



VENERDÌ 20 FEBBRAIO 2009

Arriva l'eco-village. Il primo sorgerà a Segrate, entro il 2011

Pannelli solari e tecnologie ad alto rendimento. A est di Milano sta nascendo il primo complesso immobiliare in Italia di classe A. Lo sta realizzando il fondo Andromeda gestito da Valore Reale

CAMILLA GAIASCHI

L'eco-villaggio sbarca in Italia. Dopo l'eco-casa, il primo complesso abitativo a ricevere una certificazione di classe A per il risparmio energetico potrebbe essere il Segrate Village, il progetto di sviluppo a est di Milano che fa capo a Valore Reale, l'Sgr immobiliare presieduta da Stefano Meloni. Attualmente in fase di costruzione (le prime consegne sono previste entro la fine del 2009), il complesso immobiliare ha in realtà già ricevuto un'attestazione formale di conformità da parte di Inarcheck, società di ingegneria e certificatore autorizzato dalla Regione Lombardia: «Il certificato può essere consegnato solo alla chiusura dei cantieri», spiega l'ad di Inarcheck Mauro Moroni - come certificatori abbiamo seguito la progettazione del complesso, verificandone passo dopo passo la compatibilità ambientale. Ad oggi, possiamo dire ufficialmente che se la realizzazione sarà conforme al progetto, il complesso risulterà essere di classe A». Malgrado il rischio di un conflitto di interesse, secondo Moroni la scelta di procedere con una verifica condotta di pari passo con lo sviluppo del progetto ha i suoi vantaggi: «La società certificatrice - precisa - si prende la responsabilità, e quindi il rischio reputazionale, di garantire la conformità ambientale di un progetto». Composto da quattro edifici che si affacciano su un parco privato interno, il complesso prevede un fabbisogno medio di 29 Kwh al metro quadro, inferiore di oltre il 50% all'attuale limite di legge. Grazie, in particolare, all'utilizzo di impianti e tecnologie ad alto rendimento e alla costruzione di un giardino fotovoltaico.

Sarà il profilo eco-sostenibile, saranno i prezzi relativamente contenuti (che si collocano in una forchetta che va dai 3.000 ai 3.400 euro al metro quadro), sta di fatto che il Segrate Village ha già riscosso un discreto successo. Alla faccia della crisi: dei 426 appartamenti attualmente in costruzione, il



60% è infatti già stato venduto. «Malgrado il rallentamento del settore immobiliare - spiega Luciano Maranzana, direttore generale di Valore Reale Sgr - l'attività di vendita prosegue molto bene». Il complesso, che si estende su una superficie di 80.000 metri quadri, prevede, entro la fine del 2011, la

realizzazione di 700 alloggi. Progettato dallo studio di architettura Fiuarch, si tratta di un complesso in gran parte residenziale (per almeno l'85%) con una quota di comodatari pari al 15%. L'investimento complessivo del progetto, che è inserito all'interno del fondo immobiliare chiuso Andromeda di

Valore Reale e che ha comportato una leva del 60%, è di circa 100 milioni di euro e consentirà ai quotisti del fondo, in gran parte privati, un rendimento di circa il 10%. A gestirne lo sviluppo è la società Continental Real Estate, mentre la costruzione è affidata a Guerriero Pivato.