

Mercato

FOCUS CITTÀ

Cristina Giua

A PESCARA SI RIDUCONO SCONTI SUI PREZZI E TEMPI DI VENDITA

Dopo la pausa estiva, sentiment positivo sul mercato residenziale di Pescara. «Dall'inizio del 2017 - spiega Giacomo Garritano, team manager Tecnocasa - il numero di compravendite concluse ha dimostrato di saper reggere il confronto con il 2016». Lo scorso anno è stato decisivo nel percorso di svolta: secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, a Pescara gli scambi immobiliari sono saliti del 15%. Difficile bissare un balzo in avanti di quel genere anche quest'anno, ma il bilancio delle vendite resta positivo soprattutto per i trilocali e i quadrilocali di qualità. Le zone preferite restano il centro storico, Lungomare e la parte Sud di Pescara. Chi è a caccia di soluzioni indipendenti (ville, o porzioni di ville, con giardino) conferma l'interesse su Pescara Colli. Torna anche qualche piccolo investitore, concentrato

nell'area Porta Nuova-Mazzarino (tipiche location da affitti per gli studenti universitari fuori sede). La ripresa non riguarda ancora i prezzi, dove nei prossimi mesi dovremmo assistere a ulteriori assestamenti verso il basso (nell'ordine dell'1-2%, concentrati nelle periferie e su appartamenti di scarso appeal, come, ad esempio, i piani alti in stabili senza ascensore). Lo stesso percorso positivo lo si vede nelle fasi delle trattative di vendita, un po' più rapide rispetto ai periodi di calma piatta visti negli anni peggiori della crisi: dai picchi negativi del 2015 di 9,6 si stanno ritirando sotto i 9 mesi. Lo stesso vale per la percentuale che segna il margine di sconto tra prezzo di partenza richiesto dal proprietario e prezzo di chiusura offerto dall'acquirente: dopo il picco del 17,5% del 2015, la forbice si è ridotta sotto il 17%.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

PESCARA ZONA PER ZONA

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

	DOMANDA	OFFERTA	USATO		NUOVO O RISTRUTTURATO		AFFITTI	
			SIGNORILE	MEDIO	SIGNORILE	MEDIO	BILOCALE	TRILOCALE
Centro								
Piazza Salotto	↑	=	2.800	2.100	3.600	3.000	500	600
Corso Umberto								
Viale Fabrizi	=	↓	2.300	1.700	3.000	2.600	440	550
via L. Muzi								
Viale Kennedy	↑	↑	2.700	2.000	3.450	2.900	500	600
Semicentro								
Lungomare	↑	↓	2.100	1.500	2.800	2.300	440	540
D'Avalos	↑	=	1.800	1.300	2.300	2.000	400	520
D'Annunzio	↑	=	1.700	1.150	2.200	1.800	400	510
Ospedale	=	=	1.450	1.050	1.800	1.600	380	480
Porta Nuova	↑	↓	1.750	1.200	2.250	1.900	420	530
Periferia								
Pineta Dannunziana	↑	=	2.300	1.700	2.800	2.500	450	550
Colli	↑	↓	1.600	1.100	2.100	1.700	400	500
Tiburtina	=	↑	1.000	940	1.800	1.400	320	430
Nuovo Tribunale	=	↑	1.400	1.000	2.000	1.500	390	480
San Silvestro	=	↑	1.100	980	1.900	1.400	310	420
Sambuceto	↓	=	950	900	1.700	1.200	280	370

Fonte: elaborazione su dati Grimaldi, Immobiliare.it, Reag (solo compravendite), Tecnocasa



Firmati Filippo Taidelli. Il nuovo campus Humanitas, vicino all'ospedale milanese, sarà inaugurato in autunno; a destra, recupero della casa atelier di Adrian Paci, a Scutari (Albania)

ARCHITETTI EMERGENTI

«Il primato alla funzionalità»

