

Nuove costruzioni Anche nelle metropoli crescono domanda e offerta di case indipendenti con più spazio, verde e privacy

LA VILLA VA IN CITTÀ

IL MERCATO DELLE VILLE NELLE PRINCIPALI CITTÀ

Le zone dove sono più numerose con prezzi e andamento

	Zone	minimo	massimo	var. % annua prezzo medio
MILANO	C.so Venezia	13.000	19.000	3,2
	Magenta	11.000	15.000	3,5
	XX Settembre	10.000	14.000	2,2
	Pagano	10.000	12.000	3,6
	San Siro	7.000	9.000	2,8
ROMA	Aventino	7.200	9.300	0,5
	Casilina	5.000	6.300	0,0
	Trinità dei Monti	16.000	18.000	0,3
	Vaticano	14.000	16.500	0,4
	Monti Parioli	8.500	10.300	0,3
FIRENZE	Pian dei Giullari	8.500	13.000	1,4
	Bellosguardo	7.000	9.000	1,2
	Fiesole	7.500	13.500	1,6
	Zone Collinari	6.500	11.500	2,2
	Cannaregio	6.500	7.500	1,1
VENEZIA	Lido	3.500	4.800	1,3
	Dorsoduro	7.400	9.400	0,6
	Piazzale Roma	6.200	7.200	0,8
	Giudecca	8.100	10.500	0,4

Fonte: Centro Studi Abitare Co.

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

di **Teresa Campo**

Ville, villette, case unifamiliari, anche a schiera. Sono l'ultima moda in fatto di domanda di case. E questo anche nelle grandi città dove finora chi voleva distinguersi, ai soliti appartamenti preferiva attici, mansarde, case su due piani, al massimo un loft. Salvo scoprire ora i vantaggi di una casa del tutto indipendente, o quasi. Ne stanno infatti sorgendo a Milano, ma anche a Roma, Firenze e Bologna. Generata dalla triplicata pandemia, lockdown e smart working, nuove realtà che hanno fatto riscoprire l'importanza di spazi più ampi, disimpegni e soprattutto la famosa stanza in più unita a spa-

zi esterni o comunque con facile accesso all'esterno, a motivare la nuova domanda è anche una crescente voglia di indipendenza e privacy. «Per casa unifamiliare si intende infatti un'unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato solo all'abitazione e di un unico nucleo familiare», conferma Alessandro Ghisolfi, responsabile Centro studi di AbitareCo. «Non devono pertanto esserci parti o porzioni appartenenti a soggetti terzi ed esterni al nucleo familiare stesso. E l'edificio deve disporre di almeno un accesso autonomo dall'esterno, non praticabile da altri». Il tutto condito anche da un'architettura

moderna e a basso impatto ambientale.

In realtà le ville in città non nascono oggi, anzi nel tempo ne sono state costruite in varie zone cittadine, anche periferiche, e di diverso tipo e livello di pregio, anzi talvolta ne sono state fatte anche per l'edilizia popolare. Come quelle per i ferrovieri per esempio. Quasi tutte comunque ormai sono diventate care, quasi di lusso, inarrivabili per i più, al punto che chi proprio non ne può fare a meno, piuttosto rinuncia alla città in favore di uno dei tanti comuni dell'hinterland. L'offerta di case indipendenti in Italia è in teoria abbondante (ol-

(continua a pag. 61)

Villa

(segue da pag. 59)

tre il 30% del totale), ma spazia appunto dalle casine di campagna alle case nei tanti piccoli comuni italiani, dalle villette a schiera della Brianza alle ville a Portofino. La casa unifamiliare nasce nella sua definizione attuale con l'urbanesimo della rivoluzione industriale e lo sviluppo dei nuovi concetti di casa borghese. Storicamente rappresenta una semplificazione (anche in termini economici) della villa o della dimora di campagna nelle sue varie accezioni. La sua semplificazione più rigorosa viene fissata in architettura dal Movimento Moderno, ad esempio con le «prairie houses» di Frank Lloyd Wright e criticata in qualche modo da Le Corbusier, che cercherà di superarne il concetto con la Unité d'Habitat, anche loro peraltro molto criticate.

