

# Mercato

## FOCUS CITTÀ

# A Vicenza cantieri in attesa degli investimenti pubblici

Da Piano Periferie, social housing e nuova stazione può arrivare il traino per l'edilizia

di Paola Pierotti

«Negli ultimi anni solo con il recupero si è mosso il mercato immobiliare di Vicenza. Fatta eccezione per l'iniziativa di Borgo Berga nell'area del nuovo tribunale, non si riscontrano progetti che vanno oltre la decina di alloggi e sono rare le nuove costruzioni. «Va in leggera controtendenza il settore commerciale - commenta Antonio Dalla Pozza, assessore alla progettazione e alla sostenibilità urbana del Comune di Vicenza - con diverse richieste per inserire supermercati medio-piccoli in compendi immobiliari dismessi. Ce ne sono tre previsti in un'ex fabbrica, in un'ex centrale Enel e in una ex concessionaria di auto. I grandi piani di un tempo non ci sono più».

Guardando al futuro, l'orizzonte vicentino si allarga, potendo contare su importanti investimenti pubblici finalizzati alla rigenerazione urbana. «La città ha intercettato un finanziamento regionale di tre milioni - continua l'assessore - per recuperare il patrimonio vetusto e realizzare un centinaio di alloggi di edilizia sociale. A Vicenza abbiamo circa 300 alloggi complessivi, da ristrutturare e rimettere sul mercato un budget di 6 milioni. Siamo anche in attesa di proposte da parte degli operatori e non escludiamo cambi di destinazione d'uso soprattutto nelle zone di prima periferia per incentivare residenze speciali, come quelle per gli anziani per le quali a Vicenza c'è carenza e domanda». Inoltre, grazie al recente Piano Periferie, alla città veneta sono stati assegnati 18 milioni per svi-



In consegna. Sopra, Borgo Berga, realizzato da Icm e Gavio è il più importante sviluppo a Vicenza; sotto, il residence Magenta



luppare un'iniziativa studiata con l'Ance e l'Ordine degli Architetti, per ricucire, attraverso un sistema di assi verdi e fluviali, il centro con le frazioni, intensificando i servizi e recuperando le aree dismesse. Anche in questo caso l'amministrazione farà il primo passo, ma potrà contare sul sostegno dei privati (raggiungendo un budget di 48 milioni) come quello dell'azienda farmaceutica Zambon che si è impegnata a bonificare l'area dove sorgeva fino agli anni 70 la vecchia fabbrica, per realizzare un pezzo di città con edifici residenziali, parcheggi e un parco di 12 mila mq.

Una terza iniziativa pubblica, che può contare sul fondo I3Core gestito da Invimit sgr, mette in gioco dodici immobili di proprietà comunale con lo scopo di realizzare una biblioteca in un'ex scuola e il nuovo municipio e la caserma in edifici ex novo nei pressi della stazione. Investire sgr ha manifestato il suo interesse, a fine anno il Comune ha risposto positivamente con una delibera di giunta e il team è al lavoro per presentare entro febbraio il preliminare dell'operazione che vale circa 90 milioni. Anche per l'area della stazione il Comune attende un finanziamento di 230 milioni da parte di Rfi, come compensazione per la fermata dell'alta velocità: in questa partita è compresa la nuova linea del filobus.

Vicenza potrebbe tornare ad essere appetibile ai privati grazie al traino pubblico, aprendo opportunità che al momento restano limitate. «Il piano del centro storico è particolarmente datato - conferma Marisa Fantin, presidente degli Architetti di Vicenza - ed è particolarmente vincolante. L'amministrazione è al lavoro per definire la variante: sarebbe davvero preziosa per compensare l'impegno che si sta mettendo nelle aree limitrofe e periferiche». Professionisti e costruttori negli ultimi anni hanno lavorato soprattutto grazie al Piano Casa, «anche se in centro le norme rendono davvero difficile l'applicazione per il necessario recupero in sagoma, che impedisce ogni forma di ampliamento», precisa l'architetto Guido Cabrini di Pustudi. Nella zona dell'aeroporto, lo studio vicentino

sta recuperando una casa rurale trasformata in tre unifamiliari, sul mercato a 1.650 euro/mq. In viale Trento invece, lo stesso studio ha progettato ante-crisi una palazzina con 7 alloggi in Classe A, House 2.0, oggi in vendita a 2.300 euro al metro. «Vicenza ha goduto negli ultimi anni di una domanda privilegiata - racconta l'architetto - grazie alla base americana che ha generato un mercato specifico per le residenze in affitto, di ampie dimensioni e con standard elevati, con la garanzia di affitto di dieci anni, se entro un raggio di quindici minuti di auto dalla caserma». Alcune imprese e progettisti hanno risposto a questa domanda e Pustudi ha firmato ad esempio in viale Trieste una palazzina con sette alloggi.

Tra le poche nuove costruzioni ci sono anche le Residenze Magenta promosse dall'impresa Dalla Verde e firmate da Asa Studio Albanese in vendita a 2.200 euro al metro quadrato. «Un edificio cubista con dodici alloggi - racconta Flavio Albanese - che abbiamo progettato volendo fare la differenza con i più tradizionali sviluppi delle periferie. Questa è stata la richiesta esplicita del committente, ripagata dal mercato».

