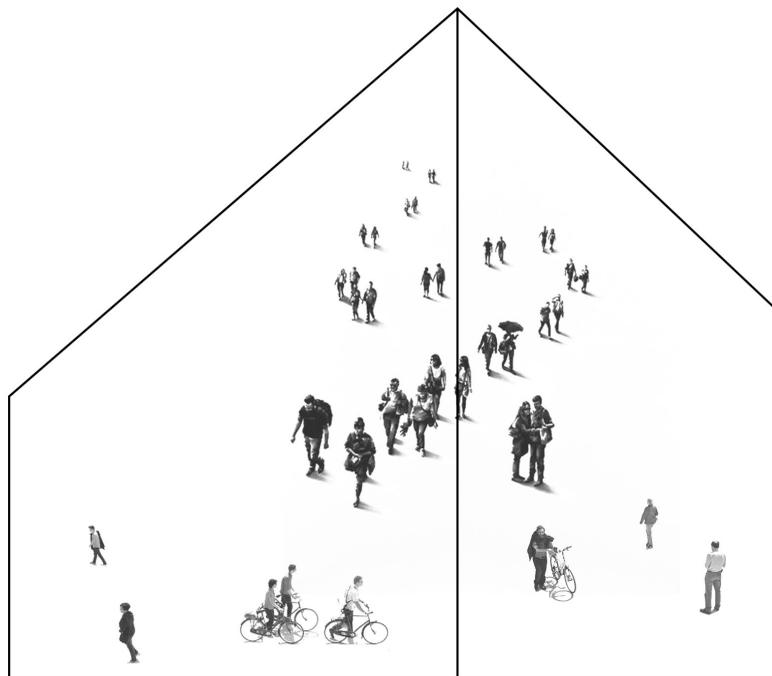


Mercato Immobiliare Post Covid

Indagine sul fenomeno
"Build to Rent" su sito a Torino.



Rebecca Rastrelli
Angela Romanelli

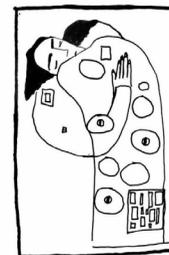
Settembre 2021

**TESI LAUREA MAGISTRALE
IN ARCHITETTURA COSTRUZIONE E CITTÀ**

RELATORE: Prof.ssa Francesca Abastante
STUDENTI: Rebecca Rastrelli, Angela Romanelli

Politecnico di Torino, 2021



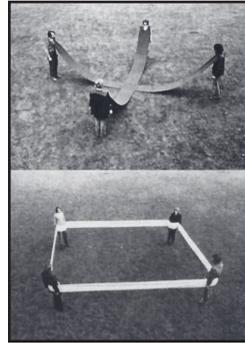


O RA , P IÙ C H E M A I .

#tatuaggi male



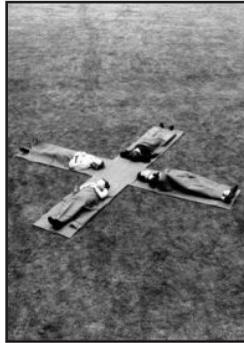
0



01



02



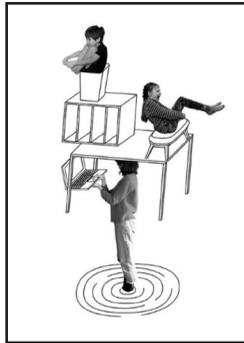
03



04



05



06



07



08

0_pag. 15

ABSTRACT

01_pag. 19

INTRODUZIONE.

02_pag. 23

PANDEMIE NELLA STORIA

Perchè parliamo di pandemie?

Pandemie più antiche

Peste nera

Colera

Nuovo Corona virus

03_pag. 43

MERCATO IMMOBILIARE

E COVID.

Build to Rent

Casi studio comparativi

Questionario

04_pag.93

CASO STUDIO:

VIA ARSENALE, TORINO

Presentazione caso studio

Proposta d'intervento

05_pag. 107

METAPROGETTO

Funzioni

Pianta con legenda aree

Indicazioni materiali e finiture

06_pag. 145

ZOOM AREE

Appartamento tipo

Aree comuni

07_pag. 157

ANALISI FINANZIARIA

Tipo di analisi

Come funziona?

Risultati attesi

Analisi costi e ricavi

Conclusione

08_pag. 171

CONCLUSIONE

0



hula hoop in the 1950s

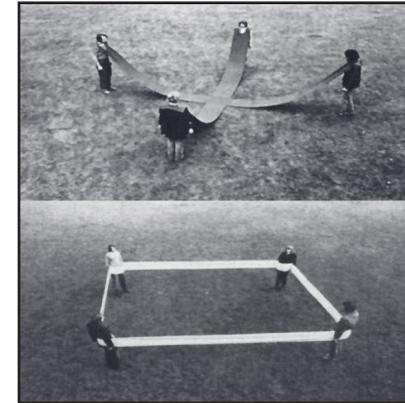
Abstract

A causa della diffusione della pandemia da SARS- CoV-2 alla fine del 2019 e in seguito al lockdown nazionale, a cui noi tutti siamo stati sottoposti, la casa e il modo di abitarla sono diventate un tema centrale nella vita delle persone. La domanda che ci è sorta spontanea è: come saranno le case in futuro? Che cosa sarà necessario? Cosa cambierà in termini di distribuzione interna? Che caratteristi-

che saranno più richieste rispetto ad altre? Abbiamo svolto un'indagine storica per capire come, chi ci ha preceduti, ha reagito alle varie pandemie che hanno colpito l'umanità. Ricerca a cui, successivamente, siamo andate ad integrare i pareri degli esperti sull'attuale pandemia per poi applicare al nostro caso studio le conoscenze acquisite. Avendo a disposizione un gran-

de edificio, sito in Via Alfieri in pieno centro a Torino, abbiamo provato ad applicare un nuovo modello, in via di sviluppo a livello europeo, chiedendoci se potesse essere applicabile anche alla nostra città: il "Build to Rent". E' stato necessario analizzare l'intervento attraverso un'analisi finanziaria semplificata al fine di confermare se, effettivamente, fosse sostenibile a livello economico.

01



Fondaco _ gruppo multidisciplinare _ Milano 24 - 30 Marzo
2020

Introduzione

Lo scopo di questa tesi è analizzare il mercato immobiliare attuale e capire come sia cambiato a seguito della pandemia da Covid-19.

In primo luogo è stato necessario studiare le pandemie del passato per comprendere come, nel corso della storia, esse abbiano più o meno influenzato la società. Nel primo capitolo riportiamo le pandemie più significative analizzando dalla diffusione del virus fino agli effetti sui singoli individui, partiamo dalla peste di Atene del 430 a.C, passando per la peste nera, la prima vera pandemia della storia, fino ad arrivare al Colera particolarmente significativo per miglione che furono apportate alle città, breve time-line che ci porta ad oggi, ai tempi del Corona virus. Dopo una parte di analisi storica affrontiamo l'argomento fulcro della nostra tesi: "Mercato immobiliare e Covid", questa ricerca è cominciata con lo studio del parere di esperti che ci

hanno spiegato come il mercato immobiliare stesse cambiando.

Il modello che andiamo ad applicare al nostro caso studio si chiama "Build to rent", nuovo trend che nasce in nord Europa nel quale banche e assicurazioni acquistano immobili da riqualificare progettando appartamenti da mettere a reddito.

Gli appartamenti vengono costruiti con materiali di pregio e all'interno del complesso residenziale vengono offerti servizi alla persona e zone di co-living per rendere più confortevole la vivibilità nello stabile.

Per capire come siano strutturati gli edifici di questo tipo abbiamo cercato dei casi studio in Europa, dopo averli analizzati abbiamo evidenziato le caratteristiche principali che in seguito abbiamo utilizzato per la progettazione del nostro caso studio.

Al fine di verificare le nostre scelte progettuali abbiamo somministrato un questionario a 131 soggetti, provenienti da diverse parti d'Italia, i risultati hanno confer-

mato quanto emerso da analisi precedenti.

Il nostro caso studio è sito in via Alfieri angolo via dell'Arsenale a Torino.

L'immobile è stato acquistato all'asta dalla società Holding18 e l'incarico per la progettazione e i lavori di riqualificazione è stato assegnato allo studio GAA* Giachino Architetti Associati, da cui abbiamo avuto il materiale e il supporto per lo sviluppo della nostra tesi.

A livello progettuale ci fermiamo allo stato preliminare del progetto, al quale applichiamo un'analisi finanziaria semplificata, utilizzando interventi su edifici simili per ottenere il costo di costruzione al quale abbiamo sommato tutte le varie spese che concorrono nella determinazione del costo finale dell'intervento a cui verrà sommato il ricavo derivante degli affitti, in un determinato arco temporale così da capire se l'intervento possa essere fattibile.

02



Fondaco _ gruppo multidisciplinare _ Milano 24 - 30 Marzo
2020

Pandemie nella storia

A seguito del Covid-19, che ha cambiato radicalmente le vite di tutti, è necessario riflettere su come le pandemie passate abbiano cambiato le persone, le città e il modo di vivere la quotidianità: le regole per contigere i contagi e la paura per un virus sconosciuto hanno modificato le abitudini delle persone, il quesito è se si tratti di cambiamenti momentanei o definitivi e per capirlo è necessario analizzare la storia delle pandemie passate.

Nel corso dei secoli molte malattie si sono largamente diffuse soprattutto tra strati più svantaggiati della società, in spazi molto ristretti vivevano un eccessivo numero di persone in condizioni igienico sanitarie pessime; situazione che favorisce la proliferazione e rende impossibile il distanziamento sociale che, come abbiamo recentemente compreso, è la prima arma per abbattere la diffusione di un morbo.

Le malattie contagiose sono sempre state presenti nella storia dell'umanità causando un altissimo numero di decessi. Nel momento in cui il virus si diffonde cambia radicalmente la vita delle persone, non solo per le problematiche legate alla salute, ma influenza anche la quotidianità costringendo l'individuo ad adattarsi, in un breve arco temporale, a quelle che sono le "nuove" esigenze e restrizioni imposte dall'emergenza in corso. A pari passo le città vengono sottoposte ad alcuni significativi cambiamenti nella loro struttura, essi sono il frutto di esperienze passate e comportamenti già presi in considerazione durante le pandemie precedenti.

Le prime testimonianze di piaghe risalgono all'antico testamento, nel quale nel Libro dell'Esodo capitoli 7-11 narra di dieci piaghe che colpiscono gli egiziani, alcune assolutamente delle casualità, ma altre chiaramente di natura infettiva.



Dalla peste di Atene alla peste nera

Il primo evento documentato è la peste di Atene che si verificò tra il 430-26 a.C. durante la guerra del Peloponneso¹ tra le città-stato rivali Atene e Sparta. Le testimonianze storiche derivano dallo storico Tucidide, il quale sopravvisse alla malattia e la descrisse nella sua Storia della guerra del Peloponneso. Essa fu provocata dal sovraffollamento ad Atene causato dalla guerra, la peste ebbe rapida diffusione e causò la morte di circa il 25% degli abitanti².

A seguire, tra il 165-180 d.C. si verificò la peste Antonina nei territori dell'Impero Romano durante il regno di Marco Aurelio (161-180 d.C.). Fu portato all'interno nell'Impero dai soldati di ritorno da Seleucia e, prima che diminuisse, aveva colpito l'Asia Minore, l'Egitto, la Grecia e l'Italia. A differenza della peste di Atene, che colpì una regione geograficamente limitata, la peste Antonina si diffuse in tutto il territorio, perché l'Impero era una società coesa economicamente e politicamente integrata che occu-

pava ampie fasce del territorio³. La peste distrusse fino a un terzo della popolazione in alcune zone e decimò l'esercito romano, uccidendo lo stesso Marco Aurelio⁴. La pandemia ebbe conseguenze disastrose indebolendo la potenza militare ed economica dei Romani, ponendo le basi per il declino dell'Impero d'Occidente. La peste di Giustiniano (541-42 d.C.) fu una pandemia di "vera peste", cioè causata da *Yersinia Pestis*, virus che venne trasmesso dall'Etiopia, passando dall'Asia, lungo le rotte commerciali delle carovane e ammorbò rapidamente tutto l'Impero Romano. Come la maggior parte delle pandemie, la peste di Giustiniano seguì le rotte commerciali fornendo uno "scambio di infezioni oltre che di merci" e quindi era particolarmente brutale per le città costiere. Essa è il primo esempio chiaramente documentato⁵, gli individui infetti di solito morivano entro pochi giorni ed ebbe gravissime ripercussioni anche sui commerci e sull'economia dell'Impero, riducendone la potenza e facendo gravare sui

1. Thucydides, history of the Peloponnesian War, Book 2, Chapter VII. p. 89-100., trans. Crawley R. Digireads.com Publishing; 2017 Sept. ISBN-10: 1420956418.

2. Littman RJ. The plague of Athens: epidemiology and paleopathology. Mt Sinai J Med. 2009;76(5):456-67. <https://doi.org/10.1002/msj.20137>. PMID: 19787658.

3. Sáez A. The Antonine plague: a global pestilence in the II century d.C. Rev Chil Infectol. 2016;33(2):218-21. <https://doi.org/10.4067/S0716-10182016000200011>. Spanish. PMID: 27314999.

2

2. Michiel Sweerts, La peste in una città antica (1652-1654)



4. Sabbatani S, Fiorino S. The Antonine plague and the decline of the Roman empire. Infez Med. 2009;17(4):261-75. Italian. PMID: 20046111.

5. Horgan J. Justinian's Plague (541-542 CE). Ancient history encyclopedia; 2014 Dec 26. Retrieved from <https://www.ancient.eu/article/782/>

6. Scheidel W. The great leveler: violence and the history of inequality from the stone age to the twenty-first century. Chapter 10: the black death. Princeton: Princeton University Press; 2017. p. 291-313. ISBN 978-0691165028.

superstiti la crescente pressione fiscale. Dopo la prima ondata del 541, si ripresentò ciclicamente, essa fu un chiaro esempio di come "la globalizzazione" abbia favorito una più rapida diffusione nelle malattie.

Nel 1347 giunse in Europa la peste bubbonica, essa ebbe origine in Cina nel 1334 e si diffuse ad ovest attraverso le vie commerciali lungo la Via della Seta. In mezzo secolo ridusse la popolazione mondiale da 450 a circa 300 milioni. Non è stato possibile raccogliere i raccolti, i viaggi e il commercio sono stati ridotti e il cibo e i manufatti sono diminuiti. La peste rompe le tradizionali divisioni tra classi superiori e inferiori portando alla nascita di una nuova classe media. La carenza di manodopera a lungo termine ha incoraggiato l'innovazione di macchinari che sostituirono il lavoro manuale, portando a una maggiore produttività⁶. La peste fu un argomento di ispirazione per le grandi menti dell'epoca, innumerevoli furono i testi dedicati a questa epi-

demia, fu influenzata anche la pittura e l'architettura con nuove costruzioni studiate appositamente per ospitare gli infetti (lazzaretto) che prima di allora giacevano per le strade.

Solo negli anni cinquanta furono adottati i primi piani per limitare il contagio per le nuove epidemie, nel momento in cui veniva annunciata una nuova epidemia si limitavano gli scambi commerciali e le interazioni tra individui. Vennero istituiti i giorni di quarantena poiché nel medioevo notarono la correlazione tra il passare del tempo e la manifestazione dei sintomi di una malattia, da ciò notarono

che dopo un dato lasso di tempo se un individuo non presentava i sintomi della malattia probabilmente non l'aveva contratta. Venne quindi istituito un periodo di isolamento obbligatorio prima di 30 giorni poi di 40, come l'attuale periodo di quarantena. È stata una delle rare misure effettivamente efficaci che furono adottate durante la peste nera e ancora oggi è una misura di sanità pubblica per contenere i contagi. Inoltre si iniziò a pensare come migliorare le condizioni igienico sanitarie delle città attraverso la costruzione di infrastrutture idonee e il miglioramento di quelle già presenti.

3



3. Malato di peste nera del XV secolo.
4. Immagine generica.

4



La peste e i lazzaretti

Non abbiamo documenti certi su come le città e le case siano cambiate in passato e soprattutto se l'evoluzione tecnologica fosse veramente una conseguenza alle epidemie. I primi documenti di elementi delle città certamente derivanti dalla volontà di arginare i contagi risalgono alla peste del IV e XVI secolo, vennero realizzate strutture per la degenza di persone infette chiamati lazzaretti, i primi furono edificati a Venezia e Milano.

Generalmente erano edifici a quadrata che ospitavano sul perimetro le camere dei malati, le quali presentavano un doppio affaccio: interiormente su un porticato ed esteriormente su un fossato. Col passare degli anni i lazzaretti vennero edificati in quasi tutte le città. I locali in cui vengono ricoverati i malati sono i famosi lazzaretti, costruiti, anche più di uno, nelle città a seconda delle dimensioni. Lazzaretti dove vengono portati, spesso a forza, i malati, quelli che si tirano fuori dalle abitazioni. Il problema è che i

lazzaretti sono luoghi in cui il più delle volte si muore, talvolta si sopravvive, ma sono anche luoghi di trasmissione del contagio, di cui sono le prime vittime proprio i medici curanti e coloro che prestano servizio nei lazzaretti. Esistono poi dei lazzaretti dove si trascorre il periodo di quarantena, come avviene a Roma nel 1656, dove oltre al lazzaretto dell'Isola Tiberina, c'è un secondo lazzaretto in cui si portano i malati guariti.

È il Lazzaretto Vecchio di Venezia, il primo della storia, istituito dalla Repubblica Dogale nel 1423. Si tratta di un'isola, Santa Maria di Nazaret, al centro della laguna e davanti al bacino di San Marco, dove dal 1249 sorgevano una chiesa e un ospedale gestito da monaci agostiniani. Nel 1423, appunto, la svolta: per volere del doge Francesco Foscari, che aveva perso quattro dei suoi undici figli per l'infuriare della peste, divenne il luogo per l'isolamento dei malati e dei sospetti di contagio⁷.

Già allora, l'isola era divisa in due da un canale, attraversato da un

5

5. Veduta aerea del Lazzaretto di San Lazzaro a Venezia



ponte: nella porzione più piccola vi erano un deposito di polvere da sparo ed un alloggio per i soldati di guardia (il casello); in quella maggiore, a forma di rettangolo, era situato l'ospedale vero e proprio, che aveva ormai inglobato l'insediamento monastico preesistente, inizialmente integrato con baracche e capannoni in legname, gradualmente sostituiti da edifici in muratura.

Gli edifici erano allineati sui lati di una piazzetta e di due cortili. Sulla piazzetta si trovavano le abitazioni del priore e del suo assistente, i magazzini degli attrezzi, il serbatoio dell'acqua e le gallerie dove gli uomini sospetti di contagio passavano la quarantena. Intorno al primo cortile, in origine il chiostro del convento, si trovavano le abitazioni dei provveditori generali e dei rettori veneti che tornavano in patria. Intorno al secondo cortile c'erano cento cellette per i ricoverati. Dietro ai fabbricati si trovavano dei prati e delle tettoie - separati una dall'altra da cancelli di legno - in cui si pra-

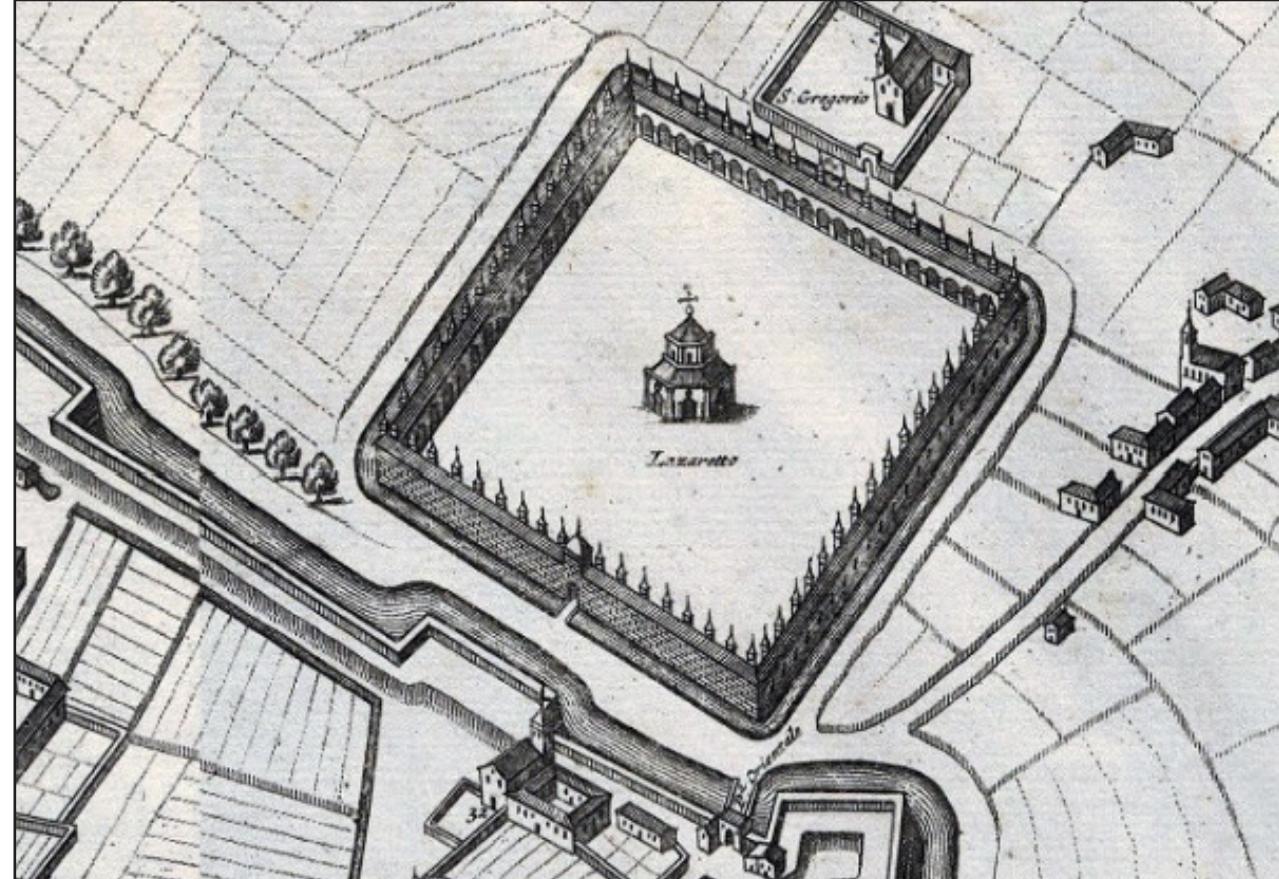
7. https://www.ansa.it/canale_viaggiart/it/regione/veneto/2020/04/16/lazzaretto-in-laguna-cosi-venezia-cancello-la-peste

ticava l'espurgo delle merci a seconda delle varie contumace. Dal 1846 al 1965 l'isola, come molte altre, passò alle autorità militari, prima austriache e poi italiane. successivamente, fra il 2004 e il 2008, l'isola conobbe interventi di recupero da parte del Ministero dei lavori pubblici e il Ministero per i beni e le attività culturali in previsione dell'allestimento del Museo della Città e della Laguna di Venezia, ma il progetto fu sospeso per mancanza di fondi e l'isola ha quindi rischiato nuovamente l'abbandono e il degrado. Nel 2020 il Ministero per i beni e le attività culturali ha ribadito il proprio interesse nel realizzare sull'isola il Museo archeologico nazionale della Laguna di Venezia⁸. A Milano invece, il Lazzaretto di Porta Orientale, così come è stato realizzato dal 1489 al 1509, era un grande quadrato con al centro una chiesa e lungo i lati 288 camere di 8 braccia per 8 braccia ciascuna (4,75 m); 280 camere erano destinate agli infermi e le altre 8 (4 agli angoli e 4 ai due ingressi) erano de-

stinate ai servizi. La costruzione del Lazzaretto fu provvidenziale a fronte delle tre grandi ondate di peste che colpirono Milano e, anzi, l'enorme recinto di Porta Orientale non fu sufficiente ad accogliere tutti gli ammalati e si dovette ricorrere ad altri accampamenti di fortuna, specialmente al Gentilino fuori di Porta Ticinese⁹. Dopo la peste del 1629 il Lazzaretto fu adibito a vari usi, spesso militari, mentre il prato era affittato dall'Ospedale Maggiore per orti o pascolo. Nel 1797 fu chiamato Campo della Federazione in onore della federazione delle città cisalpine e serviva da alloggio alla Cavalleria. La chiesa centrale, che aveva già le pareti murate, fu ristrutturata dal Piermarini. In epoca napoleonica l'Ospedale Maggiore lo mise varie volte in vendita senza trovare acquirenti. Nel 1844 le stanze erano diventate abitazioni e la chiesa serviva da fienile. Nel 1861 un viadotto ferroviario lo tagliò in due e finalmente nel 1881 lo acquistò la Banca di Credito Italiano per lire 1.803.690. Demolito tra il 1882 e il 1890, ne resta un breve tratto in

6

6. Lazzaretto visto da Porta Venezia, veduta di Gasparo Galliari 1807. A destra si vede lo stradone di Loreto, attuale Corso Buenos Aires



via S.Gregorio e la chiesa con il portico murato, che venne riaperta al culto con il titolo di San Carlo nel 1884 dopo essere stata acquistata grazie a una pubblica sottoscrizione dal parroco di S. Francesca Romana¹⁰.

8. https://it.wikipedia.org/wiki/Lazzaretto_Vecchio

9. http://www.storiadimilano.it/citta/Porta_Orientale/lazzaretto.htm

10. http://www.storiadimilano.it/citta/Porta_Orientale/lazzaretto.htm

Il colera e i grandi piani urbanistici

Si può dire che il Colera sia stata l'unica pandemia che ha portato migliorie significative e documentate all'interno delle città e delle case. L'Ottocento, infatti, rappresentò per l'Europa il secolo dello sviluppo industriale, che favorì l'aumento demografico e la densità abitativa all'interno dei principali poli produttivi, provocando così un sovrappopolamento all'interno delle città in condizioni igienico sanitarie inaccettabili e favorevoli per lo sviluppo di tale epidemia¹¹. Il colera era una malattia che colpiva indistintamente tutte le classi sociali ma quelle più agiate godevano di uno stato di salute e di nutrimento migliore rispetto a quelle meno abbienti che oltre a essere meno curate e nutrite vivevano anche in quartieri angusti e malsani¹². L'inchiesta parlamentare fatta in Italia sulle condizioni igienico-sanitarie dei comuni del Regno tra 1885-86 rivelò che su un totale di 8 258 comuni più di 6 400 erano privi di rete fognaria, solo 3 335 erano forniti di latrine e in 797 gli escrementi

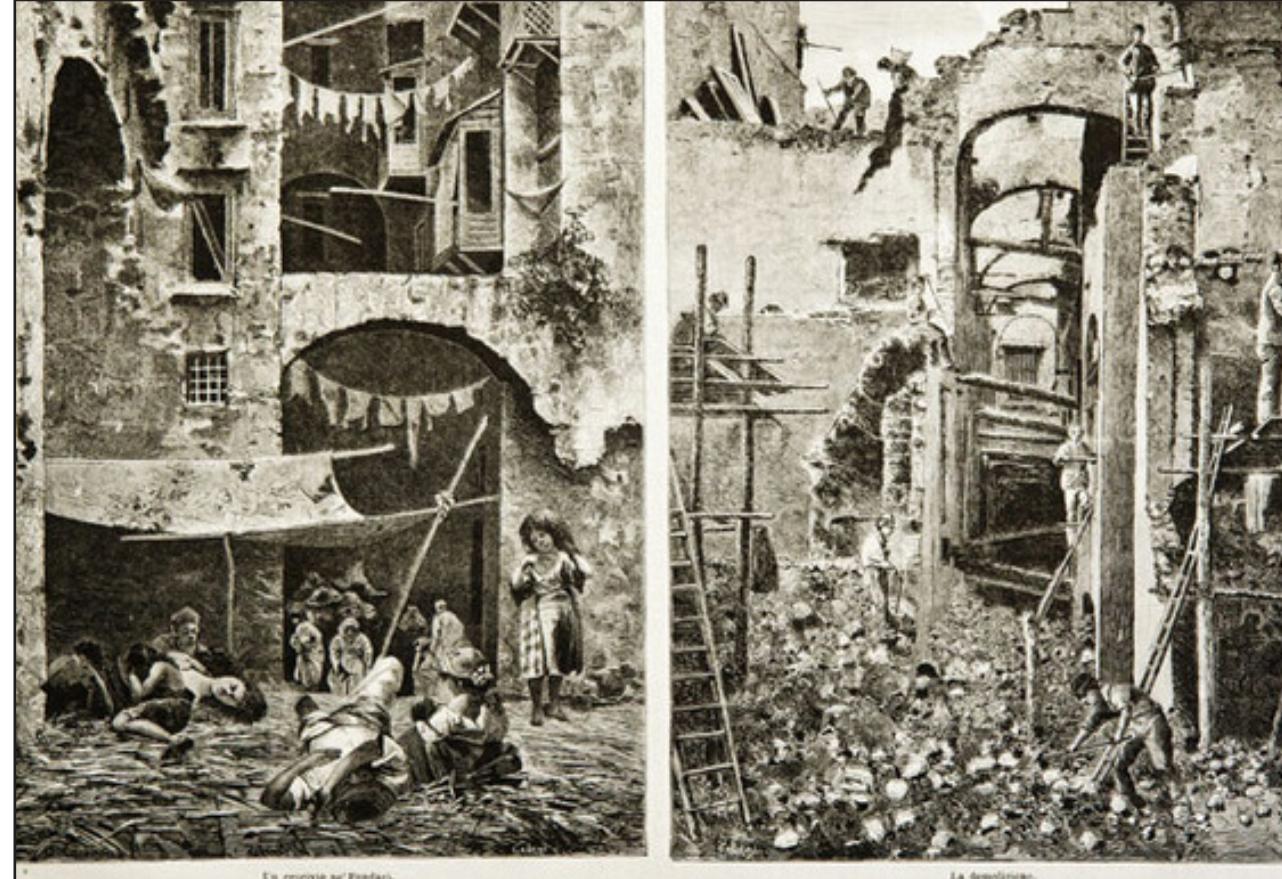
venivano depositati negli spazi pubblici, nelle strade e nei cortili. Molti comuni non disponevano di acqua potabile e in molti casi questa giungeva agli abitanti attraverso condotti a cielo aperto. Negli anni precedenti all'inchiesta la situazione era sicuramente peggiore¹³.

La situazione italiana rappresenta solo un esempio per capire come si viveva in tutta Europa. Non solo l'acqua di superficie era inquinata ma anche quella di falda era soggetta a infiltrazioni, i condotti non venivano costruiti con materiali impermeabili, si crepavano e venivano contaminati da rifiuti di ogni genere. Molte grandi città possedevano una rete fognaria a canalizzazione mista, cioè destinata alla raccolta sia di acque bianche sia di acque nere¹⁴.

Legato al problema dell'acqua c'era quello dello smaltimento dei rifiuti. Alcune grandi città davano in appalto il servizio di nettezza urbana ma nei paesi e nelle periferie si agglomerava tutto per strada. Le città ottocentesche si

7

7. Il colera a Napoli, 1884



15. Eugenia Tognotti, Il mostro asiatico. Storia del colera in Italia, Bari, Editori Laterza, 2000, ISBN 88-420-6056-9, p.67-69

presentavano invase da rifiuti di ogni genere: dagli scarti di lavorazioni della concia delle pelli a quelli della macellazione, da quelli dei mercati giornalieri al letame degli animali. Le case dei poveri erano sovraffollate, prive di latrine e lavatoi e al loro interno venivano allevati anche gli animali. Vi era, inoltre, la consuetudine di seppellire i morti nelle chiese e nei conventi che erano abitualmente frequentati dai fedeli¹⁵.

Per fronteggiare queste gravi mancanze, nelle principali capitali europee vennero studiati dei progetti di rinascimento dei centri storici

Data la tragica situazione a Napoli a causa del colera, 15 gennaio 1885, il Parlamento italiano approvò la legge per il risanamento della città di Napoli: 100 milioni di lire per le grandi opere necessarie. Napoli andava sventrata: bisognava abbattere tutte le sezioni della città bassa, Porto, Mercato, Pendino e Vicaria, aprire strade lar-

11. Eugenia Tognotti, Il mostro asiatico. Storia del colera in Italia, Bari, Editori Laterza, 2000, ISBN 88-420-6056-9, pp 3-4

12. Luca Borghi, Umori, Roma, Società Editrice Universo, 2012, ISBN 978-88-6515-076-4.

13. Eugenia Tognotti, Il mostro asiatico. Storia del colera in Italia, Bari, Editori Laterza, 2000, ISBN 88-420-6056-9, p.63

14. Eugenia Tognotti, Il mostro asiatico. Storia del colera in Italia, Bari, Editori Laterza, 2000, ISBN 88-420-6056-9, pp.67-69

Nuovo corona-virus la città del XX sec

Le pandemie del III millennio sono caratterizzate da innovazioni tecnologiche, di scoperte e dai progressi in ambito medico che hanno segnato un netto distacco dalle pandemie passate. Inoltre, è considerevole lo sviluppo delle strutture sanitarie con nuovi macchinari e farmaci sempre più efficaci.

Innumerevoli, però, sono le nuove problematiche che derivano dalla scoperta di nuovi virus ed altrettanto pericolosa è la loro diffusione.

