CRONACA

E-MAIL cronaca.fe@lanuovaferrara.it

IL NUOVO QUARTIERE SI ANIMA

Corti di Medoro Già affittati cinquanta alloggi e i primi negozi

All'inizio di novembre si prevede la consegna del cantiere
Entrano giovani coppie, studenti, anziani e trasfertisti

Il nuovo quartiere delle Corti di Medoro si allarga. A inizio ottobre, massimo primi di novembre, è la previsione di Acer, sarà infatti consegnato il blocco centrale costituito dagli appartamenti in social housing e dai negozi al dettaglio del piano terra; una addizione di un migliaio di presenze a regime che darà la conformazione pressoché definitiva al rinnovato pezzo di città, già animato dagli ospiti dello studentato. Il rischio di una cattedrale nel deserto, di un Palaspecchi 2 per intenderci, è allontanato dalle prime risposte allo sforzo di commercializzazione dei nuovi spazi che da mesi è in atto da parte della stessa Acer e dalla sgr Investire, impegnata sulla parte della grande distribuzione. Il target sono famiglie con redditi non elevati, gli affitti vanno da 370 a 590 euro al mese, mentre i prezzi di vendita oscillano tra 119.000 e 205.000 euro.

PRIMI RISULTATI

In questi giorni, montate anche le finestre, si stanno completando gli ultimi ritocchi per chiudere il cantiere che vale complessivamente da 41 milioni di euro, reso possibile dall'impegno finanziario della Cassa depositi e prestiti. Oltre ai 223 alloggi di social housing, 171 dei quali riservati all'affitto di famiglie con Isee complessivo compreso tra 8mila e 98mila euro e gli altri sul mercato immobiliare, sono ormai pronti 3.000 metri quadrati di commerciale, al piano terra del blocco che si trova a fianco dello studentato. Nel mai aperto parcheggio dovrebbe invece sorgere un market da 2mila metri.

«Abbiamo già chiuso contratti di affitto per un quota interessante dell'offerta di appartamenti, considerate le caratteristiche di flessibilità che intendiamo conservare in quell'insediamento» spiega Diego Carrara, direttore di Acer. I contratti chiusi sono 50, con affitti a canone calmierato che sono inferiori mediamente del 20-30% rispetto al mercato. La tipologia di inquilini che ha scelto le Corti di Medoro, per il momento, sembra pure fatta apposta per dissolvere altri dubbi pure presenti tra i vicini, cioè lo sbarco massiccio di famiglie extracomunitarie: si tratta di giovani coppie, genitori che prendono in affitto per i figli studenti, qualche anziano e lavoratori in trasferta.

Le unità immobiliari vanno da 60 a oltre 100 metri quadrati, sono complete di cantina e posto auto o garage interrato, e i canoni non arrivano appunto a 600 euro al mese. La durata del contratto è standard, 3 più 2, con deposito cauzionale di 3 mensilità.

Per quanto riguarda la vendita, Carrara parla di «poche unità» già cedute, ma l'idea è su questo versante di procedere senza fretta, con un occhio alle dinamiche del quartiere che mostra un certo turn over: un numero importante di iscritti a Biotecnologie, ospiti dello studentato, ha per esempio lasciato l'appartamento dopo il primo anno di frequenza, e saranno sostituiti da matricole. I prezzi di vendita si aggirano comunque sui 1.500 euro al metro quadrato, con un tetto poco oltre i 200mila euro. Serve in questo caso un acconto del 10%.

LE CONDIZIONI

Inquilini o acquirenti, le condizioni per entrare nel social housing non cambiano. Oltre ai requisiti reddituali, serve residenza o attività lavorativa in regione da almeno 5 anni, non avere diritti su alloggi all'interno del comune di Ferrara o confinanti, non aver sgarrato con i canoni. L'incidenza del canone sul valore Ise non può essere superiore al 30%.

NEGOZI E BAR

C'è già qualche contratto firmato anche per quanto riguarda la piattaforma commerciale, che in realtà comprende anche attività di servizio come ad esempio una società di sicurezza sul lavoro che si trasferisce lì da un altro quadrante della città. È prevista l'apertura ex novo di un ristorante con doppio servizio, veloce e completo. «Le prime attività apriranno entro fine anno» si sbilancia Carrara.

FINANZA & COMUNE

Il piano finanziario del fondo Ferrara social housing prevede 20 anni di gestione, il pareggio tra entrare e uscite non è quindi un obiettivo di breve termine. Sembra invece in rapido miglioramento la sintonia con l'attuale compagine di governo comunale, che quando era all'opposizione aveva criticato aspramente l'operazione. La prossima settimana è prevista in proposito una visita al cantiere degli esponenti della giunta. —

Stefano Ciervo

BY NC ND ALCUNI DIRITTI RISERVATI

Il cantiere del social housing Corti di Medoro

LAVORI "GREEN"

Economia circolare Il 90% degli scarti è stato recuperato

Il cantiere delle Corti di Medoro social housing, oltre che rispettare le previsioni di consegna, è uno dei più significativi esempi di economia circolare. Come è stato recentemente illustrato al salone Remtech, oltre il 90% dei materiali di scarto (intonaci, cemento ecc.) sono stati recuperati attraverso il conferimento agli impianti di trasformazione, collocati tra l'altro nel raggio di 90 chilometri dalla città. La normativa, è il caso di ricordarlo, impone un tasso di riciclo del 70%.

MANUTENZIONE

Acer a caccia di fondi: 1,5 milioni all'anno

Diego Carrara (Acer)

Il patrimonio di edilizia pubblica ferrarese, gestito da vari enti dei quali Acer è l'erede, compie l'anno prossimo cent'anni. Basta questo particolare per dare un'idea delle esigenze di manutenzione, ordinaria e straordinaria, dei 6.700 alloggi divisi per i comuni della provincia. Solo a Comacchio, dato significativo, quest'anno si spenderanno a questo titolo 300mila euro. Il fabbisogno annuo è stimato in 5 milioni di euro, «ne mancano all'appello 1,5» è il conteggio del direttore Diego Carrara. L'azienda sta cercando di diversificare la fonti d'entrata, pigiando sul pedale dei progetti e realizzazioni: a Cento c'è un milione di euro sul piatto, a Lido Estensi bisogna rivedere l'impianto di viale Carducci.

È partito da tempo il pressing del vertice dell'azienda, a partire dal presidente Daniele Palombo, per ottenere lo sblocco di risorse aggiuntive. La congiuntura governativa sembra favorevole, visto che il Conte 2 ha messo all'ottavo punto del programma un piano d'investimenti sull'edilizia pubblica. Acer punta ad incrementare il recupero alloggi, oggi 300 l'anno. —

BY NC ND ALCUNI DIRITTI RISERVATI