

**Spagna. Aumenti record**  
Le chance di Valencia

**Seconde case. L'altra**  
Sardegna da affittare

**Mutui. Oltre 500mila €**  
Focus. Milano



**LA TUA CASA IN COSTA AZZURRA**  
848-842.842  
Tel. +39 0184 44 90 72 (20 linee)

## PREZZI & VANTAGGI

### IN SECONDA POSIZIONE

Chi cerca casa in città guarda prima al posto auto, poi alla vicinanza di giardini e spazi attrezzati

### IL PANORAMA SI PAGA

La vista dall'appartamento di alberi e prati costa il 10-15% in più rispetto alla media del quartiere

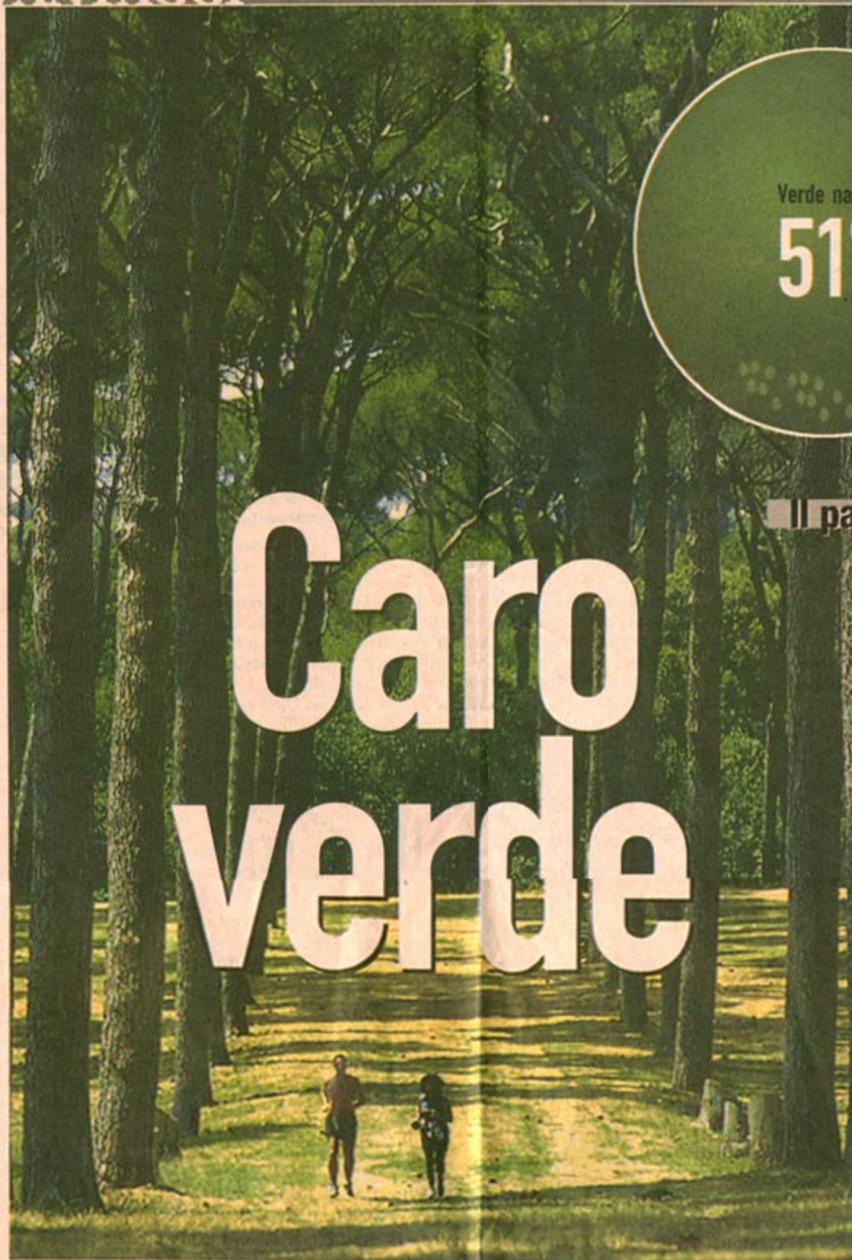
di **Cristina Giua**

Meno importante del posto auto, ma a pari merito con riscaldamento autonomo e vicinanza ai mezzi pubblici. Che sia condominiale, oppure pubblico, «chi acquista casa, specialmente in una grande città, cerca il verde», concordano agenti e intermediari immobiliari abituati a raccogliere i desiderati degli italiani in tema di case. E, anche se un criterio fisso per quantificare la variabile verde non esiste, aggiungono: «La vicinanza con giardini e parchi pubblici in genere si traduce in un costo al metro quadro che sale del 10-15% rispetto alle quotazioni medie della stessa zona».

«Farei anche un'ulteriore distinzione tra semplice vicinanza e vero e proprio "affaccio" sul verde pubblico — spiega Valerio Angelletti, presidente della Fimaa (Federazione italiana mediatori agenti d'affari) di Roma —. Gli affacci più belli della Capitale restano Villa Borghese, Villa Ada, Villa Doria-Pamphili, ma anche Parco Monte Mario o Villa Sciarra. Le differenze di prezzo al metro quadro, tra un appartamento con vista e uno senza, sono dell'ordine del 10-15%, così ad esempio se gli appartamenti che circondano Villa Borghese vengono valutati in media dai 5 ai 6 mila euro al mq, gli stessi immobili con vista parco arrivano a costare 7-7,5 mila euro al mq».