Numerosi sono i segnali relativi al consumo di risorse che stanno alimentando il dibattito mondiale e portando variazioni significanti nell'ecosistema del nostro pianeta dovute al cambiamento climatico in corso, questo lascia presagire a nuovi virus e batteri che possono portare ad un aumento di pandemie nei prossimi anni.

Tutto ciò ci porta al nuovo Coronavirus che nell'inverno del 2019 ha causato quello che tutti noi, inequivocabilmente, abbiamo e stiamo vivendo.

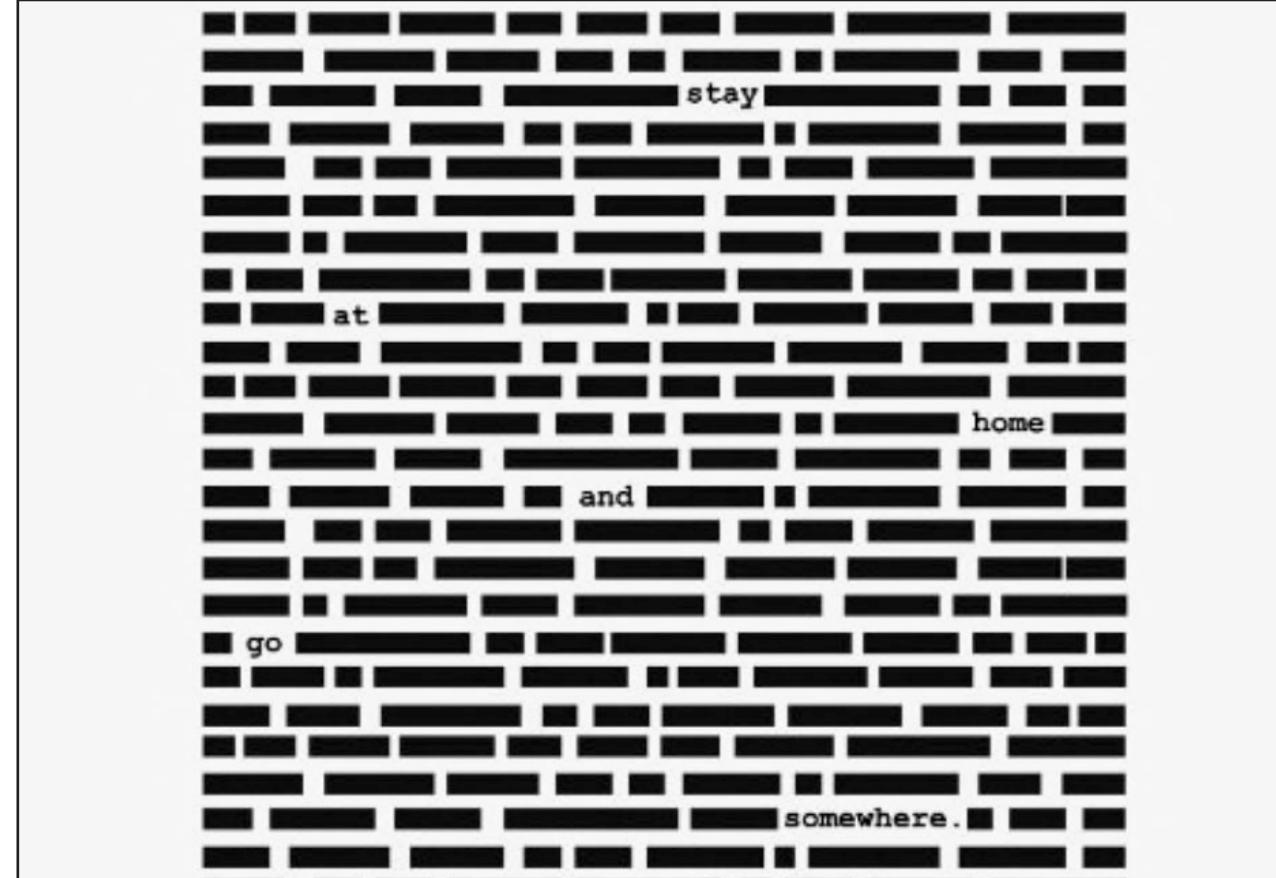
La città "fantasma", creatasi come conseguenza al Covid, ha portato a nuove riflessioni e in contrapposizione al vuoto creatosi nelle città, gli spazi privati sono diventati sovraffollati. I centri urbani deserti ci hanno rivelato quanto sia importante il legame città-uomo, dandoci numerosi spunti per una progettazione diversa di essi, dettata dalla creazione di nuovi spazi e approcci costruttivi.

Il primo grande problema per ripensare alla città dopo la pandemia è l'isolamento sociale, una triste realtà che ci è stata imposta e che ci ha posto di fronte ad una triste realtà a noi sconosciuta.

Il covid ha sfidato e sfida tuttora anche gli urbanisti che hanno dovuto ripensare al concetto di architettura della densità, ripensare il concetto di densità vuol dire capire come tutte le interazioni sociali che eravamo abituati a fare in un contesto urbano pre-covid possono svilupparsi nell'era post-covi senza tralasciare alcun fattore, che sia comunicare tra persone, vedere i vicini

10

10. "Somewhere" di Sovrappensiero Design Studio, 2020



di casa o partecipare alla vita della città. Altro problema, più complicato, è rappresentato dai trasporti pubblici, fondamentali per la vita quotidiana di un individuo che vive in un centro urbano.

Per superare questo ostacolo alcuni urbanisti di Parigi e Bogotá stanno cercando di rappresentare le "città a 15 minuti", un concetto lanciato da Carlos Moreno, si tratta di ripensare l'organizzazione urbana "per avere a disposizione tutto ciò che serve per vivere a 15 minuti da casa (a piedi o in bicicletta)"¹⁷.

La soluzione della "città a 15 minuti" ha dei suoi antecedenti, infatti alcune soluzioni possibili che seguono questo filone furono già proposte in periodo pre-pandemico. In primis la proposta del sindaco di Parigi per la sua città "La Ville du quart d'heure" piano programmato in cui tutte le funzioni necessarie della vita di tutti i giorni fossero raggiungibili senza l'utilizzo di mezzi a motore a solo un quarto d'ora di cammino dalla propria abitazione.

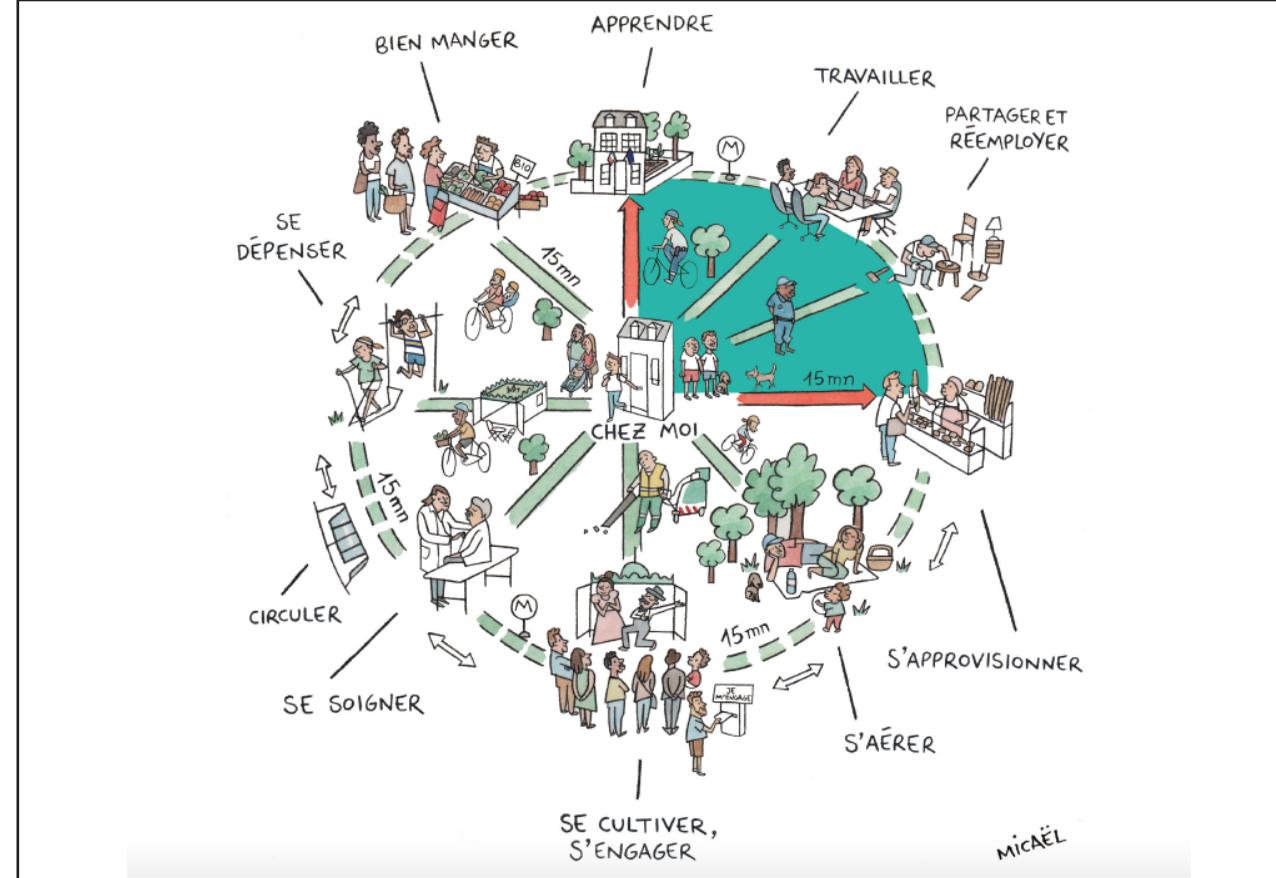
17. <https://www.glistatigenerali.com/milano/perche-e-percome-della-citta-a-15-minuti/>

Il piano funziona utilizzando uno spazio che ospita diverse funzioni al suo interno, come per esempio cortili della scuola che diventano spazi pubblici o aree lavoro che si trasformano in spazi di aggregazione¹⁸. Stefano Boeri sviluppa l'idea di quartieri autosufficienti, l'architetto milanese propone con la sua idea una città divisa in piccoli borghi completi di tutte le funzioni necessarie per vivere¹⁹. «La pandemia darà una spinta forte alla città arcipelago, all'aspirazione, non nuova, di costruire un tessuto urbano che sostituisca ai grandi aggregatori – centro storico iper terziarizzato o centri commerciali – molti quartieri autosufficienti capaci di valorizzare anzitutto la dimensione umana delle nostre vite: il negozio di prossimità, la scuola sempre aperta che diventa centro civico, un'aria migliore e più verde urbano, la pedonalizzazione dei percorsi, la possibilità di raggiungere in venti minuti a piedi o con la bicicletta tutte le funzioni fon-

damentali, i servizi sanitari, la scuola, la cultura»²⁰. Il piano Rueda per Barcellona avanzato dal direttore della "Agència de Ecologia Urbana de Barcelona", che immagina una città ideale dove tutto ruota intorno alla messa a punto di un modulo in grado di configurare nuovi spazi di convivenza, secondo un modello organizzativo del tessuto urbano pensato in primis per i residenti²¹. Questo aspetto favorisce la mobilità sostenibile, la produttività, il verde e la biodiversità, così come gli spazi di sosta per il pedone. L'idea consiste nel definire il perimetro d'un insieme d'isolati che deve assorbire la maggior parte del traffico privato e pubblico, mentre l'interno viene destinato ad uso esclusivo di residenti, pedoni e biciclette²². In Italia, a Milano, è stata avviata una sperimentazione di questo modello di città. Milano sperimenta il "nearworking" inteso come la possibilità di svolgere l'attività lavorativa in prossimità del proprio domicilio, si lavora al decongestionamento e ad una migliore organizzazio-

11

11. Disegno concettuale de "La Ville du quart d'heure." (Parisen Commun)



ne dei tempi della città, l'obiettivo appunto è quello di offrire servizi e qualità della vita nello spazio di 15 minuti a piedi da casa²³.

La ridisposizione degli spazi all'aperto grazie all'urbanistica tattica, che è l'urbanistica che ripensa lo spazio della città senza avere grandi pretese economiche e di investimento, risulta essere un piccolo salto evolutivo che molte città stanno affrontando per ripensare allo spazio urbano e per far sì che si venga vissuta al meglio dai cittadini. A conclusione di come le città potranno cambiare dopo l'epidemia ci troviamo davanti a due scelte, da un lato c'è l'area metropolitana densa e produttiva come l'abbiamo vissuta e conosciuta fino ad un anno e mezzo fa, dall'altra un possibile modello di città più ecosostenibile fatta di meno spostamenti e meno consumi.

18. <https://an-nehidalgo2020.com/thematique/ville-du-1-4h/>

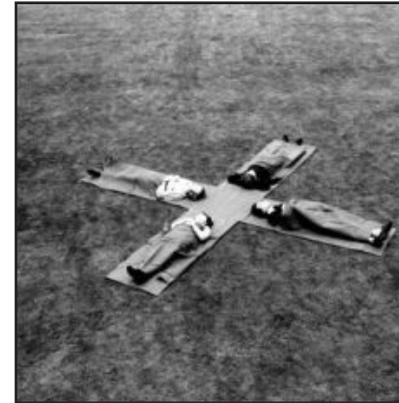
19. Cavadini, F. & Boeri, S. Piazze di quartiere e mobilità dolce: la città dei borghi, Corriere della sera, 4 Maggio 2020

20. <https://abitareinspa.com/it/press/milanopuorinascere/>

21. Bausells, M., Super-blocks to the rescue: Barcelona's plan to give streets back to residents, The Guardian, 17 Maggio 2016

22. <http://www.decamaster.it/la-citta-come-ecosistema-manifesto-per-una-pianificazione-ecosistemica-di-citta-e-metropoli-di-salvador-rueda-principi-guida-per-i-processi-di-rigenerazione-urbana-e-per-il-piano-progetto-di-nuovi-i/>23. <https://www.ecodallicitta.it/lavoro-e-mobilita-milano-sperimenta-la-citta-a-15-minuti-partendo-dai-coworking/>

03



thoughtsontheatre.wordpress.com

Mercato immobiliare e Covid

La pandemia di COVID-19 ha avuto un impatto significativo su tutti gli aspetti della vita delle persone.

A livello economico è stato registrato un brusco arresto nel primo trimestre del 2020, la prima contrazione globale dal 2011 anche a causa dell'alto grado di incertezza causato dalla situazione che tutti stiamo vivendo²⁴. A livello di mercato immobiliare sono stati accelerati trend già in atto.

Ad esempio la domanda di shopping online è in aumento e la densificazione di spazio di lavoro-residenziale è sotto esame²⁵, l'impatto definitivo causato non è ancora chiaro e sarà proporzionale alla durata e intensità delle misure restrittive, dagli strumenti messi a disposizione nei prossimi mesi e dal consolidamento di nuovi comportamenti.

Al momento le conseguenze più immediate sono state registrate sui canoni di affitto che hanno subito una significativa riduzione a seguito del crollo della domanda, in particolare nei

mercati europei che si basano sul lavoro e turismo. La flessione più marcata riguarda in primo luogo gli affitti brevi, a seguito anche dalla fuga degli studenti universitari tornati nelle loro città di residenza, e dall'interruzione dei trasferimenti lavorativi di manager e professionisti, sostituiti dalle attività in smart working. Il mercato immobiliare italiano è stato inevitabilmente segnato dagli effetti della pandemia ma le prospettive per il 2021 sono positive. Gli esperti del settore sono concordi nel sostenere che i comparti della logistica e del residenziale siano quelli destinati a crescere maggiormente; gli hotel sono pronti alla ripartenza non appena cesserà l'effetto COVID-19 sulla mobilità, gli uffici continueranno ad essere una delle classi di investimenti principali per le corporate mentre il segmento retail rimane incerto²⁶. Generalmente il settore residenziale è visto come il più solido a fronte di una recessione: il multifamiliare (edifici che non comprendano solo una o due abitazioni) è considerato il più resiliente.

Il co-living rientra negli schemi abitativi che traggono più introiti da impiegati in aziende e inquilini a lungo termine sono quindi investimenti più sicuri rispetto agli affetti brevi²⁷.

In questo settore le previsioni suggeriscono che il mercato subirà una flessione a breve termine peggiore di quelle subite durante la crisi del 2012 e, confrontando i dati del 2019, si prevede una diminuzione del 20-25%. Sul lungo periodo, però, dipenderà tutto dagli effetti che il covid ha avuto sul reddito delle famiglie.

Il settore residenziale in Italia è sempre stato caratterizzato da buoni volumi di compravendite tra privati, ma da pochi investimenti corporate, al contrario di quanto avviene nel resto d'Europa. Nel corso degli ultimi mesi, tuttavia, gli operatori hanno segnalato movimenti significativi, nonostante le restrizioni, che lasciano ben sperare che il comparto residenziale possa diventare una asset class di riferimento per gli investitori istituzionali, data la sua natura

24. Covid --19: Global Real Estate Implications Paper II, JLL,Global Research, April 2020, pag 3

25. Covid --19: Global Real Estate Implications Paper II, JLL,Global Research, April 2020, pag 5

26. <https://www.intesasanpaolo.com/content/dam/vetrina/documenti/business/Mercati/2021/marzo/mercato-immobiliare-19-marzo-2021.pdf>

27. Covid --19: Global Real Estate Implications Paper II, JLL,Global Research, April 2020, pag 3

anti-ciclica. In Italia la mancanza di prodotto adeguato spinge gli operatori a focalizzarsi su progetti di sviluppo o riqualifica immobiliare anche se si nota qualche investimento su asset a reddito esistente. In generale, gli investitori (soprattutto stranieri) puntano soprattutto sugli ambiti di trasformazione urbana dell'area metropolitana milanese e resta l'interesse nei confronti dello student housing²⁸.

Nei primi 9 mesi del 2020, gli investitori hanno adottato un approccio "wait and see": un approccio conservativo alla gestione ambientale, in cui l'azione viene rinviata fino a quando non sono disponibili previsioni complete, corrette e dettagliate dei probabili impatti delle diverse linee di azione. Principio di precauzione del contrasto²⁹. Il quale, insieme all'incertezza generale procurata dal Covid, fa prevedere volumi di investimenti ridotti ma comunque le previsioni future, grazie ad aiuti istituzionali, fanno pensare a una ripresa³⁰. La pandemia è

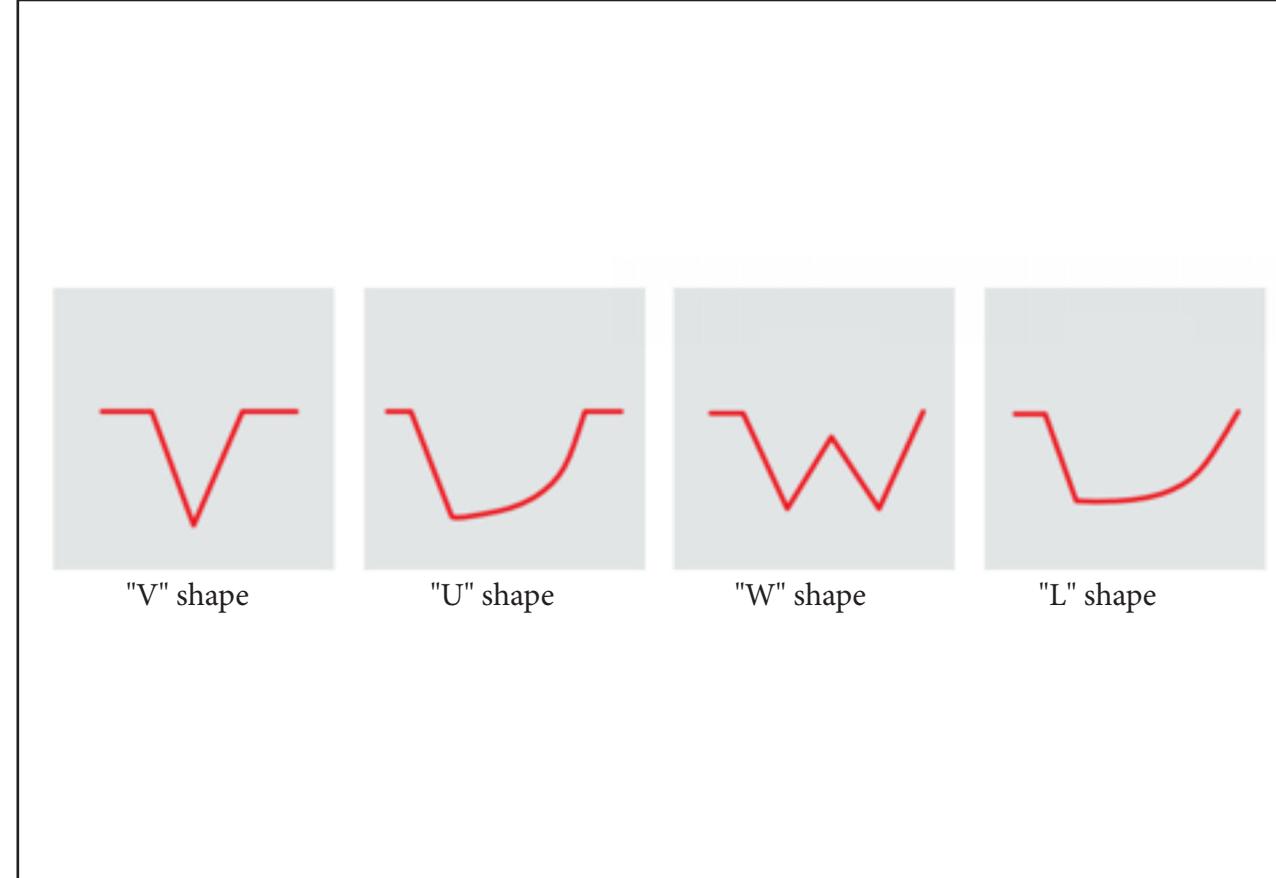
arrivata in un momento di crescita globale vacillante nel quale si è verificato un respingimento contro la globalizzazione, a favore di politiche nazionaliste. Tre fattori determinano la gravità della crisi economica: l'entità delle misure restrittive, la loro durata e la risposta politica fiscale e monetaria. Dato il livello di incertezza sulla fine dell'emergenza e delle restrizioni è quasi impossibile fornire previsioni accurate.

A testimonianza di ciò il Consensus Economics (una società di sondaggi macroeconomici globali che scruta mensilmente oltre 700 economisti per le loro previsioni per oltre 2000 indicatori macroeconomici in 115 paesi)³¹ non ha mai visto previsioni così neutre come ad aprile 2020 da parte dei suoi contributori.

JLL - Jones Lang LaSalle Incorporated, società globale di servizi immobiliari commerciali, fondata nel Regno Unito con uffici in 80 paesi³² propone quattro scenari per un potenziale recupero: V, U, W e L-shape³³. Gli economisti sviluppano questi grafici esaminando le misure rilevanti

12

12. JLL, aprile 2020



della salute economica, come i tassi di occupazione, il prodotto interno lordo (PIL) e gli indici di produzione industriale³⁴. La forma di recovery plan V-shapeed è caratterizzata da una ripresa rapida e sostenuta delle misure di performance economica dopo un forte declino economico che, causa della velocità dell'aggiustamento economico e della ripresa della performance macroeconomica, lo rendono lo scenario migliore data la recessione. I recuperi che seguirono le recessioni del 1920-21 e del 1953 negli Stati Uniti sono esempi di recuperi a forma di V³⁵. Essa si basa sull'ipotesi di restrizioni di breve termine, circa 1-3 mesi seguiti da un rapido ritorno alla crescita economica con effetti secondari limitati quali fallimenti e disoccupazione. Inizialmente fu l'ipotesi più appoggiata da molti esperti, ma come abbiamo potuto vedere negli ultimi mesi, le restrizioni sono durate di più e non sono ancora finite in molti casi, perciò si deve optare per scenari differenti. Le ipotesi U,

28. <https://www.intesasanpaolo.com/content/dam/vetrina/documenti/business/Mercati/2021/marzo/mercato-immobiliare-19-marzo-2021.pdf>

29. <https://www.oxfordreference.com/view/10.1093/oi/authority.20110803120339955>

30. <https://www.pwc.com/it/about-us/Italia2021/doc/Italia2021-Ilsettoreimmobiliare.pdf>

31. https://en.wikipedia.org/wiki/Consensus_Economics

32. [https://en.wikipedia.org/wiki/JLL_\(company\)](https://en.wikipedia.org/wiki/JLL_(company))

33. Covid - 19: Global Real Estate Implications Paper II, JLL, Global Research, April 2020, pag 7

34. <https://www.investopedia.com/terms/v/v-shaped-recovery.asp>

35. <https://www.investopedia.com/terms/v/v-shaped-recovery.asp>

V, L-shape si interfacciano con alcuni effetti negativi a lungo termine che possono lasciare segni evidenti nell'economia e nella sua capacità produttiva. Il profilo a W comporta una forte crisi seguita da una forte ripresa, verso l'alto, seguita da un calo significativo per terminare con una forte crescita. La sezione centrale della W può rappresentare un significativo rally del mercato ribassista o una ripresa che è stata soffocata da un'ulteriore crisi economica. Una recessione di quieto tipo è particolarmente patita dagli investitori poiché dopo aver creduto in una ripresa hanno subito ulteriori perdite³⁶. Questo schema sembrerebbe richiamare lo scenario italiano: dopo il primo lockdown generale c'è stata una riapertura e ripresa economica nei mesi più caldi dell'anno, tra inizio giugno e fine ottobre, a seguito dei quali sono state imposte nuove restrizioni con una conseguente seconda crisi economica al seguito della quale si sta verificando una ripresa. Al momento

non si può definire l'esatta traiettoria della ripresa economica, così come non è prevedibile per l'andamento della pandemia, l'unico suggerimento degli esperti è di approcciarsi alla pianificazione con preparazione e agilità. A livello di Real estate policy tutti i paesi hanno adottato misure per alleggerire sia gli inquilini che i proprietari, in Europa molti paesi hanno sospeso gli sfratti, forniscono agevolazioni ipotecarie temporanee, le banche sono fortemente incoraggiate ad essere tolleranti sui pagamenti in ritardo e i governi hanno concesso sgravi fiscali ai rivenditori³⁷. In un momento di tassi bassi e quindi di poca attrattività di titoli di stato o bond, il mattone resta un buon modo per diversificare il portafoglio da parte dei fondi d'investimento e assicurazioni. La pipeline degli sviluppi è rimasta infatti consistente nonostante abbia subito qualche ritardo nel 2020. Vacancy rate e canoni prime resteranno probabilmente stabili sia a Milano sia a Roma, dove la mancanza d'offerta di qualità sarà solo parzialmente

compensata dall'immissione di nuovi prodotti. Se lo smart working rimarrà una valida opzione futura, anche una volta recuperata la normalità post pandemia, la tendenza generalizzata rimane quella di voler riportare le persone negli uffici. Insomma, le città secondo gli esperti non si svuoteranno³⁸. Le principali priorità di azione che interessano il settore residenziale riguardano la flessibilità degli spazi e la ristrutturazione e rigenerazione urbana. Flessibilità e nuove modalità di utilizzo degli spazi: gli spazi dovranno essere progettati per essere più flessibili ed accoglienti, così da venire incontro alle nuove necessità della vita personale e lavorativa: probabilmente con lo smart working passeremo più tempo in casa anche in futuro. "L'effetto smart working ha portato ad avere un rapporto totalmente diverso tra abitazione e ufficio, ma anche un nuovo rapporto tra abitazioni, ufficio e il quartiere. La localizzazione dei servizi e dei negozi nei quartieri deve tenere conto

13. Colliers Global Capital Market

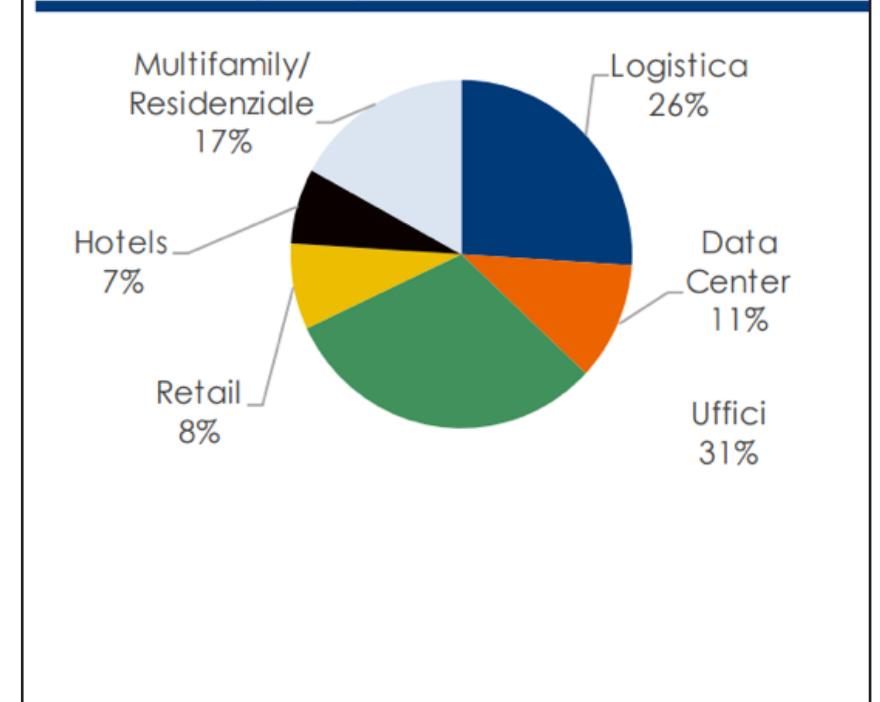
delle nuove esigenze delle persone." (Davide Albertini Petroni Presidente Urban Land Institute Italia, 2009)

Ristrutturazione e rigenerazione urbana: occorre pianificare interventi in chiave green così da sfruttare anche gli incentivi europei. I benefici prodotti sarebbero innumerevoli: interventi di questo genere hanno un elevato moltiplicatore economico; gli immobili di fascia alta sono gli unici per cui non è prevista una diminuzione dei prezzi di vendita e di affitto; la carenza di spazi di buona qualità è percepita come un problema sia dagli investitori, sia dagli inquilini, sia dalle istituzioni³⁹. La pandemia ha indubbiamente cambiato il nostro stile di vita e i nuovi trend emersi in questo periodo diverranno parte del "nuovo normale", le cosiddette "mega tendenze" che hanno plasmato il mondo immobiliare per anni sembrano destinate a continuare, ma con nuove caratteristiche e punti focali:

- L'esternalizzazione aziendale in crescita: ci sarà una crescent

13

Asset class strategica degli investitori EMEA per il 2021



36. <https://www.investopedia.com/terms/w/w-shaped-recovery.asp>

37. Covid -19: Global Real Estate Implications Paper II, JLL, Global Research, April 2020, pag 9

38. <https://www.intesasnapaolo.com/content/dam/vevtrina/documenti/business/Mercati/2021/marzo/mercato-immobiliare-19-marzo-2021.pdf>

39. <https://www.pwc.com/it/it/about-us/Italia2021/doc/Italia2021-Ilsettoreimmobiliare.pdf>

richiesta per un nuovo design del posto di lavoro per essere più digitale, flessibile e con soluzioni lavorative orientate alla salute.

- Aumento delle allocazioni di capitale destinati al real estate: i bassi interessi e la volatilità dei prezzi delle attività finanziarie sostengono la diversificazione del portafoglio. Il “flight to safety” nel real estate che continua ad offrire rendimenti relativi migliori rispetto ad altre classi di attività, sembra destinato ad aumentare.

- Urbanizzazione: è improbabile che la pandemia rallenti la tendenza a lungo termine nella crescita urbanizzazione, ma richiede un ripensamento dello sviluppo in favore delle smart city con maggior focus sulla pubblica sicurezza e salute e destinando maggiori investimenti alle infrastrutture pubbliche.

