

# Real Estate 24



**SUL SITO**  
Dall'accessibilità della casa ai piani dei brand dell'hotellerie in Italia. Sono tra gli approfondimenti per gli operatori sul sito del Sole 24 Ore: [ilssole24ore.com/sez/casa](https://www.ilssole24ore.com/sez/casa)



**NELLA NEWSLETTER**  
Ogni venerdì Real Estate, la newsletter dell'immobiliare riservata agli abbonati. Iscriviti su: <https://ecommerce.ilssole24ore.com/shopping24/real-estate-z-ra.html>

## Multifunzionali e biodiversi: i nuovi modelli di verde urbano

**Oltre l'estetica.** Da Milano a Singapore, la strategia è adattarsi allo scenario climatico con edifici ecologici, foreste portatili, depavimentazioni estensive

Pagina a cura di  
**Alexis Paparo**

Portare la natura dove non c'era, con un progetto articolato e innovativo che rilegge i canoni del verde in città. Succede nel flagship store del marchio di arredi outdoor e indoor Paola Lenti, in un'ex area industriale in zona Maciachini, a Milano. Qui al prossimo Salone del Mobile, dal 16 al 21 aprile, verranno presentati sei modelli di verde urbano, scalabili e replicabili. Il progetto è firmato da Pnat, studio di progettazione multidisciplinare formato da architetti, scienziati e ricercatori vegetali, coordinati dal professor Stefano Mancuso (si veda l'intervista a destra).

«È stata l'occasione per ideare e realizzare un progetto davvero fuori standard, che presenta sei habitat con un altissimo livello di biodiversità, perfettamente integrabili in città», spiega Cristiana Favretto, co-founder dello studio. «Generalmente, l'approccio al verde urbano è solo estetico. Questi ambienti invece portano benefici anche al quartiere e a tutte le forme di vita che popolano la città, come gli insetti impollinatori».

Fra le soluzioni proposte spiccano il bosco edibile, con alberi anche da frutto, piante officinali e funghi, che contribuiranno all'offerta gastronomica dello spazio (che ha al suo interno anche un ristorante e un hotel); il tetto impollinatore, realizzato dall'azienda Daku con un sistema integrato di irrigazione a basso dispendio idrico, che ospiterà oltre 30 specie diverse e servirà da pit stop erifugio per questi importantissimi insetti. Presenti anche due aree con piante tropicali. «Ha senso puntare su specie più resistenti al cambiamento climatico: la parola autonoma assumerà significati diversi nei prossimi anni», continua Favretto. Infine, un giardino umido, con

una vasca d'acqua che ospiterà piante, insetti e piccoli animali e non necessita di filtraggio. «Sarà interessante calcolare - con i sensori che abbiamo sviluppato - tutti i benefici prodotti dalle specie e fare una proiezione a 30 anni. Serve trovare modi sempre nuovi di integrare la natura nel costruito, perché in città non è rimasto altro spazio», conclude.

### Gli edifici

Al momento circa il 57% della popolazione mondiale vive in città. Si passerà dagli oltre 4,5 miliardi di persone di oggi ai sei del 2050: la battaglia per la sostenibilità globale si gioca nelle città e va stimolato l'effetto moltiplicatore.

«Dal 2017 i clienti si dimostrano sempre più ricettivi al nostro approccio del verde come miglioramento dell'esperienza di chi vivrà gli spazi e di valorizzazione del portafoglio immobiliare», spiega Stefano Carone - fondatore e managing partner dello studio di architettura Il Prisma. «Il verde è diventato un materiale progettuale al pari degli altri, a cui si dedica oggi fino al 5-6% del budget totale di una riqualificazione negli esterni e fino al 10% per gli interni». Il Prisma propone spesso i *rain garden*, vasche di accumulo per gestire le acque meteoriche, popolate da piante che assorbono e rallentano i fenomeni di deflusso. È sempre possibile trovare soluzioni per integrare il verde negli spazi, personalizzando secondo l'identità dei committenti. «Nella sede di Lvmh Beauty, a Milano, abbiamo trasformato la terrazza in un giardino lussureggiante tutto l'anno, con un'area dedicata alle erbe aromatiche e una zona prato, dove meditare e fare esercizio. Nella riqualificazione quasi conclusa di via Oglio 12 (Scalo di Porta Romana), un parcheggio è diventato un giardino attrezzato e la facciata sarà una parete verde, a vantaggio di un quartiere molto urbanizzato», conclude Carone. Immaginando di intervenire in tem-



