

Cassa 24

ABITARE, COMPRARE,
ARREDARE, VIVERE
E INVESTIRE NEL MATTONE

Plus

Verso FIRE

LA LOGISTICA TIENE
MA I PREZZI DINAMICISSIMO



MERCATO E TENDENZE

Il boom del mattone a Rio e San Paolo
Vasche di design per l'idromassaggio
>PAG. 6 >PAG. 9

FOCUS

Le novità della logistica in arrivo all'Eire
>PAGG. 20-23

IL PUNTO

FOCUS I PREZZI A CATANZARO

>PAG. 7

NORME

OBBLIGHI DEL RENT TO BUY >PAGG. 12-13

ONLINE

Il portale dedicato alla casa: annunci, notizie e tendenze
www.casa24.ilsol24ore.com

Una chance di rilancio anche per i costruttori

Paola Bottelli

■ Parola d'ordine: condivisione. Giovani che sognano di metter su famiglia; separati, soprattutto se uomini, costretti a cercare un alloggio a buon mercato; persone che nella terza età si trovano a fronteggiare la necessità di traslocare in un'abitazione più conveniente. Per queste e per molte altre tipologie il cohousing può rivelarsi la soluzione più corretta.

Non soltanto le quotazioni sono più abbordabili (grazie ad esempio all'autoproduzione di energia e al risparmio sulle utenze), ma anche gli spazi comuni suggeriscono modelli di aggregazione in gradevole "comunità" con i vicini.

Anche per i costruttori il cohousing - che nel Nord Europa è diffuso da decenni - potrebbe essere una chance importante di rilancio dell'attività, mentre alcune associazioni lanciano l'idea di destinare una parte del patrimonio militare in dismissione o addirittura già dismesso. Insomma, un'opzione talmente semplice che sembra impossibile da non riuscire a cogliere. Almeno per iniziare.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

MONDO IMMOBILIARE

I PROFESSIONISTI DEL REAL ESTATE

RETAIL

La Cina sta sviluppando milioni di metri quadrati per catturare lo shopping
> pag. 15



Aperture. Store Zara a Shanghai

INTERVISTA

Pieralli (Axa Re): «Chiuso il primo closing del fondo Caesar a 118 milioni»
> pag. 17

COHOUSING ALTERNATIVA PER I GIOVANI

SCENARI

Per chi non riesce ad acquistare la prima casa si sta sviluppando anche in Italia un modello abitativo diffuso da anni nel Nord Europa

I TAGLI
Si stima un risparmio sui costi del 15% per ogni abitante

GLI ESEMPI
I villaggi «condivisi» a Torino, Milano e Pisa



APF

SOMMARIO

CURIOSITÀ

I ricchi francesi sognano Londra

Nicol Degli Innocenti

■ I francesi stanno invadendo Londra: i nemici storici degli inglesi questa volta però hanno intenzioni pacifiche e arrivano armati solo di carte di credito e libretti degli assegni. La prospettiva di una vittoria del socialista François Hollande alle presidenziali del 6 maggio sta convincendo migliaia di francesi benestanti ad abbandonare la patria e cercare casa a Londra, considerata un rifugio sicuro oltre che un buon investimento.

«Negli ultimi due mesi abbiamo trovato casa a molte famiglie parigine - afferma Edoardo Mapelli Mozzi, managing director dell'agenzia **Banda Property** -. Oltre al tradizionale quartiere francese di South Kensington, vicino al



Meta. Ambita la zona del Lycee francais

Lycee francais, comprano anche in zone come Battersea, Brook Green e Kentish Town, perché ci sono buone scuole francesi. Il numero di richieste è in aumento. Un mio cliente francese ha calcolato che tra i 250mila e i 600mila francesi sono pronti a trasferirsi all'estero dopo il voto».

