

L'EDILIZIA | IL BUSINESS DELLE SECONDE CASE



**Futuro prossimo e passato recente** Qui sopra la Torre Aquileia (2009), che andrà all'asta a partire da 6,5 milioni. A sinistra, il nuovo complesso Larimar in via Dalmazia (ex hotel Firenze) a pochi passi dal mare

## Villaggi, condomini e case per tutto l'anno Neanche il Covid ferma **il boom di Jesolo**

**A**bitazioni, condomini e interi villaggi crescono senza sosta sotto il sole di fine estate. Jesolo continua a espandersi. Il cemento cerca nuovi spazi per rispondere a una domanda che non si è arrestata nemmeno con il diffondersi del Covid-19. Anzi, il virus ha spinto molti veneti, diversi lombardi e qualche straniero a convogliare i propri investimenti sul lido più vicino a casa. A volte, però, ci sono situazioni in cui i granelli dorati della spiaggia si trasformano in sabbie mobili, inghiottendo grandi complessi simbolo di questa espansione e progetti avveniristici. Strutture di un futuro che è già passato, battute ad aste che spesso vanno deserte.

La nuova Jesolo comincia a una manciata di chilometri dalla spiaggia. Nel centro urbano di Jesolo paese villette sorte negli anni Sessanta cedono il passo a condomini moderni, mentre nella lunga lingua di terreni un tempo coltivati del Comparto 4 del «piano Campana» prende forma un quartiere residenziale fatto di case singole, abitazioni a schiera e piccoli condomini che non superano i due piani. Tra queste, anche le 9 ville «a prova di virus» del progetto Novaplan. «L'emergenza sanitaria ci ha insegnato

Attorno a piazza Marconi si concentra il maggior numero di interventi. L'immobiliarista: «Le limitazioni sanitarie spingono a investire nella vicina spiaggia-rifugio»

che niente come le nostre case ci tiene al sicuro dalle minacce esterne, premessa a partire dalla quale abbiamo deciso di investire in uno strumento di ultima generazione», spiega Lucio D'Ambrosi, amministratore della rete di agenzie immobiliari «impitèsa» che guida il progetto. Le villette del borgo, firmate dall'architetto Ruggero Baldasso, sono predisposte per supportare un impianto di ventilazione meccanica controllata dotato di sanificatore Nip, un sistema che usa la tecnica della ionizzazione al plasma freddo per abbattere fino al 99,9% di virus, muffe, batteri, composti organici volatili presenti nell'aria.

Le case di Novaplan sono ad alta efficienza energetica, grazie al perfetto pareggio tra energia consumata ed energia prodotta. Un'avanguardia nel settore, anche se, come sottolinea l'immobiliarista Andrea Montino dell'agenzia

Euroimmobiliare, «la maggior parte dei nuovi progetti residenziali avviati a Jesolo nasce con l'idea di un utilizzo annuale». Una rivoluzione per la città costiera, abituata a veder arrivare i suoi ospiti a maggio e salutarli a settembre. Mesi caldi, per i quali l'installazione dell'impianto di riscaldamento era superflua, così come l'attenzione al risparmio energetico. Oggi non è più così. «Chi acquista un appartamento a Jesolo vuole poterlo utilizzare pure nei mesi più freddi, magari anche solo per un fine settimana», spiega Montino. Arrivano il sabato, passano la serata in uno dei tanti locali aperti ormai tutto l'anno, e poi domenica fanno colazione o pranzo fronte mare e una passeggiata.

Nasce per rispondere a queste esigenze il residence Larimar, nuovo progetto di Immoholding. Il ramo immobiliare del gruppo

Podini di Bolzano. Tre edifici, 54 appartamenti in totale, che stanno sorgendo in via Dalmazia, lì dove un tempo trovavano spazio l'Hotel Firenze e due villette private a pochi passi dalla spiaggia. «Tre camere, due bagni, sostenibilità ambientale, finiture di pregio per strutturarci tutto fanno», spiegano i vertici della società altoatesina. Ma anche posto spiaggia garantito grazie all'adesione al Consorzio Manzoni». E non è un caso che si faccia proprio qui: l'area compresa tra l'Hotel 5 stelle Almar e piazza Marconi, infatti, è quella dove si concentrerà il maggior numero di interventi da parte di imprese diverse. Il via libera per la costruzione dei tre edifici del Larimar, per esempio è collegato al rifacimento totale dell'intera via Dalmazia, che diventerà a senso unico e sarà dotata di pista ciclabile. Percorrendola in bicicletta, probabilmente nella seconda metà del 2021, non ci si imbatte più in ciò che resta dell'ex hotel Rio, quella struttura in calcestruzzo iniziata e mai completata all'incrocio con via Orazio Nelson. Sarà rasa al suolo e al suo posto sorgerà un nuovo edificio, firmato sempre da Immoholding.

«L'intero arredo urbano della strada sarà a carico nostro», continuano i rappresentanti della Podini - per cui ci ritroveremo con

un'intera zona di Jesolo riqualificata». L'idea di fondo, per provare a immaginare come sarà il futuro del quartiere, è quello di un proseguimento di via Bafle, la via del passeggio, delle vetrine e dei locali. Uno percorso che ora si interrompe bruscamente alla sua porta d'ingresso: via Dante Alighieri.

Sulla prima fascia in zona piazza Mazzini, a poche decine di metri dagli ombrelloni, un diverso futuro verrà scritto anche per l'Hotel Felix Pindemonte. «Entro fine anno partiremo con una nuova iniziativa immobiliare», annuncia Montino, che segue il progetto. Ma l'offerta non rischia di superare la domanda? Pare di no. «Pensavamo che il Covid-19 avrebbe bloccato completamente il mercato, così come è avvenuto nelle zone di Padova e Mestre, invece a Jesolo non è stato così», spiegano ancora i vertici di Immoholding. La paura di un nuovo lockdown e l'idea maturata di un investimento sicuro, hanno spinto molti a puntare su un appartamento in cui potersi eventualmente rifugiare, lontano dalla città, ad raggiungere tranquillamente in auto». Una dinamica confermata anche da Montino: «In aprile, contro ogni aspettativa, avevamo i telefoni roventi - spiega l'immobiliarista -. Il mer-

cato ha tenuto molto bene, su varie fasce di prezzo, sia al lido che nel centro urbano, anche per i lotti di terreno edificabili. Le prede più ambite dagli acquirenti viaggiano tra i 150 e i 220 mila euro ma c'è chi è pronto a sborsare il milione tondo tondo. E non sono pochi.

Tutti, insomma, vogliono un pezzo di Jesolo. Ma non tutto riesce successo e a volte anche le grandi idee si tramutano in un flop. Scrocciando l'elenco delle aste che saranno battute nelle prossime settimane, ci si imbatte nella nuova convocazione per la vendita del terreno dove avrebbe dovuto sorgere X-Site, la cittadella della musica e della movida. Oltre 200 mila metri quadrati edificabili di sabbia ed erba incolta, per cui si chiedono come minimo 1.125 milioni di euro. E invece fissata a poco meno di 6 milioni e mezzo di euro l'offerta minima per diventare i nuovi proprietari dei 28 appartamenti, 26 garage, 2 posti auto, 1 magazzino e 5 negozi che compongono la Torre Aquileia, il «matitone» che svetta in piazza Internazionale, uno dei simboli della «nuova Jesolo». O, per lo meno, di com'era immaginata nel maggio 2009, quando il palazzo venne inaugurato.

**Andrea Rossi Tonon**  
di RIPRODUZIONE RISERVATA