

SPECIALE REGIONI E PNRR - FRIULI VG

Immobiliare, in tutta la regione il residenziale è sotto pressione anche sui valori locativi

MERCATO TRAINATO DAI PROGETTI

A Trieste il Porto Vecchio, a Udine l'ex Safau, a Gorizia il Parco Basaglia

DI MADELA CANEPA

Quello del Friuli Venezia Giulia è un mercato immobiliare che nel post Covid, sul fronte residenziale ma non solo, ha mostrato una buona tenuta in termini di numeri e valori, ma che denuncia la scarsità di prodotto corrispondente ai nuovi standard soprattutto energetici. Ed è inserito in un contesto - quello sovrapregionale delle tre Venezie - che ha un importante potenziale. Entro il 2030, le più rilevanti trasformazioni potranno generare ricadute sul mercato immobiliare per circa 16 miliardi di euro di valore aggiunto. **Lo sostiene il Report «Triveneto 2030: le opportunità di investimento» realizzato da Scenari Immobiliari in collaborazione con Aspesi Triveneto.** Negli ultimi quattro anni in questa area si è registrata un'importante crescita degli investimenti immobiliari, passati da valori inferiori a cinquecento milioni di euro nel 2018 a valori superiori al miliardo di euro stimati nel 2022. Secondo Mario Breglia, fondatore e presidente di Scenari Immobiliari, l'attuazione degli interventi strategici del Pnrr e dei Giochi Olimpici Invernali sono in grado di attivare nel quadriennio 2023-2026 una produzione diretta pari a 11,5 miliardi di euro, indiretta di 14,6 miliardi di euro e indotta di 11 miliardi di euro. Al Friuli Venezia il Pnrr assegna oltre 1,5 miliardi di euro, una parte dei quali destinati alla valorizzazione di spazi aperti e chiusi, anche e soprattutto in ottica green, utili alla collettività. Tra i progetti in cantiere e che vedono il contributo dei fondi europei Next Generation Eu, il più importante e imponente è quello per la rigenerazione della vasta area del Porto Vecchio di Trieste, dal 2001 sotto la tutela del Ministero dei Beni Culturali. Un'estensione caduta in disuso il cui valore oggi è stimato sopra i 2

miliardi di euro che comprende cinque moli, più di tre chilometri di banchine e 23 tra magazzini e hangar, ex presidi militari nel complesso quasi 70 ettari. A oggi solo una minima parte dell'area è stata riqualificata. Il masterplan commissionato ad Andreas Kipar la divide in due parti, prevedendo un asse monumentale (quello che comprende la fascia costiera e il primo e secondo ordine di magazzini) e un Parco che corre parallelamente, da Barcola al centro storico. Anche l'area di 350mila mq dismessa e recentemente acquisita dall'Autorità di sistema portuale nel Comune Muggia, al confine con la Slovenia, in località Noghere, sarà rigenerata grazie a un investimento di 60 milioni di euro in vista della realizzazione di nuovi insediamenti industriali in una zona considerata strategica.

Nel resto della regione, Gorizia, Capitale della Cultura 2025, ha avviato diversi progetti relativi a edifici e di spazi. Primo tra tutti il Parco Basaglia che guadagnerà una nuova funzione di centro di aggregazione sociale e culturale transfrontaliera. Borgo Castello verrà invece interessato da un progetto di rigenerazione urbana che ne riqualificherà gli spazi, con interventi volti alla rigenerazione culturale, sociale ed economica.

