

undefined

Dalle aree coltivate più valore agli edifici

Direzionale e residenziale

Il verde è ambiente da vivere e da coltivare. Costa poco e rispetta i criteri Esg

«Real estate e welfare aziendale sono le evoluzioni più interessanti del modello di orto urbano», spiega Emanuele Bortolotti, cofondatore dello studio AG&P greenscape. «Se nel contesto in cui si lavora c'è uno spazio verde disponibile, oggi non viene più pensato come verde di rappresentanza, ma come ambiente da vivere, con contenuti rivolti ad attività fisica e hobbistica, tipo orti di coltivazione. Uno dei massimi esempi di questo è la sede di Siemens Italia, che ha serre e orti esterni e un'associazione di ortisti interni (si veda la scheda a lato, ndr). Il benessere psicologico di chi lavora è un fattore determinante per la resa e il welfare aziendale declinato come orto è uno dei contenuti forti del trend», continua Bortolotti.

Sul fronte del real estate, la valorizzazione degli spazi esterni è elemento determinante dell'acquisto. «Se una volta i giardini condominiali erano composti da un generico verde, adesso vengono richiesti servizi come aree giochi, palestra all'aperto, orto, sia alla base

dell'edificio sia valorizzando i lastrici solari. Se negli immobili di pregio questi sono spesso spazi privati, il nuovo orientamento in altri tipi di sviluppi come l'edilizia convenzionata è di usarlo per servizi condominiali quali l'orto, che ha valenza sociale e aggregativa. In questo momento, un nostro progetto su dieci lo prevede», conclude Bortolotti.

Da circa cinque anni le grandi operazioni immobiliari dell'area milanese hanno cominciato a inserire gli orti fra i servizi possibili, sia assegnati sia gestiti da cooperative. Il contesto è quello di una città che – dati di aprile 2023 – conta 8,2 ettari di orti e punta a potenziarli, anche in funzione dei nuovi parchi che nasceranno nei prossimi anni. Francesca Zirnstein, direttore generale di Scenari Immobiliari, spiega che «si notano nei grandi interventi di rigenerazione con forte vocazione residenziale (una media di due metri quadri per abitante). Poi sono quasi sempre presenti nelle operazioni di social housing, anche di fondi immobiliari, con una gestione diretta dei residenti».

Lombardia, Emilia Romagna e Toscana sono le regioni in cui il modello è più presente e in espansione. Fra gli esempi milanesi, Zirnstein cita Sei Milano (che ospiterà mille metri quadri di orti pedagogici oggi teatro del progetto "Ci vuole un seme" rivolto all'Istituto Comprensivo Narcisi), l'area dello Sca- lo Porta Romana, Cascina Merlata, Ci-

tyLife. Nel parco Bam, area Porta Nuova, gestito dalla Fondazione Riccardo Catella, l'orto progettato da Petra Baise è al centro di un calendario di workshop per bambini e famiglie (quest'anno fino al 19 settembre). Ha fatto scuola il progetto Dfa Partners nell'ex Cascina Galbani, nel quartiere Barona, che integra un'area dedicata alla coltivazione aeroponica. A poca distanza, a Chiaravalle, Nhood ha convertito la struttura di Cascina Gerola in 51 unità abitative con 20 mila metri quadri di aree verdi destinati a orti, frutteti, zone sport e ricreative. Ea Cisliano, nel parco agricolo sud Milano, un complesso di 10 mila metri quadri confiscato al dan Valle rinasce con un progetto firmato Stefano Boeri che prevede orti didattici.

Se la tendenza è agli esordi, forse questo è il momento giusto di coglierla. Il forte interesse della domanda non si traduce ancora in una differenza in termini di valore, ma guardando al 2030 si prevede una crescita «sia perché è

un'offerta che all'operatore – costruttore o promotore – costa poco e genera molto appeal, sia perché nell'ambito degli investimenti che devono rispettare la componente Esg, l'orto assolve sia la componente ambientale sia quella sociale», continua Zirnstein, che sottolinea come anche negli immobili aziendali si legga una crescita della tendenza. «Da circa tre anni le aziende hanno cominciato a certificarsi secondo il modello Well, incentrato su comfort e benessere di chi occupa l'edificio. E la cura di un orto rientra in quelle situazioni di svago e condivisione che permettono di ottenere la certificazione».

Allargando il campo, due esempi (presente e futuro) che raccontano possibili evoluzioni. A Parigi – dove una delibera comunale incentiva i cittadini a creare orti urbani – le coltivazioni in quota hanno colonizzato anche il tetto dell'Opéra Bastille e i grandi magazzini Bhv Marais. A Shenzhen, in Cina, una torre di uffici e servizi di 51 piani, firmata dallo studio Carlo Ratti Associati, ospiterà un sistema di coltivazione che capace di produrre 270 mila chili di cibo all'anno. Altre evoluzioni emergeranno dalla call per talenti creativi lanciata da Cra, come parte dell'iniziativa Ue Hungary EcoCities. L'obiettivo è creare prototipi per sistemi di agricoltura applicabili sulle facciate e dei grattacieli.

—Ax.P.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Oltre ai grandi interventi di rigenerazione urbana, sono quasi sempre presenti nelle operazioni di social housing