

## DIMENSIONE UMANA E RIQUALIFICAZIONE URBANA COME CAMBIA LA SCELTA DEL LUOGO IN CUI VIVERE

*L'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa partendo da uno studio presentato dal "Sole 24 Ore" sulla relazione tra la pandemia e l'attrattività di alcune cittadine ha deciso di analizzare il mercato immobiliare di alcune di queste realtà. Infatti, dalla ricerca del "Sole" sono emersi dati interessanti: ci sono comuni, di dimensione diversa che, per una serie di motivi in parte anche legati alla pandemia hanno attirato nuovi residenti.*

*Alcune sono località di mare per le quali è stato determinante il desiderio di "cambiare aria" emerso soprattutto dopo il primo lockdown, altre sono cittadine a misura d'uomo che hanno investito sui servizi e quindi sulla qualità della vita.*

### Cittadine con oltre 65 mila abitanti

#### Pesaro

**Il mercato immobiliare di Pesaro segnala prezzi in recupero: la possibilità di vivere al mare e in una cittadina a misura d'uomo sta attirando acquirenti residenti anche in metropoli come Milano, Bologna e Roma,** complice lo smartworking e i collegamenti ferroviari con queste città. Apprezzate l'offerta di eventi culturali, il clima temperato e le colline circostanti.

**Un altro plus della cittadina è la pista ciclabile (bicipolitana) i cui lavori di completamento proseguono al fine di collegare Pesaro a Fano.** Nella zona mare, quella più ambita, un buon usato costa intorno a 2800-3200 € al mq con punte di 4000-4200 € al mq per il fronte mare. Ci sono ville singole e case indipendenti con giardino costruite negli anni '20-'30. In zona porto sono presenti anche nuove costruzioni acquistabili a prezzi medi di 3700-3800 € al mq. Apprezzati anche i quartieri di **Soria** dove abitazioni semindipendenti già ristrutturate sono acquistabili a 2500 € al mq e **Loreto** le cui ville e villette degli anni '50, in buono stato, si scambiano a prezzi medi di 1800-2000 € al mq con punte di 2200-2500 € al mq per quelle ristrutturate.

Chi ha una disponibilità di spesa importante e desidera acquistare immobili di particolare pregio si orienta sulle zone di Monte San Bartolo e Monte Ardizio, aree panoramiche con valori immobiliari partono dal milione di €.

Sul mercato della locazione si registra una domanda molto elevata, alimentata da lavoratori fuori sede, giovani coppie e lavoratori a tempo determinato. L'offerta è bassa. I canoni di locazione di un bilocale si aggirano intorno a 500-550 € al mese.

#### Carpi

Carpi, è uno dei comuni dell'Emilia-Romagna che, nell'ultimo anno, ha messo in evidenza una discreta crescita demografica. Si tratta di un importante distretto industriale (abbigliamento, meccanica e biomedicale) che attira residenti dei comuni limitrofi e non solo. Talvolta si spostano anche da Modena per ricercare una migliore qualità di vita.

Il **Centro di Carpi** ha registrato stabilità dei prezzi e una ripresa della volontà di acquisto. La domanda è in crescita già da alcuni anni, alimentata sia da chi vive nella cittadina sia da chi si sposta dai comuni limitrofi (colpiti dal terremoto anni fa). Si apprezza soprattutto la qualità di vita della cittadina. Nel centro storico acquistano coloro che amano la zona e gli immobili tipici, spesso privi di spazi esterni. Una soluzione ristrutturata in centro costa intorno a 2400-2500 € al mq. I valori sono molto simili anche nella fascia immediatamente esterna al centro storico, di cui via Verdi è la strada principale: l'usato degli anni '70 costa

1200-1300 € al mq e il nuovo si valuta non oltre 2500 € al mq. In centro ci sono soluzioni del '600 e altre degli anni '70.

