

# Milano - Martedì 16 Marzo 2021

## Immobiliare post-Covid, arrivano le «microcase»

**Piano da 2 mila alloggi da 30 metri quadri con servizi. Concorrenza a hotel e Airbnb per gli affitti brevi**

Durante questi mesi di Covid, i professionisti del mercato immobiliare hanno spesso raccontato come nell'offerta di nuove abitazioni in città fosse evidente un trend: l'aumento della richiesta di abitazioni più ampie (soprattutto per le case di nuova costruzione), dove vivere meglio la qualità dello spazio, magari con ambienti esterni dalle metrature importanti, magari fuori dai centri urbani.

Eppure in città sta emergendo un'altra tendenza quasi opposta: i «microappartamenti» da circa 30 metri quadrati in zone mirate a ridosso delle circonvallazioni. Tanto che nei prossimi anni, la società di sviluppo immobiliare svizzera Artisa conta di realizzare entro il 2025 2mila mini-case soltanto a Milano (su 15mila in Europa) investendo 48 milioni di euro nell'offerta di affitti brevi, comparto immobiliare alle prese con l'evoluzione del modello di Airbnb e l'effetto choc della pandemia sugli alberghi. Si chiameranno «city pop» e si prenoteranno via app. «Più che grandi metrature — spiega Matteo Monferini, ad per l'Italia — il mercato racconta di una crescente domanda di alloggi per 1/2 persone all'interno delle aree metropolitane. Nei nostri primi edifici a Zurigo, Lugano e Losanna abbiamo un'occupazione del 99% degli 800 alloggi già operativi».

Il primo cantiere milanese è già partito, in viale Monza 137/39, sulle ceneri dell'Atahotel: 264 abitazioni che saranno arredate, provviste di utenze (wifi incluso) e con una serie di servizi collegati (pulizie, lavanderia, parcheggio, cantina, palestra, spazi comuni, car sharing, monopattini elettrici) e dedicate agli «affitti brevi» (minimo 4 settimane, massimo 52). Altri 120 «city pop» (tra i 28 e i 32 mq) verranno realizzati al 118 dell'Alzaia Naviglio Grande, tra gli edifici di Matteo Thun su via Savona, l'ex club Bobino e il negozio Pisotti, in un'area commerciale edile che resterà qui fino all'avvio cantieri, previsto per la metà del 2022.

In viale Monza, la commercializzazione inizierà nel 2022, e prevede prezzi calcolati da un incrocio di algoritmi (sull'offerta di monolocali semi-arredati in zona) con studi di mercato, maggiorati del 5%: si parla di 750 euro al mese per viale Monza, e mille sui Navigli. «Il target sono lavoratori con necessità di passare parte della settimana in città che finora andavano in hotel, genitori appena separati, studenti fuori sede al primo approccio in città e persone con bisogno di flessibilità incompatibile con l'affitto 4x4 tradizionale. Il city pop infatti include utenze che costerebbero il 15% in più, oltre all'assistenza 24 ore». Artisa è la stessa società che ha acquisito la torre di via Turati, altro completo restyling: l'edificio resterà dedicato agli uffici.

G. V.