il giornale dell'ARCHITETTURA.com
MAGAZINE LIBERO E INDIPENDENTE SULLE CULTURE DEL PROGETTO E DELLA CITTÀ

«Social Main Street» a Milano

Il prodotto residenziale a valori ridotti (in inglese affordable housing) si basa sull'affitto, modalità d'uso della casa che permette mobilità a professionisti e giovani che spesso abitano fino a età avanzata in famiglia. Il progetto di 112 alloggi presentato il 15 settembre identifica in studenti, pendolari e giovani coppie la domanda a cui proporre un'offerta ad affitto sostenibile: 450 euro al mese (per i bilocali). I soggetti che hanno ideato e varato il progetto sono lo studio Urbam, l'architetto Dante O. Benini, le tre cooperative La Ringhiera, Compagnia dell'Abitare e Costruttori Auprema insieme a Italcementi e Ivalsa (strutture in legno). La novità sta nell'assemblaggio intelligente di diverse soluzioni (finanziarie, amministrative, progettuali e costruttive) per un progetto basato sulla variabile canone di locazione. Fissato l'obiettivo, si punta a un'opera di qualità (al costo di 850 euro/mq) in un palazzo i cui alloggi, il più possibile differenziati, sono offerti già arredati (al costo di 80 euro/mq), anche grazie a accordi con aziende del settore quali Scavolini e Dolmo. La chiave di volta è il valore «zero» del terreno, grazie alla L.R. 14/2007 che ha identificato nelle «aree a standard» lo sviluppo di progetti di affordable e student housing. Un'esperienza inedita per l'Italia; sulla scia del nord Europa, soprattutto in Germania e Olanda, dove questi prodotti nati dall'accordo col pubblico costituiscono importanti quote dello stock immobiliare.

Autore

Uberto Visconti di Massino

Nato a Milano, ha vissuto per un anno negli Stati Uniti prima di laurearsi in Architettura con indirizzo urbanistico al Politecnico di Milano nel 1994. Ha iniziato a lavorare presso l'Istituto di ricerca Scenari Immobiliari e durante il dottorato di al Politecnico di Torino in pianificazione territoriale e mercato immobiliare, si è trasferito a Delft per fare ricerca presso l'università di architettura, dipartimento real estate e housing. Rientrato in Italia, ha fondato la società Valori Urbani Srl e nel 2006 è entrato a far parte di ING Real Estate Development, dirigendo l'attività di acquisizione progetti di sviluppo. Dal 2009 al 2015 è stato parte del Gruppo Arcotecnica (ora IPI/Agire) per lo sviluppo di progetti immobiliari e nella gestione di cespiti e portafogli immobiliari. Poi passato in Knight Frank (Capital Markets, 2016) ha lavorato per Ostello Bello

(Italia) e nella direzione di una proptech estera (Casafari, PT, 2022), mentre dal 2017 è in Talent Garden SPA, dove ha sviluppato spazi di coworking in tutta Europa. È specializzato in analisi di mercato, sviluppo urbano, acquisizione immobiliare, valutazione e gestione immobiliare. Giornalista pubblicista dal 1996, è stato nel board della European Real Estate Society (ERES 2005-2010) e di AICI (Associazione italiana consulenti immobiliari) e del Royal Institute of Chartered Surveyors, UK (2005-2020)