I ricchi sono infatti nel mirino di Hollande, che ha annunciato un'aliquota del 75% sui redditi superiori a un milione di euro. E la domanda dei francesi, secondo Knight Frank, si concentra soprattutto sugli immobili di valore superiore a un milione di euro. L'interesse per le case di un prezzo oltre i 5 milioni di sterline è aumentato del 30% da parte francese quest'anno, e quello per gli immobili oltre 15 milioni del 31%, dimostrazione che a scegliere Londra sono i super-ricchi.

© RIPRODUZIONE INDEBITATA

Casa 24 PLUS

DIRETTORE RESPONSABILE:

Roberto Napolitano

VICE-DIRETTORE:

Edoardo De Biasi (vicario),
Ella Zamboni, Alberto Ortolì,
Alessandro Platzeri,
Fabrizio Forquet (redazione romana)

PROGETTO:

Evelina Marchesini (invitato)

SUPPLEMENTO:

a cura di Paola Bottelli (caporedattore)

IN REDAZIONE:

Giovanni Uggeri (vicecaporedattore)
Paola Dezza (vicecaposervizio)
Michela Finizio
Giovanna Mancini
Emiliano Sgarbato

PROGETTO GRAFICO:

Adriano Attusi, Laura Cattaneo,
Guido Minicolti, Francesco Narracci,
Luca Piloni

LE PAGINE

COVER STORY

4 Stili di vita/1
Dal cohousing
soluzioni per ridurre
i costi abitativi
di **Cristiana Raffa**

5 Stili di vita/2
Washington esempio
di alto rendimento



In cover: Il progetto di cohousing Vauban, a Friburgo

MERCATO & TENDENZE

6 Dal mondo
Boom di prezzi
in Brasile: nelle grandi
città si compra
per 6.500 euro al mq
di **Roberto Da Rim**

8 Hi-tech
Nuovi cordless
come pezzi d'arredo
di **Marco Morello**

9 Benessere
Vasche e minipiscine
per un wellness
accessibile e su misura
di **Paola Guidi**

12 Normativa
Il «rent to buy»
non implica l'obbligo
di acquisto
di **Dario Aquaro**

13 Compravendite
Nuova proprietà:
una scelta sicura
e in aumento

16 Investimenti
Elena Baturina
lancia Be Open
Foundation,
con l'obiettivo
di raccogliere
500 milioni di
sterline entro
fine anno
di **Michela Finizio**

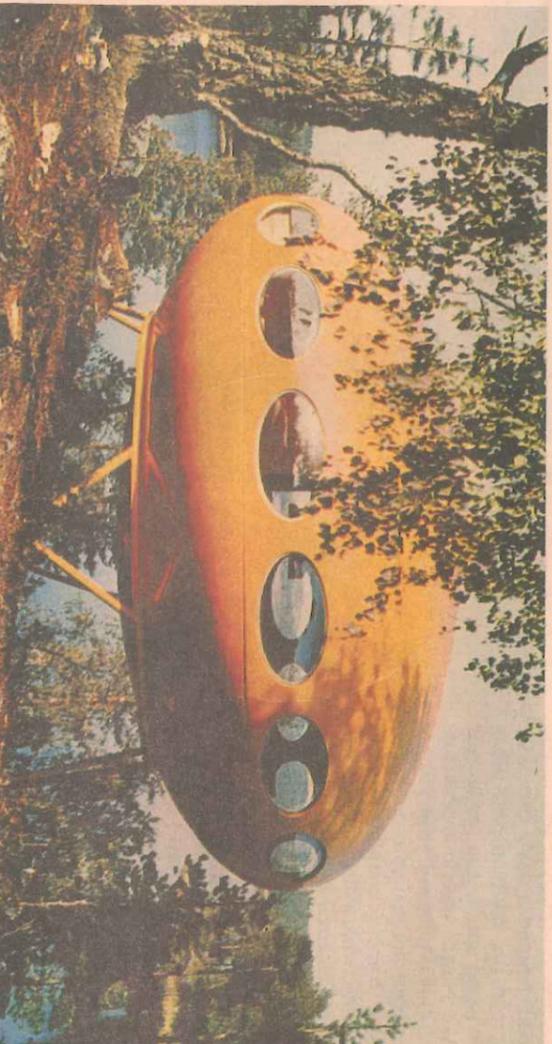
18 Finanza
Al via Piemonte
C.A.S.E., fondo
per il Social
Housing
di **Maurizio
Cannone**

