

## QUARTIERI EMERGENTI NELLE GRANDI CITTA' D'ITALIA

*La ricerca di spazi più ampi, di spazi esterni, di una migliore qualità della vita, di soluzioni di nuova costruzione, le agevolazioni sui mutui per gli under 36 nonché la realizzazione di politiche di rigenerazione urbana ormai parte integrante ed effettiva dei piani urbanistici, stanno determinando dinamiche immobiliari ben precise che interessano sia le metropoli sia le realtà più piccole. Soffermandoci sulle metropoli, come Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, abbiamo provato a capire se ci fossero in alcune di esse dei quartieri emergenti o comunque particolarmente degni di attenzione da parte di acquirenti sia di abitazione principale sia di casa per investimento.*

### MILANO

Milano è in questo momento la città per la quale è più facile indicare un quartiere emergente: i numerosi interventi in corso sul capoluogo lombardo e la sua trasformazione urbanistica hanno ormai catalizzato da tempo l'interesse dei potenziali acquirenti, investitori inclusi. Tra le aree che si sono riscoperte, negli ultimi mesi, si segnala quella a sud della città intorno a **via Ripamonti** e conosciuta anche come quartiere Vigentino. In posizione periferica ha avuto una ripresa in seguito al più ampio progetto della riqualificazione dello Scalo di Porta Romana con relativa attesa per il "Villaggio Olimpico" e soprattutto con la nascita di "Symbiosis" e della "Fondazione Prada". Completa il quadro la vicinanza alla Bocconi che ha reso l'area interessante per chi desidera acquistare sia come prima casa sia come investimento. Giovani coppie, persone che rientrano da fuori città e investitori che acquistano tagli grandi da frazionare (ricorrendo spesso alle agevolazioni fiscali) oppure piccoli tagli da mettere a reddito rappresentano il target che anima la zona. Una soluzione usata in buono stato si aggira intorno a 4000 € al mq. Il nuovo viaggia intorno a 5000-6000 € al mq.

### TORINO

A **Torino** i prezzi contenuti di alcuni quartieri periferici della città restituiscono dinamismo al mercato immobiliare cittadino. Tra questi citiamo **Madonna di Campagna** dove tanti giovani si stanno riversando potendo acquistare a prezzi medi intorno a 1700 € al mq. Chi è interessato a soluzioni di recente costruzione guarda con interesse ad "Area 12" e allo "Juventus Stadium" dove sorgono abitazioni degli anni '80. Ci sono poi realtà immobiliari più popolari a 400-500 € al mq, spesso acquistate da investitori che mettono a reddito l'immobile (300 € al mese per un bilocale e 400 € al mese per un trilocale). L'interesse è in crescita anche per i lavori in corso tra cui l'interramento del passante ferroviario Torino-Ceres che porterà un vantaggio ai pendolari residenti fuori Torino e che lavorano in città perché collegherà la zona nord della città con il centro e con l'aeroporto di Caselle. Un altro importante lavoro riguarda la rete ciclabile che si amplia e raggiunge Torino Nord coinvolgendo i quartieri di Madonna di Campagna, Barriera di Milano e Falchera. Buon trend anche per **Cit Turin**: è uno dei quartieri che ha subito maggiori cambiamenti negli ultimi anni grazie alla riqualificazione della stazione di Porta Susa, all'arrivo di tre fermate della metropolitana e alla nascita del grattacielo "San Paolo" e della Cittadella Giudiziaria. Offre prevalentemente tagli ampi, oltre i 100 mq, di cui c'è molta domanda alla luce anche delle richieste determinate dal post pandemia. Le metrature ampie sono ricercate dalle famiglie che apprezzano il quartiere anche per i servizi e la qualità di vita offerti. Negli ultimi tempi acquirenti da Milano scelgono Torino per vivere grazie ai prezzi più contenuti. Numerosi gli immobili in stile liberty, spesso firmati da architetti, caratterizzati da affreschi, bow window, parquet in stato originario, vetri cattedrali. Per queste soluzioni si toccano punte di 4000 € al mq. I prezzi medi per le tipologie signorili in buono stato si aggirano intorno a 2500-2800 € al mq. Chi acquista predilige tipologie posizionate ai piani alti e dotate di ascensore, meglio se con doppia esposizione. Verso corso Racconigi i valori sono più

contenuti, 1800-2000 € al mq per le soluzioni da ristrutturare degli anni '50-'70 ricercate per lo più da investitori che acquistano ristrutturano e poi rivendono. In contrazione invece la domanda di chi acquista per realizzare B&B. In lieve ripresa a partire da giugno la domanda di immobili in locazione, in particolare da parte di studenti universitari per la vicinanza del Politecnico e di lavoratori fuori sede che lavorano presso il grattacielo San Paolo.

## VERONA

Buon riscontro per il quartiere **Pindemonte** a causa di una maggiore domanda che si è avuta grazie alla vicinanza al centro storico e alla presenza di prezzi più bassi. Famiglie già residenti nel quartiere hanno realizzato compravendite migliorative. L'offerta immobiliare della zona è migliorata grazie al rifacimento delle facciate di numerosi immobili. In spolvero anche **Valdonega** che si caratterizza per un'offerta di qualità che attira in particolare coloro che si trasferiscono dal centro storico. Parliamo di un mercato di immobili d'epoca, spesso con caratteristiche signorili che si scambiano a prezzi medi di 2000 € al mq.