Più pragmatici a Milano dove «tra i requisiti che aumentano il valore d'uso di un immobile abbiamo inserito anche le zone ricche di verde, che vanno ad affiancarsi a quelle legate alla moda, ai divertimenti e alle università presenti in città», spiega Mauro Danielli, vicepresidente di Osmi-Borsa Immobiliare. La Milano dei giardini e dei prati pubblici piace e si paga. «Se sul residenziale il mercato nel suo complesso ha fatto registrare un incremento medio del 9,4% — aggiunge Danielli — nelle zone verdi l'incremento è arrivato anche all'11,9%».

La variabile verde esiste anche in centri meno segnati da traffico e inquinamento, come Monza e dintorni. Sottolinea Danielli: «L'area residenziale che circonda il parco raggiunge i 2.800-3.500 euro al mq, mentre in altri quartieri in zona, costruiti nello stesso periodo e dotati di condizioni simili in termini di viabilità, posti auto e infrastrutture, le quotazioni al mq arrivano intorno ai 2,5-3 mila euro».



# Caro verde

Footing sotto casa. A Roma (nella foto, Villa Doria Pamphili) sono diverse le possibilità di attici e terrazze che si affacciano sul verde (Grazia Neri)

Verde natura  
**51%**

Giardino curato  
**41%**

Non so  
**8%**

### Il parco ideale

I desideri dei milanesi su come vorrebbero il verde in città

Fonte: Uli

dano il Parco del Valentino, fino a qualche anno fa molto mal frequentato, dove le quotazioni attualmente raggiungono i 3.500 euro al mq per gli attici».

«A Bologna la scelta è orientata alle zone Giardini Margherita, Murri e San Mammolo — interviene Laura Clò, consigliere nazionale della Fiaip (Federazione italiana agenti immobiliari professionali) — dove le quotazioni medie oscillano tra i 3.600 e i 4.600 euro al mq». Mentre chi vuole il verde a Padova, lo trova soprattutto verso la Città Giardino, «una zona di ville e villette risalenti agli anni 20 e 30 — aggiunge Sandro Borselli, presidente provinciale Fimaa — dove l'usato abitabile viaggia dai 2 mila ai 3 mila euro al mq. Ma se spostassimo gli stessi immobili di circa un chilometro in linea d'aria, portandoci in quartieri come l'Arcella o il Guizza, le quotazioni crollerebbero anche del 20%: i giardini pubblici in zona ci sono, ma sono poco sicuri e poco curati».