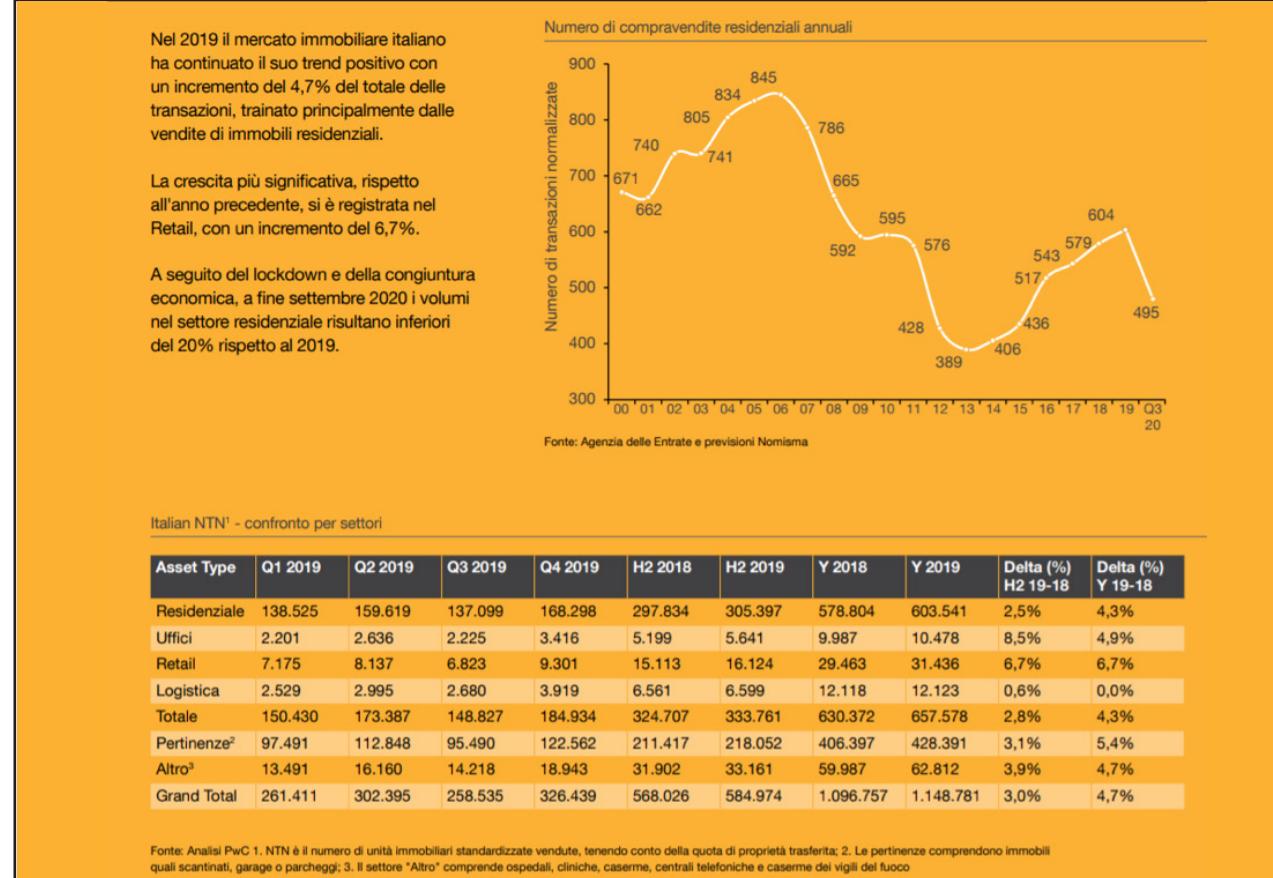
- Tecnologia: l'adozione in massa del telelavoro velocizza la quarta rivoluzione industriale,

con maggior attenzione alla robotica e alla digitalizzazione.

- Sostenibilità: ci sarà una crescente attenzione alla responsabilità sociale delle imprese con più consapevolezza nella fragilità della società ed ecosistema. La “nuova normalità” richiede tempo per evolversi, altri trend invece si svilupperanno in seguito e non sono prevedibili.

Anche da un'analisi empirica, effettuata attraverso interviste a persone impiegate nell'immobiliare principalmente localizzate nel nord Italia tra Milano e Torino, sono emersi dati molto simili a quelli ottenuti dai pareri degli esperti.

E' stato contattato un ufficio di Tecnocasa a Torino, dal quale abbiamo ricevuto risposte che confermavano i trend nella compravendita immobiliare: gli acquirenti cercano case con una stanza “jolly” da poter destinare a differenti funzioni, il balcone diventa fondamentale dopo



mesi di lockdown confinati tra le quattro mura domestiche, è gradita una vista su spazi verdi o luoghi esteticamente gradevoli e cresce la richiesta di soluzioni indipendenti fuori dal centro città, soprattutto da parte di famiglie con bambini. Da un insider impiegato in un'importante società di Real Estate con sede a Milano, siamo riuscite ad avere informazioni su un trend molto interessante sui cui l'azienda sta lavorando sul territorio milanese: per la rifunzionalizzazione di grandi immobili in prossimità del centro cittadino si intende applicare il modello anglosassone di PRS - Private Rented Sector property o Build to Rent Building, tipologie di interventi che abbiamo deciso di applicare al nostro caso studio e andremo a spiegare nei successivi paragrafi.

Nuovi modi di abitare

Il lockdown domiciliare è stata una delle strategie più comuni attuate in tutto il mondo dai governi nazionali e regionali. Questa situazione ha fornito cambiamenti inaspettati e tempestivi nello stile di vita di molte persone, ma con effetti più gravi che si sono manifestati progressivamente solo in un periodo di tempo prolungato. Diversi concetti di base emergono come importanti nell'affrontare la relazione tra l'ambiente costruito in casa e la salute degli occupanti.

Da una parte si cercano case più grandi, con giardino, in aree rurali o costiere in prossimità del mare, abbandonando così le città. Il Coronavirus ha portato ad una rivalorizzazione delle campagne e aree costiere a contatto con la natura al fine di avere uno stile di vita più sostenibile. Il Rapporto 2021 sul mercato immobiliare redatto da Nomisma⁴⁰ segnala che il 93,7% degli acquirenti ha mostrato maggiore interesse per le abitazioni più grandi, con spazi verdi (il

68,9%), fuori dal Comune principale (il 64%) e performanti dal punto di vista del risparmio energetico (70,5%)⁴¹.

Le famiglie cercano insomma case più grandi e confortevoli, spiegano gli esperti del settore, magari con giardino, confidando sul fatto che anche a pandemia conclusa lo smart working resterà, almeno in forma parziale⁴². Dall'altra le città rimangono punti nevralgici per il lavoro e le attività commerciali e in seguito alle restrizioni, molti hanno sentito la carenza di servizi necessary in prossimità della propria abitazione.

Al momento è complicato capire se si tratti di un fenomeno transitorio o se il trend è destinato a continuare anche quando si tornerà in città per lavoro. Probabilmente per molte aziende, prevarrà la flessibilità. Ad esempio Londra resterà un importante punto di ritrovo e di business: gli uffici diventeranno più flessibili, ma resteranno probabilmente sempre più per incontri con i clienti e per cooperazione tra i team di lavoro. Come ha docu-

15

15. Collage "Cnversation", Domus 2020.



mentato il CBRE's Real Estate Market Outlook Report 2021⁴³, le prospettive di lungo termine restano buone sia per il commerciale che per il residenziale⁴⁴.

Con il lockdown la casa è diventata un insieme di luoghi: palestra, ristorante, ufficio, scuola... all'interno di un articolo sulla rivista AD di marzo 2020 c'è un'interessante analisi di come cambia la percezione della casa a seconda del parere di diversi esperti dalla quale traiamo le seguenti riflessioni.

“E' una convivenza di esigenze: studio, lavoro, divertimento. Oscilla tra una dimensione privata e una pubblica, tra bisogno di intimità e spalancamenti, anche digitali verso la collettività” secondo il sociologo Vanni Codeluppi, autore del saggio Come la pandemia ci ha cambiato. Sempre nel saggio afferma che l'etica domestica va espandendosi nell'estetica perchè il bello è un valore onnipresente nel mondo che ci circonda; valore prima a volte trascurato, ma ora

40. https://www.ansa.it/sito/notizie/economia/ofc/in_evidenza/2021/06/29/casa-effetto-covid-sul-mercato-immobiliare-per-molti-e-fuga-dalla-citta_428a9db1-0306-4e2e-83de-c2667f05c162.html

41. <https://www.nomisma.it/presentato-il-1-rapporto-sul-mercato-immobiliare-2021>

42. https://www.ansa.it/sito/notizie/economia/ofc/in_evidenza/2021/06/29/casa-effetto-covid-sul-mercato-immobiliare-per-molti-e-fuga-dalla-citta_428a9db1-0306-4e2e-83de-c2667f05c162.html

43. http://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/ITA_Outlook%202021%20Italy_DEF.pdf?e=1626612783&h=608a58e0cb03c8c16d1d862474b3ecc7

44. https://www.ansa.it/sito/notizie/economia/ofc/in_evidenza/2021/06/29/casa-effetto-covid-sul-mercato-immobiliare-per-molti-e-fuga-dalla-citta_428a9db1-0306-4e2e-83de-c2667f05c162.html

cruciale perchè all'interno delle case si consuma la maggior parte della giornata. Migliorare la propria "comfort bubble" diventa fondamentale perchè la casa da "nido" diventa anche "esilio", da rifugio a prigione.

I dati raccolti dall'osservatorio Seven data - shiny stat che monitora i comportamenti degli italiani sul web segnala che confrontando i dati di Novembre 2019 rispetto a Giugno 2020 i siti che trattano prodotti di design hanno reciscato un incremento del 50,7% di traffico. Ebay segnala che nel 2020 rispetto al 2019 sono aumentati del 49% gli ordini di prodotti per l'allestimento di postazioni di lavoro domestiche. "La casa è diventata un centro nevralgico per la vita di tutti noi. Tutto ciò ha portato alla necessità di rivedere i layout, apportare migliorie, fare acquisti rimandati da tempo e così la filiera delle aziende collegate a quell mondo ha subito meno gli effetti negative della pandemia", secondo Claudio Feltrin president della FederlegnoArredo.

Nel perfezionare gli ambienti, nasce il desiderio di nuovi spazi con l'obiettivo di avere a disposizione una superficie maggiore. Secondo le ricerche effettuate sul sito Immobiliare.it, dopo il lockdown gli italiani hanno aumentato del 6% la superficie minima della casa ideale. Calo Giordano, amministratore delegato del sito afferma che "oggi la casa dei sogni ha certamente qualche metro quadrato in più, una stanza in cui allestire un'area dedicata allo smart working o alla didattica, da tenere separata dagli ambienti in cui si vivono i momenti di convivialità". Le persone vogliono quiete, tranquillità e affrancamento da vicini molesti: il balcone è considerato un must e le ricerche di case con giardino sono aumentate del 4% - dato record negli ultimi tre anni. Giordano, però, fa notare che con tutte le caratteristiche richieste il prezzo dell'immobile desiderato sarà elevato, motive per cui dopo i picchi il trend è sceso a favore di immobili più accessibili i quali verranno da subito progettati ed arredati per rispondere al meglio

alle nuove esigenze.

Il Covid, inoltre, sembra segnare la fine dell'open space, avvenimento già preannunciato ma che è avvenuto a velocità sorprendente secondo il ricercatore di Harvard e capo economista dell'American Institute of Architects⁴⁵ Kermit Baker. In un'intervista sul New York Times in cui commenta gli stravolgimenti nell'home design post pandemici, in una ricerca condotta su 425 studi di progettazione USA i clienti richiedono sempre di più spazi flessibili, incompatibili con l'open space. Nello specifico, sono state registrate più richieste di verande o "three-season porches" (stanze con tre lati liberi vetrati e tetto in vetro) e "mud rooms" o "drop zone" (stanza piccola collocata all'entrata di un'abitazione dove una persona può sfilare una scarpa o uno stivale (sporchi di fango) prima di accedere direttamente alla casa). Durante una pandemia causata da un virus aereo, i prodotti per migliorare la qualità dell'aria interna sono

tornati ad essere popolari: il 41% degli intervistati ha citato un aumento per tali richieste, mentre il 2% ha indicato che erano in calo, rispetto al 27% in aumento e il 2% in diminuzione lo scorso anno.

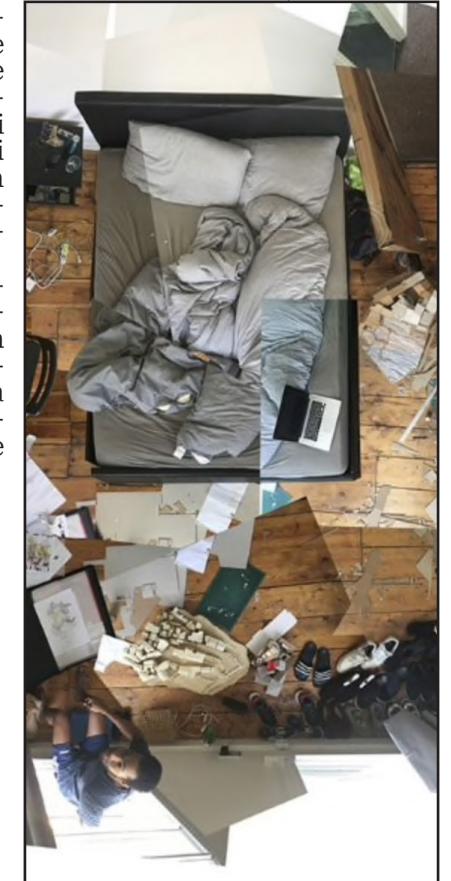
Altre nuove tendenze includevano sale per esercizi o yoga e spazi flessibili per l'istruzione a casa o altre esigenze, stanze per funzioni speciali (tra cui gli spazi abitativi all'aperto) hanno mantenuto la loro popolarità o sono aumentate, così come i prodotti a bassa manutenzione ed efficienti dal punto di vista energetico⁴⁶.

Quindi lo sguardo verso l'ester-

no diventa molto ambito e l'ingresso, da tempo eliminato dalle abitazioni, diventa nuovamente no spazio filtro molto importante: si depositano abiti, borse e si ricevono pacchi dall'esterno. Si ridà importanza alla tattilità, con la scelta di materiali che infondono un senso di calore per tendaggi, tessuti e rivestimenti.

Anche la tecnologia viene rivisitata, ora è importante badare anche alla sua forma, così che non sia impattante a livello del design della casa: non ha più solo la funzione di intrattenere, raffreddare, riscaldare, ma deve anche arredare⁴⁷.

16 16. La camera di Paris Horstmann, marzo 2020.



45. <http://info.aia.org/AIArchitect/2020/0911/aia-interactive/index.html>

46. <https://www.nytimes.com/2020/10/22/realestate/pandemic-shaping-home-design.html>

47. AD numero 473, marzo 2021 - pag 168/170

Caratteristiche immobiliari post Covid

In seguito alle analisi sopra riportate, possiamo affermare che le principali caratteristiche richieste nelle compravendite e affitti post Covid siano i seguenti:

- Metratura Maggiore
- Presenza di una stanza polifunzionale da destinare ad ufficio/studio per didattica a distanza/palestra indoor
- Presenza di almeno un balcone, una veranda o un giardino
- Vista esterna piacevole
- Isolamento acustico da vicini rumorosi
- Presenza di uno spazio filtro quando si accede all'abitazione
- Attenzione per il design della casa
- Servizi offerti in co-living

Tutte le caratteristiche evidenziate dagli esperti verranno sottoposte con un questionario che abbiamo somministrato via posta elettronica e che presenteremo nel paragrafo seguente al fine di verificare le ipotesi derivanti dalla ricerca bibliografica.

Nel grafico sovrastante troviamo un confronto tra i dati del 2019 e del 2020 in una ricerca statunitense del American Institute of Architects dal quale possiamo notare che la richiesta di avere una stanza ad uso ufficio all'interno della propria casa è passata dal 29% nel 2019 al 68% nel 2020.

Altro dato in forte incremento è la presenza di uno spazio multifunzionale, insieme ad una stanza dedicata allo sport e alla richiesta di un'area esterna.

17



17. "Metamorfosi" di Filippo Bricolo, 2020
18. "A series of rooms", Bonell+Doriga, 2020

18



Build to rent

Il Build to Rent (BTR) è un modello che sta cambiando gli standard del business del Real Estate, è in diffusione soprattutto nel Regno Unito in cui il settore immobiliare si pone sempre più come un servizio invece che come compravendita di beni⁴⁸.

Esso si riferisce al sottomercato emergente di stock residenziali in affitto privato nel Regno Unito, progettato specificamente per l'affitto piuttosto che per la vendita, tipicamente di proprietà di investitori istituzionali e gestito da operatori specializzati. Il prodotto è per molti versi sinonimo del settore multifamiliare negli Stati Uniti. E' lo sviluppo più contemporaneo nel settore degli affitti privati e offre alloggi in tutta la gamma di alloggi in affitto da privati in termini di scala e offerta di servizi, spesso con alloggi a prezzi accessibili integrati attraverso case in affitto a prezzi scontati.

Una guida al Build to Rent è stata pubblicata dal UK Residential Council dell'ULI, l' Urban Land

Institute: un'organizzazione globale indipendente senza scopo di lucro supportata da membri che rappresentano l'intero spettro delle discipline dello sviluppo immobiliare e dell'uso del suolo⁴⁹. Il settore degli affitti privati, o PRS (Private Rented Sector), è stato una pietra miliare nella fornitura di alloggi nel Regno Unito per centinaia di anni. Anche se l'edilizia popolare lo ha fatto crescere notevolmente nella seconda metà del Novecento, il PRS è stato l'unico tenore abitativo in crescita nel Regno Unito negli ultimi anni e ora rappresenta quasi il 20% del mercato residenziale del Regno Unito. Non è affatto uniforme, include diversi tipi di locazione residenziale ed è prevalentemente una industria di "piccola scala" poiché circa il 10% dei proprietari sono aziende.

La stragrande maggioranza degli immobili in affitto è di proprietà di private e coppie, che utilizzano l'acquisto per concedere finanziamenti ipotecari o private equity (sfera/categoria di investimenti finanziari mediante la quale

19



19. "Are you ready for build to rent?", John Caulfield, Gennaio 2021.

un'entità apporta nuovi capitali una società target con l'acquisto di azioni e/o sottoscrivendo azioni di nuova emissione apportando nuovi capitali all'interno dell'obiettivo⁵⁰) per investire nel mercato degli affitti.

I PRS Building vengono progettati e costruiti da un'azienda che poi venderà l'intero complesso a società con grandi disponibilità di somme da investire, quali banche o assicurazioni, che rientreranno della cifra spesa nel corso degli anni grazie agli affetti percepiti dagli inquilini, i quali saranno persone di medio-alto reddito interessate ad affittare appartamenti di qualità e forniti di ogni comfort.

Costruire per affittare, tende a garantire a chi affitta un'esperienza a 360° quindi non solo sotto il profilo abitativo ma anche economico e della gestione. Gli elementi da considerare, che rendono questo nuovo concetto allettante, sono molti, a partire dal design dell'edificio fino alla location, infatti le strutture offerte sono sempre situate in località strategiche

48. Frances Brill and Daniel Durrant, **The emergence of a Build to Rent model: The role of narratives and discourses**, Economy and Space, London, 2021, pag 4-6

49. <https://ulidigitalmarketing.blob.core.windows.net/ulidcnc/2016/03/B2R-Edition-2-1-22.pdf>

50. https://it.wikipedia.org/wiki/Private_equity

delle aree urbane, utili soprattutto per lavoratori pendolari e studenti. Inoltre, le strutture devono disporre alloggi con diverse grandezze per adattarsi ai diversi budget e poter soddisfare a pieno chi decide di vivere una soluzione del genere.

Le comunità e i clienti sono la priorità se si vuole che l'intervento abbia successo, se succede è più probabile che i ritorni finanziari superino le aspettative. Per i clienti, gli standard di qualità più elevate saranno di per sé attraenti⁵¹. Motivo per cui, molti costruttori, per rendere il proprio complesso più appetibile e diversificarsi dal resto dei competitori, pongono la loro attenzione sul benessere degli inquilini cercando di proporre servizi come: portinerie aperte 24 su 24, spazi comuni, palestre condominiali e iniziative con lo scopo di coinvolgere tutti creando una sorta di comunità. Il termine "comunità" è fondamentale in uno schema "build to rent" perché apre la strada a nuovi modelli abitativi ma anche ad un'idea di città

nuova, ti spazi urbani e di interazione tra le persone⁵².

In Italia, secondo il team VAS Advisory Hub di CBRE Italy, il mercato mostra una forte carenza di complessi disponibili per essere adibiti a "Build to Rent" oltre che a difficoltà di tipo legale e fiscale.

Sono 5 gli aspetti che influenzano il mercato del "build to rent":

-LOCATION E ACCESSIBILITÀ: in Italia e in Europa il settore residenziale è fortemente influenzato dalla location e dall'accessibilità. La scelta della propria casa viene influenzata dalla presenza di un buon numero di servizi e spazi attrezzati nelle vicinanze.

-CAMBIAMENTI E TREND SOCIO DEMOGRAFICI: l'aumento esponenziale della popolazione nelle principali aree metropolitane sta sempre più aumentando la domanda abitativa, di conseguenza gli investitori guardano con maggiore interesse le città che seguono questo fenomeno.

-ASPETTI SOCIOECONOMICI: la sostenibilità economica degli affitti è cosa importante per gli "oc-

cupier" che vogliono vivere nei principali centri metropolitani. Se fino a qualche anno fa l'affitto veniva considerato come un momento di passaggio prima di acquistare una casa oggi risponde sempre più a nuove esigenze di vita, i nuovi investitori (i millennial) preferiscono soluzioni abitative in condivisione con servizi inclusi.

Si sta vivendo una sorta di cambio generazionale anche su questo approccio di vita quotidiana, le nuove generazioni preferiscono investire in esperienze e sulla qualità di vita invece che immobilizzare i propri risparmi in proprietà; d'altra parte questo fenomeno viene anche legato ai livelli di reddito lordo disponibile che risulta essere piuttosto basso che causano difficoltà nell'acquisto di una casa.

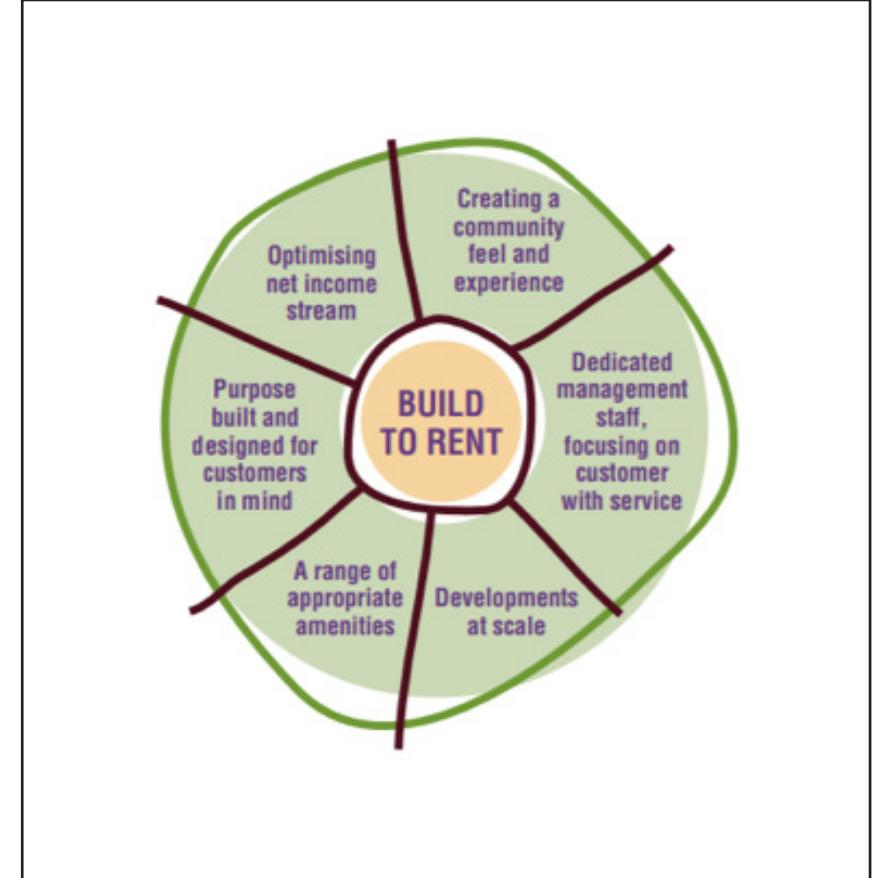
-QUALITÀ DEL DESIGN E DELLO SPAZIO: La qualità del design, le specifiche architettoniche, l'ottimizzazione degli spazi sono tutti fattori essenziali per il settore residenziale.

Le abitazioni sono costruite e

progettate per essere affittate e non vendute a privati, il progetto, quindi, non tiene conto solo delle esigenze degli utenti finali ma anche di quelle dell'operatore, che si occupa della gestione della proprietà, e dell'investitore, che mira al maggior rendimento possibile sull'investimento.

-RITORNI SUGLI INVESTIMENTI: in Europa questo nuovo trend mostra buoni livelli di ritorni e minori livelli, il numero di proprietari istituzionale è in forte crescita rispetto al passato e ci si attende che il trend sarà consolidato nel breve periodo⁵³. Inoltre, il Build to rent, può essere classificato come un vero e proprio settore immobiliare alternativo per gli investitori⁵⁴. L'obiettivo di questa ricerca di casi edifici simili è lo studio dei requisiti per attivare le condizioni del "build to rent".

20 ²⁰. "Build to Rent best practice guide".



51. <https://ulidigitalmarketing.blog.core.windows.net/ulidcnc/2016/03/B2R-Edition-2-1-22.pdf>

52. <https://www.key4biz.it/cose-e-come-funziona-il-build-to-rent-la-casa-as-a-service/296136/>

53. <https://www.idealista.it/news/immobiliare/residenziale/2021/03/22/153296-build-to-rent-e-multifamily-i-cinque-trend-che-guidano-la-crescita>

54. N. Barnett and L. Michael, Can Residential Build to Rent provide a profitable low risk investment option?, Jomaes, Journal of Management and Economic Studies, 2020

Casi studio comparativi

Le tre refenceses scelte sono ubicate in Europa del nord perché sono i paesi che hanno cominciato a sperimentare su questo nuovo modo di investire e di abitare; abbiamo cercato edifici con le stesse caratteristiche architettoniche e contesto urbanistico, analisi della progettualità, degli input e degli attori che hanno avviato l'iniziativa, studio dei modelli organizzativi.

- BASTIONEN, Copenaghen, Danmark.
- NORTH TOWER, Manchester, UK.
- THE LEXINGTON, Liverpool, England.

Il Bastionen, a Copenaghen, è ubicato in un quartiere molto dinamico della capitale danese, posizione comoda per raggiungere in pochi minuti il centro e a soli 500 metri dalla metropolitana.

Il complesso di appartamenti offre diverse soluzioni abitative a seconda dell'esigenza, da soluzioni abitative per famiglie a singoli.

Bastionen si trova nel quartiere verde di Copenaghen, Ørestad Syd, con edifici progettati da noti architetti internazionali che hanno cura del verde e dell'ambiente, tutti gli edifici costruiti in questo quartiere sono ecosostenibili.

Oltre ad essere il polmone verde della città, Ørestad è ricca di ristoranti, negozi e di edifici sportivi, scuole per l'infanzia, università e scuole superiori.

La metropolitana ti offre la possibilità di stare al centro di Copenaghen a meno di 10 minuti, la sua posizione è ottimale per chi vuole vivere lontano dalla vita frenetica del centro città ma con la possibilità di raggiungerlo in pochi minuti.

Gli appartamenti sono spaziosi e dotati di ampie camere familiari, cucina, soggiorno e tutte hanno un balcone privato, questi sono anche dotati di finestre che garantiscono un flusso ottimale di luce diurna. Il complesso offre a tutti la possibilità di usufruire di parcheggi sotterranei sia per le auto che per le biciclette.

Vi è presente un ulteriore focus che prevede un asilo nido per



ospitare circa 180 bambini, aree comuni attive, parco giochi e tetto giardino per varie attività ludiche.

Il polmone verde di oltre 4000 mq è il cuore del Bastionen, un'oasi verde pensato sia per il gioco che per il relax; con la possibilità di usufruire di campi da basket e campi da bocce. Nel Bastionen si trova, anche, una serra e un bar, situata al piano terra.

CARATTERISTICHE:

- balcone o terrazza in tutti gli appartamenti;
- 32 appartamenti;
- oasi verde per il relax e lo svago;
- parcheggio sotterraneo;
- posto bici in cortile;
- è possibile avere degli animali domestici in casa;
- tutti i piani sono raggiungibili con l'ascensore;
- ogni ospite deve versare 3 mesi di caparra.⁵⁴

21



22

21. 22. 23. Vista esterna Bastionen



23



Il North Tower Residences è stata progettata appositamente per l'affitto, tutti gli appartamenti del complesso non si possono acquistare ma solo affittare per un breve o lungo periodo, a seconda delle esigenze.

Gli appartamenti del West Tower Residences sono stati progettati con cura e disponibili in diverse metrature, progettate sia per le famiglie che per il singolo.

L'affittuario può scegliere un appartamento con due camere da letto, con un ufficio in casa, con una camera per gli ospiti.

West Tower dispone di molti

spazi comuni riservati a chi ci abita, tra cui una piscina privata, una lavanderia, una palestra, un cortile.

CARATTERISTICHE:

- contratto flessibile da sei a cinque anni;
- nessun canone di locazione;
- è possibile avere degli animali domestici in casa;
- internet illimitato e a banda larga;
- possibilità di personalizzazione;
- eventi organizzati per conoscere i tuoi vicini di casa.⁵⁵



24



55. <https://www.westtowerresidences.com/your-landlord>

25



26

24. 25. 26. 27. Viste interne ed esterne del North Tower



27



Il Lexington, a Liverpool, è situato sul lungo mare, un luogo molto ricercato e richiesto per vivere la città.

Offre 325 appartamenti in affitto su 34 piani, servizi garantiti 24 h su 24 h, portineria e manutenzione in loco.

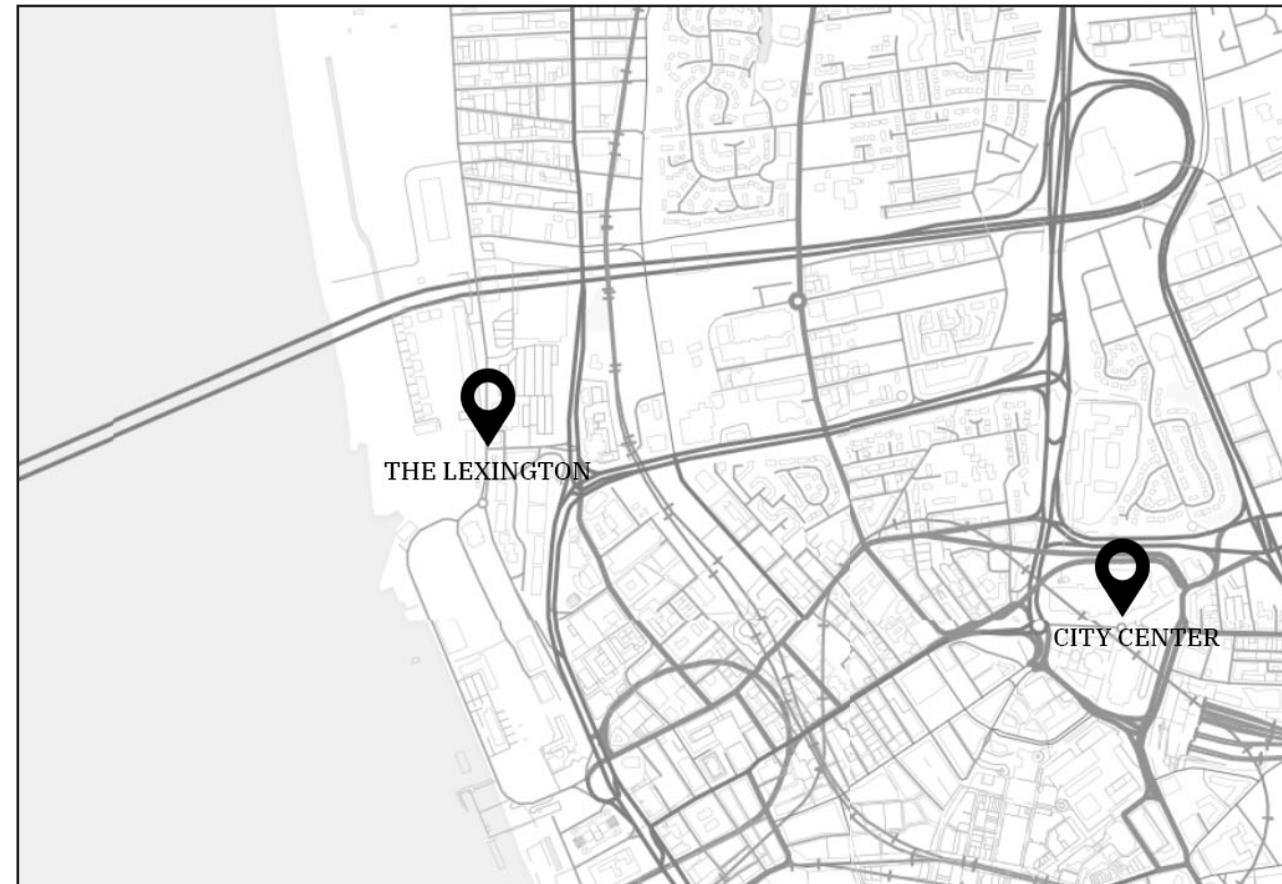
Il costo dell'affitto include spazi di co-working, terrazza con tetto agibile e aree barbecue e cucina, palestra, ristorante con sala privata, cinema e sala giochi.

Gli appartamenti vanno dal monolocale agli attici, sono tutti progettati a tipologia open spa-

ce e sono dotati di elettrodomestici all'avanguardia.

CARATTERISTICHE:

- contratto flessibile;
- nessun deposito o cauzione;
- 325 appartamenti;
- è possibile avere degli animali domestici in casa;
- portineria 24 ore su 24;
- manutenzione in loco;
- spazio di co-working;
- cinema, sala giochi, spazio relax.⁵⁶



28



56. <https://modaliving.com/live/location/liverpool>

29



30

28. 29. 30. 31. Viste interne ed esterne del Lexington



31



La selezione di edifici simili e l'analisi dei servizi che questi offrono, ci sono serviti per approcciarci nel modo più adeguato a quello che è il nostro progetto e ai servizi che questo offrirà.

Essi sono ubicati in città diverse, scelta non casuale, per permetterci di comprendere come cambia l'approccio al "Build to Rent".

Per esempio, il caso studio in Danimarca è differente rispetto agli altri poiché il complesso non si trova in una zona centrale ma in un'area in via di sviluppo, collegata molto bene con il centro città ma isolata rispetto alle zone centrali dei casi studio

di Manchester e Liverpool.

