

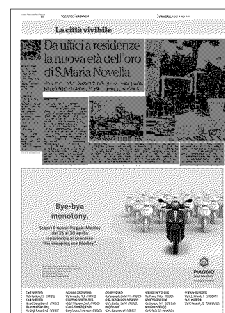
SANTA MARIA NOVELLA



Il rilancio della stazione e il valore immobiliare lievita

COME far lievitare di mille euro a metro quadrato i valori immobiliari? Cambiando la destinazione d'uso da ufficio a residenziale dei palazzi storici. Succede alla stazione, in un raggio di 200 metri intorno al perno di piazza Santa Maria Novella, che vive un inedita «età dell'oro» grazie alla riqualificazione dell'area. Tecnocasa, nel lungo e approfondito dossier presentato ieri, lo scrive senza mezzi termini: «A ridosso della stazione ci sono numerosi uffici rimasti vuoti che i proprietari stanno provvedendo a trasformare in appartamenti ad uso residenziale attraverso il cambio di destinazione d'uso e che hanno quotazioni medie di 3.000-3.500 euro». La stazione da vivere, insomma. Per nuovi residenti. E turisti eccellenti. Una novità.

BOLOGNI A PAGINA II



Da uffici a residenze la nuova età dell'oro di S.Maria Novella

Valori immobiliari lievitati di mille euro a metro quadro
Edifici che si svuotano e si trasformano in case di lusso

MAURIZIO BOLOGNI

COME far lievitare di mille euro a metro quadrato i valori immobiliari? Cambiando la destinazione d'uso da ufficio a residenziale dei palazzi storici. Succede alla stazione, in un raggio di 200 metri intorno al perno di piazza Santa Maria Novella, che vive un'inedita «età dell'oro» grazie alla riqualificazione dell'area. Tecnocasa, nel lungo e approfondito dossier presentato ieri, lo scrive senza mezzi termini: «A ridosso della stazione ci sono numerosi uffici rimasti vuoti che i proprietari stanno provvedendo a trasformare in appartamenti ad uso residenziale attraverso il cambio di destinazione d'uso e che hanno quotazioni medie di 3.000-3.500 euro». La stazione da vivere, insomma. Per nuovi residenti. E turisti eccellenti. Una novità.

Tommaso Birignani, responsabile della fitta rete di agenzie Tecnocasa a Firenze, spiega i termini del fenomeno innescato dalla nuova vivibilità della zona che è stata provocata dal superamento di sacche di degrado e dall'apertura di nuove attività commerciali e di ristorazione. «La zona è ricca di palazzi bellissimi che fino a poco tempo fa erano occupati in affitto da avvocati, commercialisti, architetti — spiega Birignani — Progressivamente questi professionisti hanno incominciato ad abbandonare l'area, in parte perché gli avvocati hanno meno interesse a rimanere lì dopo l'inaugurazione del palazzo di giustizia a Novoli e in parte per la maggior difficoltà di accesso dei clienti alla Ztl causa porte telematiche». I canoni di locazione si sono quindi abbassati, mentre la riqualificazione della stazione ha aperto l'opportunità di impiegare quegli immobili per un più conveniente uso abitativo. «Nel passaggio dal commerciale all'abitativo il bene si rivaluta come minimo da 2.500 a 3.500 euro a metro quadrato. Il valore immobiliare in centro è cresciuto del 2,6%, ma questo è il saldo tra l'aumento dei beni di pregio, nettamente superiore, e quelli di minore bellezza. L'aumento di prezzo premia insomma la qualità».

La vivibilità dell'area è poi entrata in sinergia con l'opportunità offerta dagli strumenti urbanistici. «In origine — spiega Biri-

gnani — prima di essere destinati ad uffici, questi palazzi erano abitazioni, e in questi casi il nuovo regolamento urbanistico di Firenze facilita il ritorno all'originaria funzione residenziale». E così è scattata la corsa alle trasformazioni degli uffici in case. «Il processo — spiega il dossier di Tecnocasa — riguarda appartamenti di taglio molto ampio, con affaccio su monumenti e piazze, soffitti alti». Perché i destinatari sono residenti e amatori che acquistano la seconda casa a Firenze. Ma anche i turisti di circuiti tipo Airbnb. Che magari soggiornano in città per pochi giorni. Ma chiedono di vivere Firenze da signori fiorentini del Rinascimento.

GLI AFFARI

LA MANIFATTURA

Una residenza per studenti è progettata anche nella ex manifattura tabacchi entrata nel mirino di un fondo internazionale per un'operazione multifunzionale

VIALE DON MINZONI

Gli studenti di Shanghai sbarcheranno invece in viale don Minzoni dove l'università ha acquistato un voluminoso edificio dalle suore

IPUNTI

LA RIVALUTAZIONE

Alla stazione il cambiamento di destinazione d'uso da ufficio a residenziale provoca un balzo di valutazione di mille euro a metro quadrato

IL FENOMENO

Si verifica perché il valore delle locazioni diminuisce (i professionisti se ne vanno) mentre la riqualificazione dell'area sta attraendo residenti e turisti eccellenti

I TURISTI

In quella zona chiedono di soggiornare vivendo l'atmosfera dei signori fiorentini del Rinascimento. Sono 7.500 le unità abitative destinate ai turisti

