

Real Estate 24 Progettazione & rigenerazione

2.652 €

CASE NUOVE, PREZZI IN CRESCITA
Oggi il prezzo medio al metro quadrato per un immobile di nuova costruzione è di 2.652 euro, circa 300 euro in più rispetto al 2017, per un aumento del

13% nell'arco di tempo analizzato. Sono dati rilevati da Immobiliare.it. Oltre i due terzi (71%) di queste abitazioni sono in classe A o sopra, in crescita di oltre il doppio in 5 anni.

Case popolari, progetti di livello in accordo con partner privati

Edilizia accessibile. Lo sblocco di due operazioni finanziate tramite Pinqua, a Milano e Brescia, richiama l'attenzione su come attivare un piano pubblico strutturale ideato e realizzato con le società di RE

Pagina a cura di
Paola Pierotti

Nuove case popolari nelle periferie urbane. Progetti di sostituzione edilizia, grazie a risorse statali, attraverso il Pinqua (rientrato nel più ampio Pnrr) e l'apporto dei privati. Iniziative che aprono una riflessione proprio su come attivare un piano pubblico strutturale per la casa, assieme agli operatori privati.

Da Milano e da Brescia, due operazioni sbloccate in questi giorni. Nel primo caso, il via libera al progetto di demolizione e ricostruzione per tre caserreggiati di via dei Giaggioli grazie a un piano da 57 milioni, che permetterà anche di migliorare gli spazi pubblici nel quartiere Giambellino. Nel secondo caso, la sottoscrizione della convenzione tra Comune di Brescia e ministero delle Infrastrutture per dare corso alla ricostruzione della Torre Tintoretto (già demolita) con la partnership di un soggetto attuatore privato, Redo nel caso specifico. In questo caso si parla di un'operazione da 84 milioni, metà sostenuti dal Pnrr e metà dall'operatore privato.

«Quello di via dei Giaggioli è un intervento importante – ha detto Pierfrancesco Maran, assessore alla Casa e al Piano Quartieri – dove verranno sostituiti edifici popolari vetusti, con altri nuovi. Sarà un esempio per dire a cosa dobbiamo ambire con l'edilizia



Rigenerazione La riqualificazione dell'area ex Boero nel quartiere a Molassana, di Barreca & La Varra

pubblica: edifici progettati con standard che si trovano in interventi privati a livello del social housing». Maran richiama il tema dell'industrializzazione edilizia, «necessario per stare nei tempi dettati dal Pnrr». È previsto

il coinvolgimento di Mm (Metropolitane Milano) «e anche lo sviluppo di competenze – commenta – sarà un lascito del Pnrr». Un progetto ambizioso per 180 appartamenti, ma «va considerato che il Comune attraverso la stessa Mm conta 28 mila alloggi, la Regione con l'Aler ne ha altri 35 mila. Le risorse statali stanziare nell'ambito di un piano straordinario – prosegue l'assessore – riescono a restituire eccellenze come questa, ma non ad attivare una rigenerazione strutturale, su cui si potrebbe ragionare a lungo termine, sul modello del 110%».

Come fare? «Continuare ad allocare risorse pubbliche sul tema della ca-

sa; integrare edilizia popolare e social housing per trovare risorse e incrementare l'offerta abitativa; non limitarsi a progetti di sostituzione edilizia, strutturare un programma di riqualificazione dell'esistente, con un orizzonte almeno decennale, superando barriere architettoniche e investendo sull'efficiamento energetico». Queste le proposte di Maran su cui si allinea anche l'assessore all'urbanistica Michela Tiboni, che in queste settimane ha portato a casa l'ok per la Torre Tintoretto.

L'operazione era decollata prima del Pinqua e con Redo, che aveva sottoscritto una convenzione per un nuovo intervento da 270 alloggi. La Pa ha deciso di concorrere al bando nazionale per migliorare ulteriormente l'operazione. «Siamo rientrati tra i progetti pilota – racconta l'assessore – anche perché era premiantela partnership; quando il Pinqua è entrato però nell'alveo del Pnrr le condizioni sono cambiate e in questi mesi abbiamo dovuto affinare i dettagli: il progetto prevedeva che una quota fosse in vendita, ma ora tutti gli alloggi saranno in locazione a canone moderato, e con un'ulteriore riduzione dell'importo».

Ora a Brescia la palla è nelle mani di Redo che dovrà avviare le gare, accollandosi l'onere della procedura come fosse un soggetto pubblico, per avviare i cantieri entro primavera 2023.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

«Rispetto del budget e cura dei dettagli: a noi il compito di fare sintesi»

Architettura
Gianandrea Barreca

Ricerca. Questa è la parola chiave per gli architetti impegnati sul tema dell'abitare contemporaneo, «ricerca sulla composizione tipologica degli interni, da collegare direttamente con terrazzi, logge e balconi, ma anche sulla composizione architettonica esterna, con diretto riferimento agli involucri. Il tutto da declinare con un sapiente uso del colore, della luce, del rapporto tra interni ed esterni, della scelta dei materiali». Gianandrea Barreca, partner dello studio Barreca & La Varra sottolinea il ruolo del progetto, richiamando la cura al dettaglio, fino a parapetti, persiane, finestre e muri, elementi decisivi quando si ha a che fare con l'abitare sociale.

«Il costo del progetto rispetto a quello totale dell'operazione – spiega – non sposta il valore della redditività finale ed è un servizio intellettuale ad alto valore aggiunto».