Architettura internazionale con la firma di Gonçalo Byrne per l'unica grande operazione immobiliare realizzata a Vicenza, quella di Sviluppo Cotorossi (del gruppo Icm e del gruppo Gavio) per Borgo Berga, su cui pende un'indagine della procura per l'ipotesi di lottizzazione abusiva in relazione a uno dei lotti, che non sembra però aver bloccato la commercializzazione. «Il progetto è nato 15 anni fa - spiega Paolo Dosa, presidente di Sviluppo Cotorossi - quando l'area versava in stato di abbandono e l'amministrazione decise di collocarvi alcune funzioni pubbliche com'è il tribunale». L'insediamento multifunzionale riguarda un'area di 47 mila mq suddivisa equamente in case, negozi e uffici. Dei 150 alloggi previsti ne sono stati realizzati 75 e 25 sono in consegna, il loro prezzo di vendita varia a seconda della tipologia e oscilla tra i 2.300 e i 2.900 euro al metro quadrato.

## LE QUOTAZIONI NEL RESIDENZIALE

Cristina Giua

### SI INIZIA A SMALTIRE L'INVENDUTO IN CLASSE ENERGETICA «A» E «B»

Il mercato abitativo vicentino ingrana la marcia: come nella quasi totalità delle città italiane, il 2016 appena concluso ha voluto dire anche per Vicenza un ritorno della domanda e un balzo in avanti nei volumi di compravendita. «I primi sei mesi dell'anno scorso - conferma Fabio Salvatore, agente Re/Max - si sono conclusi con un +23% di compravendite in città: ci aspettiamo un bilancio dell'intero anno in linea con quello del primo semestre». Non si tratta però di uno scenario omogeneo. «A guidare la ripresa è il centro storico e le zone limitrofe - aggiunge Salvatore - mentre le periferie fanno fatica a ripartire». Quanto ai prezzi, gli ultimi 12 mesi hanno visto un abbassamento di valore di un paio di punti percentuali. La parabola discendente è quasi terminata, ma resta il fatto che i valori immobiliari hanno perso il 35% rispetto all'inizio della crisi

immobiliare partita nel 2008-2009. Una distanza notevole, che ha visto il centro storico e gli immobili di pregio meno colpiti. Da segnalare un certo ritorno di richieste per lo stock di residenziale nuovo (in classe energetica A o B) che si è accumulato negli anni, dove i prezzi di listino nelle zone più richieste vanno dai 2.500-3.700 euro al metro quadrato, a fronte di una seconda cintura, tra semi-centro e periferia, dove il nuovo viene venduto a 1.400-2.100 euro al metro. Altro segnale di discontinuità rispetto agli ultimi anni è il ritorno degli investitori. Le stesse pezzature funzionano infatti sul segmento degli affitti, dove la richiesta resta dinamica e per il momento non intaccata dalla ripresa delle compravendite. Come per i prezzi di acquisto, anche i canoni di locazione si stanno avviando verso una fase di stabilità.

#### VICENZA ZONA PER ZONA

Trend di mercato, prezzi al mq e canoni d'affitto mensili in euro (bilocali 60-70 mq) e trilocali (80-90)

	DOMANDA	OFFERTA	USATO		NUOVO O RISTRUTTURATO		AFFITTI	
			SIGNORILE	MEDIO	SIGNORILE	MEDIO	BILOCALE	TRILocale
Centro storico (zone pedonali)	↑	↓	2.800	2.100	3.600	3.100	600	700
Centro (zone limitrofe minori)	↑	=	2.400	1.700	2.700	2.500	520	620
Piscine	=	=	2.050	1.400	2.300	2.100	440	550
San' Andrea - Laghetto	=	↑	1.900	1.350	2.200	2.000	420	540
San Bortolo - Ospedale	↑	=	1.800	1.300	2.100	2.050	430	540
Quartiere Trieste	=	=	1.700	1.250	2.000	1.800	400	530
Riviera Berica	=	↑	1.600	1.200	1.900	1.650	390	500
Stadio - Borgo Berga	↓	↑	1.700	1.300	2.100	1.800	410	520
San Felice - v.le Verona	↑	=	1.900	1.400	2.200	2.000	440	540
San Lazzaro - Cattane	=	=	1.500	1.200	1.950	1.650	370	490
Ferrovieri - Sant'Agostino	↓	↑	1.600	1.300	2.050	1.750	400	510
San Pio X - Stanga - Ca' Balbi	=	=	1.550	1.200	2.000	1.700	390	500
Schio e altre frazioni (in centro)	↓	↑	1.400	1.100	1.900	1.600	360	450
Schio e altre frazioni (in periferia)	↓	↑	1.150	980	1.700	1.300	340	450