19 Scenari
Strategie
anticrisi:
World Capital
guarda alla
Cina, Maggi
al settore
consulenza
di **Mau.C.**

APPUNTAMENTI

Espoo (Helsinki) Futuro 2012
08/05-16/09

All'interno di Helsinki World design capital, il WeeGee Exhibition Centre di Espoo propone una originale mostra della restaurata Futuro House, avveniristica abitazione realizzata nel 1968 da Matti Suuronen (nella foto). Icona dell'epoca dello spazio, Futuro resta ancora oggi un modello di abitazione avveniristica e sostenibile, di cui esistono oltre 40 imitazioni in tutto il mondo



SOCIETÀ

tra parentesi la pagina

Ad Notam Italia (9)
Alno Business Park (22)
Allinace (19)
Arcaro Martini (9)
Arvalli & Associati (22)
Axa Reim (17)
Banda Property (3)
Bang & Olufsen (8)
Be Open Foundation (16)
Bersika (15)
Brondi (8)
Chre (15) (20)
Cdipi Srl (18)
Co-housing.it (4)
Cobitare di Torino (4)
Consiglio Notarile

di Milano (12)
Consorzio Zai (22)
Cosyco (5)
Cushman&Wakefield (20)
Deka Immobilien (23)
Designal (15)
Duravit (9)
E-Cohousing (4)
Energio (23)
Fima (7)
Fondazione Crt (18)
Gazeley (22)
Gefi (20)
Gigasat (8)
Grandform (9)

Gse Italia (23)
Gva Redico (23)
H&M (15)
Hoss Intropia (15)
Ideal Standard (9)
Inditex (15)
Inglot (15)
Jacuzzi (9)
Jones Lang LaSalle (20)
Knight Frank (3)
Logistic Line (23)
Maggi Group (19)
Massimo Dutti (15)
NewCoh (5)
Nord Est Sviluppo (22)
Nsc (22)

Philips (8)
Plim (23)
Politecnico di Milano (5)
Progetto Cmr (19)
Prologis (22)
Pull & Bear (15)
Sagemcom (8)
Sect Real Estate (22)
Solidaria (4)
Tecnocasa (7)
Urban Village Bovisa (4)
Vailog (22)
World Capital (19) (23)
Zara (15)
È/Cohousing (4)

GLI INDICI

I MUTUI DELLA SETTIMANA

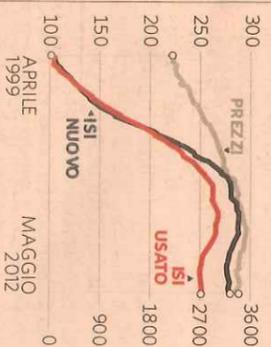
| | |
|-----------------|--------------|
| Profilo | Implegato |
| Professione | 35 anni |
| Età | 20 anni |
| Durata mutuo | 100.000 euro |
| Importo mutuo | 200.000 euro |
| Valore immobile | |

| | | |
|----------------------------|----------|-------|
| TASSO VARIABILE (%) | Migliore | Medio |
| | 3,32 | 3,94 |
| TASSO FISSO (%) | Migliore | Medio |
| Rata mese | € 571 | € 602 |

| | | |
|------------------------|----------|-------|
| TASSO FISSO (%) | Migliore | Medio |
| Rata mese | € 646 | € 718 |

INDICE ISI

Indice sull'andamento residenziale e le quotazioni per case libere nuove



FONTE: Scenari Immobiliari

FOCUS CITTÀ

a pagina 7

I TRENDS DI CATANZARO

Indicazioni degli operatori sul mercato nei prossimi 12 mesi

| | | |
|---------------|---------|-------------|
| Aumento | Stabile | Diminuzione |
| 20 | 30 | 50 |
| Offerta | 60 | 40 |
| Prezzi | 40 | 60 |
| Compravendita | 20 | 40 |

