

► 25 Febbraio 2016

SVILUPPI RESIDENZIALI

Fuori Roma ripartono social housing e bilocali

Domanda concentrata sui piccoli tagli; Cdp investe 200 milioni per duemila alloggi

di Paola Pierotti

◆ Marino e i Castelli, l'asse della Laurentina, Monterotondo, Santa Palomba, Fiumicino e Anzio. Sono queste alcune delle zone dell'hinterland romano dove lentamente si sta risvegliando l'attenzione per nuovi sviluppi immobiliari. Dove studenti, lavoratori precari, professionisti separati sono il target di riferimento, con una domanda che si concentra su mono e bilocali. Così, in questa fase gli operatori sono al lavoro per "cucinare" progetti fattibili e appetibili per il mercato, tra cui emergono le iniziative di housing sociale.

Cdp Investimenti sgr ha stanziato 200 milioni per la realizzazione di circa duemila nuovi alloggi distribuiti su tre diverse operazioni. Di questa somma, 25 milioni saranno destinati a opere di urbanizzazione. Anche in virtù del protocollo d'intesa stipulato con il Comune di Roma, Cdp ha assunto tre delibere di investimento in altrettanti fondi nel giro dei prossimi 40 giorni si dovrebbero ultimare le procedure per attivare concretamente le risorse.

A Santa Palomba si realizzeranno 990 alloggi e l'iniziativa è promossa e gestita da Idea Fimit sgr in partnership con Roma Capitale e con il Gruppo Santarelli e con il co-investimento dei fondi pensione Unicredit e Banca di Roma, fondo Ippocrate (Enpam) e fondo Senior (Inps). Nella zona della Muratella, nell'ambito della riqualificazione dell'ex Centro Direzionale Alitalia, **Serenissima Sgr, in partnership con il Gruppo Toti**, sono previsti 350 alloggi. Ancora, una terza operazione riguarda l'housing cooperativo, promosso e gestito da Investire Sgr, in partnership con le cooperative di Legacoop, in più tranche. In quest'ultimo caso saranno costruiti o ultimati circa 375 alloggi nelle zone della Borghesiana, della Storta, di Monte Stallonara e a Trigatoria. Operazioni a prezzi e canoni calmerati tra il 20-40% inferiori a quelli di mercato, in-



Al via. Il cantiere dell'Ecovillage nel comune di Marino partirà a marzo

torno ai 1.800-2.000 euro/mq e circa 350-400 euro per l'affitto di un bilocale tipo.

Tra le diverse iniziative annunciate negli ultimi anni, sembra riprendere poi quota l'Ecovillage di Marino: nel mese di marzo è previsto l'avvio del cantiere del primo lotto. La Regione Lazio aveva emanato a febbraio 2013 la delibera di approvazione del piano integrato d'intervento per convertire una zona industriale di 890 mila mc in un eco-quartiere con case e negozi. Idea fimit, Parsitalia e il gruppo Giannini, proprietari delle aree, dimezzeranno la cubatura prevista dal Prg realizzando un sistema insediativo di 480 mila mc, di cui 360 mila di residenza privata, 20 mila di pubblica e 100 mila di commerciale. Grazie agli oneri ed extraoneri, il Comune di Marino si doterà di servizi utili per un'area più estesa che interesserà tutta la fascia di confine con il Comune di Roma. L'impianto prevede 6 comparti residenziali di cui uno di edilizia pubblica, con un totale di 65 edifici che raggiungeranno l'altezza di 4 piani. L'investimento complessivo è dell'ordine dei 330 milioni. In questo momento gli studi di progettazione Insula e AM7 si sono concentrati sullo sviluppo del primo lotto di 130 mila mc di edilizia privata. Il progetto prevede tra le altre infrastrutture anche un nuovo collegamento viario con l'Appia, una scuola, una casa comunale, un parco e una fermata del

trasporto pubblico mettendo a valore la linea ferroviaria esistente. A fine 2015 i progettisti hanno consegnato il progetto definitivo architettonico al cliente, che sta verificando l'attendibilità delle soluzioni con una puntuale indagine di mercato. Un'operazione che punta a vendere l'abitare nel verde, a mezzogiorno di auto dalla zona di San Giovanni.

« Sul residenziale ci sono buoni segnali, anche sul fronte dell'housing sociale - commenta Edoardo Bianchi, presidente dei costruttori romani (Acer) - le richieste sono in crescita considerando che i prezzi sono dimezzati rispetto a quelli del mercato libero. In questi anni ci ha dato una mano il rent to buy e sono in molti a riscattare la casa dopo uno-due anni. Potrebbe essere così anche per il leasing abitativo, ma essendo un'esperienza in divenire non si può tracciare un bilancio. Purtroppo però spesso i tempi sono biblici e la macchina amministrativa non è in linea con le esigenze del mercato». Qualcosa si muove anche su terreni poco esplorati a Roma. «La sperimentazione - continua Bianchi - paga con il cliente finale. La nostra azienda, la Romana Scavi srl, sta realizzando ad Anagnina un comparto residenziale con una struttura in legno, proviamo con un piccolo progetto per poi magari replicarlo in un'operazione più grande».