Anche Udine risulta molto attiva nel recupero di spazi e strutture, il primo dei quali - Udine 2050 - prevede l'interramento della ferrovia e il recupero di 40 ettari di superficie dell'ex acciaieria Safau da trasformare in spazi destinati a varie funzioni pubbliche, e la riqualificazione dell'ex area Dormush, che grazie a un investimento del Gruppo Danieli diventerà la sede dell'Istituto Tecnico Superiore. Sempre a Udine, il prossimo marzo, lo studio milanese Progetto CMR consegnerà il progetto esecuti-

vo della nuova sede del Dipartimento di Area Medica e dei relativi corsi di laurea dell'Università degli Studi di Udine. Pordenone si prepara, invece, un progetto di rigenerazione urbana del quartiere di Borgomeduna per il quale sono stati stanziati tre milioni di euro. Ed è fresco di presentazione il progetto di rigenerazione dell'area del Molino Zuzzi, piano di alto valore urbanistico, ambientale ed economico per un edificio storico.

Queste operazioni influiranno sul mercato immobiliare residenziale che, quasi a sorpresa per gli addetti ai lavori, nel 2022 ha tenuto e continua a crescere dopo il rimbalzo post-covid del 2021 a +30% di compravendite. Sempre di più infatti, la piccola Vienna - come viene anche chiamato il capoluogo - catalizza investimenti da oltrefrontiera, in particolare dalla Baviera e dall'Austria dove i prezzi del mq sono più alti e la redditività di un appartamento locato si attesta mediamente sul 3% lordo, mentre da queste parti si arriva al 5-7%. Il mercato regionale, secondo i dati di Fimaa, nel '22 ha totalizzato il +6%. I tempi medi di vendita si sono accorciati e per il prodotto migliore - di cui si lamenta la scarsità - i classici sei mesi solitamente previsti sono diventati tre.

«A Trieste abbiamo notato un rallentamento nell'ultimo trimestre '22 - ha spiegato Andrea Oliva, presidente dei Fimaa Friuli Venezia Giulia -, ma il 2023 è partito bene. L'inflazione ha riportato in auge l'idea di casa come bene rifugio. Continuiamo a riscontrare voglia di investire e non solo in città, già molto richiesta da tempo». L'interesse degli stranieri si allarga a tutta la regione, in particolare alla campagna che dista dal mare venti minuti di auto, e all'area



del Collio per vigneti e casali. «Notiamo anche un inizio di interesse per il goriziano, Capitale della Cultura nel 2025 - ha poi osservato il presidente di Fimaa Friuli VG -, ma ci aspettavamo di più. soprattutto sul fronte ricettivo».

Paesaggi in sequenza nel Parco Lineare

«Il progetto del Parco Lineare sarà una sezione di paesaggi in sequenza, ma anche un luogo conviviale e sicuro dove stare. Il parco inverte il rapporto tra città e produzione vegetale divenendo nursery di piante che nel tempo andranno a colonizzare gli spazi pubblici della stessa». Con queste parole, Michelangelo Pugliese, architetto paesaggista che ha sviluppato

il progetto di fattibilità tecnica ed economica per il Parco Lineare con Alfonso Femia / Atelier(s) e l'architetto triestino Giovanni Damiani, ha definito quello che sarà il risultato dell'operazione di rigenerazione della parte a verde dell'area dismessa alla quale si dovrà, a progetto concluso, una connessione sia a sud con il centro di Trieste, sia a nord con il parcheggio Bovedo. Il percorso del Parco Lineare si estenderà tra la seconda e la terza fila dei magazzini del Porto Vecchio con un tracciato che seguirà le tracce dei binari e degli scartamenti. Tracciato nel quale si svilupperanno sia la pista pedonale, sia quella ciclabile a doppio senso di marcia e una pista di servizio e che ospiterà spazi dedicati allo sport per 3.500 mq. Nel complesso, su 31.829 metri quadrati di superficie totale, il progetto recupererà 30mila metri quadrati di superficie drenante e planterà in tutto 700 alberi di prima seconda e terza grandezza.



Rendering del progetto Porto Vecchio



Il progetto di riqualificazione del molo Nautilus a Trieste



In verde l'area del Porto Vecchio di Trieste 70 ettari che verrà rigenerata



Udine, l'area dell'ex acciaieria Safau



Gorizia, il parco Basaglia