

.casa

Città che cambiano. Per la zona turistica compresa tra ferrovia e arenile arrivate 21 manifestazioni di interesse di sviluppatori privati. Nel residenziale prezzi da 2.500 a 6mila euro al metro quadrato

Riccione porta 200 milioni sul piatto delle riqualificazioni

Paola Pierotti

Riccione sperimenta in modo innovativo il rapporto tra pubblico e privato, seguendo le indicazioni della nuova legge regionale (24/2017 in vigore dal 1° gennaio 2018) che fornisce alle amministrazioni pubbliche della regione strumenti utili a innescare processi di rigenerazione urbana in dialogo con la città e gli operatori economici. Nei giorni scorsi è stata infatti approvata in giunta la delibera di indirizzi strategici che, accogliendo e vagliando i concept progettuali presentati in seguito a un bando pubblico, andrà a ridisegnare importanti aree della zona turistica, in concerto con le aspettative dei proponenti e le necessità della città. Entro fine anno la delibera andrà in consiglio, e da quel momento «gli operatori potranno avanzare al Comune le richieste di accordi operativi previsti dalla nuova legislazione – spiega il capo di gabinetto del Comune di Riccione, l'architetto Roberto Cesarini – come strumento innovativo per innescare operazioni di rigenerazione urbana associata a trasformazioni immobiliari che andranno a risolvere nodi storici in aree di pregio della città».

Alcuni progetti? A Sud, le vaste aree del turismo all'aria aperta, il distretto termale (con un progetto di Polistudio in un'area in parte privata e in parte del Comune) e le aree Ceschina confermate a vocazione sportiva con strutture ricettive e residenziali. Al centro, sull'area ex Vallechiara un complesso immobiliare

creerà la nuova piazza di accesso al palacongressi da viale Ceccarini; sull'area ex Delfinarium sorgerà uno sviluppo a destinazione mista ricettivo-residenziale (rispettivamente 40% e 60%) con caratteristiche di cond-hotel. In campo anche Stefano Boeri Architetti con un progetto che ricorda il Bosco Verticale di Milano. A nord, il complesso turistico-residenziale ex Sirenella, il recupero dell'hotel Le Conchiglie e il nuovo parco urbano con strutture ricettive e residenziali in altre aree della famiglia Ceschina. Grande aspettativa per la rigenerazione dell'area dei campeggi che si estende per circa 40 ettari di superficie.

Con la delibera comunale si concretizza così il secondo passaggio del percorso promosso dalla sindaco Renata Tosi e che era iniziato a febbraio 2018 con l'indizione del bando pubblico per la presentazione delle manifestazioni d'interesse finalizzate alla rigenerazione urbana e sviluppo immobiliare. Operazioni per un investimento complessivo di circa 200 milioni di euro che vede in campo investitori e professionisti locali, nazionali ed internazionali.

Data presunta per i primi cantieri? Già entro la fine del 2019. Ventuno le risposte arrivate dai privati a giugno 2018 per 20 aree di intervento (due operatori agiscono sulla medesima area), per 675mila mq di superficie territoriale, di cui 7 in zona sud, 5 nelle aree turistiche centrali, 5 in zona Nord e 3 in particolari aree a monte della ferrovia. «Iniziativa di alta qualità progettuale e sperimentali in termini di business plan – commenta il



Ex Delfinarium
Per l'area in campo anche Stefano Boeri Architetti: previsto un albergo e un edificio residenziale che nella sua immagine ricorda il Bosco Verticale di Milano

sindaco – e da una prima analisi il Comune ha rilevato che, con queste soluzioni progettuali, nella zona Sud le proposte di intervento prevedono un edificio complessivo di 46mila mq rispetto alle previsioni del Piano strutturale comunale (adottato nel 2004 e approvato nel 2007) pari a 86.500 metri, per cui consentono di tagliare del 50% le previsioni di edificabilità prevista dal Psc».

Progetti in pipeline in un contesto immobiliare positivo per il settore residenziale. «C'è un forte appeal per la fascia a mare e transazioni in aumento con prezzi aggiornati al post crisi – commenta Simone Cerquatelli, responsabile dell'agenzia Coldwell Banker di Riccione –. In viale Ceccarini, viale Dante e via Virgilio ci si attende sui 5mila euro al metro quadrato. Per avere la vista mare si arriva anche a 6mila euro. Stessi prezzi anche per la zona di Abissinia, verso Mi-

sano, dove non ci sono locali e pub e la zona residenziale è più tranquilla. Dal porto canale fino a viale Cesarini, i prezzi si riducono del 10%, si compra anche a 3.500 euro/mq, mentre dall'altra parte del porto, verso Rimini, le cifre scendono anche fino a 2.500 euro».

