

## VareseNews

### Periferie dormitorio e centri storici svuotati. È il momento di rigenerare

**Pubblicato:** Domenica 15 Settembre 2019



«Bisogna puntare sulla rigenerazione del tessuto urbano attraverso interventi di recupero edilizio perché abbiamo periferie dormitorio e centri storici svuotati. La soluzione a questo problema deve essere politica». **Maurizio Vernizzi**, dell'agenzia **Tecnocasa di Malnate**, va al cuore del problema. In Italia c'è un **patrimonio immobiliare vecchio** che va ripensato alla luce dei nuovi bisogni sociali e della **tendenza demografica** di un Paese in cui la popolazione invecchia sempre di più e si fanno pochi figli. «Il momento è favorevole – continua Vernizzi – perché ci sono due condizioni concomitanti e non sempre ripetibili: i **tassi di interesse ai minimi storici** e il **ricambio generazionale di quel patrimonio immobiliare** che ha caratterizzato il boom economico **negli anni '60**. Pensiamo alle cosiddette “**case dei veneti**“, costruite dagli immigrati con la classica **forma squadrata** sviluppata su più piani. È un'edilizia che non risponde più nemmeno alle esigenze dei proprietari che le hanno costruite».

La partita, secondo l'agente di **Tecnocasa**, si sposta nel campo dei servizi, soprattutto quelli mirati agli anziani. «Sviluppare servizi di vicinato – spiega Vernizzi – nei piccoli comuni vicini a Varese è una grande opportunità anche per gli amministratori. Inoltre, nonostante la politica minacci ogni volta di tagliarli, ci sono vantaggi fiscali notevoli per chi riqualifica».

Per spiegare la sofferenza della provincia di Varese nel mercato immobiliare, Vernizzi si affida ai dati storici. «È normale che la crisi qui si sia manifestata in modo più intenso che in altre province – sottolinea l'agente -. Varese negli **anni Novanta era la provincia che in questo mercato cresceva di più**. Qui hanno inciso anche alcune condizioni di contesto, riguardanti grandi infrastrutture, pensiamo a Malpensa (dopo il dehubbing, ndr), che non hanno portato quelle ricadute che ci aspettava. Quindi tornare a quei livelli è molto difficile, ma c'è un bel movimento. Non omogeneo, ma c'è».

Tra le aree dove la ripresa è più netta è sulle fasce di confine con la Svizzera. «La presenza di redditi misti nelle famiglie che hanno tra i propri componenti dei frontalieri – conclude Vernizzi – facilita molto l'accesso al credito. Ma è un fenomeno che si osserva anche spostandosi verso il sud della provincia, in prossimità della fascia pedemontana, area in cui diventa determinante **l'attrattività dell'area metropolitana milanese**».

#### **TUTTI GLI ARTICOLI SULLA CASA IN FIERA**

Michele Mancino

michele.mancino@varesenews.it