Nell'**area sud ovest** della città i prezzi del nuovo si aggirano intorno a 1900 - 2200 € al mq mentre l'usato degli anni '60-'70 costa intorno a 900 € al mq per il non ristrutturato e i 1400 – 1500 € al mq per il ristrutturato. Discreto impulso al nuovo sta arrivando dal sismabonus che sta spingendo ad abbattere e ricostruire.

In leggero aumento i prezzi nella **zona Roosevelt**. Il mercato è veloce e gli acquirenti sono alla ricerca di trilocali anche se sono in aumento le richieste di immobili con spazi più ampi o spazi esterni. La zona negli ultimi dieci anni ha avuto un importante sviluppo edilizio, per cui sono presenti nuove costruzioni, edificate post 2000 fino all'anno scorso. Il nuovo si vende a prezzi medi di 2000 € al mq mentre l'usato oscilla da 800 a 1400 € al mq. **Cibeno** è un'area in forte sviluppo edilizio con numerosi cantieri sorti su lotti edificabili.

Nel resto di Carpi sono in corso lavori di **riqualificazione su patrimonio già esistente e spesso si ricorre al sismabonus**. La zona beneficerà a breve dell'arrivo della facoltà di ingegneria nell'ex area del Consorzio Agrario e sarà operativa da settembre 2022. Tra i progetti futuri della cittadina c'è anche un Nuovo Ospedale che sorgerà oltre la tangenziale nord.

## Aprilia

Altra città che sembra esercitare una buona attrattiva è **Aprilia**: tra i suoi punti forti la **vicinanza ed i buoni collegamenti con Roma, Latina, i Castelli Romani e con località di mare come Nettuno ed Anzio**. La domanda è in crescita, sia in affitto sia in acquisto. I prezzi, più concorrenziali rispetto ad altre città, hanno determinato richieste. In centro città il parco immobiliare risale agli anni '60-'70 ed i prezzi oscillano da 800 € al mq (da ristrutturare) a 1200 € al mq (ristrutturate). Esistono poi delle soluzioni anni '90 e altre post 2000. Queste ultime si scambiano a 1800-2000 € al mq. La domanda di affitto arriva prevalentemente da famiglie e da lavoratori fuori sede. Per un bilocale si spendono mediamente 400-450 € al mese, per un trilocale da 500 a 550 € al mese.

## Cittadine da 35 e 65 mila abitanti

### Imperia

**Imperia, negli ultimi anni, sta intercettando l'interesse di acquisto di persone non residenti che desiderano trasferirsi per migliorare la qualità di vita.** Tedeschi, svizzeri, francesi sono interessati ad acquistare sia la casa vacanza sia la prima casa. Subito dopo il primo lockdown anche persone di regioni vicine, come Lombardia e Piemonte, hanno espresso la volontà di acquistare la prima casa o la seconda casa grazie alla possibilità di sfruttare lo smart working.

**Imperia, infatti, è tra le città che vanta un clima ottimale e una Bandiera Blu.** La zona marina è quella di Porto Maurizio, dove si concentrano le spiagge. Le case storiche, a picco sul mare e presenti nel borgo del Parasio, sono quelle maggiormente apprezzate e toccano punte di 3000 € al mq se dotate di vista mare. Interesse sta suscitando, in chi acquista la casa vacanza o la casa ad uso investimento, la zona della Fondura, grazie alla futura pista ciclabile che la collegherà a San Lorenzo al Mare. La Fondura attualmente ha prezzi molto contenuti, intorno a 1000-1200 € al mq. A Borgo Prino, borgo marinaro del '600-'700, le quotazioni arrivano anche a 2500-3000€ al mq. Sul segmento della prima casa si muovono prevalentemente famiglie al primo acquisto che cercano un immobile dotato di balcone o terrazzo e oppure chi cerca di fare un acquisto di tipo migliorativo. Tra le zone preferite quella centrale di Porto Maurizio (piazza Roma e via XX Settembre) i cui prezzi vanno da 1300 € fino a 2000 € al mq.

