

L'abitare si rinnova: residenze di qualità a prezzi accessibili

Ecco l'identikit delle case più innovative tra green e flessibilità

Cinque soluzioni «doc» tra centro e periferia da 20 a oltre 100 alloggi

Paola Pierotti

■ Architetture iper-trasparenti ma robuste, con muri spessi mezzo metro. Logge e terrazzi per portare il verde dentro casa. Layout flessibili per personalizzare gli interni. Abbattimento e controllo automatizzato dei consumi. Soluzioni creative per gli spazi comuni. È questo l'identikit delle case più innovative. Complessi per 20, 50 o anche centinaia di appartamenti, saliti nei centri e nelle periferie delle città italiane, con alloggi di qualità medio-alta, quasi sempre con una quota di edilizia convenzionata.

Residenze «doc» grazie alla partnership tra costruttori, sviluppatori e architetti italiani di nuova generazione. Non si tratta di edifici taglia XXL, con colori e forme stravaganti, come quelli che si vedono ad esempio a Copenhagen con le case disegnate dai giovani **Big**, o a Madrid con le architetture di tante star come gli olandesi **Mvrdv**. In

Italia c'è innovazione nei progetti «normali», come dice Gino Garbellini socio dei **Piurarch**, o nelle soluzioni «corrette» come dice, invece, Cino Zucchi. Architetture ordinarie, ma con dei plus che distinguono l'architettura dall'edilizia. Guardando il panorama delle nuove residenze costruite negli ultimi mesi, le eccellenze si collocano nelle regioni del Centro-Nord. In campo ci sono lo stesso Zucchi a Ravenna per un intervento di housing sociale e a Parma per **Ing Real Estate Development** e **Pizzarotti**, **Piurarch** nel milanese a Segrate con **Valore Reale sgr**, **Abda** a Brescia per **Europa Risorse**, Christoph Mayr Fingerle a Bolzano per una cooperativa locale e **C+S Associati** a Pordenone per la srl **San Giorgio** (Rizzani de Eccher e Prospettiva). Nel Centro-Sud non ci sono opere pronte, ma progetti in fase avanzata. Nella capitale è partito il cantiere della Città del Sole a ridosso della stazione Av Tiburtina: case al posto dell'ex deposito Atac. E nel capoluogo campano nuovi progetti residenziali sono previsti nella maxi-operazione di Napoli Est. Fa



parlare di sé anche l'intervento pubblico realizzato a Roma dal Comune, il complesso di viale Giustiniano Imperatore firmato dallo studio **Abdr**, in sostituzione di palazzi pericolanti. Un progetto di recupero urbano che conta 164 alloggi, 10 negozi, una piazza e una piscina pubblica.

Il successo di questi progetti si fonda innanzitutto su una buona programmazione urbanistica. A Bolzano l'edificio di Mayr Fingerle si inserisce in un masterplan frutto di un concorso vinto dall'olandese Frits van Dongen. A Parma Zucchi ha inserito la sua architettura

in regole urbanistiche indicate da un altro olandese, Jo Coenen. Obiettivo del disegno urbano? Creare un sistema di scelte condivise tra committenti, progettisti e inquilini, realizzare un nuovo pezzo di città con spazi pubblici e infrastrutture, e ridurre i consumi.

Nel milanese, a Segrate, poco lontano dal passante ferroviario, il nuovo Segrate Village firmato da Piuarch è stato sviluppato a partire da uno studio «più vicino al marketing che a quello tipico da sviluppatori immobiliari. Individuata l'area – racconta Roberto Marelli, ad di **Continental Real Estate** che gestisce l'operazione – non abbiamo chiamato subito un architetto per chiedere cosa potevamo costruire ma abbiamo fatto un'analisi di mercato, come si fa quando si deve produrre una caffettiera o una lavatrice. Individuato il target della clientela abbiamo cercato lo studio di architettura che potesse sviluppare un progetto con precise caratteristiche: non solo design ma anche funzionalità e vivibilità». Il Segrate Village è un maxi-intervento residenziale con piscina, palestra, asilo e supermercato. In tutto sono previsti 700 alloggi da realizzare in tre fasi. Il primo lotto (400 appartamenti) conta quattro edifici (due già pronti), venduto per il 55 per cento. Prezzo medio: 3.200 euro al metro quadro. Stessa cifra anche per le residenze di Ab-

da a Brescia (Lamarmora Residenza) e per quelle di Ing-Pizzarotti a Parma. Gli alloggi di Europa Risorse sono 159 alloggi e sono ospitati in un edificio lungo 250 metri e alto 18, inserito in un parco di 25 mila metri quadrati. Qui tutti gli alloggi (già venduti per metà) hanno un doppio affaccio a est e a ovest: luce naturale quindi sia nella zona notte che nella zona giorno.

E la domotica? L'automatizzazione della vita domestica non è un requisito imprescindibile, ma il mercato ormai chiede una gestione sempre più intelligente dei consumi. «I clienti sempre più informati – commenta Garbellini dei Piuarch – sfogliano le riviste e sono architetti di se stessi. Restano affascinati dalle grandi vetrate e chiedono che la luce naturale sia protagonista. Meglio tanti locali piccoli ma luminosi». Così le case più apprezzate sono proprio quelle che riescono ad appropriarsi dello spazio esterno.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

PHOTOGALLERY



Nuove forme dell'abitare
www.casa24plus.it/mercato

EDILIZIA DI NUOVA GENERAZIONE IN CINQUE PROGETTI

Ecco alcune nuove residenze costruite in Italia negli ultimi mesi, o ancora in fase di costruzione, in cui l'architettura di nuova generazione si sposa con l'edilizia accessibile per rispondere alle esigenze di mercato: classe A, layout degli interni, rapporto interno-esterno, design contemporaneo e soluzioni iper-trasparenti per la pelle degli edifici sono le principali innovazioni introdotte dagli architetti.



Segrate Village a Milano

Committente: Valore Reale sgr
 Progettisti: Piuarch, Francesco Fresa, Germán Fuenmayor, Monica Tricario
 Anno completamento: 2012
 Dimensioni: 80mila mq (di cui 19,5 di parco)
 Altezza dell'edificio: 33 metri
 Numero di alloggi: 400
 Prezzo al mq: a partire da 3mila €