FONTE: Gabetti, Professionecasa, Reag, ReMax, Tecnocasa

ONLINE

www.casa24plus.it
Sei le sezioni: mercato, mutui, condominio, in casa, vacanze e weekend e Mondo immobiliare (società e protagonisti del real estate)

✉ **Indirizzo mail:**
casa24plus@isole24ore.com
L'indirizzo e-mail dei giornalisti si ottiene in questo modo:
nome.cognome@isole24ore.com

🐦 **Twitter:** @24casaplus

📘 **Facebook:** facebook.com/casa24plus

Questo numero di Casa24 Plus è stato chiuso in redazione martedì 30 aprile 2012 alle ore 20

COVER STORY

MODELLI ABITATIVI

Il cohousing «calamita» per i giovani

**Autoproduzione
di energia e condivisione
di utenze tagliano i costi
per abitante del 15%**

Cristiana Raffa

La famiglia si sparpaglia, il lavoro è flessibile, il costo della vita lievitato e gli stipendi si abbassano. La benzina aumenta e i servizi al cittadino diminuiscono. Genitori separati si pagano i figli che ora hanno due case e due camerette, e i nonni sono affidati a badanti che dormono sul divano. Il mercato immobiliare fatica a rispondere ai nuovi assetti sociali. Il cohousing si propone come soluzione, o almeno lo è per i tanti italiani che cavalcano questa tendenza.

Nate nel nord Europa cinquant'anni fa, le case condivise sono di fatto condomini con una marcia in più, a cominciare dall'usufrutto degli spazi comuni, ma soprattutto grazie alla cultura della socialità e del mutuo soccorso. «È come la vecchia sana cooperazione tra vicini di casa», spiega Chiara Mossetti, dell'associazione **Coabitare di Torino** e coabitante di Numero Zero, una palazzina in fase di ristrutturazione a Porta Palazzo. La privacy di ognuno è sacra, si condividono solo delle porzioni abitative e l'investimento iniziale: «Partecipiamo tutti insieme ai lavori che ci permetteranno di entrare in otto appartamenti in via Cotelengo», precisa Mossetti. Alla fine il prezzo delle abitazioni sarà di circa 2.300 euro al metro quadrato, in linea con le quotazioni della zona, ma comprensivo di spazi comuni come giardino, terrazzo, soggiorno, forno professionale, laboratorio creativo, salone multuso.

L'idea è quella di condividere anche i servizi: dal car sharing alla banca del tempo (ore di lavoro messe a disposizione dagli abitanti per lavori di idraulica, sartoria o baby sitting), passando per i gruppi d'acquisto solidali. Numero Zero è solo un primo banco di prova: «In via Padova - racconta Chiara Casotti, tra i membri più attivi dell'associazione Coabitare - abbiamo un altro grande progetto in collaborazione con un'impresa che sta convertendo un ex ufficio. Un intero piano dovrebbe essere dedicato al cohousing. Sarà un fabbricato ad altissima efficienza energetica, con smilia mq percorribili in bicicletta. Si potrà arrivare pedalandi fino all'ultimo piano, senza dover prendere l'ascensore». Si stimano risparmi medi annui per abitante del 10-15%, grazie a utenze condivise e autoproduzione

ne energetica. Per ora il cohousing è frutto di iniziative private e non è legalmente codificato, anche se diverse associazioni si stanno battendo per ricevere un riconoscimento da parte delle amministrazioni pubbliche, affinché venga incluso nei bandi per l'housing sociale. Al-

l'associazione E-Cohousing di Roma racconta: «Stiamo proponendo di destinare al cohousing una parte di patrimonio militare dismessi, a prezzi agevolati, perché nella capitale le quotazioni di mercato sono folli», spiega Susy Pironei, responsabile della community con circa 500 iscritti.