## GENOVA

Anche il capoluogo ligure, i cui valori iniziano lentamente a riprendersi dopo anni di ribassi, presenta delle aree interessanti. Tra queste **Foce**, quartiere semicentrale della città che si sviluppa di fronte alla stazione di Brignole e non lontano da piazza de Ferraris. Risponde a esigenze di acquirenti di prima casa e di investitori (sia come casa vacanza sia per mettere a reddito). La vicinanza al mare ha determinato nel tempo la presenza di acquisti come B&B e casa vacanza. Attualmente è alta l'attenzione degli investitori per la zona alla luce del fatto che sarà trasformata col progetto di riqualificazione del "Waterfront" di Levante: sorgeranno uffici, residenze di lusso, spazi per lo sport e un parco urbano di 16 mila mq. Disegnato da Renzo Piano prevede la completa trasformazione della zona che, da tempo, era adoperata solo per fiere ed esposizioni. L'offerta immobiliare include immobili d'epoca di prestigio con vista mare che, in ottimo stato, toccano anche 3000 € al mq. Quotazioni simili si registrano per le tipologie limitrofe alle strade dello shopping della città: via XX Settembre, via San Vincenzo, piazza de Ferraris. La quotazione media del quartiere per una soluzione in buono stato si aggira intorno a 2000 € al mq, per scendere a 1500 al mq nelle strade più trafficate.

## BOLOGNA

Il capoluogo emiliano, come Milano, negli ultimi semestri ha messo in luce un importante recupero dei valori che ha interessato, in particolare, le zone centrali e che sta facendo sentire i suoi effetti anche su quelle più periferiche e semicentrali. Tra queste si segnalano **Borgo Panigale e Casteldebole**. Il recupero dei valori in questi quartieri è legato agli interventi di riqualificazione realizzati nella più ampia zona di Santa Viola in cui essi rientrano. Sono state messe in atto azioni di miglioramento su aree di capannoni ormai dismessi, tra cui l'ex Sabiem, al cui posto sorgeranno strutture pubbliche per il quartiere. Sono stati realizzati anche appartamenti e soluzioni indipendenti di nuova costruzione acquistabili a 2900-3400 € al mq. Ciò sta portando ad un incremento dei valori immobiliari anche delle tipologie usate. Alla luce dei nuovi interventi l'interesse per il quartiere arriva anche da chi risiede nelle zone limitrofe. Bene anche i quartieri più centrali di **San Donato e San Donnino**: la domanda è alta grazie alle numerose infrastrutture come l'università, l'ospedale Sant'Orsola, FICO, la sede della Regione, la Fiera di Bologna, la sede dell'Unipol ed il nuovo centro direzionale della Guardia di Finanza. Le aree più richieste sono viale della Repubblica, via della Torretta e la zona di San Donnino C'è attesa anche per la prossima apertura del "Centro Meteorologico Europeo" che dovrebbe attirare lavoratori provenienti da altri paesi europei.

## ROMA

A Roma una delle aree che sta vivendo un discreto dinamismo è quella dell'Eur e dei quartieri circostanti come **Tre Fontane-Tintoretto e Serafico**. Parliamo di un'area residenziale della città che negli ultimi anni ha visto diversi interventi di riqualificazione che ne hanno migliorato la percezione da parte dei potenziali acquirenti. Dopo il lockdown c'è stato un ulteriore apprezzamento dovuto al fatto che ci sono numerose soluzioni indipendenti. Nei quartieri di **Tre Fontane-Tintoretto e di Serafico** i valori sono ancora contenuti e questo consente l'acquisto soprattutto ad acquirenti giovani. Il quartiere, limitrofo all'Eur, attira famiglie che spesso lavorano nelle aziende che qui hanno sede. A queste si aggiungono giovani originari del posto che rientrano per vivere vicino ai genitori. Prevalgono le case di enti pubblici ormai riscattate e la zona è servita da metropolitane e bus. I prezzi medi si aggirano intorno a 3500 € al mq. La domanda di tagli ampi e dotati di spazi esterni sta portando la ricerca verso tipologie che si trovano nel quartiere di Serafico dove ci sono soluzioni di grandi metrature, spesso dotate di terrazzo o giardino. Il quartiere ha avuto un buon riscontro dopo il primo lockdown e questo, insieme a una bassa offerta, sta portando a un recupero dei valori. I prezzi, intorno a 3800-4000 € al mq consentono l'acquisto a famiglie con una buona disponibilità di spesa e che fanno un acquisto migliorativo.

## PALERMO

A Palermo è la ricerca di abitazioni di taglio ampio (oltre i 100 mq) e dotate di spazi esterni a determinare l'incremento della domanda nei quartieri di **Emiro, Zisa Nuova e Noce**. Il mercato immobiliare ha messo in luce le tendenze emerse post lockdown. Emiro offre appartamenti, quasi sempre di metratura superiore a 100 mq, all'interno di complessi condominiali con spazio verde, parco giochi e posto auto costruiti tra gli anni '70 e gli anni '80 e acquistabili a prezzi medi di 1300-1400 € al mq con punte di 1500 € al mq per le soluzioni ristrutturate. La presenza di tale offerta immobiliare determina richieste che provengono da persone residenti nei quartieri limitrofi. Altro aspetto apprezzato è la concentrazione dei principali servizi. Più popolare l'offerta immobiliare nel quartiere Noce dove i prezzi medi intorno a 800-1000 € al mq determinano richieste da parte di chi ha un budget più limitato. Qui comprano anche giovani che fanno ricorso, quando possibile, alle agevolazioni under 36. E queste ultime hanno dato una spinta anche al mercato del quartiere di **Montepellegrino-Fiera** dove l'offerta immobiliare spazia dalle soluzioni di tipo popolare ante '67 acquistabili a 600-700 € al mq agli immobili di tipo civile degli anni '60-'70 a 1500 € al mq.