Passando ad altre città italiane, vista la scarsità di superfici verdi nel centro storico di Firenze, per abitare tra alberi e piante i fiorentini scelgono l'area semi-centrale del Campo di Marte (4.100-4.600 euro al mq) oppure

optano per le colline nei dintorni di Fiesole. La scelta cade in collina o in precollina anche a Torino: in località tranquille ma isolate, come Pecetto, Revigliasco e Moncalieri, le quotazioni oscillano tra i 2.500 e i 3.500 euro al

mq: «Ma chi compra qui sa di dover mettere in conto maggior attenzione alla sicurezza — spiega Alessandro Berliccioni, vicepresidente della Fimaa di Torino —. In città invece stanno tornando più sicure le zone che circon-



### Le migliori

**Pesaro ha 35 mq per abitante**

■ Roma (nella foto, un bel palazzo ai margini di Villa Ada) è, secondo la classifica stilata da Legambiente, al 17° posto in Italia in termini di verde urbano, con 14,6 mq per abitante, seguita da Milano, con 14,2 mq. Nelle prime posizioni, Pesaro (35,6 mq/abitante), Massa, Mantova e Cuneo.



### Le peggiori

**A Catanzaro solo 0,3 mq**

■ Nelle ultime posizioni per verde fruibile per ogni abitante, Catanzaro (con 0,3 metri quadrati pro-capite), Pescara (0,4), Caltanissetta (0,6 mq) e, a pari "merito", Trapani e Taranto, con appena 0,7 metri per cittadino. L'elaborazione è stata effettuata dall'Istituto di ricerche ambiente Italia su dati Legambiente.

### MENO METROPOLI

## Milano, riqualificazioni formato natura

«Spazio verde fruibile, a meno di 15 minuti dalla propria abitazione». Questi i parametri dettati un paio d'anni fa da alcuni enti di ricerca europei (tra cui gli italiani Istituto Ambiente Italia e Legambiente) per calcolare le effettive superfici di verde urbano messo a disposizione di ogni cittadino da parte delle amministrazioni pubbliche locali. «Dove per fruibile — sottolinea Alberto Fiorillo, responsabile aree urbane di Legambiente — si escludono le zone verdi adibite a spartitraffico e in generale tutte quelle adibite ad arredo urbano, le aree sportive, quelle cimiteriali o quelle finalizzate ad altre funzioni particolari, diverse dal semplice svago per gli utenti».

Il dato del verde è tra quelli più critici da valutare. Innanzitutto perché spesso ogni amministrazione adotta criteri di rilevazioni propri, poi perché sono pochi i Comuni italiani che fanno un monitoraggio approfondito

**Circa tre milioni di mq di aree dismesse sono destinate a parchi**

sulla quantità di verde sul proprio territorio.

Una grande attenzione al verde viene da una tipica metropoli ex-industriale come Milano. Dai dati raccolti dall'ufficio Pianificazione strategica dell'assessorato allo sviluppo del territorio emerge che, da quando sono stati attivati i piani e i programmi complessi di trasformazione urbana in variante al piano regolatore del 1980, sono state e sono in corso di trasformazione 8 milioni e 300 mila metri quadrati di aree. Di questi, quasi tre milioni sono destinati al verde pubblico e quasi un milione a parcheggi, servizi e strutture

di interesse pubblico: ma proprio sui parcheggi al posto delle aree verdi si sono recentemente mobilitati interi quartieri, che insistono sulla necessità degli alberi in sostituzione delle auto.

Questo sul fronte verde pubblico. «Se parliamo di soluzioni private — spiega Guido Lodigiani, responsabile dell'Ufficio studi di Tecnocasa — il mercato offre fondamentalmente due scelte: o il giardino indipendente collegato a ville e villette, oppure il verde condominiale, che per essere tale però non deve essere di semplice rappresentanza e fittizio, ma attrezzato, per esempio con alberi e panchine, e dalle metrature abbondanti. Silenzio e quiete in questi casi sono garantiti, ma si devono mettere in conto spese amministrative superiori anche del 20% a parità di immobile senza spazi verdi e una maggior attenzione sul versante sicurezza dello stabile nel suo complesso».