Un altro esempio incoraggiante arriva da Vimercate, in Brianza, dove un nucleo di 12 famiglie sta dando vita alla Corte dei girasoli: il complesso sorgerà su un terreno acquistato in gruppo, attraverso un bando comunale dedicato proprio al cohousing. I criteri di costruzione soddisferranno la classe energetica A, con un valore medio di 25 kWh/mq annui. Alla produzione energetica da fonti rinnovabili affiancherà l'utilizzo del compost per orti e giardini. Previsti un doposcuola per i bambini, una biblioteca e un appartamento a disposizione degli ospiti. Sul sito Co-housing.it scrivono da tutta Italia per sapere come si fa. A Milano l'assessore all'Urbanistica, Ada Lucia De Cesaris, sta valutando iniziative analoghe, che sfruttino però l'esistente: «Ho organizzato un gruppo di lavoro - precisa - per individuare stabili da riqualificare e trasformare in residenze accessibili a chi non può permettersi il libero mercato e voglia condividere alcuni servizi. Per esempio anziani autosufficienti, genitori separati o giovani lavoratori».

L'obiettivo è trasformare una moda in una possibilità abitativa alla portata di tutti. Oggi i cohousing sono per lo più giovani professionisti all'avanguardia, come gli abitanti di **Urban Village Bovisa**: 32 nuclei convivono dall'estate 2009 in quella che un tempo era una fabbrica di barattoli. Sono talmente gelosi della loro conquista da preferire la totale riservatezza alla condivisione virale dell'esperienza. Altro esempio, intanto, si ispirano i bolognesi di **E/Cohousing** (a metà strada tra il capoluogo e San Lazzaro, coinvolge 12 famiglie) o i ferraresi di **Solidaria** (18 alloggi alla corte del Duchino, a 5 km dal Castello Estense). Tutti *work in progress*.

