

Lunedì 10 Dicembre 2018 Il Sole 24 Ore

.casa

Città che cambiano. Tra la stazione e piazza Walther uno sviluppo commerciale, hotel e residenze. In centro, dove le case costano tra i 4 e i 7 mila euro al mq, si rinnova la corte del Palais Campofranco

Scali ferroviari e palazzi storici: così Bolzano rigenera i suoi spazi

Paola Pierotti

Dalla riqualificazione degli scali ferroviari, il cosiddetto progetto Arbo, all'ampliamento del NoiTech Park, il parco tecnologico dell'Alto Adige inaugurato un anno fa al posto dell'ex Almix che tra qualche mese ospiterà anche università e uffici pubblici. La città di Bolzano guarda al suo futuro con maxi-progetti di rigenerazione urbana e recupero di aree ex industriali con una forte regia pubblica (è di meno di un mese fa la notizia dell'acquisto, da parte della Provincia autonoma di Bolzano, della Sgro per ante nel territorio "PensPlan Invest") e coinvolgimento dei privati.

Nel cuore del centro storico, in Piazza Walther si lavora nel cantiere del Palais Campofranco: un'operazione da 25,3 milioni di euro promossa da Georg Graf Kuenburg, che porterà alla riconversione di una corte interna privata in uno spazio pubblico urbano con negozi, servizi e aree dedicate alla ristorazione. «Sono passati 15 anni dall'avvio dello sviluppo - racconta il project manager Franz-Ferdinand Graf Huyn - ne sono serviti 13 per la prima concessione edilizia e i lavori sono iniziati un anno fa». L'architettura, che si distingue per il recupero della storia (con uno scavo di 12 metri) e l'innesto contemporaneo, con un forte protagonismo del paesaggio, è firmata dallo studio romano MdAa - Architetti Associati (scelto attraverso un concorso privato) e sarà pronta per l'inizio del 2020.

Sotto i riflettori c'è anche la valo-

riizzazione del quartiere fra la stazione ferroviaria, piazza Verdi e piazza Walther, promossa dalla società Signa, fondata da René Benko, che un anno fa si è aggiudicata il bando per realizzare un insediamento con un centro commerciale, un hotel, delle abitazioni, spazi ad uso ufficio e ampie zone verdi nell'ambito di un piano urbanistico di mobilità che prevede anche lo spostamento della stazione degli autobus. Il concept del progetto Walther Park è di David Chipperfield e si va ad integrare con il master plan dell'areale ferroviario frutto di un concorso vinto da Boris Podrecca con i romani Abd.

Sono passati più di 8 anni dal concorso che punta a congiungere due parti della città oggi divise dalla ferrovia. Il progetto è stato ottimizzato ed è diventato la base per l'accordo di programma per un'area che inizialmente era di 35 ettari e oggi riguarda un sedime di 47. La fase propeedeutica è terminata e da mesi si annuncia il bando per trovare l'operatore privato che dovrà occuparsi della progettazione/costruzione, della finanza e della gestione. Dal Comune, il vicesindaco Christoph Baur fa sapere che «si conta di arrivare entro un paio di mesi alla firma dell'accordo, ma il passaggio della gara sarà più lungo, non meno di un anno. Bisogna fare un market test per verificare i numeri dell'operazione (che dovrebbe aggirarsi intorno ai miliardi di euro, considerando anche le opere accessorie e le urbanizzazioni, ndr) e per fare in modo ci siano tutte le garanzie, quando si parte, di costruire un nuovo quartiere, di qualità».

Recentemente l'imprenditore au-



Palais Campofranco. Al termine della riconversione nella corte interna ci saranno negozi, servizi e aree dedicate alla ristorazione

striaco Benko ha acquistato anche l'area del Virgolo, abbandonata da anni e, attraverso un concorso privato, ha affidato allo studio norvegese Snohetta il progetto che tiene insieme architettura, infrastruttura e paesaggio e che prevede due stazioni della funivia che collegheranno Piazza Walther e il Virgolo in soli 5 minuti. Avanzano intanto anche i cantieri del progetto europeo Sinfonia, che coniuga aspetti di risanamento di edifici, ambiente ed efficienza energetica e che vede Bolzano come uno dei distretti pilota con 37 mila mq di alloggi sociali degli anni '50 e '70 da ristrutturare. Oggi il progetto è circa a metà della sua attuazione.

Intanto il mercato immobiliare a Bolzano si attesta su valori decisamente superiori rispetto alla media nazionale: per comprare casa in centro bisogna considerare un range di

4-5 mila euro al mq che possono arrivare anche a 6-7,5 mila euro al mq per le nuove realizzazioni in Classe A Nature. Le aree di maggior pregio sono quelle del centro storico (anche in relazione al trend turistico e all'impulso dei B&B) come zona Gries, Via San Quirino, e via Castel Roncolo. Meno di appeal le parti più periferiche come ad esempio il quartiere Don Bosco o zone di espansione in via Resia. Nel mentre, anche nei Comuni della Provincia qualcosa inizia a muoversi in relazione alla volontà della Provincia di avviare un profondo recupero anche in chiave sociale delle ex caserme acquisite negli ultimi anni dal ministero della Difesa. In questo caso ha affidato alla PensPlan Invest Sgr lo studio di ipotesi di trasformazioni verificando il coinvolgimento di Invimit, Cdp e Fondi pensione.