porale, lo studio londinese di architettura e design ecoLogicStudio, guidato da Claudia Pasquero e Marco Poletto, presenterà al Fuorisalone 2024 un purificatore d'aria biotecnologico componibile e integrabile in spazi più articolati. Alto un metro, ospita dieci litri di colture di micro-alghe che catturano, fra l'altro, fino a 20 grammi di CO<sub>2</sub> al giorno (un albero in città assorbe da 10 a 30 kg all'anno). Costa 2 mila euro e sono in via di definizione partnership per il B2C, mentre proseguono le installazioni in uffici, a Ginevra come a Londra.

### Le città

Singapore - che ha annunciato la scorsa settimana un aumento della sua carbon tax a 25 dollari per tonnellata (era 5 fino al 2023) e piani di aumento da 50 a 80 dollari entro il 2030

- ha sviluppato soluzioni urbanistiche estensive come un sistema di teleraffrescamento, nell'area di Marina Bay, che agisce su più edifici contemporaneamente facendo scorrere acqua refrigerata attraverso tubi isolati, e una rete di corridoi verdi per far fluire aria fresca in tutti i quartieri.

Ridisegnare in maniera più resiliente le città passa anche da iniziative di depavimentazione. A Leuven, il progetto pilota di *depaving* estensivo è partito dal quartiere Spaanse Kroon - dopo ampie consultazioni pubbliche i lavori sono iniziati nell'autunno 2023 - e farà da modello per altri otto progetti. L'amministrazione prevede poi premi per chi rinverdisce le aree antistanti a casa propria (fino a 350 euro) o installa un tetto verde (fino a 7 mila euro), oltre a un servizio che facilita ai cittadini la rimozione di coperture non volute e il loro recupero.

Milano avvierà fra fine 2024 e inizio 2025 tre interventi di depavimentazione: via Toce (Municipio 9), piazza Imperatore Tito (Municipio 4), viale Giovanni da Cermenate (Municipio 5), per un totale di circa 6 mila metri quadrati, e quattro (5.500 metri quadrati), sono in fase di progettazione. Ma c'è altro in cantiere: dalla riprogettazione, con pareti e tetti verdi, dei depositi Atm alla sperimentazione con i Suds (sistemi di drenaggio urbano sostenibile) che riparte da corso di Porta Verocellina: «Poi vogliamo rendere l'asse che da viale Argonne arriva al parco Forlanini una connessione ecologica, per stimolare la biodiversità, pedonale e ciclabile», spiega l'assessore all'ambiente e al verde urbano Elena Gandi. «Insieme ai municipi stiamo affrontando la questione della sosta - abusiva, ma tollerata - nei parterre e dei viali alberati, che potrebbero essere altrettanti corridoi verdi. La soluzione potrebbe essere convertire le aree di sosta blu nelle viali limitrofe in parcheggi per i residenti».

### In anteprima.

In alto, una vista del giardino umido nel flagship store di Paola Lenti, a Milano. Si tratta di uno dei sei habitat creati all'interno dello spazio dallo studio Pnat. A sinistra, dall'alto, il sistema di purificazione per interni ideato da ecoLogicStudio. L'area di Stiuspark, a Leuven, in Belgio, interessata da progetti di depavimentazione e gestione sostenibile dell'acqua

**L'intervista. Stefano Mancuso**  
Neurobiologo vegetale e saggista

## «Ora alberi anche fuori dai parchi»

«Non ci sono motivi tecnici o pratici per cui le piante debbano essere assenti da case, scuole, ospedali, tribunali, prigioni, uffici», esordisce Stefano Mancuso, botanico di fama mondiale, saggista - l'ultimo libro è «Fitopolis - La città vivente» (Laterza) -, direttore del laboratorio internazionale di neurobiologia vegetale e della Fondazione per il Futuro delle città. «La ricerca scientifica ha prodotto enormi quantità di dati che ne attestano i benefici. È un fattore culturale: non siamo più abituati ad averle intorno».