Questo caso è isolato, anche, rispetto ai punti attrattivi della città di Copenaghen, lontano ma adeguatamente collegato alla stazione centrale, dalle vie dello shopping, e dalla movida.

I tre complessi edilizi, pur differenziandosi in fatto di ubicazione, offrono i medesimi servizi, lo stesso comfort, sono tutti attrezzati con aree comuni e permettono all'affittuario di avere un contratto flessibile.

Purtroppo, nella nostra ricerca non è emerso il costo degli affitti che i conduttori pagano per vivere in questi complessi, sappiamo però che ogni appartamento ha un costo d'affitto differente in

base alla sua superficie.

Supponiamo che il costo al metro quadro d'affitto sia differente in Danimarca rispetto ai casi studio Inglesi, in quanto si tratta di stati differenti con differenti leggi e costi.

Infine, i casi studio simili al nostro sono quelli di Liverpool e Manchester in quanto nascono in pieno centro città, vicino alle zone attrattive, turistiche, dello shopping ma, soprattutto, comodi ai servizi di metropolitana e treno.

Ottimo caratteristiche per i lavoratori pendolari, gli studenti o semplicemente per chi ama vivere il centro città a 360°.

Questionario

Il questionario serve per raccogliere informazioni in modo standardizzato. E' composto da un insieme strutturato di domande chiuse definite a priori da chi lo costruisce in modo da individuare tra le risposte presentate quella che si avvicina alla proprio posizione, insieme o in alternativa alle quali si possono utilizzare domande aperte che non prevedono risposte predeterminate⁵⁷.

Il questionario è un degli strumenti utilizzati in campo sociale che ci aiuta a raccogliere informazioni in modo standardizzato su campioni di popolazione più o meno sostanziale, tali per cui è possibile disegnare una matrice di dati per poi passare ad effettuare un'analisi di tipo matematico, statistico.

Le indagini descrittive mirano ad ottenere informazioni su ampi gruppi di unità, le seconde hanno come obbiettivo quello di effettuare confronti tra sottogruppi di una popolazione al fine di scoprire eventuali differenze e di verificare alcune ipo-

tesi o formularle delle altre.

Per CAMPIONE si intende quel gruppo di unità elementari, sottoinsieme della popolazione, individuato in essa in modo da consentire, con un rischio definito di errore, la generalizzazione di risultati di analisi all'intera popolazione. I risultati, le conclusioni a cui si arriva possono, non con certezza ma con una certa probabilità, essere attribuite all'intera popolazione.

I principali vantaggi su un'analisi campionaria possono essere riassunti in quattro punti:

- costi ridotti,
- maggiore rapidità di acquisizione dati,
- maggiore possibilità di azione,
- maggiore accuratezza.

Le indagini campionarie possono essere classificate in due tipi: analitiche e descrittive, le indagini descrittive mirano ad ottenere informazioni su ampi gruppi di unità, le seconde hanno come obbiettivo quello di effettuare confronti tra sottogruppi di una popolazione al fine di scoprire eventuali differenze e di verifica-

32

32. Ugo La Pietra, "Ex-Voto", tecnica mista su carta, 19 marzo 2020

58. http://www.biostatistica.unich.it/mat_didattica/prof_colagrande/Campion_Statistico.pdf

re alcune ipotesi o formularle delle altre.

La popolazione è definibile come l'insieme di tutte le unità statistiche cui compete la rilevazione in oggetto, per definire la popolazione obiettivo dello studio occorre specificare la natura delle unità statistiche e il campo della rilevazione⁵⁸.

La raccolta di dati attraverso la somministrazione di questionari hanno lo scopo di esplicitare la domanda del mercato e a valutare la risposta del pubblico nei confronti del bene, l'analisi dei dati attraverso strumenti propri della statistica descrittiva.

I questionari vengono costruiti in modo molto schematico al fine di rendere più semplice la compilazione di esso.

Questi vengono suddivisi in tre parti:

- determinazione del grado di attenzione nei confronti del bene da valutare.
- descrizione del bene da valutare e costruzione del mercato ipotetico,
- caratteristiche socio-econo-

57. <https://it.wikipedia.org/wiki/Questionario>

miche dell'intervistato. Nella formulazione del questionario è molto rilevante la frase introduttiva, quella che dovrebbe individuare le persone o l'organizzazione che realizzano l'indagine, elencare lo scopo dello studio e perché è utile svolgerlo, dire perché è importante che l'intervistato risponda al questionario, assicurare che non ci siano delle risposte giuste o sbagliate e che queste siano tenute nell'anonimato. Come in qualsiasi altra analisi ci troviamo davanti a quelle che potrebbero essere delle "fonti di errore". L'intervistato potrebbe credere che l'intervista non abbia uno scopo reale ma che sia un espediente per perseguire altri scopi commerciali; l'intervistato può temere che l'informazione possa essere usata contro di lui o che l'intervista invada la sua sfera privata, l'intervistato può temere che le sue risposte rivelino un'istruzione modesta o che lo facciano apparire poco consono all'argomento che si sta affrontando.

Lo scopo complessivo dell'indagine deve essere chiaro all'intervistato, occorre far emergere il progetto di ricerca rilevante, meritevole di interesse e legittimo. Bisogna, anche, specificare il fatto che tutti gli intervistati debbano dedicarci un minimo del loro tempo e questo è un aspetto molto importante perché al tempo viene attribuito un grande valore.

Esistono delle linee guida per la formulazione del questionario da sottoporre. NON si deve includere due o più domande in una, le domande che contengono le congiunzioni "o" ed "e" dovrebbero essere rivedute per non cadere nell'errore sopra descritto, le domande con la congiunzione "o" possono essere adeguate se contengono due elementi mutualmente esclusivi. Bisogna evitare di formulare un'affermazione verso cui di dichiara il proprio accordo o meno, si corre il rischio di confondere l'intervistato e quindi di far rispondere a domande differenti quando in realtà era prevista una sola domanda con altrettanta ri-

sposta⁵⁹. La formulazione delle domande può avere un'enorme influenza sulle risposte ricevute. Bisogna, allora, essere molto portati a formulare delle domande chiare e il più concise possibile, è importante utilizzare un linguaggio non troppo forbito, evitare che gli intervistatori debbano interpretare la domanda perché questo è un punto che va a discapito della standardizzazione in quanto alcuni intervistati chiedono un chiarimento e altri no, è utile evitare che una domanda venga influenzata citando un'autorità, es: "la maggior parte dei medici italiani ritiene che.....: lei è d'accordo?". L'intervistato può temere la disapprovazione sociale, egli si sentirà sollecitato a negare di avere comportamenti proscritti e a sostenere di compiere soltanto azione prescritte anche se ciò non è la realtà, per far sì che questo non accada e quindi spronarlo a dare risposte veritiere è necessario formulare in modo da dare per scontato che l'intervistato adotti quel com-

portamento, marcare che non esiste esplicito consenso rispetto alla norma, consigliare che il comportamento per la sua larga diffusione non va considerato deviante.

Nella stesura di un questionario va fatta una distinzione tra domande chiuse e domande aperte. Le domande chiuse vengono utilizzate quando le modalità di risposte sono discrete, ben differenziate e di un numero relativamente limitato, la maggior parte di essere misura variabili nominali (sesso, colore della pelle); ordinali (livello di istruzione) oppure variabili a intervalli che sono state aggregate e ridotte ad un numero relativamente ridotto di modalità ordinali. Le domande chiuse dovrebbero essere esaustive e mutualmente inclusive in quando abbiamo solo una risposta corretta per ciascun oggetto. Le domande aperte sono molto utili nelle ricerche preliminari, quando il non si è ancora trova-

to tutte le caratteristiche rilevanti del fenomeno che si svegli di analizzare.

Le domande devono rispettare un ordine, si predilige mettere le domande più delicate e quelle aperte nell'ultima parte del questionario, per prima vengono poste le domande di facile risposta, quelle più interessanti e stimolanti che invogliano il soggetto a proseguire il questionario e quindi a concluderlo⁶⁰. La stesura di un buon questionario prevede di mettere le domande in ordine logico e non confusionale, è una buona soluzione esaurire completamente un argomento prima di passare al successivo. Per evitare che questi errori accadano spesso si ricorre ad un "pretest" cioè una versione provvisoria di un questionario che viene mandato ad una fetta limitata di soggetti per verificare il tasso di completezza delle risposte e quindi utile per misurare l'attendibilità. Il ruolo degli intervistatori, qualora la somministrazione di un

questionario fosse in presenza, è molto importante, a volte l'intervistato condiziona l'esito della rilevazione interagendo con l'intervistato sia con la sua presenza fisica che con il suo modo di condurre l'intervista, bisogna essere i più discreti possibili ma allo stesso tempo ottenere tutte le informazioni richieste sempre in modo attendibile per non rischiare di avere risultati non veritieri, l'intervistatore devono essere in grado di dare spiegazioni e di aiutarli a rispondere in modo corretto. Esistono diversi metodi di somministrazione del questionario, con in intervista diretta (faccia a faccia), intervista telefonica, questionario postale autocompilato, autocompilazione con somministrazione assistita e autocompilazione telematica via web. Il metodo di somministrazione dei questionari possono portare ad errori e distorsioni che possono in qualche modo alterare i risultati⁶¹.

59. Bailey K.D., 2006, Metodi della ricerca sociale . Il volume: l'inchiesta, il Mulino, Bologna

60. Grillenzoni M., Grittani G. (1994), Estimo. Teoria, procedure di valutazione e casi applicativi, Edizioni Calderini, Bologna, pp. 155-162

61. http://www.unife.it/lettere/filosofia/comunicazione/insegnamenti/statistica-sociale/materiale_didattico/STATISTICA_SOCIALE__Lezioni_30_novembre_e_1_dicembre_2011.pdf

Il nostro questionario

L'oggetto dell'analisi del questionario è la comprensione di come le abitudini e il modo di vivere la casa siano cambiati a seguito la pandemia di Covid 19.

Attraverso le risposte degli intervistati abbiamo compreso come siano cambiate le abitudini e quali elementi risultino ora necessari e richiesti all'interno di una casa.

Abbiamo scelto questo metodo di raccolta dati per la nostra indagine poiché eravamo impossibilitate ad intervistare il campione in presenza a causa delle restrizioni causate dal Covid 19, la somministrazione telematica è risultata il metodo più semplice e sicuro per avere un feedback e delle conferme alle nostre ipotesi progettuali.

Il questionario da noi stilato è composta da 16 domande, diviso in due sezioni; la prima è costituita da domande generali su come e in che modo gli intervistati hanno vissuto il momento di reclusione di cui tutti noi siamo stati i protagonisti; la seconda parte è mirata al nostro caso

studio in Via Alfieri a Torino.

Abbiamo realizzato un questionario che prevede sia domande chiuse che aperte (strumento semi-strutturato)⁶².

Le domande chiuse sono di diversi tipi:

- dicotomiche; prendono una sola risposta tra due modalità come SI\NO, nel nostro caso è stato usato per le domande 5, 6, 10.

- politiche; prevedono una sola risposta tra tre o più opzioni previste dal quesito, nel nostro caso la maggior parte.

- scala numerica; possono essere simmetriche rispetto ad un valore centrale (scale dispari) o asimmetriche (scale pari), nel nostro caso abbiamo utilizzato scale simmetriche a cinque valori. Domande 7 e 11⁶³.

Nel nostro questionario non sono presenti domande a risposta multipla ma abbiamo previsto un questionario di tipo semi-strutturato perché abbiamo deciso di porre alcune domande aperte affinché l'intervistato avesse maggiore libertà di risposta per avere spunti progettuali.

33

33. Dettaglio ingresso su via Arsenale



Abbiamo deciso di utilizzare un questionario auto-compilato che sono quelli che l'intervistato compila da solo, senza l'intervento dell'intervistatore.

Questo tipo di questionario deve essere breve, conciso e il più semplice possibile per farsi che venga compilato in modo corretto e dal maggior numero possibile di persone⁶⁴.

Il campione che ha partecipato al nostro questionario, in percentuale, è stato il 65% di sesso femminile e il restante 35% di sesso maschile; il range d'età va dai 20 ai 60 anni con la percentuale più alta di risposta nella fascia 26-35 anni; inoltre segnaliamo che il 55% degli intervistati è in possesso di una laurea come titolo di studio conseguito.

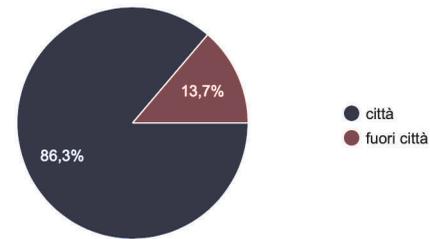
Qui di seguito alleghiamo le risposte del questionario somministrato.

62. <https://www.dors.it/alleg/newcms/201306/questionario.pdf>

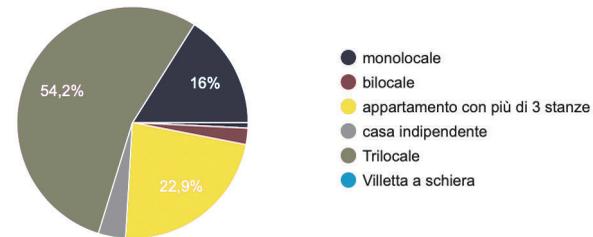
63. <https://www.dors.it/alleg/newcms/201306/questionario.pdf>

64. https://www.sordelli.net/finanziamenti-progettazione-mainmenu-89/strumenti/glossario/729-questionari_autocompilati

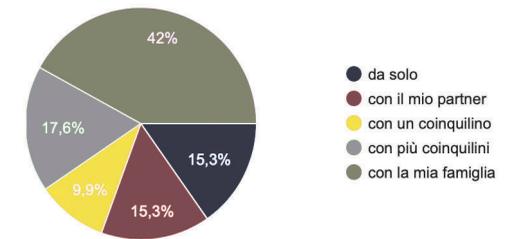
1_ Dove vive attualmente?



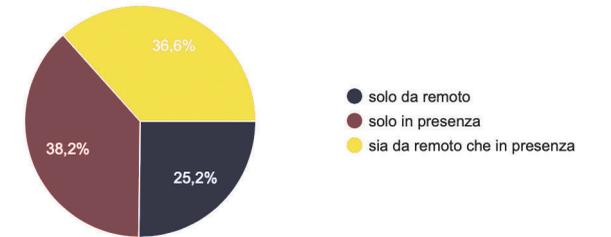
2_ In che tipo di abitazione risiede?



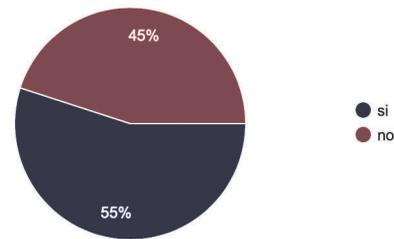
3_ Vive da solo o con altre persone?



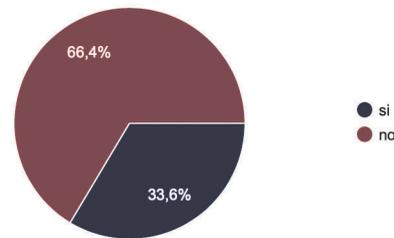
4_ Il suo lavoro lo svolge



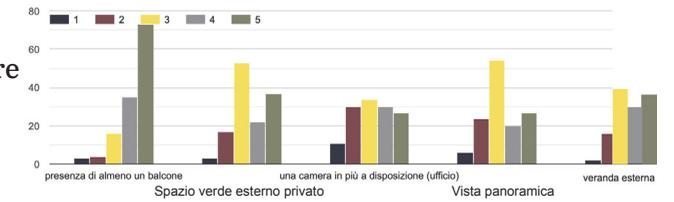
5_ All'interno della sua abitazione aveva già uno spazio da dedicare allo smart working o alla didattica a distanza?



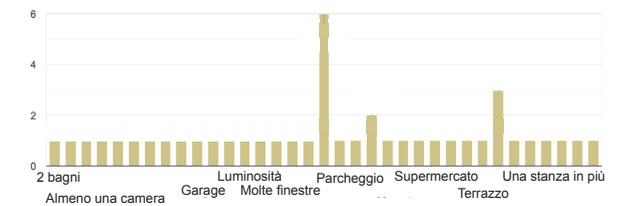
6_ A seguito del lockdown ha pensato di cambiare casa?



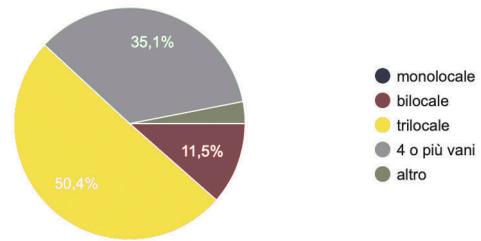
7_ Nel caso dovesse cambiare casa, dia un valore da 1 a 5 alle seguenti caratteristiche.



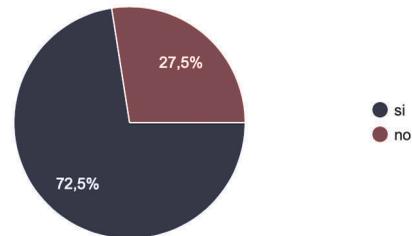
8_ Ritiene che ci siano altre caratteristiche che vorrebbe all'interno di un'abitazione e non sono citate nella domanda precedente?



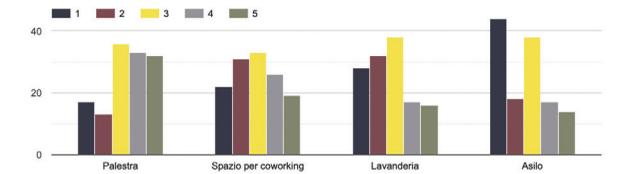
9_ Che taglio di appartamento sarebbe più interessato ad acquistare?



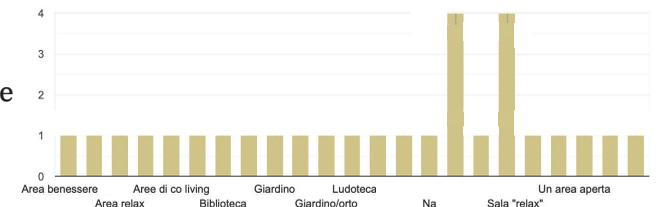
10_ Trova interessante che all'interno del complesso ci siano degli spazi comuni?



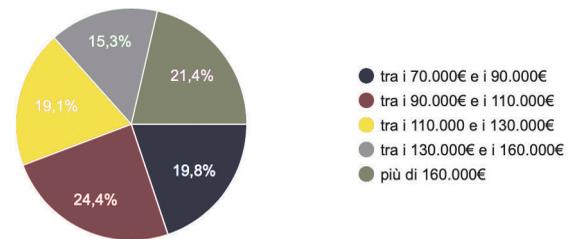
11_ Se si, dia un valore da 1 a 5 alle seguenti destinazioni d'uso:



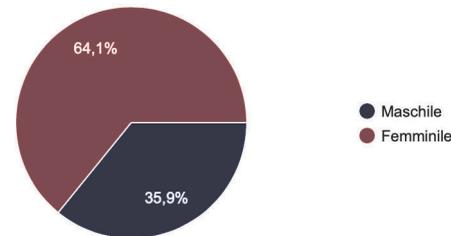
12_ Pensa che ci siano ulteriori funzioni utili per le aree comuni?



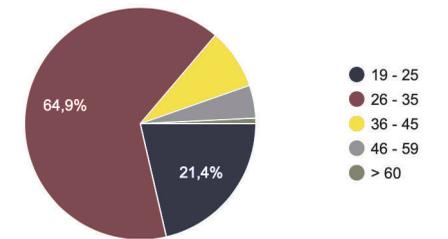
13_ Se dovesse acquistare un immobile. che budget di spesa avrebbe?



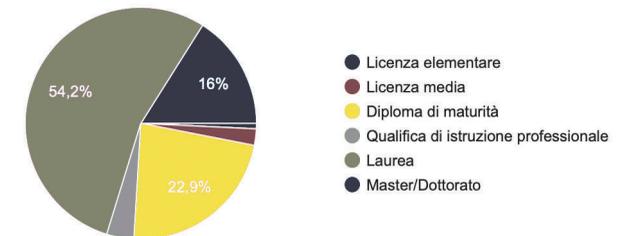
14_ Sesso



15_ Età



16_ Titolo di studio



Il questionario è stato un ottimo strumento per analizzare i nuovi trend del mercato immobiliare post-covid, sia che si tratti di appartamenti con una grande metratura o di piccoli spazi. Le caratteristiche più richieste sono quelle inerenti ad un affaccio esterno, sia che si tratti di un balcone, di una veranda o di un giardino; o in assenza di esso che gli spazi vissuti abbiano un affaccio su un'area esterna piacevole. A livello di distribuzione interna è emersa la necessità di uno spazio polifunzionale per smarthworking, didattica a distanza o attività sportiva in-door. Alcuni utenti hanno segnalato, come spazio gradito, un bagno di servizio o, nel caso di condomini, uno spazio in comune come il cortile o aree di co-living. A seguito dei risultati ottenuti abbiamo potuto scegliere le caratteristiche necessarie per lo sviluppo del progetto. Dalle risposte pervenute con la somministrazione del questionario si deduce che il campione estimativo è composto al 64%

da individui di sesso femminile e al 36% maschile; il 65% di esso ha un'età compresa tra i 26 e i 35 anni e più della metà è in possesso di un diploma di laurea. A livello di budget di spesa per l'acquisto di un immobile le risposte sono equamente suddivise nei diversi range, ma la maggioranza è disposta a spendere tra i 90.000€ e i 110.000€. Per le domande riguardanti il domicilio attuale, più dell'86% risiede in città, mentre i restanti vivono fuori e più della metà possiede o affitta un trilocale o un appartamento con più di tre stanze. Data l'età media bassa dei partecipanti è emerso che la maggioranza vive con la propria famiglia, ed i restanti si dividono tra convivenza con coinquilini o da soli. Più del 50% degli intervistati si è trovato a lavorare in smart working, mentre il 38% svolge solo lavoro in presenza, poco più della metà disponeva già di uno spazio dedicato allo studio o ufficio ed il 34% ha pensato di cambiare casa a seguito del lockdown. Alla domanda riguar-

34

34. Foto angolare tra via Alfieri e via dell'Arsenale



dante l'importanza di alcune aree all'interno della casa, la maggioranza ha votato per almeno un balcone a disposizione, a seguire ci sono la presenza di uno spazio verde privato, una vista panoramica, una camera in più a disposizione ufficio e una veranda esterna. Inoltre sono state proposte le seguenti aree o servizi: la presenza di un secondo bagno, spazi ben illuminati, una connessione wi-fi veloce. Il trilocale rimane il taglio più ricercato insieme all'opzione di quattro o più vani, inoltre più del 70% degli intervistati apprezza la possibilità di avere delle aree comuni nello stabile, in ordine di apprezzamento: palestra, spazio per coworking, lavanderia ed asilo. Sono state anche suggerite delle differenti destinazioni d'uso per le aree comuni, tra cui: piscina condominiale, area benessere, giardino condominiale, zona relax con angolo biblioteca.

04



thoughtsontheatre.wordpress.com

Caso studio

L'immobile preso in considerazione per il nostro caso studio sorge in posizione angolare tra le prestigiose vie del centro storico torinese, via Arsenale e via Alfieri.

La costruzione dell'edificio risale alla fine del 1600 e con il passare degli anni ha subito modifiche e ampliamenti, sino all'attuale conformazione.

La struttura è in muratura portante, con solai in legno e la copertura in coppi.

L'edificio si caratterizza per l'elevato valore storico-artistico. L'immobile, presenta una conformazione planimetrica ad L, tra Via Arsenale e Via Alfieri, con due affacci interni sul cortile.

L'edificio risulta articolato su 4 piani fuori terra, 1 piano interrato e 1 piano sottotetto abitabile con terrazzi alla francese sul tetto in lose.

Il quartiere dove è ubicato è

sempre stato il cuore pulsante di bancarie e uffici pubblici, oggi a causa del ridimensionamento delle sedi di rappresentanza, sta sviluppando sempre più una riconversione in quartiere residenziale di lusso.

Il complesso è stato la sede, per diversi anni, della prestigiosa Banca d'Italia a Torino, oggi, grazie ad un bando pubblico nel 2017, la "Holding 18" si è aggiudicata lo stabile all'asta proponendo una riquilificazione totale della destinazione d'uso.

il progetto prevede la riquilificazione dei circa 3500 mq commerciale con la realizzazione di nuovi spazi residenziali di pregio.

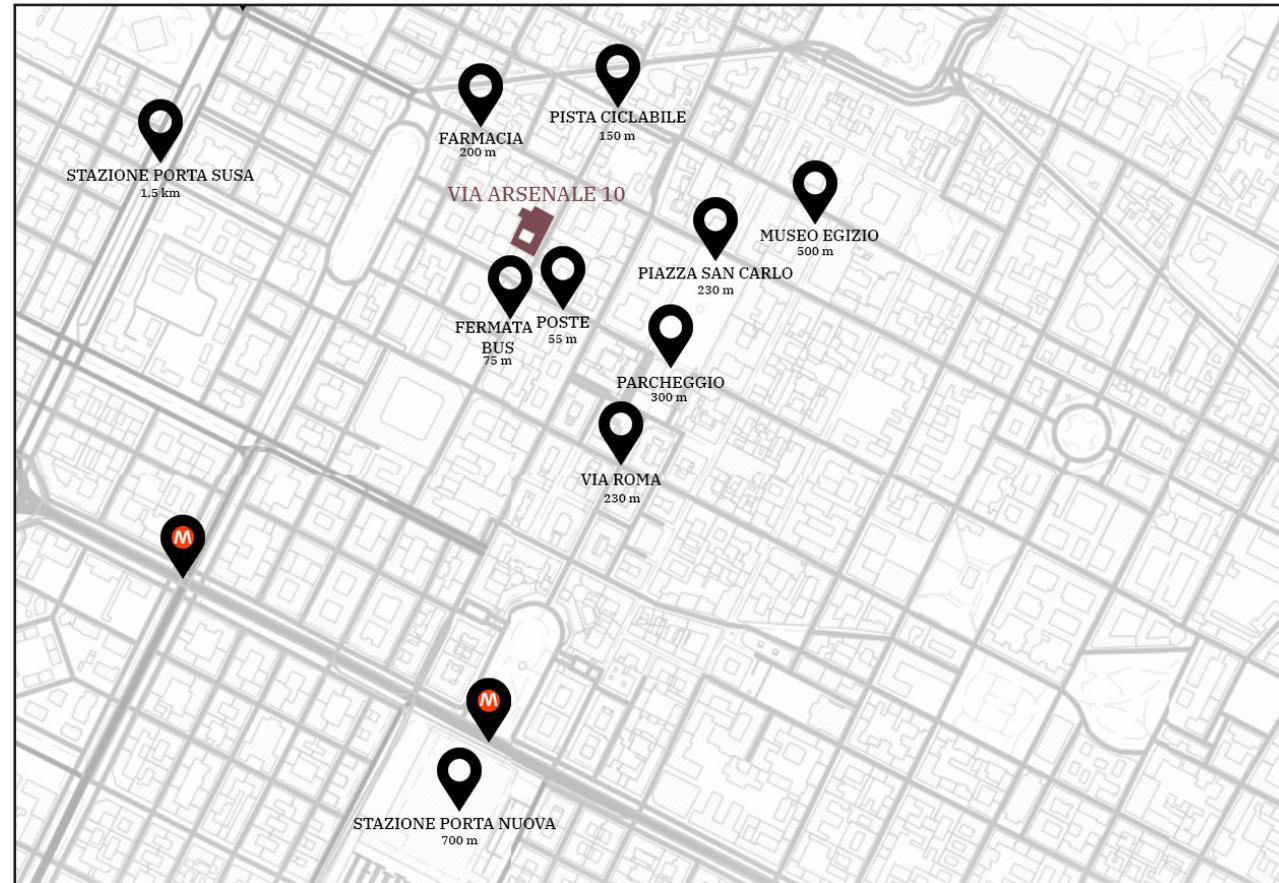
Punto di forza di questo stabile è la sua posizione strategica, in pieno centro a Torino e non lontano dai due punti cardine della città, cioè le stazioni di Porta Nuova e Porta Susa, oggi frequentate per la maggior parte da lavoratori pendolari.

35 35. Dettaglio portone dello stabile, Holding18.

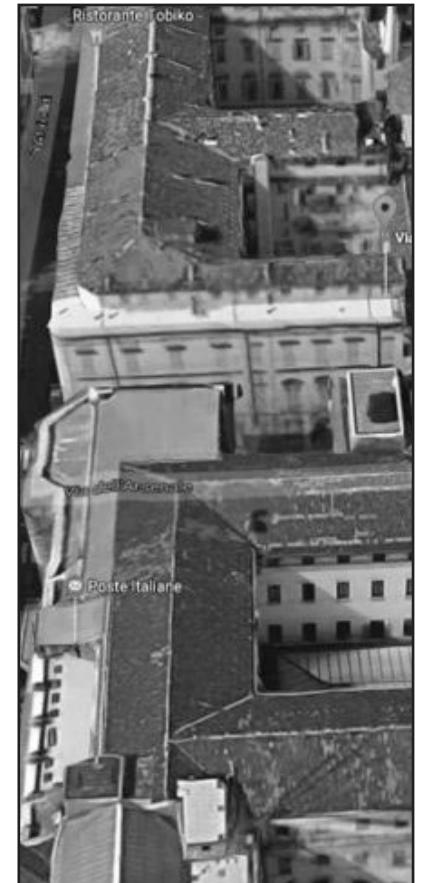


36

36. Posizione immobile, mappa servizi, centro Torino.
37. Vista stabile da Google Maps.



37



Piante stato di fatto

A seguire riportiamo i disegni che rappresentano lo stato di fatto dell'edificio.

Essi rappresentano la condizione di partenza del nostro caso studio, ci permettono di capire come sia articolato l'edificio e che modifiche è possibile attuare.

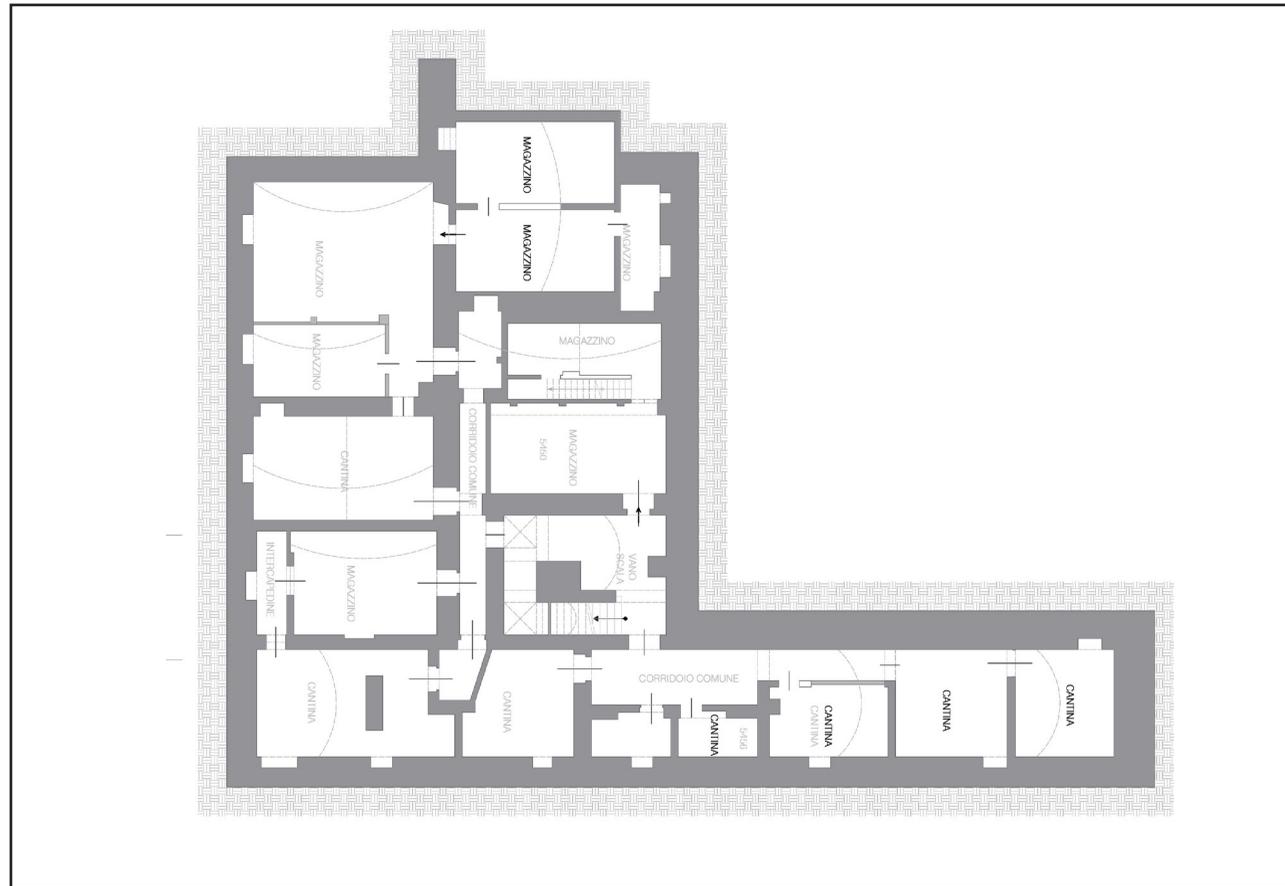
Come si può notare dai disegni è presente un piano interrato

con dei locali adibiti a magazzini e cantine, sopra al quale, a livello stradale, troviamo le attività commerciali, alcuni locali di servizio e l'ingresso principale dell'edificio.

