stadio.

Le istituzioni locali e gli operatori privati puntano piuttosto sullo sviluppo di un turismo slow in sintonia con la natura del territorio anche per favorire la ripresa delle località penalizzate dal sisma di dieci anni fa. Nell'ambito del programma di sviluppo Restart sono previsti progetti volti a potenziare il turismo storico culturale e religioso, quello naturalistico e dei borghi.

Il fronte turistico, del resto, è quello che da maggiori soddisfazioni, relativamente alle località marittime. Francavilla, Vasto, Montesilvano, Tortoreto, Alba Adriatica, Giulianova, Roseto, Vasto, le destinazioni tra le più richieste. «Nella regione sono ripartite le compravendite. I prezzi, che hanno subito un decremento sino al 40%, hanno in parte recuperato. Ma non vedo, nell'immediato, indicazioni di rialzo», ha certificato Stefano Lupetta,