

Nord alla riscossa

Da Segrate a Cividale

la mappa degli sviluppi di Primavera

Sorgono al posto di vecchi fabbricati industriali. Coinvolgono Banche e Fondi Immobiliari. E dimostrano che le proposte più innovative vanno avanti. Grazie a qualità, finanza intelligente e sostenibilità

26



Il Segrate Village



Fabio Sagnelli

Il Village nel Fondo Andromeda

All'insegna del verde e della domotica, il Segrate Village potrebbe essere la conferma che i prodotti che puntano alla qualità sono in grado di reggere alla flessione di vendite. Il progetto, contraddistinto da un mix di destinazioni, sta sorgendo accanto al passante ferroviario, la linea S5, le strade provinciali Rivoltana e Cassanese. In classe energetica A, richiede un fabbisogno medio di 29 Kwh/mq l'anno, quindi una soglia ben al di sotto di quella prevista dalla legge. L'ambizione è di inaugurare un intero quartiere con parco, centro fitness, servizi, uffici e naturalmente residenze. I ricavi attesi ammontano a oltre 200 milioni di euro. La componente finanziaria è una parte peculiare del progetto, come spiega Fabio Sagnelli,

amministratore delegato di Continental Real Estate: "Abbiamo incontrato le aspettative di un importante soggetto, Valore Reale Sgr, una società di gestione di fondi immobiliari indipendente, ovvero non controllata da banche". Il Segrate Village è un'iniziativa del Fondo Andromeda, gestito da Valore Reale Sgr. Entro l'anno verranno consegnate le prime abitazioni, che fanno parte della fase iniziale del lotto 1. Le vendite entro dicembre scorso si attestavano circa al 60%. Entro il secondo semestre del 2009 è prevista l'avvio del lotto 3, costituito da edilizia convenzionata. Si tratta di appartamenti commercializzati a 2.190 euro al mq, di classe energetica B e qualità mediamente alta. Per i restanti lotti, cioè la componente commerciale e direziona-

“
 Abbiamo incontrato le
 aspettative di un importan-
 te soggetto, Valore Reale
 Sgr, una società di gestione
 di fondi immobiliari indi-
 pendente, ovvero non con-
 trollata da banche



le, si è alla fase dell'approvazione del progetto preliminare, i lavori dovrebbero iniziare a fine 2010. Concorrenziali i prezzi degli appartamenti, circa il 10% in meno della media, anche rispetto al target dei proprietari: "attraverso le nostre analisi di marketing abbiamo individuato come consumatore ideale la famiglia giovane o appena formata, attenta al risparmio e interessata a stabilirsi in un complesso vivibile sia per le relazioni umane che dal punto di vista della sostenibilità - dichiara Sagnelli - Infatti proponiamo a queste persone una tipologia di trilocale con costo medio di poco superiore a 300 mila euro e con l'opzione di fornire un anticipo pari al 20% del totale, per poi versare al momento del rogito il restante 80%. La Continental Re si è occupata dunque sia del project management che del marketing strategico, con il compito di "far quadrare i conti e far rispettare i tempi di consegna". I quattro edifici occupano una superficie di 80 mila mq e appartamenti di tutte le taglie che si affacciano su un parco privato interno, il progetto architettonico è dello studio piuarch, mentre Guerrino Pivato Spa è l'impresa di costruzione che ha vinto il bando di gara per la realizzazione del Village.

Giardini e tecnologia per Varese

E' Fim Group a puntare su un recupero di ex area industriale. Si tratta sempre del nord Italia, la città di Varese per la precisione, dove cambierà completamente volto lo stabilimento Skf. L'area diventerà un nuovo quartiere verde, con destinazione residenziale, direzionale e commerciale polifunzionale per 19 mila mq e un valore di 50 milioni di euro. Basteranno 30 mesi, nelle intenzioni di Fim, per bonificare e costruire servizi e strutture. I Giardini Sospesi ha già generato oneri di urbanizzazione per circa 5 milioni di euro che ha permesso al Comune di Varese di completare la realizzazione della tangenziale cittadina. Il masterplan del progetto è firmato dallo Studio Capelli Architettura & Associati di Milano, con la collaborazione dello Studio Segre e lo Studio Mazzucchelli di Varese. Il progetto prevede di sviluppare una



Dall'alto le aree residenziale e direzionale dei Giardini Sospesi. Qui sotto lo stabilimento Skf