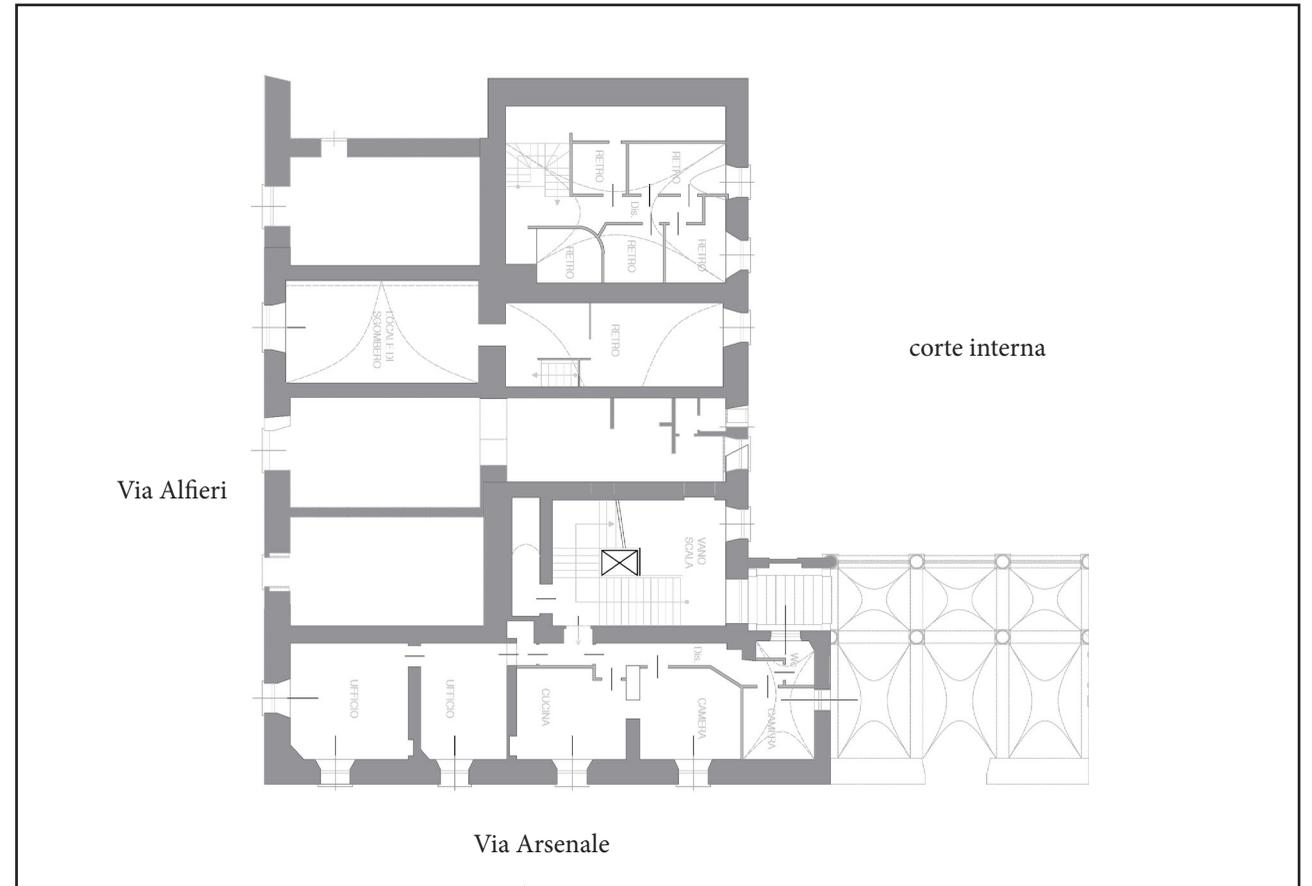
Il primo piano presenta un'altezza superiore rispetto agli altri (piano nobile) nel quale, in origine, erano situati gli uffici, molti dei quali a doppia altezza.

Il secondo ed il terzo piano presentano una serie di stanze con servizi igienici, facilmente suddivisibili in appartamenti.

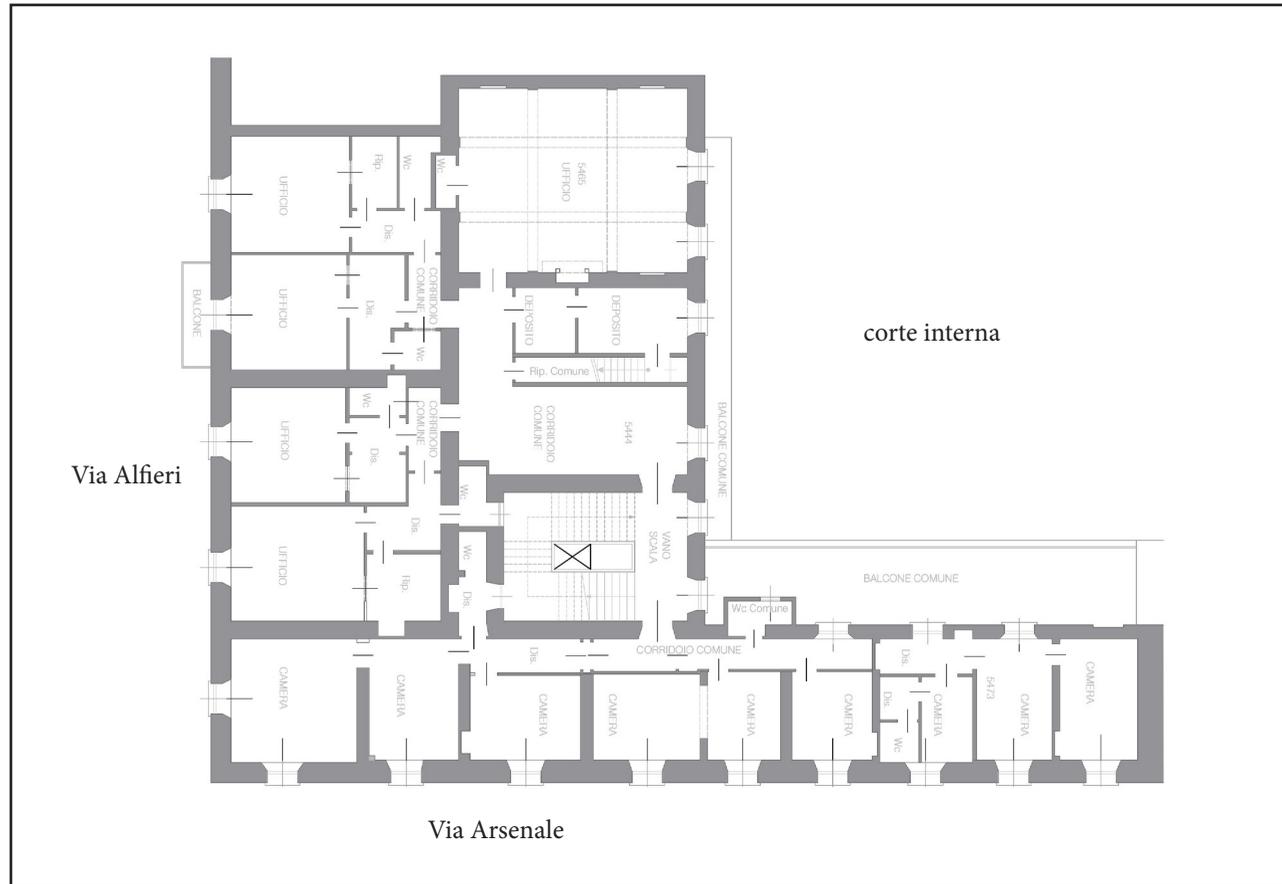
Il quarto ed ultimo piano, invece, è mansardato, quindi presenterà soffitti con altezza differenti, seguendo l'andamento delle falde del tetto e, anch'esso, presenta una serie di camere.



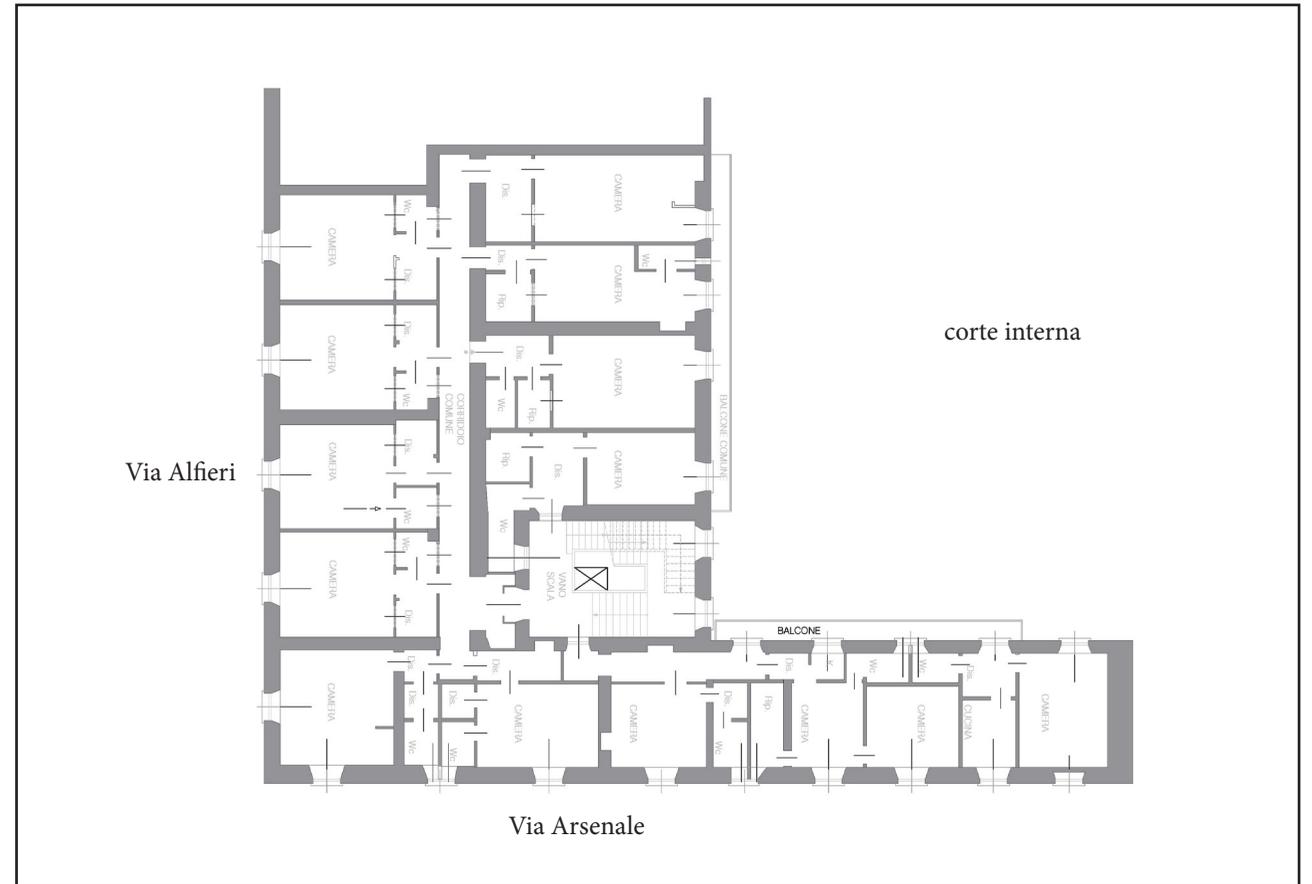
38. Pianta piano interrato, stato di fatto.
 39. Pianta piano zero, stato di fatto.



40

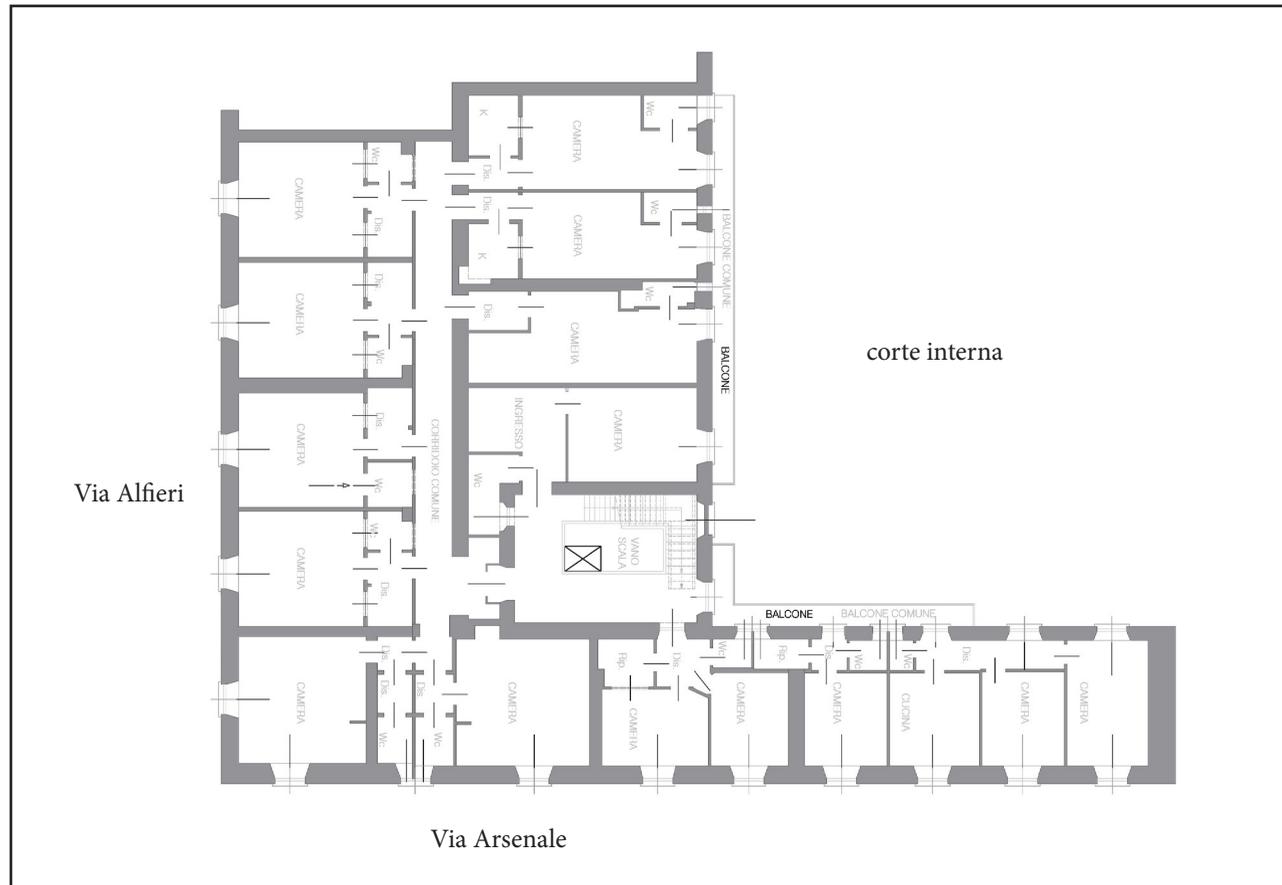


41

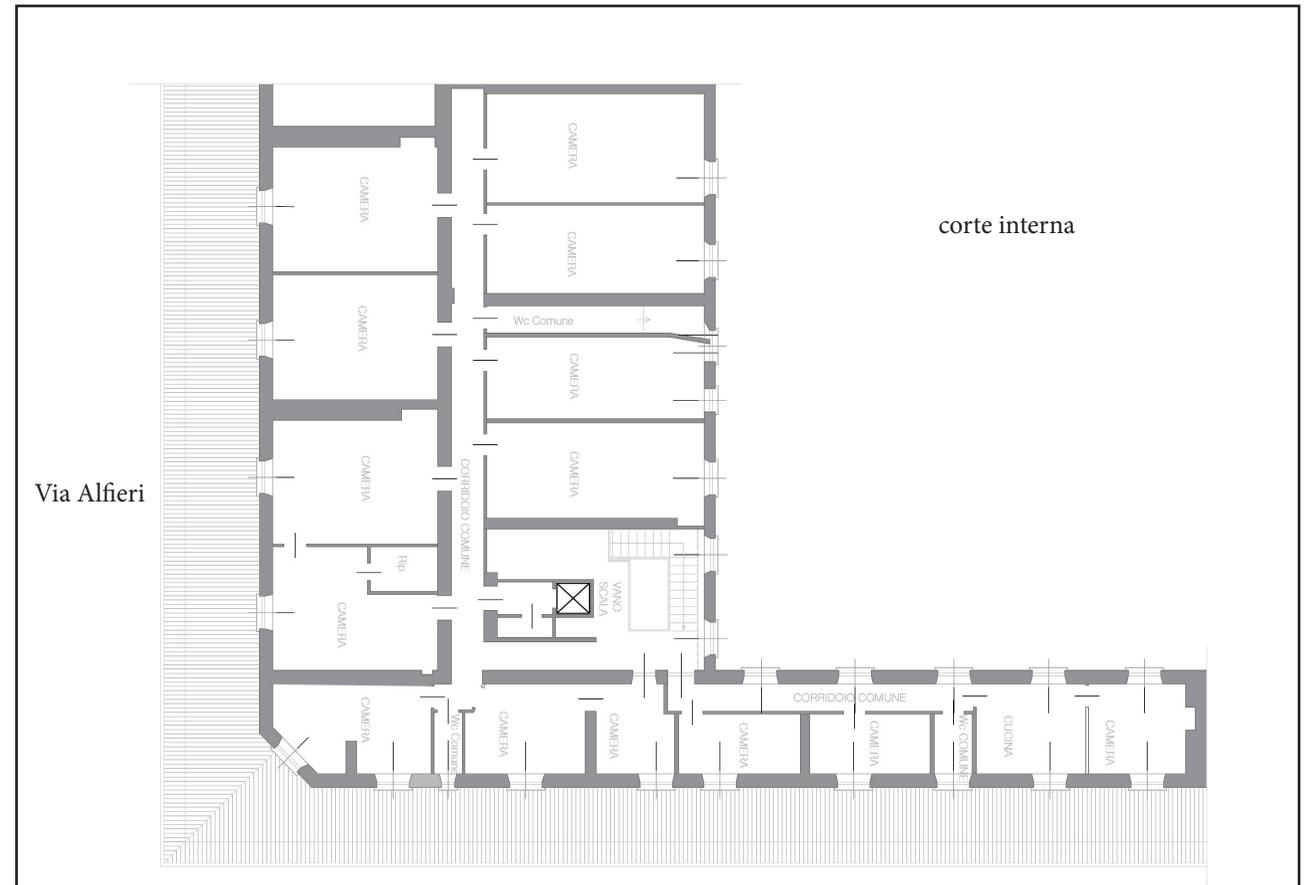


40. Pianta piano primo, stato di fatto.
 41. Pianta piano secondo, stato di fatto.

42



43



42. Pianta piano terzo, stato di fatto.
43. Pianta piano quarto, stato di fatto.

05



thoughtsontheatre.wordpress.com

Metaprogetto

Il metaprogetto è un'attività progettuale interdisciplinare che regola il passaggio tra la fase di analisi e ricerca e la fase di formalizzazione e sintesi dei risultati per sviluppare il progetto. Esso dunque rappresenta la riflessione teorica che precede l'atto progettuale⁶⁵. La nozione di metaprogetto rimanda al concetto di Metadesign introdotto da A. van Onck che negli anni 60 del '900 lo definisce come "design dei parametri di un sistema visualizzato da un meccanismo composta da elementi in movimento [...]. Entro il limite di configurazioni degli elementi, viene scelta quella variazione che corrisponde al meglio, secondo il progettista, alle esigenze del caso particolare. Il design di questo linguaggio visuale-formale lo chiameremo

metadesign"⁶⁶.

Vengono intese come attività metaprogettuali:

- l'individuazione di un sistema di bisogni
- le indagini sugli utenti finali
- la raccolta di informazioni su stampa settoriale e specialistica
- l'analisi di benchmarking (processo sistematico di valutazione della validità dei prodotti, servizi e processi attraverso il confronto con le imprese con le migliori performance del settore di riferimento)⁶⁷
- l'analisi merceologica e settoriale su prodotti, processi e tecnologie di produzione, materiali, semilavorati, componenti e processi di nobilitazione.
- l'analisi di casi studio e di best practice (Insieme delle attività, procedure, comportamenti, abitudini, che, organizzate in modo

sistematico, possono essere prese come riferimento e riprodotte per favorire il raggiungimento dei risultati migliori nell'ambito di interesse)⁶⁸

- i requisiti ergonomici, user centered design, human factor design.

A seguito dell'analisi dei casi studio abbiamo ripresentato, nel nostro progetto le caratteristiche comuni dei diversi complessi residenziali tra cui: la palestra, l'area relax, il cortile inteso come punto di aggregazione per tutti i condomini. Gli appartamenti sono di varie metrature e dotati di tutti i comfort necessari. Inoltre è presente un servizio portineria attivo 24h su 24h.

65. Atlante della comunicazione, Fausto colombo, Hoepli 2005 – pag 202

66. Atlante della comunicazione, Fausto colombo, Hoepli 2005 – pag 203

67. <https://www.glossariomarketing.it/significato/benchmarking/>

68. https://www.treccani.it/enciclopedia/migliore-pratica-tecnica-della_%28Dizionario-di-Economia-e-Finanza%29/

SPAZI DI LAVORO

Nel nostro caso, individuati lavoratori di livello medio/alto come utenti finali del progetto, è necessario pensare a servizi e design degli spazi idonei a persone che potrebbero lavorare in smart working e necessitano di tutta una serie di comfort all'interno della propria abitazione. Considerando che lo smart working sarà una modalità lavorativa che molte aziende manterranno anche ad emergenza cessata, è evidente che sia necessario attrezzare e pensare a luoghi adibiti ad ufficio all'interno delle abitazioni. Questo è il punto focale dell'analisi svolta nei capitoli precedenti ed è il punto di partenza per la struttura degli appartamenti che andremo a progettare, la suddivisione degli spazi dovrà essere funzionale e consentire agli utenti di svolgere contemporaneamente differenti attività

all'interno della casa senza disturbarsi tra loro. Serviranno arredi realizzati con materiali igienizzabili, facili da pulire, sanificare e spostare, inoltre è importante la tecnologia: wi-fi, fibra ottica, e la domotica in generale della casa. Inevitabile creare in casa un angolo dedicato al lavoro, un mini-ufficio non più improvvisato come avvenuto nel lockdown di marzo, ma uno spazio ben congegnato, studiato nei minimi dettagli. Così come è necessario creare una zona ufficio per gli adulti, bisogna progettare per i ragazzi delle camere in cui poter condividere il momento dello studio e quello del gioco, con angoli definiti per consentire una migliore concentrazione. La zona living non sarà così più invasa da computer e faldoni lavorativi o da libri scolastici, lasciando ad ogni membro della famiglia il giusto spazio per le proprie attività di impiego o di svago.

44



44. Arki-Table adjustable Desk
45. Ypsilon Connect, design Jorge Pensi

45



MATERIALI

Dovendo passare molto tempo a casa, nel centro di una città trafficata, la qualità dell'aria all'interno degli appartamenti è importante. Per questo motivo abbiamo deciso di utilizzare la vernice Airlite, si tratta di una vernice architettonica, completamente naturale, in grado di ridurre l'inquinamento dell'aria: 100mq di pittura hanno lo stesso effetto di 100mq di foresta. Si basa su una tecnologia che riduce gli ossidi di azoto prodotti dalle macchine, elimina i batteri e impedisce la formazione delle muffe. La pittura contiene elettroni liberi che si combinano con il vapore acqueo e l'ossigeno presenti nell'aria e generano degli ioni negativi, che a contatto con gli inquinanti li neutralizzano, purificando l'aria. Airlite, è stata inserita dalle Nazioni Unite fra le 4 tecnologie attualmente disponibili più efficaci contro l'inquinamento⁶⁹. I materiali utilizzati per i rivestimenti sono tutti di origine

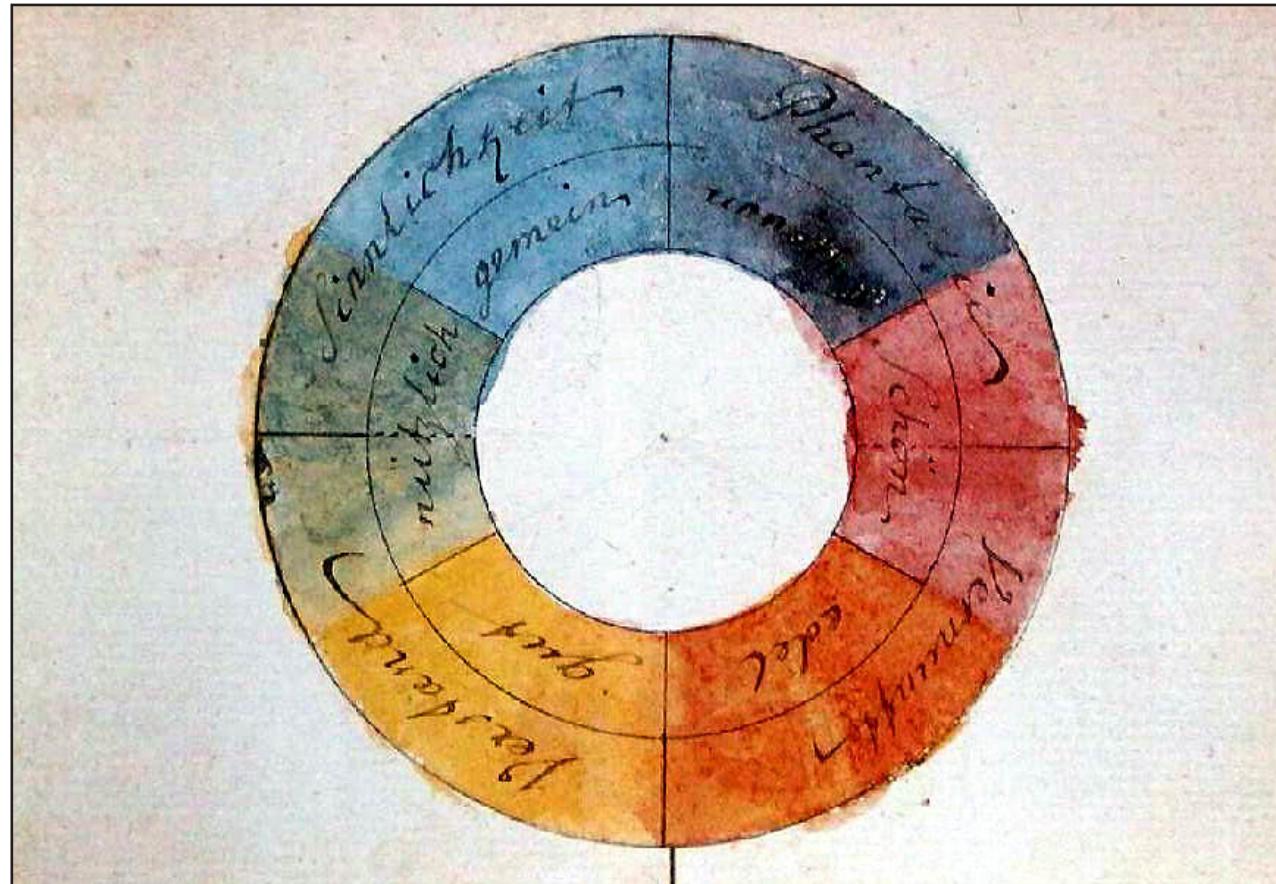
naturale, non utilizzeremo prodotti sintetici per rendere le abitazioni più confortevoli e di qualità. Nel nostro progetto utilizzeremo legno con proprietà fono-assorbenti.

COLORI

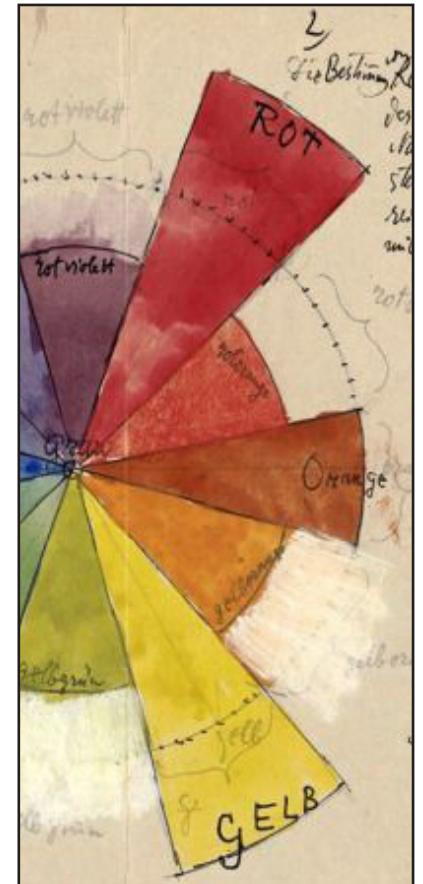
Secondo la Teoria dei colori di Goethe, saggio scritto nel 1810
 Rosso: simboleggia il potere e la passione. Può essere utilizzato per riscaldare gli spazi e renderli più intimi;
 Arancione: offre una scossa di energia e innovazione. È preferibile usarlo, però, come aggiunta e non come colore dominante;
 Giallo: associato a felicità, creazione e creatività. Funziona bene in combinazione con un calmante neutro e in stanze con molta luce naturale, per creare un ambiente tranquillo;
 Verde: noto per le sue qualità calmanti, il verde è la scelta perfetta per un foyer o ingresso perché facilita la transizione dall'esterno;
 Blu: perpetua sentimenti di cal-

46

46. Ruota cromatica di Goethe (1809)
 47. Dettaglio ruota cromatica di Goethe (1809)



47



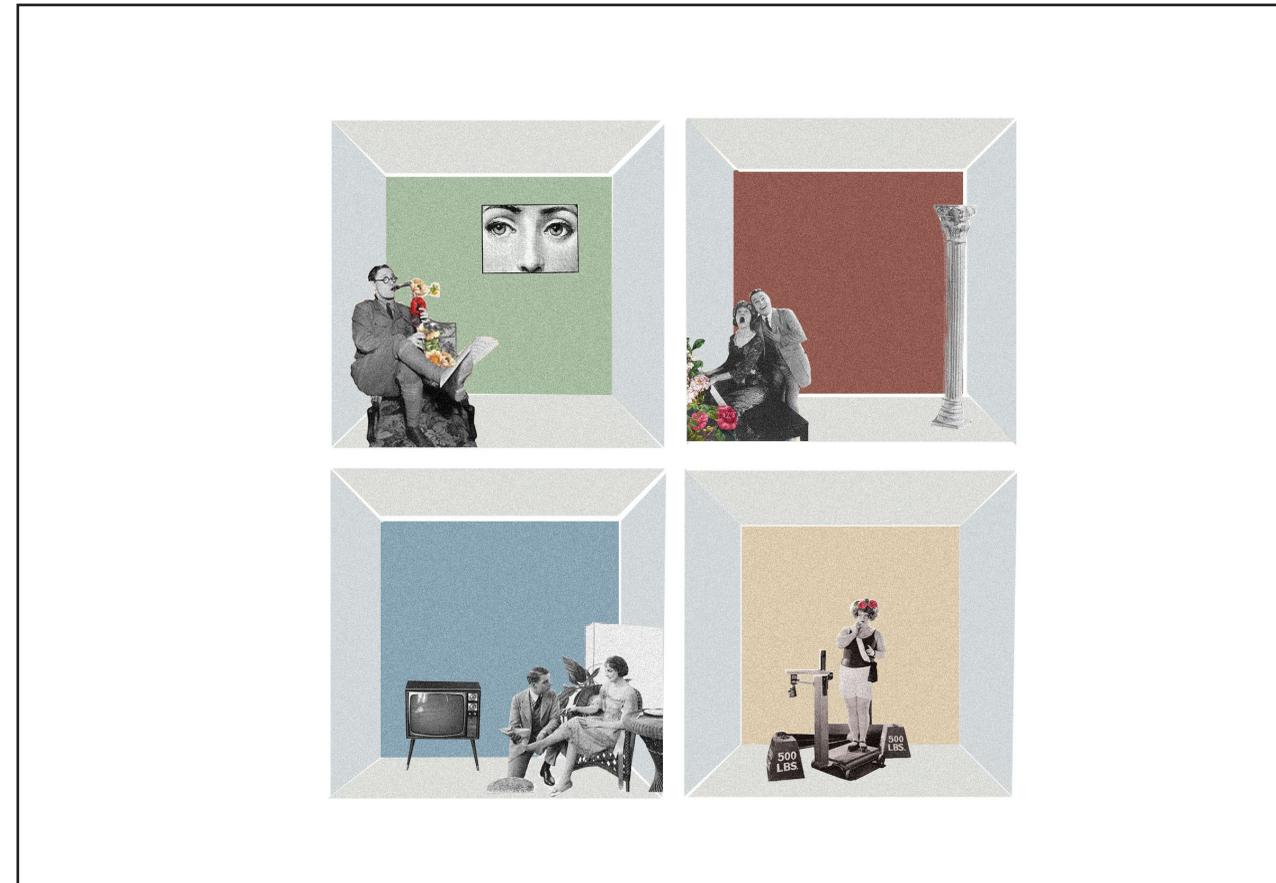
69. https://www.corriere.it/economia/aziende/19_settembre_12/airlite-pittura-che-assorbe-smog-come-foresta-acbf5bf8-d52e-11e9-8969-5b23f308f7f4.shtml

ma e freschezza. È adatto per aree ad alto traffico come cucine e bagni;
 Viola: connota la regalità e il lusso. Il viola è un'ottima scelta per soggiorni formali o camere da letto matrimoniali perché aggiunge un'aria di sofisticata eleganza;
 Grigio: dà un senso di rilassamento e serenità. Si usa in spazi come uffici domestici o bagni;
 Marrone: come il verde, le radici naturali del marrone danno

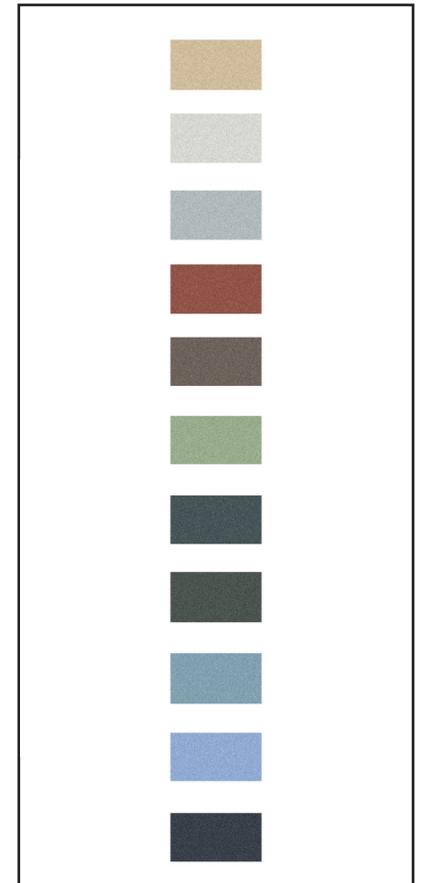
un tocco rilassante. Da utilizzare per stanze dedicate alla convivialità e gruppi di mobili che spingono alla conversazione;
 Nero: un'asserzione di potere. Si può utilizzare per gli oggetti su cui si vuole attirare l'attenzione;
 Bianco: emana un senso di pulizia e purezza. È ottimo per definire uno spazio, ma utilizzato in combinazione con altri colori poiché da solo risulta troppo sterile⁷⁰.