PHOTOGALLERY

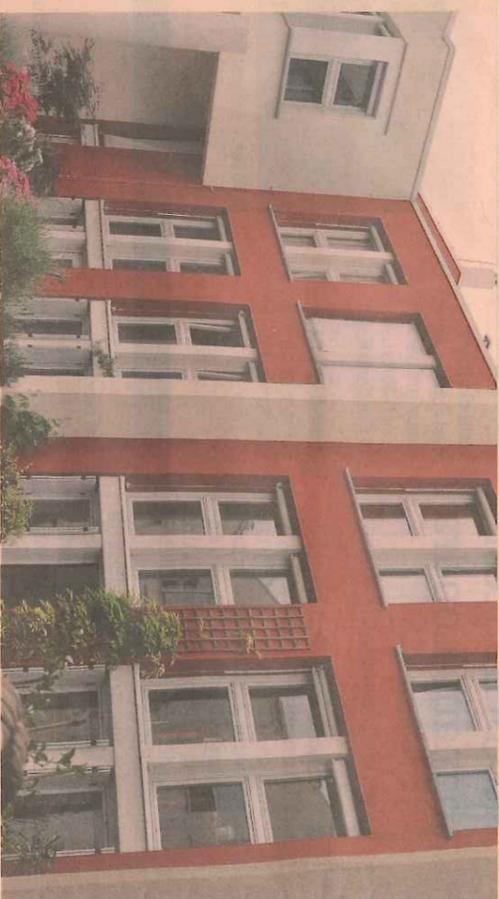


Esempi di cohousing nel mondo
www.casa24plus.it/mercato

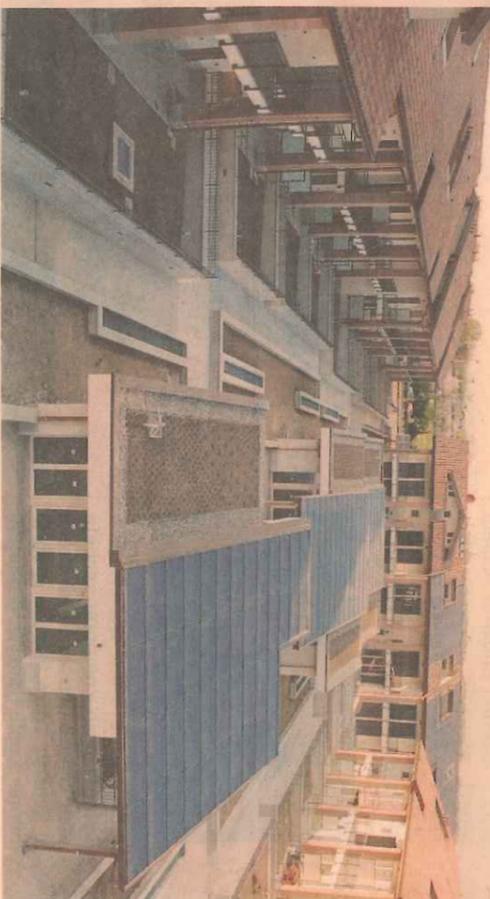
© RIPRODUZIONE RISERVATA

Villaggi «in collaborazione» sul territorio

- 1 MILANO**
Urban Village Bovisa
725
METRI QUADRATI
Spazi in comune, inclusi giardino, living room, lavanderia con zona sfito, deposito bici, terrazza con piscina e barbecue



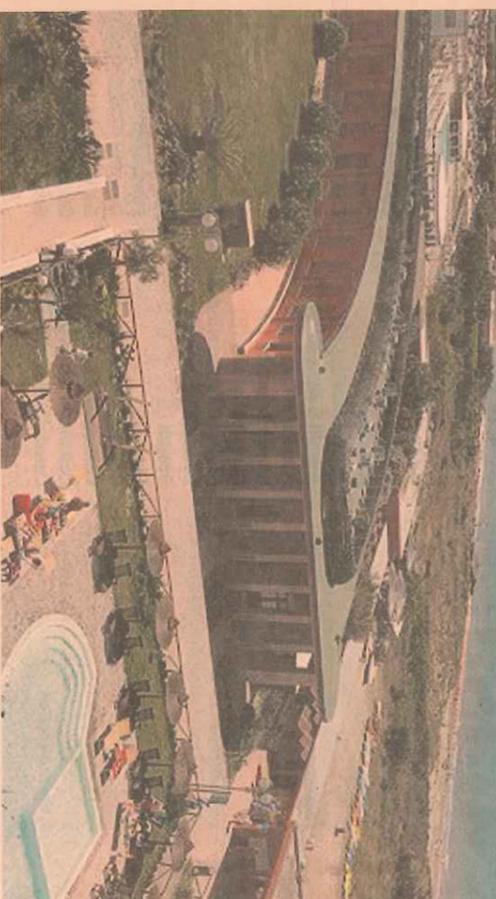
- 2 RODANO (MI)**
Terracielo
3mila
EURO
Prezzo medio al mq per i singoli appartamenti, più spazi comuni di 400 mq di corte e 2mila di verde



- 3 TORINO**
Numero Zero
2.300
EURO
Al mq, prezzo medio di vendita degli otto appartamenti, disposti su tre piani, per oltre 700 mq di superficie



- 4 PISA**
Coholonia
1.000
METRI QUADRATI
Spazi pubblici in condivisione utilizzati dalle 50 famiglie cohouser, oltre ai 24mila mq di parco



IN UN EX OPIFICIO 32 APPARTAMENTI

Milano, zona Bovisa. Abitato dal 2009, ricavato dalla ristrutturazione di un ex opificio, composto da 32 appartamenti privati (da 50 al 140 mq) e venduto a 3.400 euro al mq, attualmente è abitato da 32 nuclei familiari che hanno definito la loro "carta costituzionale" e che condividono spazi comuni, come lavanderia-stireria e hobby room. Si trova a cinque minuti di distanza dalla fermata del Passante ferroviario e a 400

passi dalla sede del Politecnico di Milano. Si tratta di un edificio industriale riconvertito, classe energetica B. Gli appartamenti si affacciano su una corte interna di 400 metri quadri adibita a giardino comune. Sono comuni anche 140 metri quadrati di spazi chiusi con living room, lavanderia con zona stir, deposito biciclette e deposito merci del Gruppo d'acquisto solidale, una terrazza di 185 mq con piscina di 12x4 metri e zona barbeque.

