

Gli investitori internazionali guardano soprattutto a Venezia, mentre Verona è regina nella logistica

TURISMO & IMMOBILIARE

Anche nel segmento retail previste nuove aperture entro il 2021

DI MADELA CANEPA

La conversione dell'ex Ospedale al Mare in un resort, per opera di Cdp/TH Resorts e Club Med e la ristrutturazione degli hotel Excelsior e Des Bains per conto di Coima sono tra le principali operazioni previste al Lido di Venezia che la nuova Agenzia di Sviluppo cittadina ha messo nel mirino per attirare capitali e progetti di alta gamma sulle aree da rigenerare. La macchina del turismo ha da tempo messo sotto pressione il settore immobiliare nel capoluogo regionale, in assoluto la città più visitata d'Italia. «L'aumento del numero di operazioni, cresciuto del 24% rispetto al 2017, conferma il costante interesse da parte degli investitori internazionali e nazionali», ha confermato Marco Zalamena, responsabile del settore Hospitality di EY che ha fotografato le performance del mercato alberghiero italiano. Dallo studio risulta che il capoluogo veneto ha il valore d'investimento per camera più elevato, 500 mila euro, seguito da Milano con 250 mila.

Nella città lagunare, i capitali stranieri guardano anche al fronte residenziale. Nel 2018 FPI ha acquistato attraverso il fondo Fle Italia Fund, Palazzo Grimani Giustinian Marcello, con accesso diretto al Canal Grande per ristrutturarlo e destinarlo a residenze e uffici. Nuovi sviluppi legati



L'Excelsior et des Bain al Lido che verrà ristrutturato da Coima

all'industria ricettiva riguardano anche Mestre, su cui si è concentrata l'attenzione di gruppi internazionali, soprattutto relativamente all'area della stazione ferroviaria nella quale il Comune ha rilasciato diversi permessi di costruire, e i cui effetti produrranno a breve un nuovo skyline. Qui, la scorsa primavera ha aperto il secondo ostello della città, Anda del Gruppo Plaza. Mentre il tedesco A&O sta lavorando al raddoppio della struttura che aveva già realizzato. L'area di via Macello, dove sono in corso diversi cantieri a opera dell'austriaca MTK, è destinata a diventare un distretto specializzato nella ricettività.

Diversi gli sviluppi in corso con committenti gruppi alberghieri internazionali, come l'israeliano Fattal, alcuni dei quali apriranno entro l'estate.

Anche sul fronte logistico, nel 2018 l'andamento nella regione è stato positivo. «Il Veneto beneficia della posizione lungo Corridoio 5», ha spiegato Andra Faini, ceo di World Capital Re. La regione conta su uno stock logistico di circa 3,6 milioni di mq, l'11% del totale italiano, in grado di offrire un rendimento lordo al 6,8% in linea con la media nazionale. «Sono dati che superano del 50% il medesimo comparto tedesco, attestati al 4%», ha fatto no-

tare Faini.

Con il 37,4% del totale regionale, la provincia di Verona detiene il maggior numero di mq logistici, seguita da Padova (23,8%), Treviso (11,9%), Venezia (10,9%), Vicenza (9,4), Rovigo (6,4) e Belluno (0,3).

A Verona, dove il Consorzio Zai gestisce circa 2,5 milioni di mq di aree industriali e logistiche, il gruppo Zalando, big tedesco dell'e-commerce, avrà completato entro la fine dell'anno il suo secondo centro logistico italiano nell'area di Nogarole Rocca. Mentre in quella di Oppeano sta prendendo corpo il nuovo Polo Logistico di proprietà del Fondo Go Italia II e gestito da dea Capital Real Estate Sgr, con

previsione di espansione fino a 190 mila mq. «Nel 2018 la vacancy è stata bassa, del 5%, e la scarsa offerta ha spinto gli operatori a costruire», ha spiegato Faini. Buona anche la situazione a Padova dove l'Interporto è sempre saturo. Verona e Padova sono le piazze più dinamiche anche nel campo direzionale in piena fase di decentramento. Lo stock veneto corrisponde a quasi l'11% del totale italiano e il numero di transazioni svolte localmente nel corso del 2018 è il 12% del totale nazionale. «Le aziende lasciano il centro storico per aree esterne e costruzioni recenti e moderne, nelle quali sia possibile ottimizzare gli spazi e ottenere canoni più abbordabili, da 80 a 130 euro al mq al mese», ha spiegato ancora il manager.