48

48. Rappresentazione concettuale schema colori.
 49. Palette colori progetto.



49



70. https://books.google.it/books?hl=it&lr=&id=hgjaA7U5QHUC&oi=fnd&pg=PR11&dq=la+teoria+dei+colori+&ots=ACm4HDp-Wp&sig=Yr9JQMAk_EoXHH1QGfr8gnTl-soE&redir_esc=y#v=onepage&q=la%20teoria%20dei%20colori&f=false

PERCORSI INTERNI

Tutti gli appartamenti sono stati progettati in modo tale che i loro utenti possano muoversi liberamente senza recare disturbo tra loro.

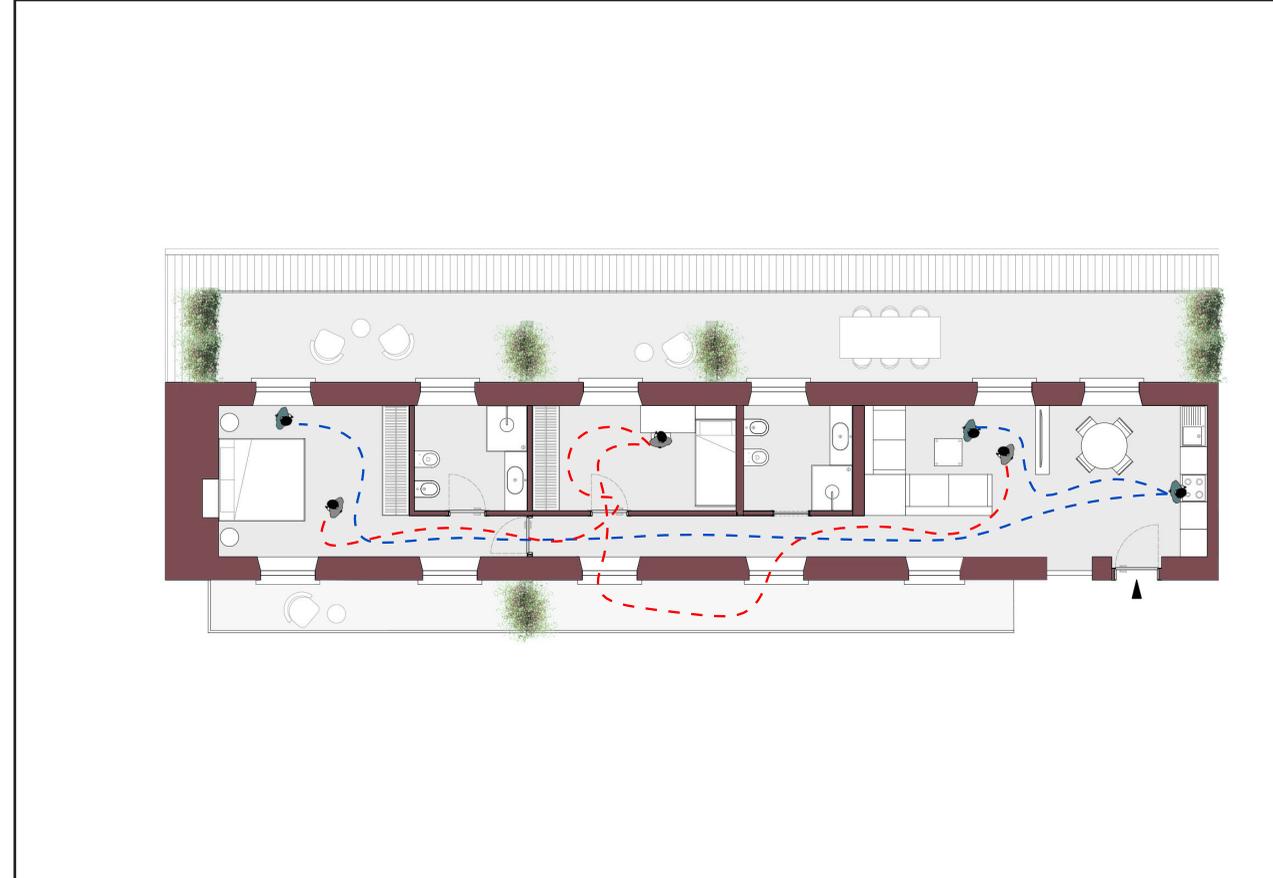
La distribuzione interna è stata studiata in modo tale da dividere lo spazio creando più stanze separate e chiuse per permettere agli inquilini di svolgere differenti attività contemporaneamente all'interno dello stesso alloggio.

Negli schemi a lato proponiamo due diverse tipologie di appartamento:

- il primo è un quadrilocale di 117 mq, ideale per una famiglia di tre o quattro persone;
- il secondo è un bilocale soppalcato di 90 mq adatto ad una coppia.

Come si può notare dagli schemi, indipendentemente, dalla metratura è stato possibile suddividere i percorsi interni.

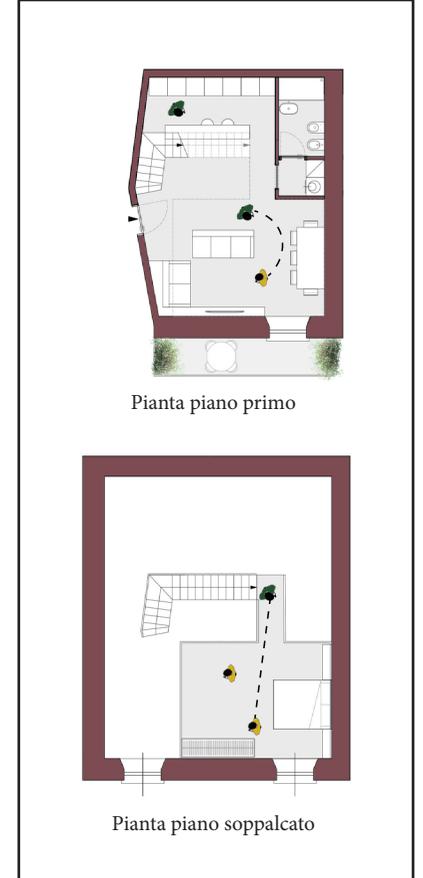
50



50. Rappresentazione concettuale schema percorsi interni quadrilocale.

51. Rappresentazione concettuale schema percorsi interni bilocale soppalcato.

51



Pianta piano primo

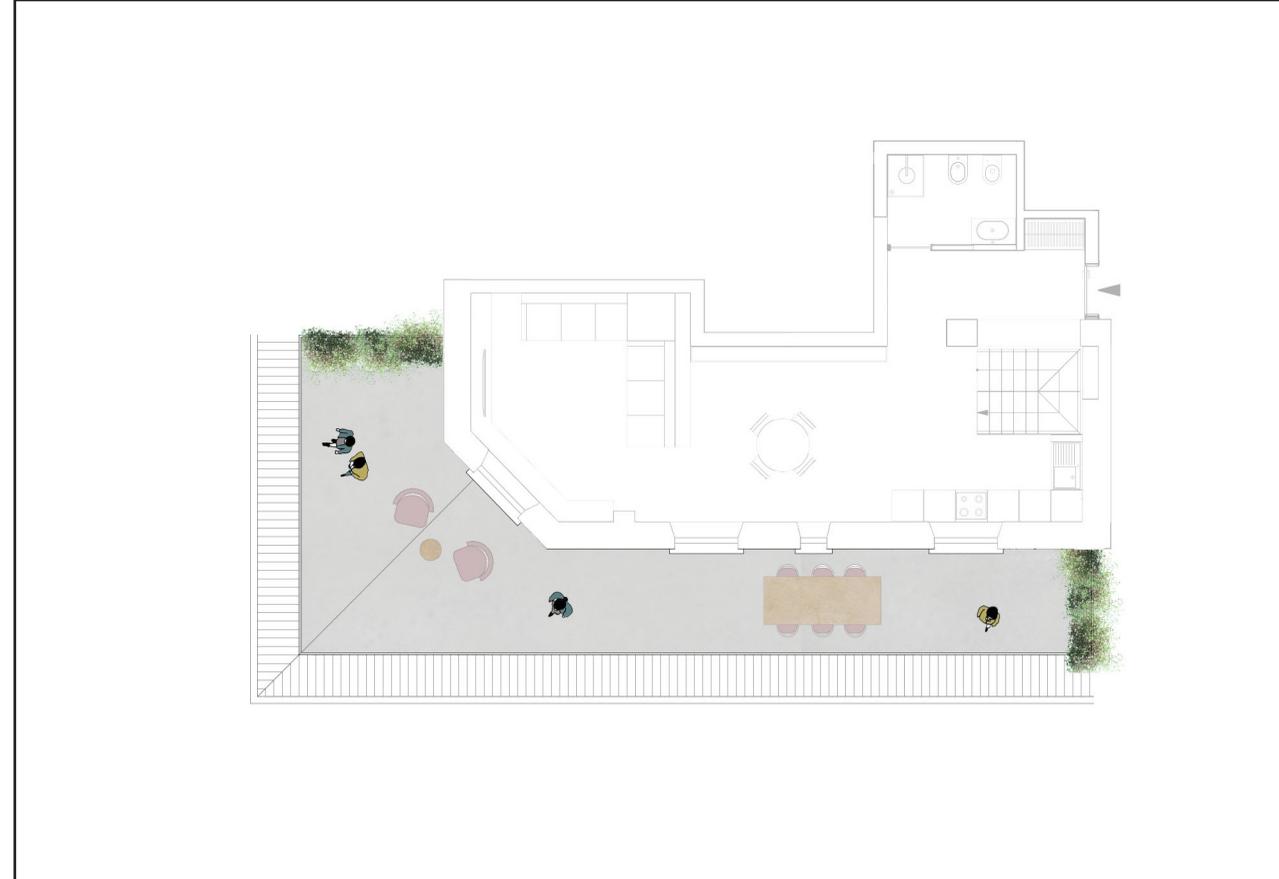
Pianta piano soppalcato

SPAZI ESTERNI PRIVATI

La maggior parte degli appartamenti sono dotati di un terrazzo o un balcone, che offrono un affaccio sull'interno cortile.

I terrazzi sono tutti all'ultimo piano e offrono una vista gradevole sulla città, sono anche molto spaziosi per permettere agli utenti di arredarli secondo le proprie esigenze.

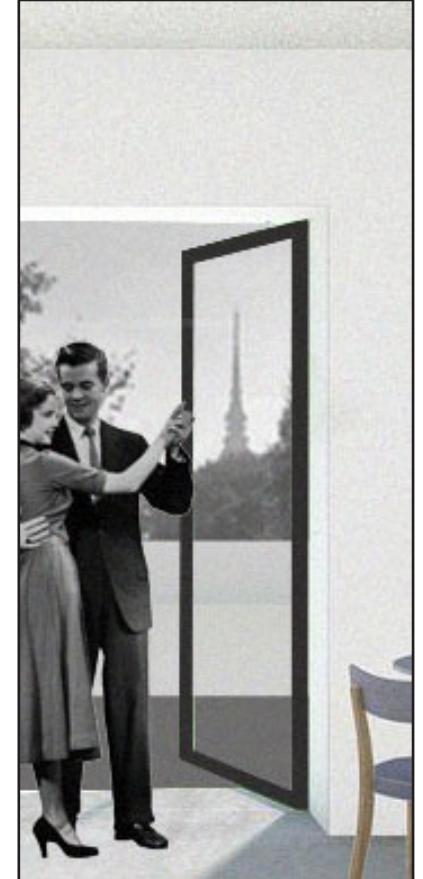
52



52. Rappresentazione grafica di un terrazzo.

53. Vista dal terrazzo illustrata.

53



SPAZI IN COMUNE

A livello di spazi comuni, servirà un servizio di portineria che faccia anche da tramite nel caso ai singoli alloggi servissero tecnici per guasti o servizi vari. Nello stabile sarà presente una palestra con piscina così da fornire agli utenti la possibilità di allenarsi senza dover uscire di casa.

Inoltre, il cortile è stato pensato come punto di aggregazione dove i condomini possono svolgere attività all'aperto, con la possibilità di costruire un orto urbano, un'area per bambini e un'area relax.

54



54. Rappresentazione concettuale del cortile di via Alfieri.
55. Dettaglio rappresentazione concettuale.

55



IMPIANTO DOMOTICO

L'impianto domotico per uso abitativo è un sistema strutturale e funzionale che consente l'impiego di tecnologie e dispositivi tramite i quali l'utente attiva e gestisce, anche a distanza, tutti gli impianti presenti nella propria casa o abitazione.

Le sue principali applicazioni sono le seguenti:

- possibilità di gestire accensione, spegnimento, regolazione delle luci;
- possibilità di monitorare e gestire il risparmio energetico;
- possibilità di regolare la temperatura di ogni parte dell'abitazione;

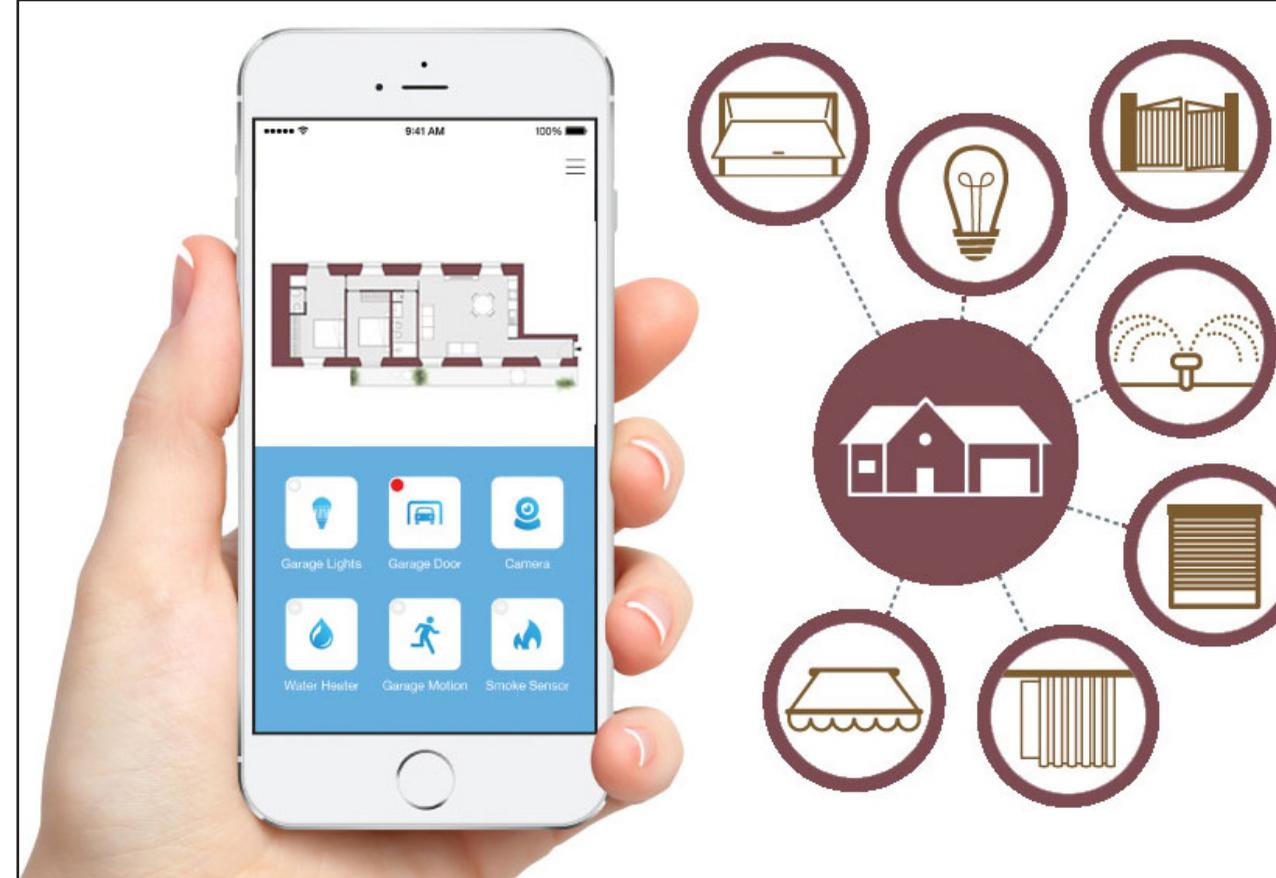
- apertura e chiusura di porte, tapparelle e simili;
- diffusione sonora;
- sistema di allarme;
- sicurezza e videosorveglianza;
- controllo di elettrodomestici.

Tutte queste funzioni possono essere attivate da dispositivi, come telecomodandi, comandi vocali, pulsanti e app per lo smartphone, che azionano la funzione desiderata.

L'impianto della casa domotica, ormai autonomo risponderà alle richieste tramite la centralina di controllo e sistemi interconnessi ad essa e tra di loro grazie a protocolli wireless⁷¹.

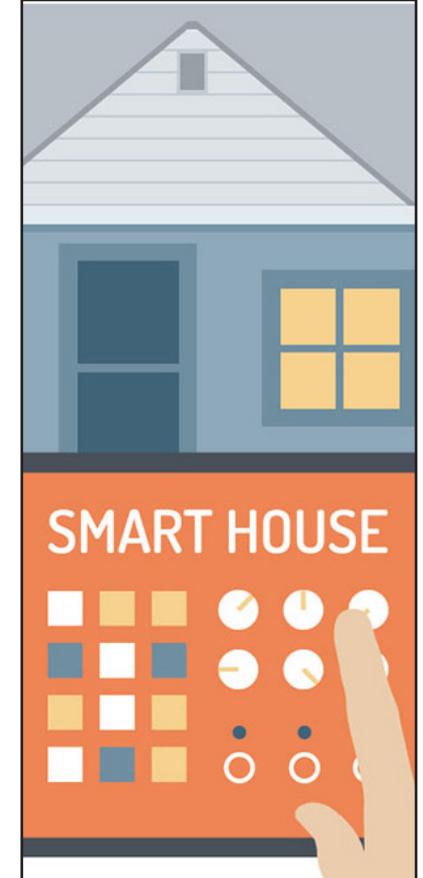
71. <https://www.pedago.it>

56



56. Rappresentazione concettuale schema impianto domotico.
57. lamiacasadomotica.it.

57



Piante stato progetto

Dopo aver individuato le varie caratteristiche per il nostro edificio, abbiamo cominciato a pensare al progetto vero e proprio.

Qui di seguito riportiamo piante di progetto, abbiamo deciso di dividere per colori: i locali commerciali in verde e i locali residenziali in bordeaux.

I piani che ospitano le attività commerciali sono stati mantenuti come da stato di fatto, così come le cantine, abbiamo, però,

inserito un'area comune dedicata all'attività sportiva e al relax nel piano interrato.

L'unica modifica attuata ai negozi è stata la costruzione di soppalchi resa possibile dalla presenza di piani mezzanini che consentono l'ampliamento in verticale dei locali.

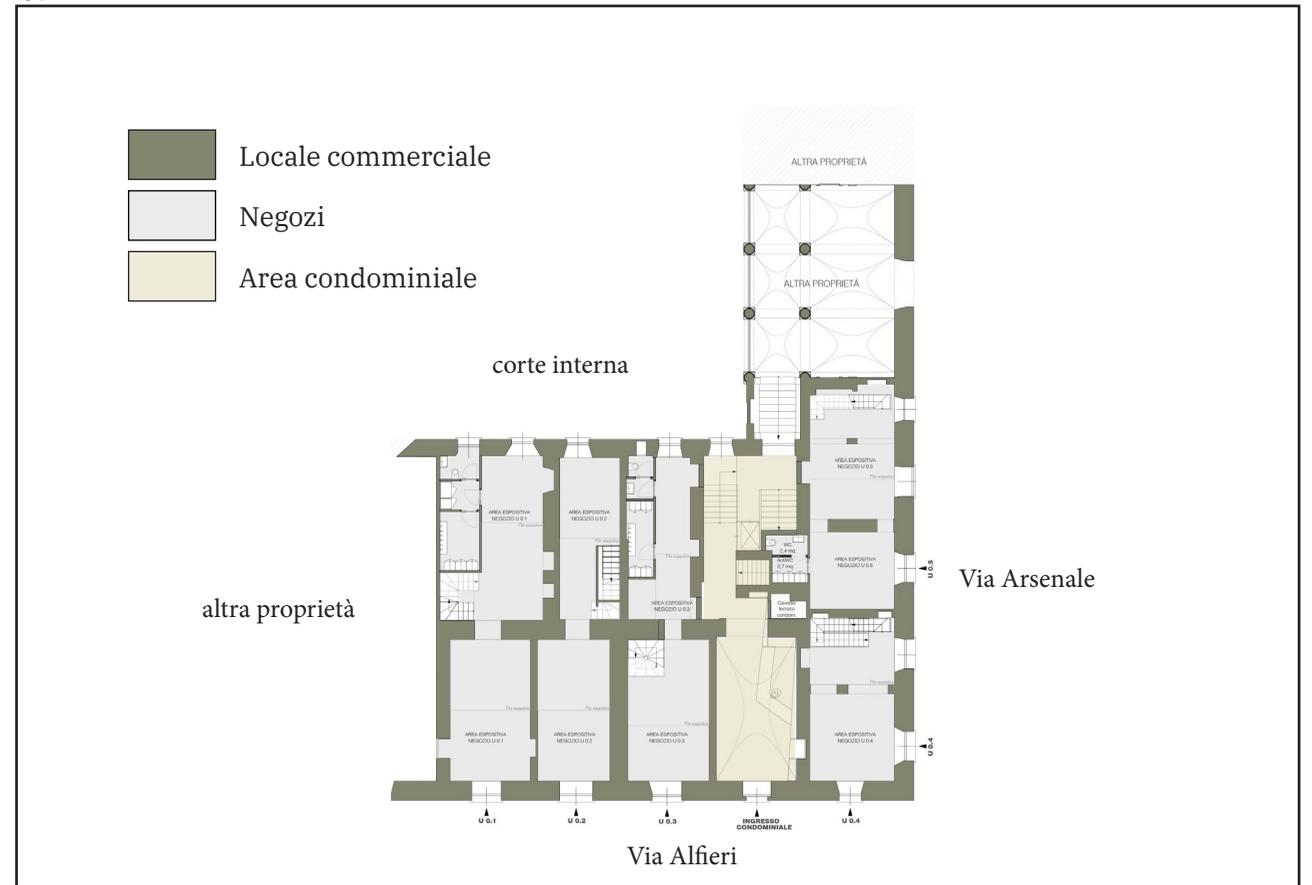
Riguardo alle aree residenziali, lo spazio è stato suddiviso in modo da generare appartamenti di diversi tagli così che gli affittuari possano scegliere la metratura a

loro più adatta.

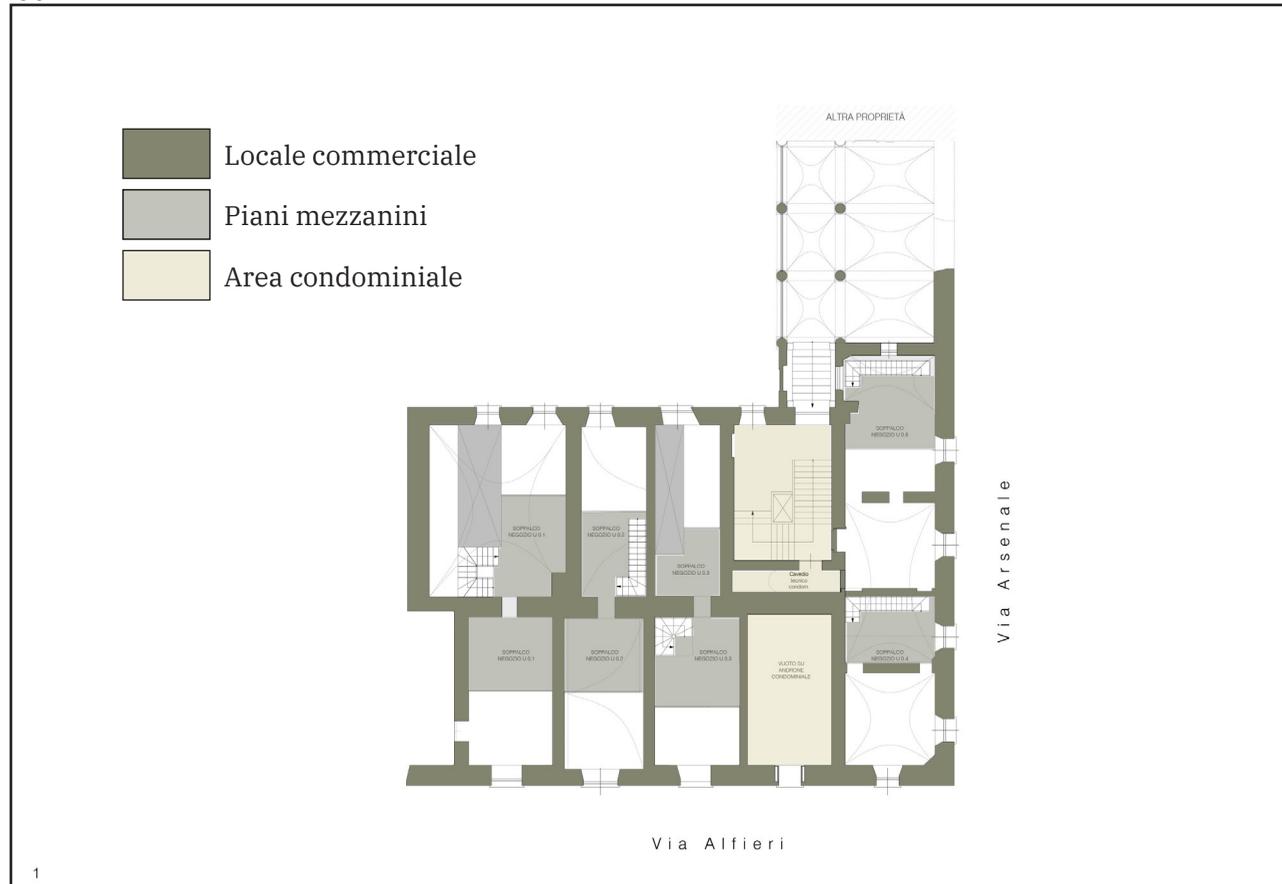
Sono presenti sia monolocali adatti per una persona, bilocali per coppie o uso singolo che trilocali e quadrilocali per le famiglie. La maggior parte degli alloggi è dotata di un balcone con affaccio sull'interno cortile e gli appartamenti all'ultimo piano sono forniti di terrazzi con affaccio su lato strada e vista panoramica sulla città.



58. Pianta primo piano interrato, stato di progetto.
 59. Pianta piano terra, stato di progetto.



60



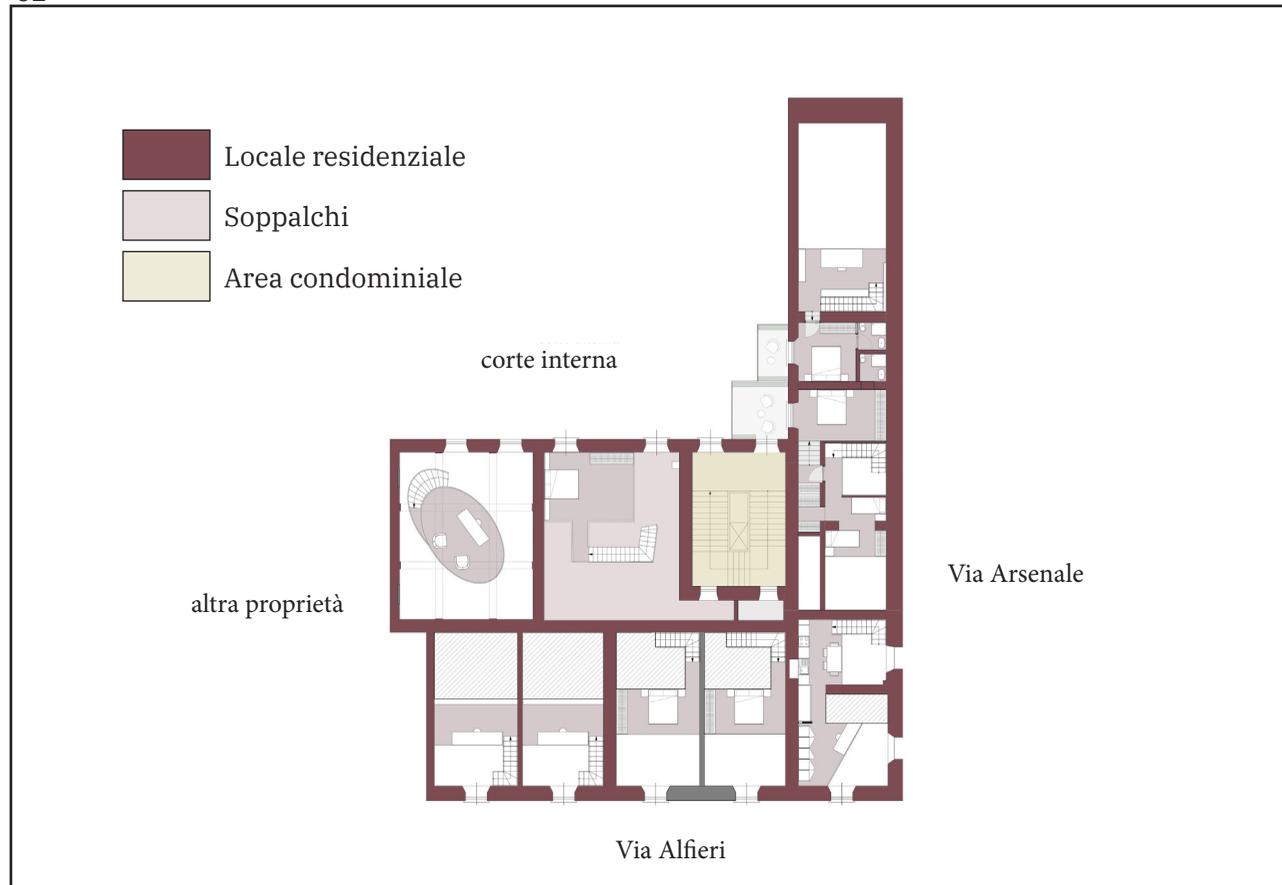
1

61

60. Pianta primo terra soppalchi, stato di progetto.
61. Pianta piano primo, stato di progetto



62

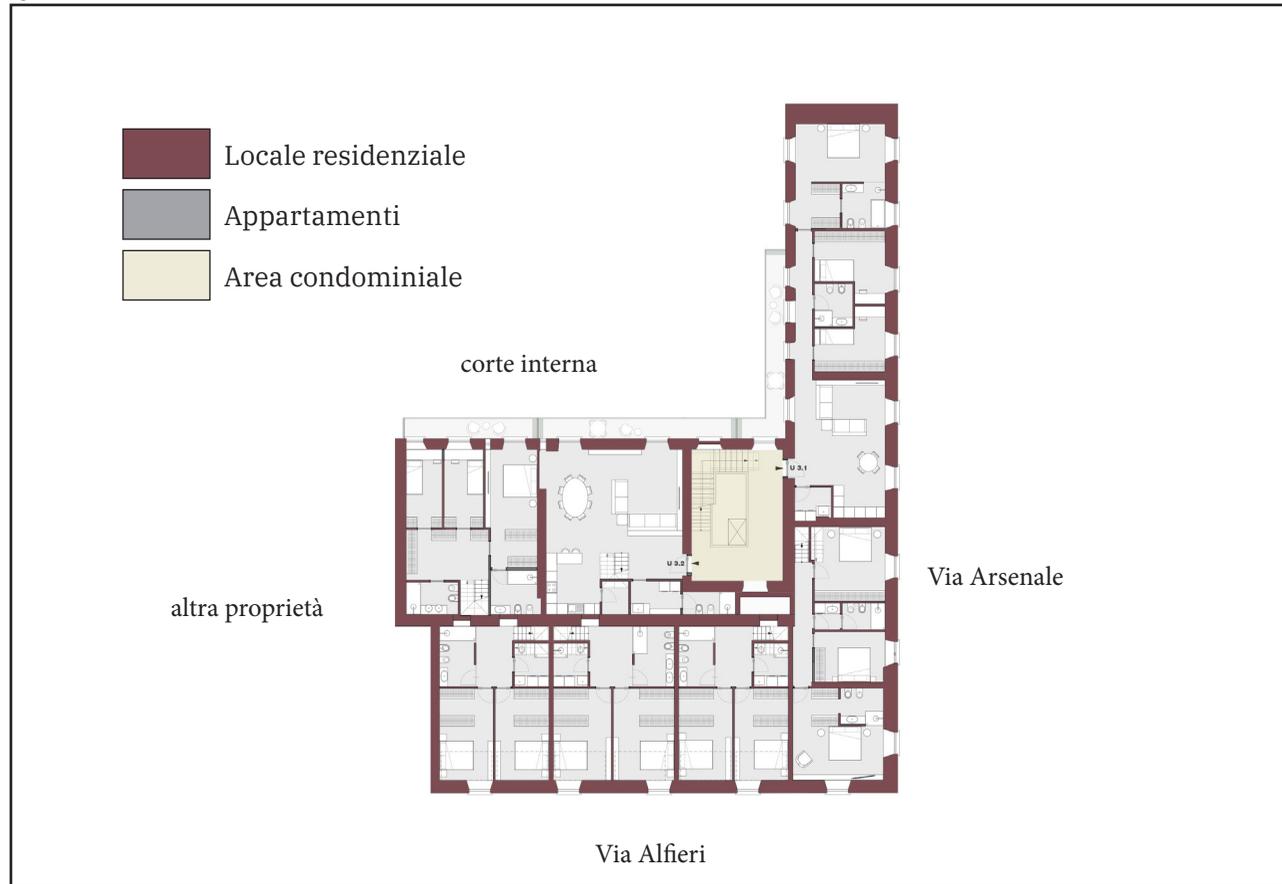


63

62. Pianta primo piano soppalchi, stato di progetto.
63. Pianta piano secondo, stato di progetto.



64



65



64. Pianta terzo piano interrato, stato di progetto.

65. Pianta piano quarto, stato di progetto.

Piano tipo

Dopo aver rappresentato il progetto in generale, andiamo ad analizzare alcuni appartamenti tipo.

