

CRISI & IMMOBILI

Dopo il tonfo regna a Roma
il Mattone Capitale

REAL ESTATE Il lockdown ha interrotto il trend vivace che ha animato Roma nei primi mesi del 2020. Ora la città ci riprova, con nuovi cantieri e poli di sviluppo. Ed è già boom per il residenziale di pregio

Il Mattone Capitale

di Teresa Campo

C'è vita sul pianeta Roma, almeno nel real estate. Il crescente interesse degli investitori registrato nei primi due mesi dell'anno si è interrotto con il lockdown, ma gli operatori sperano solo temporaneamente. Le prime buone notizie arrivano dal residenziale, a sorpresa dalle nuove costruzioni con i cantieri che, diversamente dalla crisi dell'inizio del decennio, appaiono pronti a ripartire: un attento studio di Gabetti ne ha analizzati 130 tra quelli in corso (quasi un centinaio) e gli appena conclusi. Ma spunti interessanti arrivano anche dai settori uffici e commerciale, oltre che dagli alberghi. Le nuove iniziative delineano alcune chiare linee di sviluppo della città, per zone o per tipologia. La più interessante e avanzata è forse quella che riguarda piazza San Silvestro, individuata dagli investitori come una potenziale Piazza Cordusio romana, per farne appunto un polo per uffici, retail e hotel. E anche il Comune capitolino che si è detto disposto a fare la sua parte, rendendo la piazza smart (wi-fi, mappe interattive, luci intelligenti, pannelli solari...) e pedonalizzata. Su due edifici della piazza, situata a due passi da Camera e via Condotti,

hanno investito Dea Capital Real Estate e Allianz: la prima ha avviato la ristrutturazione degli ex uffici della Camera ed è in contatto con la giunta per mettere a punto un piano di valorizzazione. Allianz invece ha già concluso il processo realizzando uffici nei sei piani fuori terra, mentre al pianterreno si insedierà un Apple Store. Nella piazza dovrebbe infine aprire anche un hotel Four Season. Logica analoga nella riqualificazione dell'ex edificio occupato di via Curtatone (di proprietà di un fondo di Dea Capital) in zona Termini, una delle aree di sviluppo più promettenti: negli uffici arriverà Kpmg, mentre negli spazi commerciali al pianoterra aprirà una palestra Virgin. Ancora: il comune ha chiamato a raccolta gli investitori per realizzare un grande Progetto parcheggi così da alleggerire il traffico in città. Oltre a ospitare le auto dovrà accogliere punti di ricarica per i veicoli elettrici: l'importanza in questo caso è anche nei numeri perché le aree interessate potrebbero essere decine se non centinaia. Ma la vera chicca promette di essere la cessione dell'edificio in via del Corso, il più importante del portafoglio Mps: varrà 135-140 milioni una volta riqualificato. In gara tutti i principali investitori. Segnali di vita arrivano anche dal mondo della casa. «Il mer-

cato residenziale di Roma sta conoscendo un periodo di grande fervore, specie per gli immobili di pregio», sottolinea Giuseppe Pizzuti, responsabile settore residenziale di Bnp Paribas Real Estate. «Anche nelle settimane di lockdown abbiamo continuato a ricevere richieste di persone interessate a visitare virtualmente i nostri appartamenti. La vera discriminante ora sarà la qualità dell'offerta che deve coniugarsi con una domanda più esigente». Nell'immediato, tuttavia, non dovremmo assistere a grandi cambiamenti. «Per chi poteva permetterseli, la ricerca di appartamenti grandi e con giardino o terrazzo era frequente in città anche prima dell'emergenza sanitaria. E il trend si conferma anche adesso». Ancora più tonico il comparto dei cantieri: sono un centinaio quelli ripartiti dopo lo stop del lockdown, pochi in città e quasi sempre di lusso, molti di più nell'hinterland, lungo nuove linee di sviluppo. A sorpresa, infatti, molte delle iniziative si concentrano lungo le grandi direttrici dei trasporti, «a confermare che i collegamenti restano il principale catalizzatore del mercato», spiega Roberto Busso, amministratore delegato di Gabetti. «Anzi, a Roma più che mai, vista l'enorme estensione della città. Per questo la ripresa non parte dalle classiche zone centrali e semicentrali ma

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DEL CLIENTE



Dir. Resp.: Roberto Sommella

coinvolge diverse periferie». Dallo studio Gabetti, dall'emblematico titolo *Roma non è stata costruita in un giorno*, emergono alcune chiare indicazioni. L'asse Portuense e la Cintura Eur sono quelle a maggiore concentrazione di nuova edilizia residenziale: la prima con oltre 1.000 unità in progettazione e almeno 700 in costruzione, l'altra con 1.800 abitazioni, l'80% già concluse. Principali linee di espansione a sud-ovest sono invece l'asse Colombo-Ostiense-Litorale verso Fiumicino e a Nord-Est quello della Tiburtina, entrambi con oltre 1.700 appartamenti, la metà in costruzione. Infine, a mettere in moto il mercato sarà anche l'ecobonus: tra centro storico, periferie e infrastrutture c'è tanto da modernizzare ed efficientare. (riproduzione riservata)