Lo studio milanese ha da poco presentato un intervento a Milano in via Sarpi; a Seregno (Milano) per il Comune in via Victor Hugo, ha portato avanti una ricerca sulla tipologia a *patio* per offrire spazi aperti ad ogni alloggio; in via Antegnati ha completato per Redo un complesso di 5 edifici, «5Square», con 500 alloggi. «Abbiamo mantenuto la struttura ossea esistente, incompilata – racconta l'architetto – l'abbiamo rivestita e abbiamo studiato delle tipologie residenziali con un'attenta organizzazione degli

ambienti interni, avendo un corpo di fabbrica molto profondo». Sempre con Redo, lo studio è in campo per due esperienze di C40 Reinventing Cities, nello scalo Greco-Breda e all'ex Macello. Al lavoro anche a Sesto San Giovanni per Hines, Prelios e MilanoSesto per gli edifici del cluster 5 nell'ex-Falck, dove sono previsti due edifici a corte che accolgono alloggi con un sistema di logge in continuità con l'ambiente domestico. Oltre Milano, a Genova, è appena stato consegnato un comparto per Dea Capital nell'ex-Boero con un attento studio del layout di alloggi e facciate, e dove la questione cro-

La scelta di materiali e colori, l'interazione tra esterno e interno, sono importanti nell'abitare sociale

matica è risultata determinante.

Innovazione tipologica e tecnologica, con l'industrializzazione dei processi in fase di cantiere: queste le sfide per l'architettura dell'abitare collettivo. «Attenzione alla concatenazione degli ambienti e alla loro relazione con gli spazi annessi, la qualità – dice Barreca – si vede in come sono correlati gli spazi interni e nel disegno esterno, nella composizione del prospetto più che per l'uso dei materiali: si può fare dell'ottima architettura anche con un cappotto termico. All'architettura – conclude – il compito di avere una visione e sintetizzarla, nel rispetto del budget e nel dialogo con le altre figure professionali coinvolte».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Mecobat, la palestra francese porta in Italia proposte di qualità

Nuovi approcci

La sfida di Rocco Ferreri

Territorialità, competenze e partnership. Sono queste le parole chiave che raccontano la sfida che Rocco Ferreri, ingegnere piemontese che dal 2008 ha fondato una società di ingegneria multidisciplinare in Francia, Mecobat (*Management des études et conception du bâtiment*), ha intrapreso negli ultimi mesi: «Coinvolgere in progetti tendenzialmente riservati a grosse società, anche realtà più territoriali».

Ferreri ha lanciato quindi una campagna denominata «Progettazione integrata di qualità», con l'acronimo Piq, per rimettere piede professionale in Italia e studiare un modello di business che faccia leva sulle competenze e l'identità dei colleghi con cui condividere «un codice etico e una carta dei valori», «evitando che l'attività ingegneristica ed economica si concentrino esclusivamente sulle grandi città e che i singoli professionisti siano per questo destinati a «perdere» la loro identità, lavorando in e per organizzazioni non sempre riconosciute». Ferreri richiama il termine *human centered* per definire questo approccio centrato sull'umano e sul benessere, sia in ambito progettuale che in quello organizzativo-aziendale, e per citare alcuni progetti già partiti parla delle occasioni offerte dal Pnrr, compreso il bando Futura per le decine di nuove scuole da progettare.

Nel mercato della progettazione italiana c'è fermento tra acquisizioni, sodalizi, e ristrutturazioni aziendali. C'è chi consolida il proprio fatturato mettendo a sistema diverse divisioni, chi preferisce spaccettare per posizionarsi con brand e team dedicati



Benessere al centro. L'edificio che ospita l'asilo e il progetto con Atelier Wra a Parigi

per singoli settori di business, e ancora c'è chi, come Ferreri, mette a valore le proprie competenze per portare a bordo realtà «minute», tipiche del mercato italiano, e insieme intercettare occasioni diffuse sul territorio. Mecobat è una società specializzata nella costruzione e ristrutturazione di edifici ad uso pubblico, residenziale, privato corporate ed edilizia sociale, e in Italia opera come network di professionalità e imprese, un'equipe completa e trasversale, senza rinunciare al ruolo di general contractor, per offrire un servizio di progettazione integrato. «Piq è un network – rac-

conta l'ingegnere di Vercelli – non è un'entità giuridica, ma un nuovo modo di fare impresa e squadra; i raggruppamenti si fanno di volta in volta con i membri che aderiscono al progetto». L'alleanza è un mezzo, ma anche un fine, «con attenzione alla soddisfazione dei professionisti, che possono sviluppare nuove competenze e rimanere nei propri territori offrendo prodotti di qualità».

La palestra francese come assist per interventi che tengono insieme l'elemento sociale e quello della sostenibilità. Tra i progetti di Mecobat insieme ad Atelier Wra, ad esempio, un asilo nido per 44 bambini nel cuore di un isolato urbano in Rue Piat a Parigi, sopra un parcheggio sotterraneo esistente (di 3 livelli interrati); il committente è Paris Habitat Oph, un ente che promuove la realizzazione di abitazioni sociali. Al posto dell'asilo esistente al piano terra di una torre residenziale sono stati ricavati altri 12 alloggi. Più che una scuola, un progetto urbano.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Piq – Progettazione integrata di qualità – punta sulle piccole realtà del mercato italiano diffuse sul territorio



COLDWELL BANKER

Quando il prestigio del nome Coldwell Banker si unisce alla competenza dei migliori agenti immobiliari, lo straordinario diventa possibile.

Per saperne di più, visita il sito
www.coldwellbankerluxury.it
o invia un'email a info@coldwellbanker.luxury



LUXURY REAL ESTATE WORLDWIDE

Con una storia lunga 116 anni, Coldwell Banker è il network immobiliare più longevo e conta oggi più di 100.000 agenti e oltre 3000 uffici in 41 Paesi nel mondo.