Per i locali commerciali abbiamo preso in considerazione un negozio di 150 m² e uno di 127 m² formati da un'area espositiva con servizi al piano terra e un'area soppalcata, il locale con

la superficie minore presenta, anche, un deposito al piano interrato.

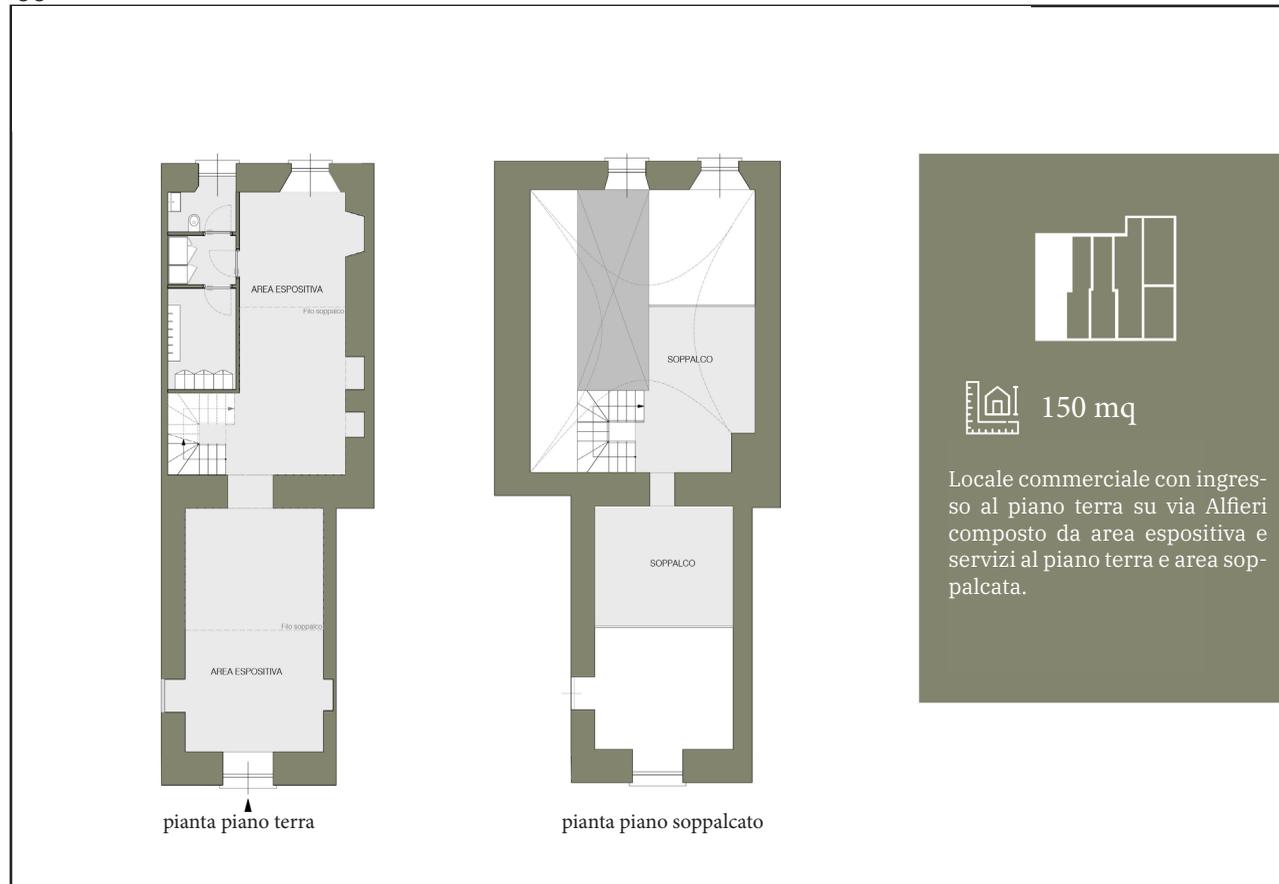
Riguardo la parte residenziale, abbiamo preso in considerazione alloggi di diverse metrature.

Quello con la metratura minore è un monocale di 49 m² composto da ingresso, zona living con cucina e zona notte.

Sono presenti alloggi soppalcati con una o due camere da letto distribuiti su una superficie di 80-90 m² con un balcone privato.

Infine troviamo trilocali e quadrilocali con una metratura che va dai 100 ai 150 m² in cui troviamo due camere da letto, uno o più bagni, un balcone e, in alcuni casi, un' ampia terrazza.

66



AREA ESPOSITIVA

SOPPALCO

150 mq

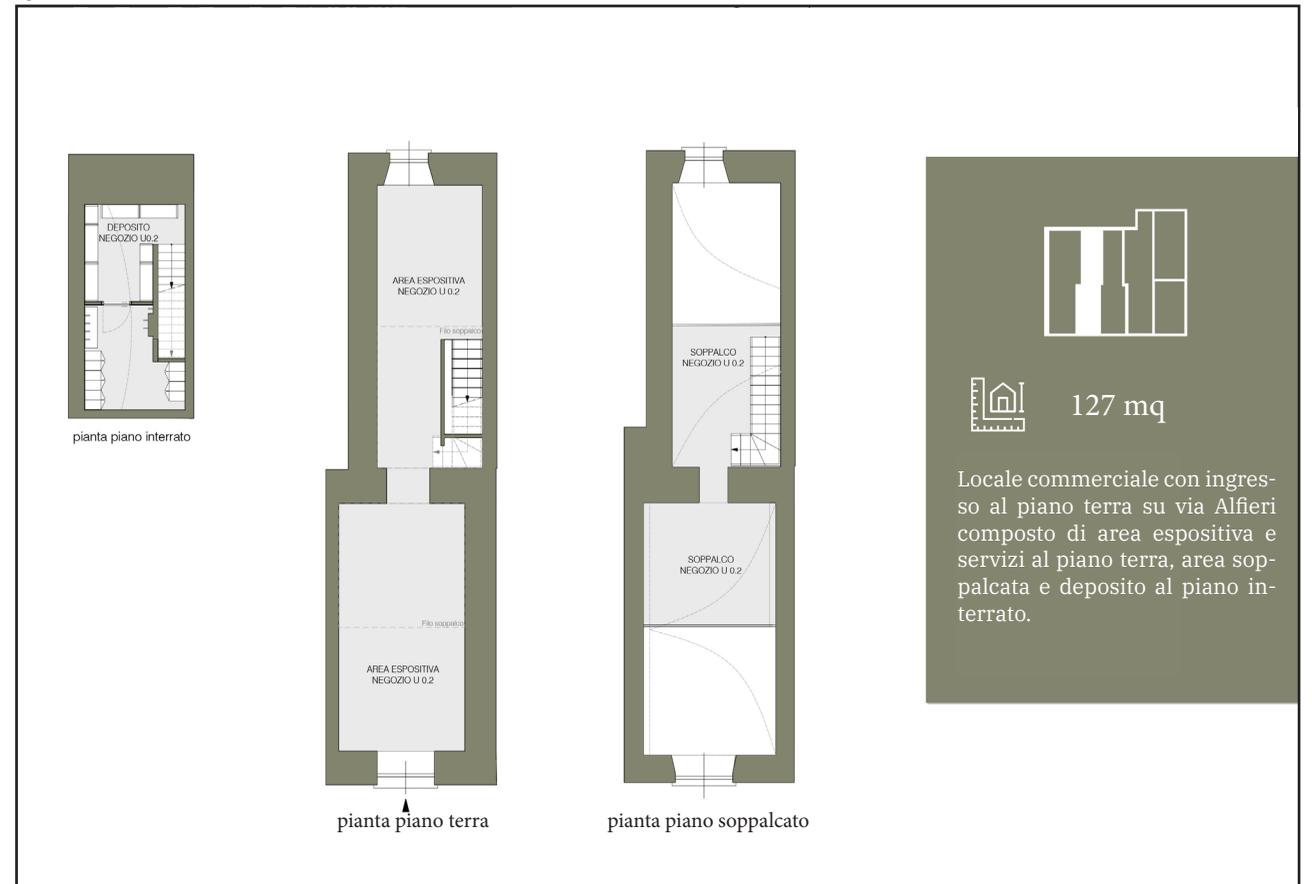
Locale commerciale con ingresso al piano terra su via Alfieri composto da area espositiva e servizi al piano terra e area soppalcata.

pianta piano terra

pianta piano soppalcato

67

66. Pianta tipo commerciale 1.
67. Pianta tipo commerciale 2.



DEPOSITO NEGOZIO U 0.2

AREA ESPOSITIVA NEGOZIO U 0.2

SOPPALCO NEGOZIO U 0.2

127 mq

Locale commerciale con ingresso al piano terra su via Alfieri composto di area espositiva e servizi al piano terra, area soppalcata e deposito al piano interrato.

pianta piano interrato

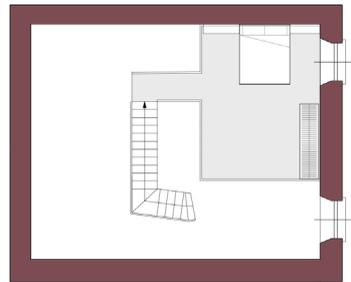
pianta piano terra

pianta piano soppalcato

68



pianta piano primo



pianta piano soppalcato



90 mq

Appartamento su due livelli composto da ampio ingresso con cucina a vista e soggiorno, disimpegno e una camera da letto soppalcata. Dispone di balcone.



1



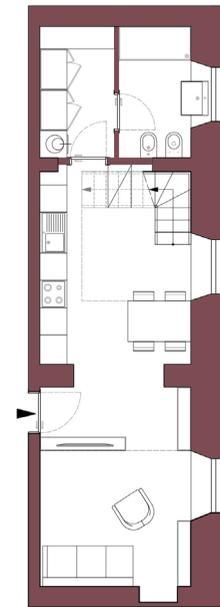
1



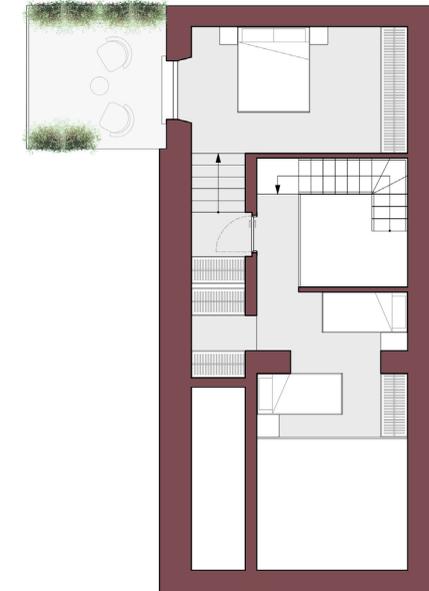
1

69

68. Pianta tipo residenziale primo piano con soppalco e balcone.
69. Pianta tipo residenziale primo piano con soppalco e terrazzo.



pianta piano primo



pianta piano soppalcato



81 mq

Appartamento su due livelli composta da ingresso, soggiorno, cucina, lavanderia, bagno e due camere da letto su soppalco. Dispone di terrazzo.



2



1



1

70



49 mq



1



1



-

Appartamento composto da ingresso, cucina, soggiorno con zona notte, disimpegno e bagno.

71

70. Pianta tipo residenziale secondo piano.
71. Pianta tipo residenziale secondo piano con balcone.



100 mq



2



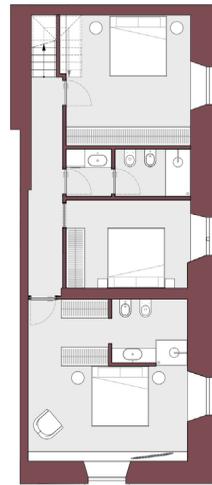
1



1

Appartamento composto da ingresso, cucina a vista e soggiorno, disimpegno, 1 bagno, due camere da letto di cui una con bagno privato. 1 Dispone di balcone.

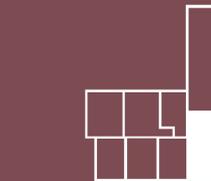
72



pianta piano terzo



pianta piano sottotetto



164 mq



2



2

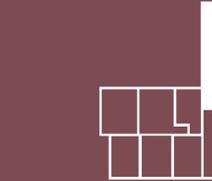


1

Appartamento su due livelli composto da ingresso con cucina a vista e soggiorno, disimpegno e bagno, tre camere da letto e due bagni al piano inferiore. Dispone di un ampio terrazzo.

73

72. Pianta tipo residenziale terzo\quarto piano con terrazzo.
73. Pianta tipo residenziale primo piano con doppio affaccio.



149 mq



2



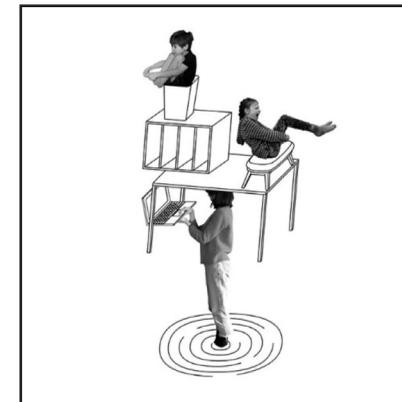
1



2

Appartamento composto da ingresso, cucina a vista e soggiorno, dispensa, bagno, due camere da letto di cui una con bagno privato. Dispone di un balcone ed un terrazzo.

06



Stephanie Davidson _ collage digitali, 2020.
Courtesy Davidson Rafailidis

Zoom aree

Le immagini che andiamo a proporre rappresentano degli appartamenti tipo. Ognuna è una visualizzazione di come saranno gli alloggi, in particolare sono stati presi in considerazione spazi soppalcati su piani diversi.

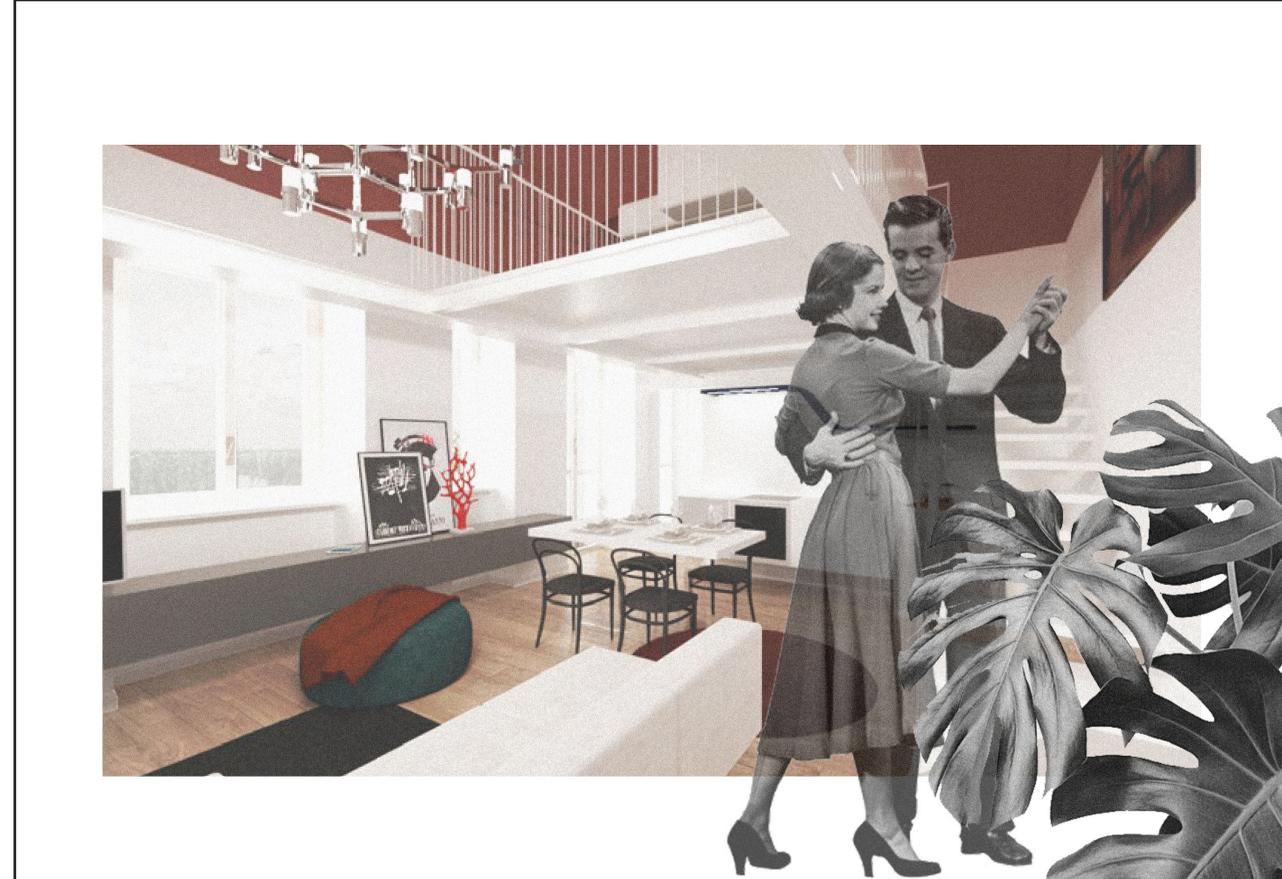
A livello cromatico è stata utilizzata la palette Pantone "Sun and Shadow". Abbiamo scelto queste tonalità perchè includono i colori Color of the year del 2021:
- il grigio "Ultimate Gray" che rappresenta la resilienza dopo il

periodo difficile della pandemia;
- il giallo "Illuminating" che rappresenta la forza e la positività della ripresa.
Questi due colori vengono abbinati a tonalità legate alla terra rimandando alla bellezza primordiale che ci circonda.

Il disegno qui raffigurato rappresenta un appartamento duplex ubicato al primo piano dello stabile. Risulta essere molto luminoso grazie alla presenza di grandi finestre che, oltre ad illuminare, offrono una visuale interessante sul centro di Torino. La vista panoramica è stata una

delle caratteristiche principali emerse dalla nostra indagine. Il colore rosso è predominante in questa immagine poiché funge da "fil rouge" in tutti gli appartamenti dello stesso piano. Ogni piano ha un colore che lo distingue dagli altri ed è presente in ogni appartamento.

74



74. Rappresentazione tridimensionale di un appartamento tipo al primo piano.
75. Palette colori utilizzata.

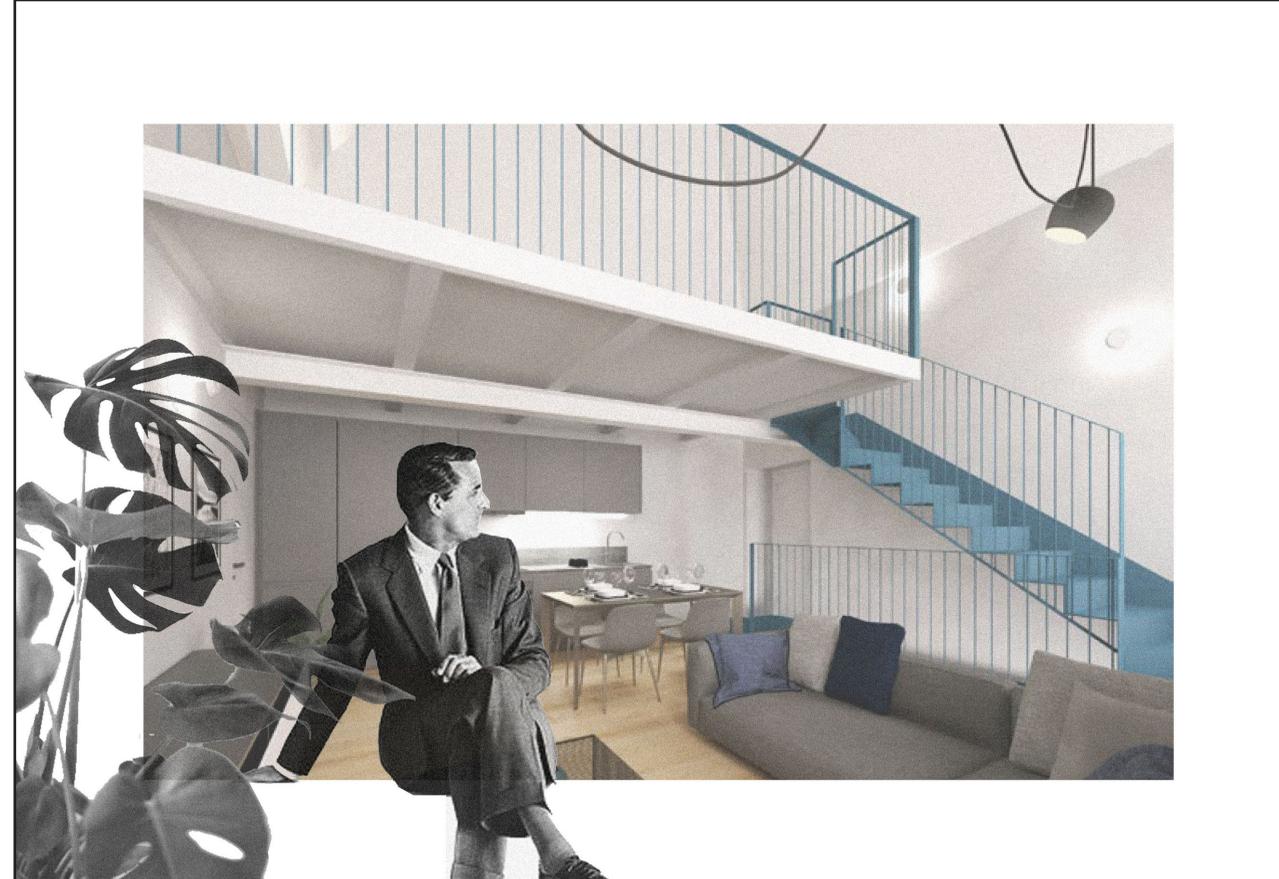
75



L'immagine a destra rappresenta un appartamento duplex ubicato al secondo piano dello stabile. Esso presenta una metratura inferiore rispetto al primo rappresentato.

Il colore predominante, in questo caso, è il blu. Il colore che verrà proposto in tutti gli appartamenti ubicati al secondo piano.

76



76. Rappresentazione tridimensionale di un appartamento tipo al secondo piano.
77. Palette colori utilizzata.

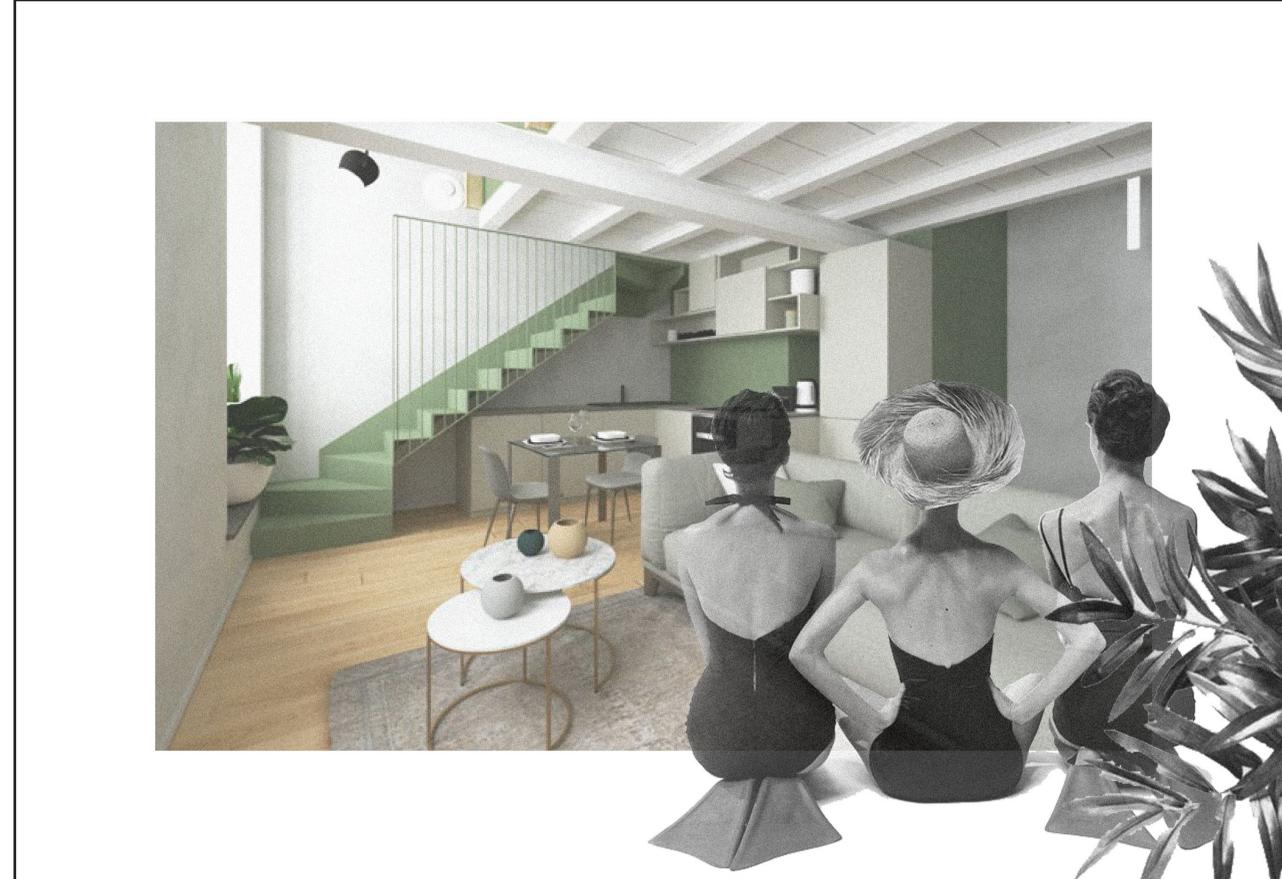
77



Il disegno a destra rappresenta un appartamento duplex ubicato al piano terzo e sottotetto. La scala cromatica utilizzata lo rende luminoso e confortevole, rendendo l'ambiente caldo e rilassante.

La maggior parte degli appartamenti all'ultimo piano hanno a disposizione balconi e terrazzi. In questo caso il colore riproposto nei vari alloggi è il verde.

78



78. Rappresentazione tridimensionale di un appartamento tipo al terzo piano.
79. Palette colori utilizzata.

79

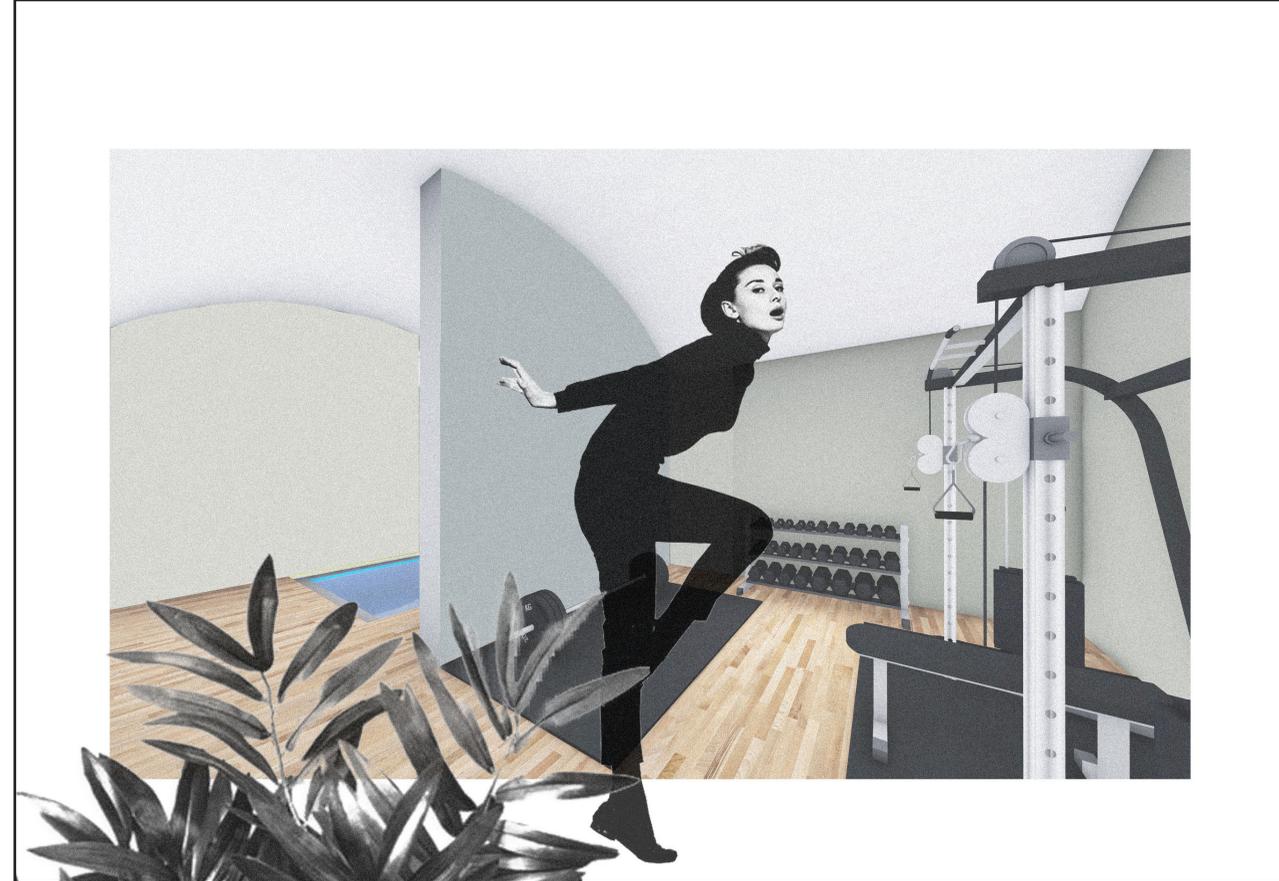


Per ultimo proponiamo la visualizzazione di uno spazio comune. La palestra con area relax e piscina è risultata essere il servizio più richiesto. Questo luogo permette agli in-

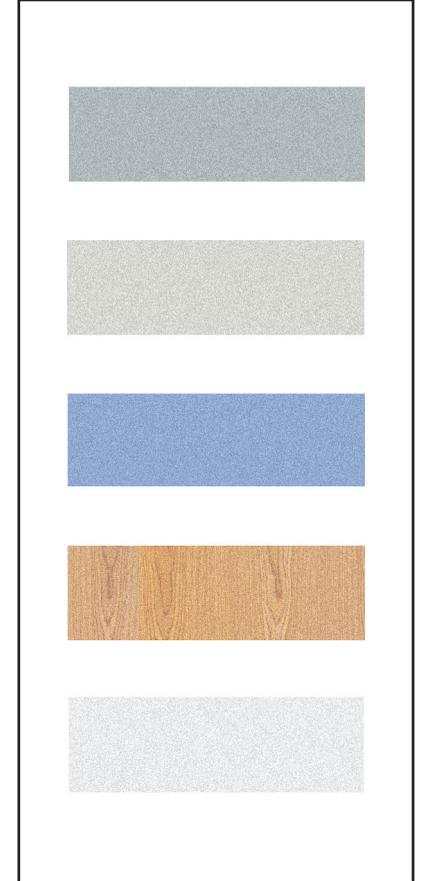
quilini di allenarsi e rilassarsi all'interno della propria casa creando rapporti sociali con i vicini di casa.