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

## IN CASA - ELETTRODOMESTICI

# Caffè, macchine espresso compatte e professionali

Le più richieste usano cialde o capsule e sono veloci e smart

di Paola Guidi

«Sempre più macchine per il caffè espresso nei negozi e nelle case, vendite che aumentano costantemente e una grande varietà di forme, tecnologie e prestazioni. Ma che cosa scelgono i consumatori italiani? La superautomatica o la piccola macchina a cialde che costa poco? «Per quanto riguarda il prezzo la maggioranza spende tra 90 e 200 euro mentre le macchine sopra i 4-500 euro si vendono soprattutto al Nord - dice Roberto Omati, direttore generale di Expert Italia - Quando i clienti entrano in negozio hanno già le idee chiare, perché guardano innanzitutto al design, la macchina cioè deve essere bella, sino a intonarsi con i colori della cucina, e deve essere anche compatta, non troppo ingombrante. Come terzo requisito chiedono che l'erogazione del caffè sia rapida. Quindi sono attenti alla pressione della pompa e alla possibilità di regolare la temperatura. E per avere un buon caffè in tempi rapidi, sempre più vengono scelte le macchine espresso con cialda o con capsula».

Per chi invece si orienta verso modelli più costosi, più performanti e tecnologici, ci sono le versioni connesse e gestibili da smartphone e tablet, quelle che non fanno un solo caffè ma anche 10-15 tipi di diversi di espresso con sfumature, intensità, temperature e spuma ogni volta personalizzabili; e quelli che offrono un ventaglio di opzioni compreso anche il caffè freddo "spumeggiante e shakerato" (il Top Brewer di Scanomat). Se la svizzera Jura ha presentato di recente una macchina superautomatica che invia Sms (se si guasta, se ha finito la miscela...), e che riceve un sms con l'ordine di fare il caffè o la cioccolata, ecco la Smarter che presenterà un modello correlato da un bracciale fitness che, misurando il battito cardiaco durante la

notte, regolerà il numero delle tazzine e la quantità di caffeina che si potrà bere per essere in forma senza rischi!

La Saeco ha messo in vendita una superautomatica ipertecnologica che si gestisce completamente in wi-fi grazie ad un'app. E si può richiedere di avere il



Lungo o ristretto  
Sopra, Super Veloce V12, su ordinazione, con dispenser di grappa; a lato, De'Longhi Dedica, funziona con polvere o cialde; sotto, Frigo 2000, Scanomat, con espresso personalizzabile «via app»



caffè secondo la "ricetta" personale che la macchina memorizza per ciascun componente della famiglia. Gran parte dei modelli presenti nei negozi sono dotati ormai di display touch, molto facili da capire e da seguire. Ed ecco che sul display della Senseo di Philips si accendono passo passo le luci con le icone, in pratica vere e proprie istruzioni per l'uso.

Ma le nuove tecnologie vengono applicate anche per risparmiare (ad esempio con lo spegnimento automatico dopo un determinato periodo di stand-by) o per la sicurezza (soprattutto i blocchi antisurriscaldamento). Per evitare che nelle macchine professionali, dopo un lungo funzionamento per servire gli ospiti senza interruzioni, la miscela si alteri, la Hybrid Astoria ha due macinini che non si surriscaldano perché vengono costantemente refrigerati: i veri coffee lovers sanno infatti che il primo grande segreto dell'espresso italiano richiede una miscela appena fatta con macine di ceramica e mai troppo calda poiché il calore rovina gli aromi.

Non solo grandi, professionali e superpotenti: il mercato chiede infatti macchine piccole e compatte e in particolare portatili. La scelta è sempre più ampia, con versioni molto ben disegnate e intelligenti come la Minipresso, che funziona a pressione come le macchine più grandi. Per avere un buon caffè ma con un ingombro molto ridotto e soprattutto con la massima igiene anche fuori casa - molto utile in camper o in auto - abbiamo scelto Piccola di La Piccola, interamente italiana, anche nei componenti, tutta di acciaio inox.

In tutto il mondo e anche in Italia sono in aumento i consumatori di espresso - quello vero - che può essere "prodotto" solo con macchine di livello professionale: ne abbiamo selezionate alcune (vedi la fotogallery online sul sito di Casa24 Plus) come l'Astoria, la Scanomat, la Franke, la Saeco e la Jura con prestazioni uguali ai dispositivi nelle versioni da bar. Tra le macchine speciali infine la più ambita, ottenibile solo su ordinazione, è la SuperVeloce, costruita come i motori della Formula 1 con materiali e soluzioni eccezionali, e soprattutto molto bella.

affittosicuro<sup>®</sup>  
TUTELA UNO

DA OGGI CON SOLO AFFITTI TUTTI I CONTRATTI SONO ASSICURATI. AFFIDACI IL TUO IMMOBILE.



Scopri il pacchetto assicurativo sempre incluso in ogni contratto abitativo e senza costi aggiuntivi che garantisce il regolare pagamento del canone, copre gli oneri accessori e rimborsa le spese legali per l'eventuale procedura di sfratto.

Chiedi maggiori informazioni in tutte le nostre agenzie.

www.affittosicuro.it

SOLO AFFITTI<sup>®</sup>