

Real Estate, la rivoluzione verde prende forma

IMMOBILIARE

La domanda post Covid spinge sugli spazi esterni attrezzati e fruibili

Paola Dezza

Terrazze verdi, orti sui tetti, giardini condominiali che si reinventano in spazi fitness e aree giochi per bambini piccoli. La pandemia da Covid-19 e la clausura che ne è conseguita hanno rilanciato la ricerca e l'offerta di spazi verdi per appartamenti e condomini. Come cambia la domanda, ma anche quali sono le previsioni di prezzi e compravendite sono l'oggetto della copertina di Plus in edicola domani con *Il Sole 24 Ore*.

Ad accomunare abitazioni da acquistare o da affittare come prima casa, ma anche per un soggiorno estivo, sono proprio gli spazi esterni di cui tutti sentiamo il bisogno.

«Subito dopo lo scoppio dell'emergenza sanitaria da Covid-19 siamo

stati chiamati da molti clienti per vedere quali sono gli elementi che possono essere rivisti per gli esterni di molte realizzazioni residenziali - racconta Emanuele Bortolotti, socio della Ag&p greenscape -. Metà del nostro fatturato arriva da sviluppi immobiliari, residenziali e alberghieri in primis. Per esempio abbiamo lavorato al progetto della sistemazione esterna del nuovo stadio Milano, così come abbiamo avuto la direzione dei lavori per lo sviluppo della Biblioteca degli alberi a Porta Nuova. E siamo coinvolti in molti sviluppi abitativi. Adesso la domanda residenziale punta ad avere sempre terrazzo, loggiato, balcone vivibile e così le nuove realizzazioni si adeguano». Gli sviluppi immobiliari focalizzati sui bilocali vengono rivisti,



EMANUELE BORTOLOTTI
Titolare della Ag&p greenscape, azienda specializzata in spazi esterni

le case ampliate e quando possibile vengono aggiunti i terrazzi. La ricerca in rete utilizza sempre più filtri come terrazzo e giardino, escludendo gli altri annunci.

«Ci sono due elementi che fanno cambiare i progetti - continua -, uno è il Covid, il secondo è il nuovo Pgt di Milano che ha individuato una serie di obblighi di compensazione ambientale, dai tetti ai muri verdi, passando per aree drenanti e quantità di alberi».

Bortolotti ci tiene a sottolineare che è cambiato l'elenco dei desiderata sulla casa, che comprendono oggi spazi esterni da vivere, come le logge più ancora del terrazzo, ma anche giardini che appaghino la vista. «La qualità degli ambiti di pertinenza esterni - dice - è essenziale. Devono consentire di mangiare all'aperto e avere un soggiorno da utilizzare».

E qualche operatore immobiliare inizia a ipotizzare un aumento di prezzo per terrazzi e logge, che prima venivano conteggiati un terzo o al 50%. Tra i progetti seguiti da Ag&p ci sono un edificio all'angolo di via Marco Polo, una realizzazione firma-

DOMANI PLUS24



**PLUS24,
DOMANI CON
IL SOLE 24 ORE**

Investire sulla casa, cosa cambia dopo il virus.

Domani con Plus24, il settimanale di risparmio del Sole 24 Ore, gli approfondimenti sul mercato immobiliare dopo i due mesi di lockdown. La fotografia di un settore che ora, dopo l'emergenza Covid-19, deve ripartire. L'impatto del Decreto Rilancio su un settore che sconta quest'anno un calo delle compravendite del 10-20%. Il focus sui mutui e sui nuovi spazi da abitare: meno bilocali in centro e più spazi con giardini e terrazzi

ta Stefano Boeri Architetti e Ara associati via San Cristoforo sui Navigli, la torre in via Stresa dello studio Beretta, tutti sviluppi con spazi esterni.

In questo cambiamento emerge la ricerca di migliorare i piccoli giardini alla base dell'edificio, non più solo di bellezza, di aggiungere la piscina nel piano interrato o sul tetto con annesso un locale da prenotare per feste private e ultima tendenza creare sempre sul tetto uno spazio per orti assegnati.

«Stanno venendo fuori anche altre forme di iniezioni di natura nel costruito - conclude -, come la riscoperta del patio domestico nel riuso dei capannoni industriali convertiti in residenziale. Come in via D'Adda o in via Vico di fronte al carcere, qui ci sono piccoli cortili interni. Ma stiamo pensando anche di importare in Italia una rivisitazione dei cortili in voga in Germania e Olanda, dove vengono abolite le barriere di cortili vicini per creare grandi giardini». Sarà proprio il nemico Covid a rendere più verdi le nostre città?

© RIPRODUZIONE RISERVATA