**Il progetto di verde per il flagship store di Paola Lenti a Milano può essere un modello operativo?**  
Dobbiamo ricoprire le nostre città di alberi e la questione non può essere risolta piantandole nei luoghi canonici - aiuole, parchi, viali - perché non c'è più spazio. Milano ha un'impermeabilizzazione del suolo altissima, ma non è l'eccezione, è una tipica città moderna. Nel progetto per Paola Lenti abbiamo pensato a un verde che contamina interni non pensati per questo scopo, si adatta bene al clima cittadino ed è multi-ecosistemico. Una soluzione replicabile, che va inserita in un quadro più ampio per essere incisiva.

**Cosa può fare la differenza nei centri urbani?**  
In una città, oggi, il 30% circa del suolo è occupato da strade: ne andrebbe decementificato il 40-50 per cento. Dove non si può, si possono installare grandi vasi, che ospitano veri e propri alberi. Oggi sembra un'utopia, ma in qualche modo è stato già fatto, quando abbiamo chiuso al traffico i centri storici. All'inizio sembrava impossibile liberarli dalle auto, poi ne hanno beneficiato tutti: i commercianti, gli scambi culturali, la salute, la socialità, l'economia intera.

**Che ruolo hanno le amministrazioni?**  
Fondamentale, possedendo tanti edifici e potendo incidere sull'urbanistica. Pnat (spin-off dell'Università di Firenze che propone soluzioni tecnologiche ispirate al mondo vegetale, co-fondato dal professore, ndr) collabora con vari Comuni (l'ultimo è Bologna, Mancuso è nel pool di esperti chiamati a ridisegnare il centro storico, ndr). Senza il pubblico, è difficile per i privati fare la differenza. Ancora oggi, molti regolamenti comunali obbligano a realizzare parcheggi in abbinata alla costruzione di edifici. Sappiamo che si può fare il contrario: Parigi, Londra, Tokyo mostrano che è possibile.

**Quali soluzioni di Pnat possono accelerare?**  
La fabbrica dell'aria, una serra da interni che usa le piante come sistema di depurazione degli ambienti. Lo stiamo rendendo una sorta di elettrodomestico, e vorremmo lanciarla sul mercato entro fine anno. E poi i nostri sensori che misurano e rendono visibile in tempo reale quanta anidride carbonica fissa e quante polveri sottili e particolato rimuove un singolo albero. Lo stiamo installando su 300 piante del parco Barni di Milano e credo che cambieranno la prospettiva delle persone nei confronti degli alberi, attraverso la visione immediata dei benefici che portano.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**STEFANO MANCUSO**  
Docente di arboricoltura generale ed etologia vegetale all'Università di Firenze, saggista, direttore del laboratorio internazionale di neurobiologia vegetale e della Fondazione per il Futuro delle città

**ImmobilSarda**  
UNIQUE PROPERTIES SINCE 1974

**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

TRATTATIVA RISERVATA  
+39.348.330.7911  
EXCLUSIVEPRIVATE SALES@IMMOBILSARDA.COM



## ★★★★★ SARDEGNA HOTEL INVESTMENT OPPORTUNITY UNIQUE PROTECTED WATERFRONT LOCATION

PRIVATE SALE: OCCASIONE IMPERDIBILE, VICINANZE COSTA SMERALDA - AREA EDIFICABILE WATERFRONT IN POSIZIONE STRATEGICA FRONTE ARCIPELAGO DE LA MADDALENA, PRONTA PER PROGETTAZIONE CON CONCESSIONE DIRETTA.

INFRASTRUTTURE COMPLETE, VOLUMETRIA DI CIRCA 22.000 M3 (SUPERFICIE CIRCA 5 ETTARI). IDEALE PER SVILUPPO ALBERGHIERO / RESORT A 5 STELLE FRONTE MARE.

INTERESSANTI POTENZIALITÀ: PONTILE PRIVATO, CONCESSIONE SPIAGGIA, SERVIZI ED ELIPORTO. OPPORTUNITÀ DA NON PERDERE PER INVESTITORI E SVILUPPATORI.