DISEGNO A CORTE CON SAUNA E PALESTRA

Rodano, provincia di Milano. Sono in fase di consegna le sessanta unità abitative di TerraCielo, complesso residenziale riscaldato e raffredato con pompe di calore che sfruttano il geotermico, attivate con impianti fotovoltaici. Il progetto, sviluppato attraverso la società di servizi Cohousing Ventures e affidato ai docenti del Politecnico di Milano, è in classe energetica A+. Ai confini con il Parco sud, è immerso nella natura. Sono stati disegnati appartamenti da 60 a 140 mq (al

piano terra con giardino privato e taverna; al primo piano con mansarda e terrazzi), con un segno che ricorda le antiche cascate lombarde (portici, balconate, capriate in legno). L'organizzazione architettonica è a corte: nella zona centrale ci sono 400 mq di spazi comuni, oltre ai 2mila di verde con frutteto. Saranno costruite anche sauna e palestra. Le unità disponibili sono in vendita a 3mila euro al mq (www.terracielobiz)

IN COMUNE ANCHE MICRONIDO E CUCINA

Torino, zona Porta Palazzo. Palazzina di via Cottolengo 2/4, in fase di ristrutturazione. Una superficie di 700 metri quadri divisa in otto appartamenti su tre piani. Spazi privati ma anche pubblici, come una palestra, un grande giardino, una terrazza che dà sul mercato di piazza della Repubblica, un micronido. Le zone comuni sono: un sottotetto; un piano interrato di 330 metri quadrati; 120 metri quadrati di locale commerciale al piano terreno; giardino di 90 mq;

terrazzo di 90 mq. I servizi in condivisione sono una cucina e la sala per le feste, il doposcuola, la palestra, l'officina fai-da-te, la biblioteca, la forestiera, la dispensa, il car sharing. Chi aderisce al progetto è socio della Cooperativa Numero Zero e contribuisce all'attuale fase di progettazione partecipata del cohousing tramite cicli di riunioni settimanali riservate al gruppo d'acquisto. Prezzo: 2.300 euro al metro quadrato (www.cohousingnumerozero.org)

PARCO PRIVATO VISTA MARE

Pisa, zona litorale Calambrone. Sessanta famiglie che, in condivisione di spazio e servizi, vivranno a Villa Rosa Maltoni, nel centro di Calambrone (15 chilometri a sud di Pisa). Primo cohousing in Toscana, frutto della ristrutturazione dell'ex-colonia estiva Regina del mare, progettata negli anni Trenta dall'architetto futurista Angelo Mazzoni. La parte nord della struttura è dedicata al cohousing per famiglie con 24mila mq di parco privato e mille mq di spazi

pubblici in condivisione, separata dal mare da 100 metri di dune protette. Si tratta di un lifepark sul mare unico in Europa, un luogo ideale per vivere, non solo per andarci in vacanza: grandi gli spazi per i bambini e i ragazzi, tanto verde fruibile, accesso diretto al mare, spiaggia a portata di mano e case confortevoli. La destinazione d'uso delle parti comuni sarà decisa dai residenti in piena autonomia. (www.baldereschiedilizia.it)

«Specialisti del mercato dal progetto alla gestione»

INTERVISTA

Nadia Simonato

responsabile marketing NewCoh

«Dallo sviluppo del cohousing nel 2006 è nata la nostra idea imprenditoriale: quella di farne un prodotto commerciale o, più precisamente, un'evoluita proposta di mercato».

Parla Nadia Simonato, responsabile di NewCoh, che ha lanciato, e anima la community online di Cohousing.it: circa 12mila persone che desiderano abbracciare questo stile abitativo.

Quali sono stati i primi progetti realizzati?

Urban Village Bovisa, abitato dal luglio 2009 da trenta famiglie, e Cossyco, sempre a Milano in zona Ripamonti, abitato dal 2010: in questo caso si tratta di cohousing in affitto.

