

Architettura. Per contrastare la crisi Europa risorse punta su un nuovo modello progettuale: altissima qualità a costi contenuti

Nasce l'edilizia «personalizzata»

La formula sperimentata con successo per gli uffici viene estesa al residenziale

**Massimo Frontera
Paola Pierotti**

La casa come prodotto industriale, con costi all'osso e buon design. È la ricetta di Europa Risorse, promotore immobiliare con sede a Milano, contro la crisi immobiliare. I tempi difficili hanno stimolato l'evoluzione di una formula già definita dall'azienda nei suoi ingredienti base: architettura e prodotto edilizio come migliore sintesi di industrializzazione e

INNOVAZIONE

Non è più sufficiente creare composizioni architettoniche gradevoli: è necessario anche inserire spazi più vivibili e apprezzati dai fruitori

personalizzazione.

È questa infatti la filosofia del developer nato dalla partnership tra il fondo inglese Doughty Hanson e la società italiana Bpd Property Development. Chiari anche i ruoli della squadra: imprenditori esperti del territorio e larghe spalle finanziarie.

Dopo l'esordio (2000) nel comparto degli uffici, la società ha esteso il suo business al residenziale. Nei due i casi la formula non cambia: costruire uffici a misura di chi ci andrà a lavorare e case pensate intorno a chi le

abitierà, offrendo progetti di alta qualità architettonica e urbana alla portata di vari portafogli. Così il prodotto edilizio diventa come altri beni di consumo: mobili, vestiti, automobili.

«Se qualche anno fa, per comprare un vestito di buona qualità ci si affidava a grandi firme o a boutique artigianali, oggi marche come Zara o H&M consentono di comprare a basso costo cose ben disegnate», spiega Antonio Napoleone, amministratore delegato e presidente di Europa Risorse. «Lo stesso vale per le costruzioni - prosegue il manager -: si punta sulla qualità e poi si definiscono i nuovi standard; il mercato conferma che si vendono meglio opere belle, nel verde, sicure, personalizzabili e rispettose dell'ambiente».

La società ha avviato le prime realizzazioni a Milano, sviluppando insediamenti direzionali come la sede di Oreal Italia (20mila mq) e il Bodio Center (67mila mq). Poi sono arrivati i complessi misti e residenziali. Sempre a Milano è stato ultimato lo scorso anno il nuovo quartiere Orti Antichi. Tra le operazioni in corso, la riqualificazione dell'ex polo Monteluce a Perugia (65mila mq coperti), come partner del Fondo Umbria (gestito da Bnl Fondi Immobiliari sgr). Ci sono poi l'insediamento Orizzonti a Brescia (18mila mq di residenza) e

la rigenerazione dell'area Maciachini a Milano, un business park integrato da funzioni commerciali e per il tempo libero, per 96mila mq coperti. E, ancora, l'ampia riqualificazione del quartiere San Lazzaro a Padova, un vero e proprio quartiere di 26 ettari quasi totalmente destinati a residenze.

Per tutti questi interventi si è scelto di puntare su autori e progetti di altissima qualità. Laboratori di progettazione urbana con masterplan e interventi affidati a pool di architetti di fama internazionale e a giovani emergenti, scelti per l'impegno nella sperimentazione.

«Un buon progettista - spiega Napoleone - non è solo in grado di creare composizioni architettoniche gradevoli ma è soprattutto capace di introdurre elementi di novità che, insieme al developer, portano alla realizzazione di spazi più vivibili e apprezzati dai fruitori».

«Nel nuovo insediamento di Padova - prosegue l'ad di Europa Risorse - ci sarà la sede dell'azienda immobiliare con alcuni architetti che mostrano le possibili soluzioni abitative, modello Ikea. In uno showroom si potranno vedere e toccare i materiali e con un software il cliente potrà decidere l'organizzazione degli ambienti». L'ottimizzazione del prodotto è anche imposta dai costi delle aree, elevate e non comprimibili.

La formula di Europa Risorse, cambiando i dosaggi, funziona sia per il prodotto "alto di gamma", da 7-8.000 euro a metro quadrato (Orti Antichi a Milano o via Cavour a Roma), sia per il prodotto medio, 2.800-4.000 euro a metro quadrato (quartieri residenziali a Brescia e Padova o Perugia).

Un buon progetto d'architettura - secondo Europa Risorse - è anche legato al luogo. Nei suoi sviluppi immobiliari di area vasta, il developer risponde anche a un'esigenza dell'acquirente, che comprando la casa "compra" anche il quartiere; e cerca qualità anche al contesto urbano: verde, servizi e trasporti.

Nel quartiere residenziale di Brescia, firmato da Paolo Pasquini (progettista di Europa Risorse) e dallo studio Abda di Camillo Botticini Giulia De Appolonia, gli architetti hanno proposto soluzioni con forti legami al contesto urbano e paesaggistico: tutti i soggiorni sono orientati verso il grande parco di 30mila mq; sulla facciata grandi sbalzi definiscono logge bioclimatiche, sempre affacciate sul verde che possono diventare stanze, aperte o chiuse secondo la stagione. «C'è una coincidenza tra interessi immobiliari e buona architettura, e non un conflitto - assicura Camillo Botticini - anzi, il progetto orienta la qualità dell'abitare, che ha un valore economico».



MILANO LABORATORIO DI IDEE

Dal vecchio al nuovo. Nella foto sopra, il cantiere milanese dell'area Maciachini, dove sorgerà un centro polifunzionale. Nella foto sotto, "Orti Antichi", dieci palazzi residenziali nel cuore della capoluogo lombardo