### San Benedetto del Tronto

Tornando nelle Marche anche a **San Benedetto del Tronto**, negli ultimi anni, c'è stato un incremento demografico determinato dall'attrattività esercitata su chi risiede dai comuni circostanti. Infatti, tra gli acquirenti si contano persone in arrivo da Ascoli Piceno e dai comuni limitrofi (in particolare dove si sono avvertiti i danni del sisma che ha interessato il centro Italia alcuni anni fa). C'è chi possedeva già una seconda casa a San Benedetto del Tronto e si è trasferito e chi, avendone la possibilità, l'ha acquistata per vivere.

San Benedetto resta infatti una cittadina animata tutto l'anno e non solo nel periodo estivo, soprattutto nella parte centrale. Tra il porto e l'isola pedonale si registrano prezzi di 2500-2700 € al mq per un buon usato. In questa zona prevalgono le ville singole in stile liberty da cui sono stati ricavati appartamenti lussuosi. Prezzi simili si registrano nelle traverse intorno all'isola pedonale. Molto caratteristico il quartiere Marina, caratterizzato dalle abitazioni degli ex marinai che si sviluppano su più piani.

Pochi gli interventi di sviluppo, si procede soprattutto con demolizioni e ricostruzione di vecchi fabbricati: prezzi medi tra 3000-3400 € al mq.

### Porto d'Ascoli

A **Porto d'Ascoli**, frazione di Ascoli Piceno, la domanda di casa vacanza ha visto una sensibile ripresa dopo il primo lockdown con un incremento di richieste orientate su trilocali da 50-60 mq, con picchi soprattutto nei mesi estivi. **Non ci sono nuove costruzioni ma si sta procedendo alla riqualificazione dell'ex Hotel Persico, situato in viale Rinascimento e da cui si ricaveranno appartamenti di lusso.** Dopo il primo lockdown, in questa zona, non si sono registrati aumenti di acquisti di prima casa ma trasferimenti (anche con cambio di residenza) in seconde case già di proprietà. Ad acquistare la casa vacanza sono persone residenti nelle regioni limitrofe e dell'entroterra del Piceno. Porto d'Ascoli piace soprattutto a famiglie con bambini che qui possono trovare spiagge attrezzate e una pista ciclabile che si snoda per 20 km lungo più comuni del litorale marchigiano.

Un buon usato fronte mare costa intorno a 3500 € al mq. Si scende invece intorno a 3000 € al mq per soluzioni di nuova costruzione posizionate più distanti dal mare. Spostandosi in seconda fila i valori si contraggono e si portano a 2200-2500 € al mq senza vista mare e 2700 € al mq con la vista mare. Oltre la ferrovia si sviluppa un'area dove si realizzano principalmente acquisti di prima casa. L'offerta immobiliare include soluzioni di ampia dimensione o indipendenti acquistabili, in buono stato, a 1800-2200 € al mq.

## Cittadine da 5 e 15 mila abitanti

### Siziano

Tra i comuni più piccoli osservati nello studio c'è anche **Siziano**, in provincia di Pavia. A Siziano, dove si prevede un piano di espansione che porterà i residenti da 6250 a 7500 ci sono già stati i primi segnali di **aumento dei residenti, in parte trasferitisi dai limitrofi comuni dell'hinterland sud di Milano (tra questi Opera, Locate, Pieve Emanuele).** Tra le motivazioni i bassi prezzi degli immobili: infatti un trilocale nuovo in classe A3 può essere acquistato a 2200 € al mq mentre un buon usato costa intorno a 1600-1700 € al mq. Chi invece desiderasse una villetta, le cui richieste sono aumentate negli ultimi mesi, può acquistarne a 300 mila €.

Sono in lenta ripresa le nuove costruzioni su terreni acquistati prima della crisi del 2008: sono circa 200 mila metricubi edificabili.