

L'ex Ospedale Umberto I il 17 novembre andrà all'asta a sconto come lotto unico

# RIGENERAZIONE AL CENTRO DI ANCONA

## Il progetto del Parco Cardeto District di Bcm Global

Un'area sospesa tra il verde del Parco del Cardeto e il centro di Ancona, affacciata sul mare e a due passi da piazza Cavour, si prepara a una nuova vita. È lo spazio dell'ex Ospedale Umberto I, che il prossimo 17 novembre 2025 andrà all'asta come lotto unico, con una base pari a un quarto della stima iniziale: 9,86 milioni di euro. Un'occasione rara per chi vuole investire su un progetto capace di ridefinire il cuore urbano del capoluogo marchigiano.

Nasce così Cardeto District, un piano di rigenerazione urbana firmato da Global Planning Architecture con la regia operativa di Bcm Global, società specializzata in operazioni immobiliari complesse. Non un semplice progetto residenziale, ma un distretto multifunzionale in grado di combinare abitazioni, spazi collettivi, servizi, coworking, student housing e residenze per anziani autosufficienti.

La visione è chiara: creare un quartiere organico, in cui le



Il progetto del Parco Cardeto District di Bcm Global

funzioni si sostengano a vicenda. Spazi verdi, aree sportive, coworking, laboratori, piccole attività commerciali e una piazza pubblica con area ludica disegnano una geografia urbana pensata per generare relazioni, qualità della vita e valore immobiliare duraturo. La superficie complessiva interessata è di oltre 21 mila metri quadrati residenziali netti, distribuiti in più padiglioni. Il masterplan preliminare preve-

de 48 appartamenti plurilocali, 34 bilocali e 11 monolocali, oltre a unità di pregio negli attici con terrazze panoramiche. A questi si aggiungono 145 posti letto in studentato e circa 400 metri quadri di servizi a supporto. Sul fronte degli spazi professionali sono stimati 1.672 mq di uffici e studi, mentre 1.555 mq sono dedicati ad attrezzature sportive all'aperto, insieme a 200 mq di coworking.

In termini di mix, il progetto punta a valorizzare i trend emergenti del mercato immobiliare: student housing e senior housing. La domanda potenziale è rilevante: gli affitti medi in centro ad Ancona superano i 260 euro al mese per posto letto, con una disponibilità di studentati molto inferiore alla domanda. Sul fronte senior, la crescita della popolazione over 65 e la carenza di strutture dedicate generano un bacino in costante espansione.

Dal punto di vista finanziario, il prezzo d'asta – meno di 470 euro al mq considerando le superfici residenziali nette – rappresenta una soglia particolarmente competitiva rispetto ai valori medi di mercato ad Ancona, che si attestano sopra i 1.800 euro/mq per il residenziale ristrutturato. Il margine potenziale di valorizzazione è dunque significativo, anche tenendo conto dei costi di riqualificazione.

Bcm Global guida l'operazione come advisor, mettendo a

disposizione investitori e potenziali acquirenti un modello che non si limita all'architettura, ma integra la gestione e il community management del quartiere. Una logica di lungo periodo, pensata per garantire stabilità e ritorno sull'investimento.

La forza del progetto sta proprio nell'integrazione: abitare, lavorare, studiare e socializzare trovano una sintesi in un contesto panoramico, protetto dal Monte Cardeto e ben connesso con il porto, la stazione e le spiagge del Conero.

Per Ancona, si tratta di un passaggio di svolta. Con Cardeto District la città non solo recupera un'area degradata, ma si dota di un nuovo modello urbano che guarda al futuro partendo dal suo patrimonio esistente. Un investimento che non è solo immobiliare, ma culturale e sociale: il segnale di una città che sceglie di crescere trasformando il passato in un motore di nuova centralità. (riproduzione riservata)

Laura Magna

## Comprare casa a Milano, come ridurre il rischio con la consulenza legale Studio Lione: investire con la garanzia di un acquisto sicuro

Comprare casa a Milano è il sogno di molti, ma i rischi non mancano, specie negli immobili di pregio. Tra procedure, contratti e aste, occorre muoversi con prudenza e farsi assistere da esperti del settore. L'avvocato **Federico Lione** ha raccontato a *Milano Finanza* come trasformare un investimento in un acquisto sicuro.

**Milano è tornata protagonista del mercato immobiliare italiano. Qual è lo scenario attuale e perché è così attrattiva anche per gli stranieri?**

Negli ultimi anni Milano è diventata meta privilegiata non solo degli investitori italiani, ma anche internazionali, soprattutto nel comparto di pregio. Secondo Gate-away.com, nel 2024 la domanda di acquisto è cresciuta, con richieste soprattutto da Stati Uniti (26,5%), Svezia (8,3%), Regno Unito (7,2%), Germania (5,7%) e Svizzera (2,6%). Spesso l'interesse nasce durante un soggiorno in Italia che si trasforma in opportunità d'investimento.