Nel retail, anche la piazza veneta risente dell'impatto dato dall'e-commerce con un conseguente calo dei canoni 2018 rispetto al 2017.

Consistente, se sarà rispettata, la previsione di nuove costruzioni o ristrutturazioni. Le rilevazioni di Scenari Commerciali ne segnalano sette tra il 2019 e il 2021. «Tra le nuove aperture il Gruaro Retail Park, a Portogruaro, di 25 mila mq (proprietà Numeria Sgr con Fondo Tolomeo), nel 2020 e lo shopping center Montello Hill, a Montebelluna (Tv) di quasi 48 mila mq (Ca.Bi Srl), stimato per il 2021», ha segnalato Mario Bregliadi Scenari immobiliari. ■

Jesolo, archi-bio all'avanguardia

Jesolo avrà l'edificio più alto d'Europa costruito interamente in legno. La Cross Lam Tower, che sorgerà proprio sul litorale adriatico, porta la firma dell'architetto Simone Gobbo dello studio Demogo di Treviso ed è stata progettata per Urban Bio, società votata alla realizzazione di progetti abitativi sostenibili ed energeticamente autonomi, secondo i criteri di bioedilizia. «Il cantiere partirà entro la fine di marzo per terminare intorno alla fine dell'anno», ha spiegato Gobbo, che nel 2018 ha vinto il premio internazionale T Young Claudio De Albertis alla Triennale di Milano. «La tecnologia



Le Cross Lam Tower a Jesolo

strutturale in X-Lam ci ha consentito un gran lavoro di pre-produzione, fondamentale per procedere poi con precisione e velocità. Ogni tre giorni sarà costruito un piano». Il grattacielo ne avrà 14 e sarà realizzato con 105 tonnellate d'abete. Sarà dotato di un impianto fotovoltaico che assicurerà autonomia energetica alle parti comuni. «L'edificio è reverse-cycle:

potrà essere riconfigurato o smontato. E abbiamo scelto con cura i materiali anche per gli interni. Per i bagni, ad esempio, abbiamo optato per pannelli di fibra di betulla a elevata riciclabilità», ha spiegato Gobbo.

M9, a Mestre più di un museo

È nel centro di Mestre, ma fa riferimento a un'area metropolitana che include Treviso e Padova oltre a Venezia, M9, il Museo multimediale del '900 che la Fondazione di Venezia ha voluto come strumento

di rigenerazione urbana di un'area di due ettari e mezzo e di rilancio della terraferma della città lagunare. Più che di un museo si tratta di un distretto che si sviluppa secondo un concetto simile a quello di un centro multifunzione. M9 è stato realizzato su un'area prima occupata da istituzioni militari. Il progetto ha avuto una gestazione di dieci anni, ma è riuscito nell'intento di risanare edifici già esistenti, tra i quali un ex convento del XVI secolo e una struttura per uffici de-

gli anni 70, ha creato nuovi volumi per ospitare il nuovo museo sulla storia italiana del XX secolo e spazi pubblici oltre a una rete di collegamenti pedonali con il tessuto urbano di Mestre. Nell'M9, oltre alla parte



Museo M9 di Mestre

museale, si trovano un auditorium, un ristorante, negozi e una mediateca. Il progetto è stato finanziato da Fondazione di Venezia con 110 milioni di euro, realizzato e sviluppato attraverso la partecipata Polymnia Venezia su progetto architettonico dello studio berlinese Sauerbruch Hutton, noto per la sostenibilità dei suoi criteri progettuali e specializzato nella progettazione di spazi a destinazione culturale della Biennale di Venezia.