80

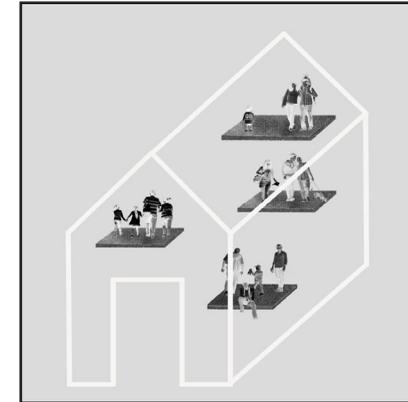
80. Rappresentazione tridimensionale dell'area comune palestra\spa.
81. Palette colori utilizzata.



81



07



Arc. Ramiro Pérez _ Co-Life _ Settembre 2020

Analisi finanziaria

Il progetto che analizzeremo è un complesso residenziale nel quale verranno inserite aree comuni al servizio delle residenze, mentre al piano terra lato strada rimarranno le attività commerciali presenti.

Dato che la proposta progettuale è allo stadio preliminare, per l'analisi finanziaria è stato utilizzato il metodo sintetico di analisi: attraverso l'uso di dati qualitativi facendo una stima approssimativa dei costi, ottenuti tramite casi simili dal prezioso DEI al fine di ottenere parametri tecnici e finanziari.

Il primo step è stato calcolare il costo dell'operazione di cui eravamo a conoscenza del costo d'acquisto dell'immobile, al quale vanno sommate le spese di progettazione, il costo di costruzione, le spese tecniche, quelle di marketing e quelle generali.

Successivamente vanno aggiunti gli oneri finanziari e il profitto dell'imprenditore.

(formula costo dell'operazione)
 $Cd = Ca + Cc + St + (OoUu + Ccc)$

+ I + Sc + Up

Cd = costo operazione

Ca = costo acquisto terreno

Cc = costo di costruzione

St = spese tecniche

OoUu = oneri di costruzione

Ccc = contributo al costo di costruzione

I = interessi capitale finanziario

Sc = spese marketing

Up = profitto imprenditore

Dopo aver trovato il costo dell'operazione calcoli-ricavi e il valore netto ottenendo così la redditività dell'operazione immobiliare a cui seguirà la conclusione e la discussione dei risultati ottenuti.

-DESCRIZIONE DEL PROGETTO

L'immobile è ubicato nel tessuto vivo del centro storico di Torino tra via Arsenale e via Vittorio Alfieri. Lo stabile, denominato Palazzo Masino, risalente al 1660 e attribuito all'architetto Amedeo di Castellamonte presenta particolare pregio architettonico ed è inserito tra gli immobili vincolato dalla Soprintendenza.

Posizionato tra le due piazze più

importanti di Torino (piazza San Carlo e piazza Solferino), lo stabile può essere considerato in una posizione strategica sia per la vicinanza alle maggiori attrazioni culturali e funzionali del centro cittadino sia per il collegamento alle stazioni ferroviarie che permettono di raggiungere le maggiori città italiane grazie all'alta velocità.

L'assetto architettonico originario che prevedeva la presenza di attività commerciali al piano terra e le residenze ai piani superiori ben si coniuga ancora oggi alle destinazioni d'uso previste per gli interventi di recupero degli immobili storici che vede sempre più la residenza al centro della riconversione di spazi un tempo a servizio di attività terziarie.

L'idea di intervenire nello stabile di proprietà di Banca d'Italia si basa sull'opportunità di valorizzare, con un intervento immobile di alto livello, un edificio da tempo in disuso e che presenta oggi uno profondo stato di degrado che stride con il contesto urbano in cui è inserito.

Il progetto che prevede l'intervento di recupero integrale dell'immobile avrà come fulcro la valorizzazione degli spazi a doppia altezza e l'inserimento di soluzioni impiantistiche ed architettoniche moderne sempre nel rispetto della preesistenza.

Il risultato prevede la realizzazione di 24 appartamenti residenziali ai piani e la realizzazione di spazi commerciali/terziari al piano terra che ben si sposano con la localizzazione centrale e posizione angolare di visibilità dello stabile.

Si realizzeranno dimore di alto livello al piano nobile creando soluzioni duplex, al quarto è prevista la creazione di ampi spazi esterni terrazzati con vista sul centro storico. Sono, infine, previsti spazi comuni dotati di servizi a disposizione dei condomini.

- piano interrato: depositi delle unità ad uso commerciale cantine pertinenziali delle unità abitative, palestra condominiale e locali tecnici;
- piano terra: 5 unità

commerciali con soppalco e 3 delle quali con deposito al piano interrato;

- piano primo: 4 trilobati e bifocali soppalcati;
 - piano secondo: 4 monolocali, 4 bifocali e un trilocale;
 - piano terso e quarto: 1 quadrilocale con balcone, un trilocale con terrazzo, 3 trilobati duplex e 3 quadrilocali duplex dotati di balconi e terrazzi.
- COSTO DI SVILUPPO DELL'OPERAZIONE

$$Cd = Ca + Cc + St + (OoUu + Ccc) + I + Sc + Up$$

Per procedere con la stima parametrica del costo di sviluppo dell'operazione dobbiamo utilizzare i dati forniti dal prezzario DEI che è il prezzario del mercato nazionale italiano delle costruzioni indispensabile per professionisti, enti pubblici, gare d'appalto, perizie, preventivazione e contabilità di cantiere.

I dati necessari sono il costo del terreno, il costo di costruzione e, in seguito, la definizione dei ricavi dell'imprenditore. Nel nostro

caso i ricavi non derivano dalla vendita degli alloggi ma dal loro affitto.

Iniziamo la nostra analisi partendo dalla premessa che il progetto di riferimento si trova allo stato preliminare, motivo per cui useremo il metodo sintetico o comparativo, inoltre la valutazione viene effettuata nel mercato immobiliare di Torino, considerando proposte simili contenute in differenti progetti, di seguito svilupperemo singolarmente le singole voci che sommate si faranno ottenere il costo di sviluppo dell'opera.

COSTO DEL TERRENO ED EDIFICIO - Ca

Nel nostro caso non si tratta di un terreno edificabile ma di un edificio esistente da ristrutturare quindi parleremo di un costo di acquisto iniziale del terreno insieme all'edificio.

Esso è stato acquistato all'asta dalla società Holding18 al prezzo di **3.920.000,00€**.

In questo caso on è necessario comparare l'edificio con immo-

bili simili per dedurre il costo. Dal costo totale possiamo ottenere il costo unitario al mq dividendolo per la dimensione totale dell'edificio, quindi avremo **1.197,84 €** al mq.

Costo dell'immobile = 1.197,84 €/mq
Superficie = 3.272,00 mq
Costo totale Ca = 3.920.000,00 €

GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE - OoUu

Gli oneri di urbanizzazione sono delle somme in denaro dovute per interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici pre-esistenti e ristrutturazioni.

Essi fanno partecipare il costruttore ai costi delle opere di urbanizzazione in maniera proporzionale ai benefici che la costruzione ne trae, questi sono dovuti al comune nel caso in cui l'intervento porti ad un aumento del carico urbanistico costringendo il comune a dotare l'area di nuove opere di urba-

nizzazione nel momento in cui si andranno ad utilizzare intensamente quelle già presenti.

Gli oneri di urbanizzazione si distinguono in primaria e secondaria; i primi riguardano la realizzazione di strade, aree di sosta o parcheggio, utenze in generale e aree verdi; le seconde sono finalizzate alla realizzazione di servizi alla persona (asili, scuole, impianti sportivi, centri culturali,..)⁶⁵.

Nel nostro caso però siamo già a conoscenza degli oneri dovuti perché la società Holding 18 li aveva precedentemente calcolati, la somma totale è di **50'000.00€** poiché l'area in cui è sito lo stabile è già prevalentemente residenziale, motivo per cui la cifra dovuta al comune per l'intervento è più contenuta.

Inoltre, gli oneri dovuti sono sempre frutto di contrattazione tra la società promotrice e il comune.

Oneri di urbanizzazione = 50.000,00 €/mq

CONTRIBUTI COSTO DI COSTRUZIONE - Ccc

Nel nostro caso, essendo uno stabile pre-esistente, non abbiamo contributi da versare al comune, però possiamo prendere in considerazione il cambio della destinazione d'uso degli uffici situati al primo piano.

Il costo per il cambio di destinazione d'uso ammonta a **50€/mq**.

Costo trasformazione = 50€/mq
Superficie = 784 mq
Costo totale = 39.200,00€

COSTO DI COSTRUZIONE - Cc

Dato che siamo in possesso solamente di un progetto allo stadio preliminare siamo costretti a considerare edifici simili i cui costi li traiamo dal prezzario DEI per ottenere un costo al mq. per l'area residenziale abbiamo preso in riferimento dal prezzario DEI del 2014 l'edificio B6.

65. <https://www.teamsystem.com/construction/magazine-edilizia/preventivi-edili-e-costi-di-cantiere/oneri-di-urbanizzazione-come-si-calcolano>

Si tratta di un edificio residenziale d'epoca con una superficie di 3.213 mq (il nostro occupa 3.272 mq) con cinque piani fuori terra, presenta una facciata con elementi decorativi ed una pianta ad L, tutte similitudini con il nostro caso studio. Le voci di intervento sono le stesse che servono per il nostro immobile e possiamo prendere direttamente il costo al mq per poi moltiplicarlo per i metri quadri destinati a residenze, si otterrà:

Costo costruzione area residenziale = 2.809,00mq * 991,00€/mq = 2.784.115,40€

Per l'area commerciale invece abbiamo preso in considerazione il caso D4, eliminando alcune voci di costo non necessarie. In questo caso l'edificio in esame è un fabbricato uffici sito in un centro storico con sei piani fuori terra e due interrati con spazi dedicati a cantine e lo-

cali tecnici. Eliminando le voci in rosso ottengo come costo al metro quadro **887,00€**, moltiplicati per la nostra superficie commerciale:

Costo costruzione area commerciale = 463.00 mq * 887.00€/mq = 410.796,31€

Il valore totale per la ristrutturazione dell'edificio sarà di:

Costo di costruzione Cc = 2.784.115,40€ + 410.796,31€ = 3.194.911,71€

Importo che dovrò rivalutare poiché i prezzi sono derivanti da un prezzario del 2014 e vanno aggiornati. Questa operazione posso farla tramite l'Istat ⁶⁶, la somma totale rivalutata è di **3.249.224,49€**

Costo di costruzione aggiornato = 3.194.911,00€ * 1,040 = 3.322.707,44€

D4 Ristrutturazione fabbricato uffici in centro storico

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

Descrizione	Costo in Euro	Incidenza
1 Opere strutturali	263.802,00	4,97%
2 Facciate	214.382,00	4,04%
3 Copertura, balconi e terrazze	140.362,00	2,65%
4 Pavimento linoleum	304.428,00	5,74%
5 Pavimento marmo e ceramica	244.272,00	4,60%
6 Rivestimenti	76.702,00	1,45%
7 Controsoffitti legno	283.258,00	5,34%
8 Controsoffitti gesso	183.000,00	3,45%
9 Scale	90.121,00	1,70%
10 Intonaci e gessi	596.334,00	11,24%
11 Vani ascensori	58.962,00	1,11%
12 Tavolati interni	108.534,00	2,05%
13 Opere da lattoniere	61.423,00	1,16%
14 Serramenti esterni	320.603,00	6,04%
15 Serramenti interni	95.637,00	1,80%
16 Tinteggiature	133.131,00	2,51%
17 Impianto elevatori	145.356,00	2,74%
18 Impianto condizionamento e idrosanitario	991.851,00	18,69%
19 Impianto elettrico	994.236,00	18,74%
Costo Totale	5.306.394,00	100,00%

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

5.306.394,00	1.200,00 Euro	Costo dell'opera al m ²
4.422		
5.306.394,00	307,00 Euro	Costo dell'opera al m ³
17.273		



SPESE MARKETING

Sono le spese che il promotore dell'operazione immobiliare investe per la commercializzazione del progetto, corrispondono dal 2 - 5% dei ricavi totali.

Spese marketing = 4% * 10.450.660,00 € = 418.026,40 €

INTERESSI FINANZIARI

Dipendono dalla cifra che si decide di chiedere alla banca. GAA considera un 2% annuo di oneri.--> **164.000,00€**

RICAVI

Per ottenere i ricavi dati dagli affitti della zona commerciale e quella residenziale al mese, devo cercare sul borsino immobiliare di Torino il costo al mq degli immobili nella stessa fascia di prezzo e nella stessa area.

SPESE TECNICHE – St

Corrispondono al 5-10% del Cc, il valore va da un 5% per le case di basso livello fino al 10% per le case di lusso più onerose, essendo un'area con case di lusso e in zona centrale lo pongo all'8%.

Spese tecniche = 8% * 3.322.707,4€ = 265.816,59€

SPESE GENERALI:

Sono le spese inerenti ai costi generali che si presentano durante il processo di investimento, come consulenze esterne o spese d'ufficio. Esse che corrispondono al 2% del Cc.

Spese generali = 2% * 3.322.707,4€ = 66.454,14€.

Abbiamo preso in considerazione il valore più alto proposto dal borsino immobiliare perchè si tratterà di appartamenti appena ristrutturati, siti in un immobile di lusso.

84

84. <https://borsinoimmobiliare.it>
85. <https://borsinoimmobiliare.it>

Quotazioni di **Vendita** Quotazioni di **Affitto**

Uffici

Quotazioni di uffici e studi privati.

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 7,22	Euro 9,83	Euro 12,44	<div style="background-color: #333; color: white; padding: 5px; text-align: center; font-size: 0.8em;">Valuta subito questo immobile</div>

Negozi

Quotazioni unità immobiliari ad commerciale

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 15,42	Euro 22,05	Euro 28,69	<div style="background-color: #333; color: white; padding: 5px; text-align: center; font-size: 0.8em;">Valuta subito questo immobile</div>

85

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona

	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
<div style="background-color: #333; color: white; padding: 5px; text-align: center; font-size: 0.8em;">Valuta subito questo immobile</div>	Euro 7,08	Euro 8,93	Euro 10,78

Nel nostro caso i ricavi totali dalle residenze saranno :

Superficie residenziale = 2.809,40 mq
Costo affitto = 10,78 €/mq
Ricavo totale = 30.285,33€

Per le attività commerciali abbiamo ricavato il costo al mq dal borsino immobiliare, scegliendo sempre il valore in fascia massima, ottenendo così:

Superficie commerciale = 463,13 mq
Costo affitto = 28,69 €/mq
Ricavo totale = 13.287,19€

Sommando i due importi otterremo i ricavi totali al mese, generati dagli affitti.

Ricavo totale :
30.285,33€ + 13.287,19€ = 43.572,52€/mese

In un anno avremo:
43.572,52€ * 12 = 522.870,35

€/anno

PROFITTO DELL'IMPRENDITORE

Il guadagno dell'imprenditore corrisponde al 20% dei ricavi totali. Se consideriamo un anno di affitti otterremo:

522.870,35€ * 20% = 104.574,07€/anno

Considerando il tempo di osservazione di 20 anni dell'intervento avremo come profitto totale:

104.574,07€ * 20 = 10.085.447,44 €

VALORE NETTO

Questo valore è la somma derivante dagli introiti commerciali e residenziali a cui sottraggo il costo totale.

Nel nostro caso, non vendendo gli appartamenti ma mettendoli a reddito, devo scegliere un range di tempo nel quale verificare se il promotore dell'operazione

86

86. Tabella riassuntiva costi operazione immobiliare su via Alfieri.

COSTI	COSTO UNITARIO	QUANTITA'	UNITA' DI MUSURA	TOTALE
Costo dell'immobile	1.197,84 €	3272,53	€/mq	3.920.000,00 €
Oneri di urbanizzazione			€	50.000,00 €
COSTO DI COSTRUZIONE				
residenziale	991,00 €	2809,4	€/mq	2.784.115,40 €
commerciale	887,00 €	463,13	€/mq	410.796,31 €
COSTO DI COSTRUZIONE TOTALE			€	3.194.911,71 €
COSTO DI COSTRUZIONE ATTUALIZZATO				3.322.707,44 €
Spese Tecniche	8%	3.322.707,44 €	%	265.816,59 €
Spese Generali	2%	3.322.707,44 €	%	66.454,14 €
Spese Marketing	4%	10.450.660,00 €	%	418.026,40 €
COSTO PARZIALE (senza profitto e spese di finanziamento)			€	750.297,13 €
INTERESSI FINANZIARI	2%		%	78.757,20 €
PROFITTO DELL'IMPRENDITORE	20%	10.457.407,00 €	%	2.091.481,40 €
COSTO TOTALE			€	10.085.447,44 €

immobiliare rientrerà del suo investimento con potenziale guadagno o se sarà in perdita.

Valore netto prendendo in considerazione un arco temporale di 20 anni.

Ricavo totale = 522.870,35 € * 20 = 10.457.407,00€
Costo totale dell'opera = 10.085.447,44€
Valore netto = 371.959,60€

In seguito alle analisi qui riportate emerge che in 20 anni il promotore dell'opera avrà già recuperato l'investimento iniziale.

Si deduce che l'investimento sia sostenibile e, nel lungo periodo, sarà redditizio per il promotore.

VERIFICA DELLA FATTIBILITA' DELL'INVESTIMENTO

Al fine di verificare l'effettiva fattibilità della nostra proposta progettuale, abbiamo provato a cambiare i dati iniziali. In primo luogo il costo di acquisto del terreno e dell'immobile, scelta guidata dalle indicazioni della società promotrice. Successivamente abbiamo ipotizzato una percentuale di alloggi sfitti per testare una condizione sfavorevole e verificare se anche in questo caso l'intervento proposto sia economicamente sostenibile.

VARIAZIONE COSTO DI ACQUISTO TERRENO E IMMOBILE

Nel nostro caso la società promotrice ci ha informato che a causa del prolungamento dei tempi di acquisizione dell'immobile, ha iniziato una contrattazione per abbassare il prezzo d'acquisto dello stabile da **3.920.000,00 €** a **3.200.000,00 €**. in questo caso il valore netto sarà:
Costo totale dell'opera:
9.365.447,44 €

Valore netto= 10.457.407,00€ - 9.365.447,44€ = 1.091.959,56€

VARIAZIONE REDDITO PRODOTTO

Se tengo in considerazione una quota di appartamenti sfitti, cambia il reddito prodotto dall'immobile.
Considerando un valore di rischio sfitti pari al 2% otterrò:

10.457.407,00€ - 2% = 10.248.258,90€

Valore netto= 10.248.258,90 € - 10.085.447,44€ = 162.811,50€

08



Want to Date Me? Then You Better Wear a Mask.
Vogue Magazine

Conclusioni

Il lavoro che abbiamo svolto risulta essere una "tesi applicativa".

Il nostro intento è stato quello di unire il parere di esperti ad opinioni non scientifiche di professionisti di rilievo che operano nel campo immobiliare, psicologico e sociale.

Il tema è stato affrontato non tanto quanto un saggio di ricerca scientifica ma con un approccio pratico, l'idea di fondo è di fronteggiare l'intervento come professionisti del settore.

Durante un periodo complicato come la pandemia di Covid-19, è difficile capire quale, tra i vari pareri degli esperti, sia quello più corretto.

Da una parte, come ci insegna la storia, troviamo i più pessimisti che propongono scenari negativi in cui la vita di tutti i giorni non tornerà mai più come prima; dall'altra c'è chi minimizza e a volte, addirittura, nega l'esistenza di un virus. Come sempre la verità sta nelle opinioni più moderate: la nostra vita non cambierà definitivamente da

un momento all'altro ma, sicuramente, il periodo di crisi ha reso più veloce la transizione verso trend già in atto (come per esempio lo smart-working).

Infatti dalle analisi svolte sono emerse delle tendenze non particolarmente sorprendenti e assimilabili alla pandemia. Il desiderio di possedere un affaccio esterno, un giardino o anche solo un affaccio su un luogo piacevole sono caratteristiche che, naturalmente, rendono un immobile più appetibile rispetto ad un altro.

Quello che, sicuramente, segna un'inversione di tendenza è il desiderio di avere più aree separate nella stessa casa, l'open space ha perso di attrattività nel momento in cui più persone si trovano a condividere lo spazio.

Attraverso il questionario somministrato, abbiamo ricevuto conferma alle nostre ipotesi personali e alle indicazioni degli esperti.

Il campione estimativo, però, non è stato abbastanza vario e numeroso da fornirci una panorami-

ca più ampia sulle preferenze della popolazione nel periodo post-Covid.

Oltre ad analizzare i cambiamenti delle richieste nel settore immobiliare, abbiamo voluto sperimentare un nuovo modo di investire: il "Build to Rent". In una società dove i giovani tendono ad affittare casa anziché acquistarla, sia per colpa della situazione lavorativa precaria che per il desiderio di investire in altro, è sembrato interessante applicare questo nuovo trend ad un edificio reale.

La nostra scelta è ricaduta su un palazzo storico in centro a Torino, al suo interno ospitava uffici e al piano terra delle attività commerciali. Dopo l'acquisto all'asta è partito un progetto per la sua ristrutturazione e rifunzionalizzazione. La fascia in cui si inserirà l'immobile, una volta ultimati i lavori, sarà alta grazie all'utilizzo di materiali di pregio e alla disponibilità di servizi che renderanno la vita al suo interno più agevole per il

target di persone che andranno ad abitarlo. Infatti, ci aspettiamo che gli inquilini siano lavoratori di fascia medio-alta, che necessitano di un'abitazione in un punto strategico della città con all'interno una serie di servizi a loro disposizione.

Attraverso l'analisi finanziaria semplificata abbiamo verificato la fattibilità dell'intervento ed è emerso che in venti anni il promotore dell'operazione immobiliare rientrerà del capitale investito ed inizierà ad avere in-

troiti fissi dal progetto.

Considerando che, ormai, la vita nominale di un edificio è maggiore di 50 anni, il tempo necessario perchè il promotore rientri nel suo investimento è ragionevole anche a fronte del fatto che lo stabile non necessiterà di interventi di manutenzione straordinaria in un breve periodo.

Il mercato immobiliare di Torino, al momento però, segna dei prezzi più bassi della media quindi possiamo affermare che la dinamica "Build to Rent" probabilmente è più redditizia in mercati immobiliari che hanno

subito meno la pandemia, come per esempio Milano o le principali capitali Europee in cui, per altro, edifici di questo tipo sono già presenti e producono reddito.

A conclusione della nostra ricerca possiamo affermare che i cambiamenti dovuti alla pandemia promuovono un modo di abitare più attento, una rinnovata attenzione per l'estetica della casa che non è più un luogo di passaggio ma che deve tornare ad essere un luogo confortevole.

Bibliografia

- Advisor (2021) - Casa, effetto Covid sul mercato immobiliare: per molti è fuga dalla città. ANSA, Giugno 2021. Accessibile da: https://www.ansa.it/sito/notizie/economia/ofc/in_evidenza/2021/06/29/casa-effetto-covid-sul-mercato-immobiliare-per-molti-e-fuga-dalla-citta_428a9db1-0306-4e2e-83de-c2667f05c162.html

- ANSA (2020) - Lazzaretto in laguna, così Venezia cancellò la peste. Redazione ANSA, Aprile 2020. Accessibile da: https://www.ansa.it/canale_viaggiart/it/regione/veneto/2020/04/16/lazzaretto-in-laguna-cosi-venezias-cancello-la-peste_1a49ca22-05dd-4ca7-9cf9-1e6ff5a2a656.html

- Arras F. (2019) - La città come ecosistema. Manifesto per una pianificazione ecosistemica di città e metropoli di Salvador Rueda. Principi guida per i processi di rigenerazione urbana e per il piano/progetto di nuovi insediamenti. Decamaster, Dicembre 2019. Accessibile da: <http://www.decamaster.it/la-citta-come-ecosistema-manifesto-per-una-pianificazione-ecosistemica-di-citta-e-metropoli-di-salvador-rueda-principi-guida-per-i-processi-di-rigenerazione-urbana-e-per-il-piano-progetto-di-nuovi-i/>

- AD (marzo 2021) numero 473.

- Bailey K.D., (2006), Metodi della ricerca sociale . Il volume: l'inchiesta, il Mulino, Bologna.

- Baussels M. (2016) - Superblocks to the rescue: Barcelona's plan to give streets back to residents. The Guardian, Maggio 2016. Accessibile da: <https://www.theguardian.com/cities/2016/may/17/super-blocks-rescue-barcelona-spain-plan-give-streets-back-residents>

- Bausells, M. (2016). Super- blocks to the rescue: Barcelona's plan to give streets back to residents, The Guardian.

- CBRE Research Italy (2021) – Real Estate Market Outlook. CBRE Research Italy, Marzo 2021. Accessibile da: http://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/ITA_Outlook%202021%20Italy_DEF.pdf?e=1631469390&h=d4273e9e66ded06020a8e4ed6d76c249

- Cavadini, F. & Boeri. (2020). Piazze di quartiere e mobilità dolce: la città dei borghi, Corriere della sera.

- Capozucca E. (2019) - Airlite, la pittura che assorbe lo smog come una foresta. Corriere della Sera, settembre 2019. Accessibile da: https://www.corriere.it/economia/aziende/19_settembre_12/airlite-pittura-che-assorbe-smog-come-foresta-acbf5bf8-d52e-11e9-8969-5b23f308f7f4.shtml

- Colussi P. e Tolfo M. (2002) - Il Lazzaretto e i Cappuccini di Porta Orientale. Storia di Milano, Luglio 2002. Accessibile da: http://www.storiadimilano.it/citta/Porta_Orientale/lazzaretto.htm

- Donati A. (2020) - Cos'è e come funziona il build-to-rent: la casa 'as a service'. Key4biz, Marzo 2020. Accessibile da: <https://www.key4biz.it/cose-e-come-funziona-il-build-to-rent-la-casa-as-a-service/296136/>

- Eugenia Tognotti (2000). Il mostro asiatico. Storia del colera in Italia, Bari, Editori Laterza, ISBN 88-420-6056-9. Pp

- Fausto Colombo, (2005). Atlante della comunicazione, Hoepli.

- Frances Brill, Daniel Durrant, The emergence of a Build to Rent model: The role of narratives and discourses, Economy and Space, London, 2021.

- Global Real Estate Implications Paper II, JLL, Global Research, April 2020.

- Grillenzoni M., Grittani G. (1994), Estimo. Teoria, procedure di valutazione e casi applicativi, Edizioni Calderini, Bologna.

- Guida P. e Brizzolara E. (2021) - Mercato Immobiliare e Finanziamenti. Intesa San Paolo, Marzo 2021. Accessibile da: <https://www.intesasanpaolo.com/content/dam/vetrina/documenti/business/Mercati/2021/marzo/mercato-immobiliare-19-marzo-2021.pdf>

- Horgan J. Justinian's Plague (541–542 CE). Ancient history encyclopedia; 2014 Dec 26.

- JLL Research & Strategy (2020) - COVID-19: Global Real Estate Implications. JLL Research & Strategy, Aprile 2020. Accessibile da: <https://www.jll.it/it/tendenze-e-ricerca/research/covid-19-global-real-e->

state-implications

- Kolomatsky M. (2020) - How Is the Pandemic Shaping Home Design?. The New York Times, Ottobre 2020. Accessibile da: <https://www.nytimes.com/2020/10/22/realestate/pandemic-shaping-home-design.html>

- Littman RJ. The plague of Athens: epidemiology and paleopathology. Mt Sinai J Med. 2009;76(5):456–67. <https://doi.org/10.1002/msj.20137>. PMID: 19787658.

- Luca Borghi, Umori, Roma. (2012) Società Editrice Universo, ISBN 978-88-6515-076-4.

- Migliardi A. (2019) - Questionario. Dors, Ottobre 2019. Accessibile da: <https://www.dors.it/alleg/newcms/201306/questionario.pdf>

- N. Barnett and L. Michael (2020), Can Residential Build to Rent provide a profitable low risk investment option?, Jomaes, Journal of Management and Economic Studies.

- Pascale A. (2015) - Perché Napoli non è Londra spiegato col colera. Il Post, Agosto 2015. Accessibile da: <https://www.ilpost.it/antoniopascale/2015/08/24/colera-napoli-1884/>

- PricewaterhouseCoopers SpA (2021) - La trasformazione del Real Estate a servizio del Paese. PricewaterhouseCoopers SpA, Marzo 2021. Accessibile da: <https://www.pwc.com/it/it/about-us/Italia2021/doc/Italia2021-Ilsettoreimmobiliare.pdf>

- Redazione (2021) - Lavoro e mobilità, Milano sperimenta la città a 15 minuti partendo dai coworking. Eco dalle Città, Marzo 2021. Accessibile da: <https://www.ecodallecitta.it/lavoro-e-mobilita-milano-sperimenta-la-citta-a-15-minuti-partendo-dai-coworking/>

- Redazione (2021) - Build-to-rent e multifamily: i cinque trend che guidano la crescita. Idealista, Marzo 2021. Accessibile da: <https://www.idealista.it/news/immobiliare/residenziale/2021/03/22/153296-build-to-rent-e-multifamily-i-cinque-trend-che-guidano-la-crescita>

Sitografia

- Rossetti L. (2021) - Perché e per come della città a 15 minuti. Gli Stati Generali, Marzo 2021. Accessibile da: <https://www.glistatigenerali.com/milano/perche-e-percome-della-citta-a-15-minuti/>

- Sabbatani S, Fiorino S. The Antonine plague and the decline of the Roman empire. Infez Med. 2009;17(4):261–75. Italian. PMID: 20046111.

- Santilli G. (2020) - “Milano può rinascere!” Intervista a Stefano Boeri. Abitare in, Settembre 2020. Accessibile da: <https://abitareinspa.com/it/press/milanopuorinascere/>

- Sáez A. The Antonine plague: a global pestilence in the II century d.C. Rev Chil Infectol. 2016;33(2):218–21. <https://doi.org/10.4067/S0716-10182016000200011>. Spanish. PMID: 27314999.

- Scheidel W. The great leveler: violence and the history of inequality from the stone age to the twenty-first century. Chapter 10: the black death. Princeton: Princeton University Press; 2017. p. 291–313. ISBN 978-0691165028.

- WThucydides. (2017) history of the Peloponnesian War, Book 2, Chapter VII. p. 89–100., trans. Crawley R. Digireads.com Publishing; ISBN-10: 1420956418.

- ULI - Urban Land Institute (2016) - Build to Rent: a best practice guide. ULI - Urban Land Institute, Marzo 2016. Accessibile da: <https://ulidigitalmarketing.blob.core.windows.net/ulidcnc/2016/03/B2R-Edition-2-1-22.pdf>

- https://it.wikipedia.org/wiki/Lazzaretto_Vecchio

- <https://www.investopedia.com/terms/v/v-shaped-recovery.asp>

- <https://www.oxfordreference.com/view/10.1093/oi/authority.20110803120339955>

- https://en.wikipedia.org/wiki/Consensus_Economics

- [https://en.wikipedia.org/wiki/JLL_\(company\)](https://en.wikipedia.org/wiki/JLL_(company))

- <https://www.nomisma.it/presentato-il-1-rapporto-sul-mercato-immobiliare-2021/>

- <http://info.aia.org/AIArchitect/2020/0911/aia-interactive/index.html>

- https://it.wikipedia.org/wiki/Private_equity

- <https://www.balder.dk/en/bastionen>

- <https://www.westtowerresidences.com/your-landlord>

- <https://modaliving.com/live/location/liverpool>

- <https://it.wikipedia.org/wiki/Questionario>

- https://www.sordelli.net/finanziamenti-progettazione-mainmenu-89/strumenti/glossario/729-questionari_autocompilati

- <https://www.glossariomarketing.it/significato/benchmarking/>

- https://www.treccani.it/enciclopedia/migliore-pratica-tecnica-della_%28Dizionario-di-Economia-e-Finanza%29/

Ringraziamenti

Vorremmo dedicare questo spazio a chi ci ha supportato durante questi mesi, contribuendo alla redazione del nostro elaborato.

Ringraziamo la nostra relatrice Francesca Abastante, per la pazienza, i consigli e l'incoraggiamento. Ci ha sapute guidare durante tutto il percorso con

consigli pratici e trasmettendoci nozioni preziose. E' stata un aiuto indispensabile per la stesura della tesi, ci ha spronate a continuare e a migliorare anche nei momenti di sconforto, nei quali senza una guida non avremmo saputo come proseguire.

Un ringraziamento di cuore va alle nostre famiglie che ci hanno

sempre appoggiato durante gli anni dell'università e nel periodo di stesura di questo elaborato.

Infine un grazie ai nostri amici che sono sempre stati presenti.

Angela e Rebecca

grazie.