**Quali sono i segmenti più vivaci?**

A Milano dominano i segmenti «Top» (immobili da 3 a 6 milioni) e «Lusso» (oltre 6 milioni). Qui la domanda, trainata dagli stranieri, è in forte crescita. Nel Quadrilatero, Brera e Duomo i prezzi hanno superato i 39mila €/m². Anche le locazioni registrano squilibri: nei contratti «Top» (oltre 100mila €/anno) e «Lusso» (oltre 200mila €/anno) la domanda eccede di gran lunga l'offerta.

**Perché è importante farsi assistere da professionisti nelle procedure di compravendita?**

Perché il sistema giuridico italiano presenta complessità che non sempre sono evidenti, soprattutto agli stranieri. Il notaio interviene solo al rogito, mentre i rischi maggiori si annidano prima. Un avvocato esperto affiancato da un commercialista consente di pianificare e controllare ogni fase, riducendo il rischio di contenziosi e garantendo serenità all'acquirente. «In questa fase è spesso decisivo uno studio accurato e una pianificazione fiscale mirata, valutando misure agevolative come la c.d. norma CR7, il regime dei 'rientro dei cervelli', nonché la convenienza tra acquistare tramite società immobiliari, trust o come persona fisica.

**Quali sono le fasi più delicate della compravendita?**

I momenti chiave sono tre: proposta di acquisto, contratto preliminare e rogito notarile. Ognuno presenta insidie che, se affrontate senza consulenza adeguata, possono compromettere l'operazione.

**L'assistenza legale può fare la differenza già dalla proposta?**

Absolutamente sì. La proposta vincolata, se mal formulata, può trasformarsi in un preliminare. L'avvocato assicura

che contenga gli elementi essenziali, può introdurre clausole sospensive (ottenimento mutuo, assenza di vincoli urbanistici), definire con precisione caparra e acconti, prevedere tempi di consegna e verificare documentazione catastale, ipotecaria e urbanistica nonché eventuali titoli abitativi, abusi edilizi, servitù, prelazioni e altri gravami che potrebbero incidere sulla futura disponibilità dell'immobile. In questo modo si evita di incorrere in brutte sorprese.

**E nelle altre fasi?**

Il preliminare è il passaggio più delicato: occorre controllare titolo di proprietà, conformità urbanistica, visure ipotecarie. In alcuni casi conviene trascriverlo, così da «prenotare» l'efficacia del trasferimento e prevalere su eventuali iscrizioni successive. L'avvocato informa anche sulle conseguenze di un inadempimento: l'acquirente può chiedere una sentenza che tenga luogo del contratto definitivo (art. 2932 c.c.), purché il preli-

minare sia preciso e non lo escluda. Infine, il rogito, dove il notaio trasferisce la proprietà: anche qui il legale può verificare che tutto corrisponda agli accordi e proteggere il cliente da clausole sfavorevoli. In questa fase è opportuno anche mappare ogni rischio residuo, dai privilegi fiscali ai vincoli delle belle arti, per evitare sorprese dopo la sottoscrizione.

**Su quali aspetti si concentra il professionista?**

Tra i più rilevanti: gestione della caparra confirmatoria, trascrizione del preliminare, corretta redazione per rendere esperibile l'azione ex art. 2932 c.c., aspetti fiscali (imposte, agevolazioni prima casa, regimi per stranieri), vincoli urbanistici e catastali. Sono nodi che, se trascurati, possono bloccare l'affare o complicare il mutuo.

**Oggi come oggi anche le aste immobiliari sono attrattive. Che consigli si sente di dare?**

Le aste possono offrire occasioni, ma sono procedure complesse: occorre valutare lo stato dell'immobile, eventuali oneri condominiali o fiscali, diritti di terzi. L'avvocato aiuta a verificare la documentazione, predisporre l'offerta, gestire la cauzione e perfino partecipare con procura ai rilanci. Utile anche il supporto di un architetto per valutare condizioni strutturali e urbanistiche.

**Un suggerimento finale a chi vuole acquistare a Milano, soprattutto nel lusso?**

Milano è vivacissima e attrattiva, ma i rischi non mancano. Un'assistenza coordinata e integrata, dal punto di vista legale, fiscale e tecnico, per accompagnare clienti italiani e stranieri in ogni fase della compravendita è fondamentale per evitare problemi e garantire sicurezza. (riproduzione riservata)

Carlo Buonamico



Federico Lione  
Studio legale Lione