Tornando all'oggi, «Milano, come spesso accade, è all'avanguardia nel cavalcare una tendenza che oggi si sta sviluppando anche in altre città, soprattutto del centro nord del Paese», prosegue Ghisolfi. «Si cerca cioè di sviluppare il concetto di villa urbana all'interno di aree e quartieri cittadini in via di

LE VILLE NELLE ALTRE CITTÀ ITALIANE				
Le zone dove sono più numerose con prezzi e andamento				
	Zone	minimo	massimo	var. % annua prezzo medio
TORINO	Crocetta	2.600	3.500	2,3
	Precollina	2.900	4.500	1,6
	Gran Madre	2.800	4.500	2,2
GENOVA	Albaro	3.800	4.500	0,0
	Castelletto	2.500	3.500	1,1
	Pegli	2.700	3.500	0,5
BOLOGNA	Nervi	3.500	4.500	0,0
	Colli	4.200	5.100	1,5
	Centro Storico	3.900	4.500	2,2
	Santa Viola	3.100	3.800	1,6
NAPOLI	San Mamolo	3.200	3.900	2,6
	Posillipo	7.000	12.000	1,2
	Vomero	7.000	11.500	1,6
	Arenella	3.200	4.500	1,5
	Vittorio Emanuele	2.800	3.200	2,2

Fonte: Centro Studi Abitare Co.

GRAFICA MF-MILANO FINANZA



Uptown Park



Porta Nuova



Via Comelico

riqualificazione oppure di edifici, spesso ex industriali, oggetto di ristrutturazione». Si parte in molti casi dalla demolizione di un fabbricato industriale dismesso, rimpiazzato, anche per

questioni di volumetrie disponibili, con la costruzione di unità indipendenti corredate da giardini privati. Il tutto in zone spesso semicentrali e intensamente abitate, oppure periferiche. «Tra gli esempi sotto la Madonnina vanno sicuramente ricordate le ville di Porta Nuova, di pregio per finiture e per la vicinanza al nuovo quartiere oggi più trendy in città», spiega Ghisolfi. «Ma il fenomeno non riguarda solo il

segmento lusso. Ad esempio, a Cascina Merlata, in periferia, su uno dei lotti da sviluppare del progetto EuroMilano sono previste ville urbane con prezzi intorno ai 4.500 euro al metro quadro, meno della metà di Porta Nuova». Il progetto di EuroMilano prevede tutti i tagli abitativi più tradizionali, oltre a due ulteriori tipologie, per rispondere alle esigenze più contemporanee dell'abitare, e cioè appunto le ville urbane, e gli attici attrezzati con patio e vasca idromassaggio.

Le nuove ville urbane così indipendenti però non sono, e anzi spesso fanno parte di complessi che includono anche edifici condominiali completi di servizi come concierge, spa, spazi comuni e così via, a disposizione anche delle ville. Un esempio recentissimo è l'iniziativa in corso di realizzazione in via Comelico, zona Città Studi, dove le ville, tutte con giardino privato, si inseriscono in un ex complesso industriale in fase di completa ristrutturazione. Iniziative simili si trovano in zona Washington (semicentrale) o nel quartiere Adriano, nella periferia nord della città. In alcuni casi si tratta di poche unità, non più di 5-6, mentre in altri casi, come nel quartiere Adriano, si arriva a una ventina di ville, tutte su due piani con box auto e giardino, a prezzi non superiori ai 600 mila euro. (riproduzione riservata)

Nel Mattone
Investimenti in case, negozi, uffici, fondi immobiliari e c.

LA VILLA VA IN CITTÀ
IL RITORNO DELLE VILLE FRANGIQUARTIERI

PROFUGI IN CITTÀ
Nuove contrattazioni, anche nelle zone più centrali e dismesse, di case indipendenti con box, verde e giardino.

LA VILLA VA IN CITTÀ
IL RITORNO DELLE VILLE FRANGIQUARTIERI

LA VILLA VA IN CITTÀ
IL RITORNO DELLE VILLE FRANGIQUARTIERI

Villa
LE VILLE NELLE ALTRE CITTÀ ITALIANE

Affittacamere? No, grazie
A sorpresa la Casarizzo bionda la ricreata nelle abitazioni in stile di proprietario di condominio lusso con spazi riciclati

Affittacamere? No, grazie
A sorpresa la Casarizzo bionda la ricreata nelle abitazioni in stile di proprietario di condominio lusso con spazi riciclati