E ora?

Stiamo per consegnare le trenta unità abitative di Terracielo, a Rodano (Mi), riscaldate e raffredate con pompe di calore che sfruttano il geotermico, attivate con impianti fotovoltaici. Il progetto, interamente affidato ai docenti del Politecnico di Milano, è in classe energetica A+. L'organizzazione architettonica è «a corte» e nella zona centrale ci sono 400 mq di spazi comuni, oltre ai 2mila di verde con frutteto. Stanno partendo anche i cantieri di Cuore, il recupero di una cascina del Settecento a Zibido San

Giacomo, vicino alla metrò di Assago. La progettazione è partecipata dai futuri abitanti. Ancora a Milano ci sono altri due progetti: uno in via Varesina e l'altro a Tremno. Appartamenti in complessi come questi che prezzi hanno?

Non molto alti, se pensiamo ai costi dell'efficienza energetica. In più c'è il vantaggio degli spazi comuni compresi nel prezzo: giardini, sale benessere, piscina, lavanderia, magari anche la serra e la palestra. Per Terracielo si pagano 3mila euro al mq, mentre per Cuore non supereremo 12.900 per la vendita e i 100 euro al metro quadro annui per l'affitto. Come trasformare il cohousing in prodotto di mercato?

sing in prodotto di mercato?

Non ci si improvvisa progettisti di cohousing. Ben vengano iniziati ve spontanee di amici che si riuniscono per vivere insieme, ma noi parliamo di competenze e formazione. Architettura e tecniche, sviluppo immobiliare, repertorio e gestione finanziaria, legale e amministrativa, e soprattutto la capacità di relazionarsi tra cohouser per organizzare la partecipazione reale.

Perché lo ritenete un settore in crescita?

Non è solo una moda. Sentiamo da parte dei cohouser la volontà di recuperare una socialità persa nei decenni passati. E poi la destrutturazione della rete familiare tradizionale alimenta il bisogno di nuovo soccorso. Esiste anche la possibilità di aprirsi alla cittadinanza e di offrire servizi come asili, spazi per il quartiere, spazi culturali, infermeria, elementi che potrebbero diventare anche fonti di reddito.

Quante sono le persone che vivono in cohousing attualmente in Italia e nel mondo?

È difficilissimo dirlo. La nostra impresa ha riunito per ora 120 famiglie, e sappiamo che sono in corso altri progetti in Italia organizzati dal basso da associazioni spontanee. Nel resto del mondo si ha notizia di circa 2mila cohousing avvia-ti tra Europa, Stati Uniti e Australia. Se consideriamo 30-35 famiglie per ognuno, possiamo pensare a 60-70mila persone, ma sono stime per difetto. — Cr. Ra.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Takoma Village «esempio di alto rendimento»

WASHINGTON

L'esperimento di comunità urbana avviato fin dal 1998

Sessanta adulti e ventidue bambini, età comprese tra i sei mesi e i novant'anni. Cinque cani, numerosi gatti, uccelli e scoiattoli. A Washington c'è uno dei più riusciti esempi di cohousing al mondo. Il sito web, ricco di informazioni e documenti per la promozione del cohousing, si apre così: «Takoma Village è una comunità urbana che favorisce il sostegno reciproco e la cooperazione nel rispetto della privacy. Accogliamo la diversità e incoraggiamo il consumo responsabile, la partecipazione attiva alla vita in società».

Un esperimento iniziato nel 1998, quando un gruppo di vicini ha pensato di unirsi per costruire qualcosa di diverso per se stessi e i propri figli. Nel 2001 è cominciata la coabitazione, con gli appartamenti disposti in-



Nadia Simonato. Manager di NewCoh

Stanno nascendo tanti cantieri ma non ci si improvvisa cohouser: servono giuste competenze



La corte. Le unità del Takoma Village disposte intorno al cortile interno

43

APPARTAMENTI

Ciascuno possiede 1/43 degli spazi comuni

© RIPRODUZIONE RISERVATA