

L'OSSERVATORIO A FERRARA

Centro e periferia, pregi e difetti da valutare Mercato immobiliare in continua evoluzione

Dalla situazione in calo della Gad a quella in ascesa della zona Est, sono sempre gli edifici più centrali ad avere i prezzi più alti

La città di Ferrara, per favorire la ricerca sui portali immobiliari, viene divisa in varie zone; ognuna con i suoi pregi e difetti, ma soprattutto ognuna con i propri prezzi.

Vediamo dunque quali sono le principali zone e quali sono quelle che suscitano maggiore interesse in coloro che sono alla ricerca di una casa.

QUARTIERE VIA BOLOGNA

Una delle zone più "vecchie" della città, caratterizzata dalla vicinanza al centro storico, servitissima da piste ciclabili e mezzi pubblici, comoda a tutti i servizi necessari all'abitare, a discapito delle aree verdi.

La posizione è ottima anche per muoversi a piedi o in bicicletta. Sicuramente la più richiesta è la prima parte, ovvero prima della ferrovia e più vicina al centro.

Il dato che ci fornisce l'agenzia delle entrate è una forbice di valori al mq. compresi tra i 1.150 e 1.650€/mq. riferito ad immobili residenziali classificati in condizioni "normali"; è evidente che se l'immobile necessita di ristrutturazione il valore al mq. sarà più basso. Abbiamo rilevato che le compravendite per questa zona sono aumentate nell'ultimo anno, segno che le persone stanno valutando positivamente la comodità di stare vicino al centro città, anche se difficilmente sono disposti a rinunciare ad avere uno sfogo esterno.

ENTRO MURA

Comprende tutte le zone che pur essendo dentro le mura di cinta della città, non ven-

gono considerate centro storico.

Sicuramente caratterizzate dalla vicinanza al centro e ben servite dai mezzi e dai servizi; le tipologie che si trovano maggiormente sul mercato sono gli appartamenti.

Per quanto riguarda il patrimonio offerto, si riscontra che la maggior parte sono fabbricati abbastanza vecchi; una spinta positiva lo stanno dando i benefici fiscali messi in campo per le ristrutturazioni ed il bonus al 110% atto a recuperare questi tipi di contesti.

Queste sono anche le zone dove si concentra chi è alla ricerca di un immobile da investimento, infatti, complice la vicinanza con il centro e le facoltà universitarie, risultano molto adatti anche per l'affitto studenti.

La forbice dei valori al mq. fornita dall'osservatorio immobiliare per immobili residenziali in condizioni buone va dai 1.300 ai 1.700€/mq.

Riscontriamo però come operatori del settore che questi valori dipendono molto dalla sotto zona.

Ci sono infatti aree della città, come ad esempio la zona cosiddetta "GAD" che, pur essendo in parte entro le mura, purtroppo ha subito una netta svalutazione, in questo caso i prezzi al mq. arrivano anche ad essere tra i 500 e i 700€; causa ne è sicuramente la vicinanza alla stazione ma anche la situazione sociale che si è creata in questi ultimi anni.

CENTRO STORICO

Considerata ancora una delle parti della città più ambite, indubbiamente adatta a



Veduta aree del quartiere di via Bologna a sud della città

coloro che cercano qualcosa di esclusivo, che non sono disposti a rinunciare alla passeggiata a piedi o con la bicicletta.

Difficile che gli amanti del centro escano da questa zona e spesso non sono disponibili a cercare altrove.

E' possibile trovare un po' tutte le tipologie, spaziando dall'appartamento alla soluzione indipendente con corte interna privata, il discrimi-

ne è ovviamente la cifra che si è disposti a spendere.

L'osservatorio immobiliare ci parla di una forbice di valori al mq. per il residenziale che varia da un minimo di 1.800€/mq. ad un max di 2.900/3000€/mq. per immobili in ottimo stato manutentivo. Nota negativa è la carenza di parcheggi, specie chi non possiede un box od un posto auto di proprietà, si vede quasi costretto a com-

parlo a parte (prezzi che variano dai 35.000 ai 75.000€) o affittarlo (prezzi che variano dagli 80€ ai 120€/mese). Detto questo rimane certamente la parte di Ferrara con maggiore fascino dovuto alla sua rilevanza storico artistica.

ZONA EST

Indubbiamente sono le zone maggiormente richieste da chi cerca un'abitazione stabi-

le e definitiva; caratterizzate da tipologie in villetta indipendente, bifamiliari o schiera; queste zone beneficiano della presenza di molto verde pubblico e nell'opinione comune sono le più lontane dal polo chimico, quindi considerate quelle che godono di maggiore salubrità e qualità della vita. Ben collegate al centro storico da ciclabili e mezzi pubblici, più scarse dal punto di vista dei servizi, anche se recentemente le catene dei supermercati e dei discount hanno aperto diversi punti vendita, colmando il vuoto che c'era in passato.