Meno roseo il mercato per il settore dell'hotellerie: secondo gli operatori, i proprietari chiedono cifre molto alte per vendere immobili ad uso alberghiero, anche con irregolarità amministrative, tanto che in fase di due diligence, le compravendite spesso si bloccano per l'incertezza sul futuro. «Attenzione anche dalla platea internazionale – dicono da Codwell Banker – per prodotti speciali interessanti al mercato russo e arabo. Non poche le domande di immobili per realizzare cliniche private o Rsa».

I progetti immobiliari riguardano soprattutto l'attività ricettiva: dal polo termale all'area campeggi

Fondo da 250 milioni

Sorgente Sgr, accordo negli impianti energetici

Paola Dezza

Saranno le infrastrutture energetiche la prossima frontiera di business per Sorgente Sgr, società di Sorgente Group che fa capo a Valter Mainetti. La società ha siglato, infatti, una partnership con China Tianchen Engineering Corporation (Tcc), azienda di progettazione e costruzione attiva nell'energia del gruppo China National Chemical Engineering Company, per avviare la propria attività anche nella realizzazione di impianti di biogas.

La partnership è finalizzata a sviluppare interventi infrastrutturali nell'economia "circolare", dal Waste to energy, all'energia rinnovabile, fino alla produzione di gas naturale. Un settore che in Italia sta avviando i primi passi e nel quale Sorgente vuole posizionarsi tra i primi attori. Si partirà con le opportunità legate al biometano.

Il primo obiettivo è realizzare 12 impianti che saranno apportati al fondo Circular economy, in avvio nella primavera del 2019, che sarà gestito da Sorgente Sgr con il supporto tecnologico e finanziario del gruppo Tcc. «L'investimento iniziale sarà di circa 250 milioni di euro (tra debito ed equity) – dice Carlo Petagna, amministratore delegato della Sgr –. Gli impianti saranno realizzati nelle zone del centro-sud e in alcuni casi anche nelle isole. Il programma in cui si inseriscono sarà ampio e diventerà anche finanziariamente molto più significativo. Idealmente puntiamo a una cinquantina di impianti da aprire nell'arco di tre anni». Il fondo immobiliare avrà una durata intorno ai 15 anni e un Irr (Internal rate return) a doppia cifra.

Tavolo aperto a Milano

Certificazioni, gli eco-bollini devono «dialogare»

Maria Chiara Voci

Leed e Breeam per i complessi terziari, Casa Clima per l'efficienza dell'involucro, Protocollo Itaca legato alla qualificazione dei bandi regionali, Lbc che promuove immobili autosufficienti, Well sul benessere indoor, Envision per le infrastrutture green e anche la grande famiglia dei protocolli made in Italy di Gbc, con focus peculiari su edifici storici e condominio. Sono tutti sistemi di rating per certificare la qualità energetica degli immobili e sono spesso complementari: per tutti l'obiettivo è migliorare la qualità dell'ambiente, abbattere le emissioni in edilizia e spingere il mercato verso un'economia circolare.

L'industria delle costruzioni pesa per oltre il 40% sulle emissioni di CO2 e per un terzo sull'uso di acqua potabile. Eppure mai queste certificazioni hanno fatto sistema. Venerdì, a Milano, negli spazi del Politecnico e su iniziativa di Gbc Italia, i rappresentanti dei diversi protocolli si sono però seduti attorno a uno stesso tavolo. Nel giorno in cui in Polonia si è chiusa la Conferenza sul clima Cop24, la parola chiave è stata decarbonizzare, è da qui che passa il futuro e il business dell'immobiliare. «Sarà la domanda a selezionare la qualità dell'offerta – ha spiegato Marco Dettori, presidente di Assimpredil Ancé Milano –. Chi non garantirà certi standard, non avrà più appeal». L'integrazione è l'unica strada per un cambio di passo. «I protocolli devono imparare a dialogare – ha concluso Giuliano Dall'Ò, presidente di Gbc Italia –. Insieme bisogna ragionare su come innovare, innalzare il livello e far percepire alla committenza i vantaggi di progettare, realizzare e gestire green».