La strategia di crescita dello studio Taidelli, che ha ideato il Campus Humanitas di Milano

di Paola Pierotti

► Dal nuovo campus Humanitas a ridosso del polo ospedaliero milanese, a quello industriale di Tenova a Castellanza (Va), dalla casa-atelier per l'artista Adrian Paci in Albania, ad un prototipo innovativo per il recupero delle cascate. Sono alcuni degli ultimi progetti firmati da Filippo Taidelli, classe 1972, autore di architetture di varia scala, promosse da committenti privati che apprezzano in lui il design semplice, capace di rispondere a brief puntuali, con grande attenzione all'ambiente e alla sostenibilità dei processi. Di Humanitas e Tenova in particolare, dopo un tempo di affiancamento continuo e puntuale, Taidelli è ormai diventato il consulente artistico. «Negli ultimi anni è via via maturata la sen-

sibilità dei clienti, sia per quanto riguarda gli aspetti qualitativi del progetto, che nei confronti dei temi legati al risparmio energetico. Sta passando anche quell'ansia da prestazione - racconta l'architetto - che portava a privilegiare a-criticamente i gesti iconici, oggi si privilegia la funzionalità e l'essenzialità». Domande di qualità che hanno permesso al piccolo studio milanese di ritagliarsi una fetta di mercato interessante e che hanno trovato espressione in progetti di diversa tipologia e dimensione, come sono la residenza in via Zenale a Milano, ampliando e recuperando un immobile del primo '900; la sede del gruppo leader mondiale in campo siderurgico, metallurgico e minerario, da poco ultimata in provincia di Varese; ma anche in nuovi progetti oggi sui tavoli dello studio, da Milano alla Sicilia, per iniziative residenziali e altre legate all'ambito ospedaliero. Laurea a Milano, esperienza internazionale in Spagna nello studio Abalos & Herreiros e poi nel team di Mario Cucinella Architects. Dal 2005 ha fondato il suo studio, Filippo Taidelli Architetti, dove oggi collaborano 8 persone, con un fatturato dell'ordine dei 300mila euro. L'ultima opera realizzata, che sarà inaugurata in autunno, è proprio il Campus Huma-

nitas costruito da Colombo Costruzioni con MPartners e Landi, nel Comune di Pieve Emanuele. «Oltre 20 mila mq di superficie e 4 nuovi edifici dedicati a didattica, servizi per gli studenti, con spazi per lo studio e aree dedicate allo sport, attività di ricerca e universitaria, residenze per studenti e ricercatori. Gli spazi - raccontano da Humanitas - sono immersi nel verde del Parco Sud di Milano e sono concepiti secondo i più moderni standard in termini di tecnologia e comfort ambientale. Circa mille metri quadrati saranno destinati al Simulation Center: una struttura di ultima generazione dedicata alle esercitazioni pratiche, che ospiterà al suo interno sale operative, regie multimediali, ambulatori, sala per le emergenze, sale per i clinical e surgical skill, aula microscopi, wet lab». Sono pronti i primi tre edifici, mentre l'opera sarà ultimata definitivamente a giugno 2018, con la realizzazione della quota residenziale con 240 stanze per studenti in un edificio di 8mila mq. Per un investimento complessivo da 50 milioni. Tagli del nastro e cantieri in corso, ma anche nuove sfide. Per conto di un costruttore e sviluppatore milanese, Taidelli è stato incaricato infatti recentemente per lo sviluppo di un progetto, da declinare lungo la cintura verde di Milano, volto alla riqualificazione delle

vecchie cascate. Si tratta anche un'iniziativa di marketing che mira a coinvolgere un pool di fornitori che abbiano una forte attenzione ai temi ambientali. Lo studio sta trovando una soluzione sul tema dell'abitare in campagna, ai bordi della città, sperimentando quindi idee innovative e con componenti industrializzate. «Senza creare astronavi tecnologiche inarrivabili - commenta Taidelli - ma proponendo un prototipo, potenzialmente replicabile con minime varianti, e accessibile economicamente». Lo studio di Filippo Taidelli tiene salde le radici in Italia ma ha avviato recentemente un lavoro nel centro storico di Scutari, piccola città vicina a 50 km dalla costa adriatica, la culla della cultura albanese, grazie all'incarico per una casa d'artista. Il giovane committente ha affidato a Taidelli il progetto di ricostruzione della sua dimora, sul terreno dell'antica casa, senza perderne lo spirito originale. «La sfida è stata quella di costruire un edificio nuovo che si inserisse armoniosamente tra il vecchio ed il nuovo edificato - racconta l'architetto - al riparo dagli sguardi indiscreti delle alte e incombenenti torri circostanti. Un'occasione preziosa per entrare in un nuovo mercato».

© RIPRODUZIONE RISERVATA