Moltissime persone alla ricerca dell'indipendenza e soprattutto di una casa con giardino guardano con interesse a queste zone della città. Il dato fornitoci dall'agenzia delle entrate per quanto riguarda i valori al mq. ci mostra una forbice per il residenziale che va dai 1.300 ai 1.750€, parlando di usato.

Essendo una delle zone più recenti è possibile trovare in vendita anche terreni edificabili che consentono di acquistare una casa di nuova costruzione; i prezzi al mq. in questo caso si attestano intorno ai 2.300/2.600 euro.

Considerata ormai parte della città, perché ben collegata è Pontegradella, zona che ha subito un vero e proprio "boom", specie per coloro che ricercano una casa dal carattere indipendente, immersa nel verde e nella tranquillità, senza rinunciare alla vicinanza al centro. Nota negativa, oltre ai prezzi, complice la forte richiesta, è aumentato negli anni anche il traffico.

Stefano Cardace

ANALISI "FACILE.IT

Auto elettriche e ibride sono l'1,58% nel Ferrarese Circolano 3.675 mezzi

In Emilia-Romagna le automobili più ecologiche sono in totale 62.611 ovvero il 2,14% del totale auto circolanti nella regione

Secondo l'analisi di Facile.it e MiaCar. it su dati ACI, a inizio 2021 le autovetture elettriche e ibride presenti nella provincia di Ferrara erano 3.675, vale a dire l'1,58% del parco auto circolante nella provincia; la percentuale fa guadagnare a quest'area il terzultimo posto nella graduatoria regionale. Complessivamente, in Emilia-Romagna le automobili elettriche e ibride erano

62.611, ovvero il 2,14% del totale auto circolanti nella regione; seppur ancora relativamente contenuto, il numero delle vetture green nella regione è più che raddoppiato (+111%) negli ultimi due anni (erano 29.666 a fine 2018).

Guardando la suddivisione a livello territoriale, al primo posto della classifica regionale si posiziona Bologna, dove il 3,40% delle auto è elettrico o ibrido; la percentuale fa guadagnare a quest'area il primo posto nella classifica nazionale. Seguono le province di Modena (2,17%), Reggio Emilia (2,02%) e Parma (1,91%). Valori sotto la media regionale

per Piacenza (1,70%), Rimini (1,62%) e Ferrara (1,58%). Chiudono la graduatoria la provincia di Ravenna (1,53%) e, all'ultimo posto, quella di Forlì-Cesena (1,36%).

Numeri forse piccoli ma destinati a crescere se si considera che, a livello nazionale, il 38% delle auto immatricolate nei primi 10 mesi del 2021 è elettrico o ibrido; la percentuale se applicata alle immatricolazioni totali rilevate in Emilia-Romagna nel medesimo periodo, porterebbe il numero di veicoli green presenti sulle strade della regione ad oltre 98.000.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IN FIERA

Cia, Confagricoltura e Copagri a FuturPera per il rilancio del settore

«Il comparto frutticolo sta attraversando una crisi produttiva reddituale senza precedenti che tocca tutte le aziende agricole»

Cia-Agricoltori Italiani Ferrara, Confagricoltura Ferrara e Copagri Ferrara parteciperanno insieme alla prossima edizione di FuturPera, il Salone Internazionale della Pera che si terrà a Ferrara Fiere Congressi da oggi al 4 dicembre. Una lunga collaborazione, nata con l'esperienza di Agrinsiemme, che ha consentito di affrontare in maniera coesa le sfide più complesse per la frutticoltura ferrarese.

«Il comparto frutticolo sta attraversando una crisi produttiva e reddituale senza precedenti che tocca, indistintamente, tutte le aziende agricole che fanno riferimento alle diverse associazioni di categoria - fanno sapere Cia-Agricoltori Italiani, Confagricoltura e Copagri Ferrara. Per questo abbiamo scelto di presentarci uniti alla prossima edizione di FuturPera, in uno spazio che sarà aperto a tutti i produttori dove affronteremo i temi più stringenti per la frutticoltura ferrarese, per fare un'analisi della situazione e cercare di dare qualche risposta concreta e operativa alle

nostre aziende. Questo non è il momento delle divisioni e delle rivendicazioni "personalistiche" perché, pur nel rispetto delle diverse identità, solo un fronte unito può portare avanti le istanze più importanti nei confronti di chi ha il compito di sostenere e rilanciare il settore, dalla Regione al Governo, fino all'Europa. Nello spazio 27 del padiglione 3 le tre associazioni saranno sempre presenti per incontrare le aziende agricole e proporranno incontri e convegni per discutere di produzione, clima, gestione delle acque e irrigazione con ospiti e tecnici».

© RIPRODUZIONE RISERVATA