### Piccoli boschi in città

Prezzi in € al mq dei quartieri con aree verdi

Città	Quartiere	Nuovo	Usato
Bari	Parco due giugno	3.100	2.100
Bologna	Murri-Giardini Margherita	5.000	3.200
Firenze	Campo di Marte	4.650	4.150
Genova	Voltri-Parco villa duchessa di Galliera	2.400	2.000
	Pegli-Villa Pallavicini-Villa Doria	3.000	2.200
	Quinto-Nervi	4.000	3.200
Milano	Solari-Porta Genova-Parco Solari	3.800	3.300
	Sarpi-P. Sempione	4.000	3.500
	Gallaratese-Trenno-Parco Trenno	2.900	2.500
Napoli	Vomero-Scariatti-Floridiana	5.100	4.400
	Capodimonte	2.700	2.000
Palermo	Libertà-Giardino inglese	2.600	2.100
Roma	Pinciano-Villa Borghese	6.500	6.000
	Monteverde-Villa Pamphili	3.700	3.400
	Monteverde vecchio-Villa Sciarra	4.700	4.050
	Trieste-Villa Ada	4.700	3.900
Torino	S.Salvatore-Marconi-Parco del Valentino	2.250	1.850

Fonte: Tecnocasa

### PARLA PETER LATZ

## Ex fabbriche trasformate

di **Evelina Marchesini**

Se c'è una speranza di rivincita degli spazi verdi nelle città è più probabile che arrivi dai progetti di riqualificazione delle aree dismesse piuttosto che dalla rivisitazione dei quartieri cittadini. A fornire questa chiave interpretativa è Peter Latz, il paesaggista tedesco autore, tra l'altro, dei parchi di Kirchenberg e Duisburg in Germania e del Jardin Aval a Lione. Latz si è occupato della progettazione, per la cor-



data "Aprile", del grande parco che caratterizzerà la riqualificazione dell'area di Fiera Milano.

**Come conciliare l'esigenza di verde con quartieri e città già completamente costruiti e che tengono poco conto di questo fattore?**

Si tratta di una delle problematiche più complicate con cui si trovano alle prese tutte le città. Personalmente vedo un'opportunità unica in questa fase post-industriale: quelle che erano aree produttive vengono via via dismesse, ogni giorno di più. E anche quando si tratta di piccoli e malconci spazi ci troviamo davanti opportunità importantissime per reintrodurre verde, giardini, cortili e spazi aperti nei nostri quartieri.

**Ci può spiegare come il verde influisce sulla qualità di un immobile, soprattutto a uso residenziale?**

L'influenza del verde sulla qualità di un edificio è stato uno dei temi di studio più stimolanti per i paesaggisti negli anni 70 e 80. Elementi di verde minuziosamente pensati e disegnati applicati alle facciate, tetti e giardini pensili, sono tutti elementi che non solo consentono di ottimizzare le caratteristiche climatiche di un'area, ma migliorano notevolmente la qualità della vita di chi vi abita o lavora.

**Quanto influisce, sui costi di realizzazione, tenere presenti le esigenze di verde dei cittadini?**

I costi vivi sono molto relativi. Normalmente i costi del verde in una casa o un edificio si aggirano intorno al 5-7% dei costi totali se il verde viene progettato e pensato fin dall'inizio. Se, invece, vi si pensa successivamente i costi possono, nelle città, lievitare all'infinito. Di certo, le aree verdi andrebbero sempre programmate fin dall'inizio: la loro incidenza sui costi della comunità è infinitesimale rispetto ai benefici in termini di qualità delle vite che il verde è in grado di assicurare.

### TREND POSITIVO

**INVESTIMENTI**  
Fondi e grandi investitori puntano, secondo Cushman&Wakefield, sulla logistica italiana e i prezzi salgono costantemente

### TREND NEGATIVO

**RISCHIO DI INVERSIONE**  
Acquistare oggi immobili residenziali nei centri città di Milano e Roma, dove gli aumenti sono stati molto alti, è rischioso