

SCELTE URBANISTICHE ECO

La città sostenibile rivaluta l'immobile

Dove puntare sull'ambiente ha fatto volare i prezzi delle abitazioni: i casi di Copenhagen, Vancouver, Reykjavik, Portland e Lubiana

di **Evelina Marchesini**

● Attualmente circa la metà della popolazione mondiale vive in aree urbane e questa percentuale è destinata a crescere esponenzialmente. Le aree cittadine occupano solo il 2% del territorio globale ma, secondo il Mit di Boston, consumano i tre quarti delle risorse mondiali. Ecco perché si pianificano già oggi le città completamente eco-sostenibili (si veda dall'articolo sotto). Nel frattempo, alcune città si distinguono per essere le più attive sul fronte della compatibilità ambientale.

Reykjavik. Tetti colorati, le luci abbaglianti del nord e un importante compromesso sul fronte energetico. Con appena 115 mila abitanti (300 mila nell'intero Paese) la capitale dell'Islanda riesce ad avere un grande impatto a livello globale e ha come obiettivo quello di diventare totalmente indipendente dall'utilizzo di carburanti fossili per il 2050 e di diventare una "hydrogen economy". Già oggi Reykjavik ricava tutta l'energia per il riscaldamento, l'elettricità e l'acqua calda dalle fonti geotermiche del sottosuolo (ovviamente l'isola ne è ricca) e dai flussi di cascate e fiumi. Diversi veicoli già oggi sono alimentati ad idrogeno, inclusi tre autobus cittadini. L'elevata qualità della vita si riflette nei prezzi delle case. «Il mercato residenziale di Reykjavik ha vissuto un vero boom sia sul fronte dei prezzi che delle compravendite, negli ultimi cinque anni _ spiega Carlotta Lancia, dell'Ufficio studi di Scenari Immobiliari _ I prezzi fra la seconda metà del 2016 e tutto il 2017 sono aumentati del 13% medio, con punte del 15%. Il prezzo medio di vendita di un appartamento oggi è di circa 450 mila euro».

Vancouver. La virtù della città canadese sta nell'intenso utilizzo di tecnologie emergenti per limitare e ottimizzare i consumi energetici che, in una latitudine nordica come questa, rischiano di arrivare alle stelle. Con circa 560 mila abitanti, è stata eletta dall'Economist come la città con mi-

glior qualità della vita al mondo, ma oltre che per questo Vancouver è famosa per avere un piano a 100 anni di "clean and green living". Già oggi è la metropoli con maggior utilizzo di risorse idroelettriche: ben il 90% del fabbisogno energetico proviene dall'utilizzo dell'acqua. I carburanti fossili vengono via via ridotti per lasciare sempre più spazio all'energia solare, eolica e, in modo pionieristico, allo sfruttamento delle onde del mare e delle maree. Il ricorso a nuove tecnologie è continuo. Basti pensare che i classici bidoni della spazzatura sono stati in parte sostituiti (e il processo continua) con bidoni in grado di compattare i rifiuti grazie a un pannello solare. Il desiderio di vivere in città spinge la domanda di appartamenti e case sempre più in alto, con un conseguente aumento dei prezzi. «La variazione annua ad aprile 2018 è stata del 16% _ spiega Carlotta Lancia _ Oggi a Vancouver il prezzo medio di vendita di una casa è superiore al milione di dollari e acquistare un bilocale di nuova realizzazione significa spendere almeno 10 mila euro al mq».

Lubiana. La capitale della Slovenia è stata denominata la città più verde d'Europa nel 2016 e continua a marciare spedita verso l'eco-sostenibilità. Con circa 275 mila abitanti, ciò che rende Lubiana speciale è il piano Vision 2025 un ambizioso programma ambientale messo in campo dall'amministrazione locale che affronta la riduzione dell'impatto su più piani contemporaneamente: dalla mobilità sostenibile alla protezione delle aree verdi, dall'energia pulita all'elettricità. La città ha anche impresso una svolta alla circolazione urbana, tutto il centro è proibito alle auto, in favore di biciclette e mezzi pubblici alimentati con energie pulite. Inoltre a Lubiana ogni abitante può contare su 542 mq di verde pubblico, il 46% dell'area urbana è coperto da foreste, e oltre il 20% delle zone verdi è protetto. I prezzi delle case sono ancora molto abbordabili se confrontati agli standard medi europei, ma con una tendenza al rialzo. L'aumento rispetto a maggio 2017 è dell'11% medio annuo, ma i valori non hanno ancora recuperato le quota-

zioni pre-crisi: «Il 2008 ha rappresentato il punto più basso della crisi del mercato abitativo per Lubiana _ spiega Carlotta Lancia _ Oggi, dopo quattro anni di mercato positivo, i prezzi delle case sono ancora inferiori di circa 20 punti rispetto al periodo pre-crisi».

Portland. La città dell'Oregon (Usa) conta circa 500 mila abitanti e già da decenni è un modello di vivibilità sostenibile, con una precedenza agli spazi verdi rispetto allo sviluppo urbanistico. Trent'anni fa aveva fatto scalpore perché aveva demolito un'autostrada a sei corsie per sviluppare un parco vista oceano. Oggi ha oltre 37 mila ettari di spazi verdi, 119 chilometri di piste ciclabili o pedonali e un piano di protezione di oltre diecimilioni di ettari di foreste e fattorie. I piani sono di un'eliminazione delle fonti fossili nel breve periodo, rimpiazzate dalle energie rinnovabili. A livello immobiliare la città segue un rigoroso piano di sviluppo degli edifici secondo i requisiti del Us Green building Council per la sostenibilità. «Sei anni fa il prezzo medio di un'abitazione a Portland era crollato a meno di 250 mila dollari _ spiega Carlotta Lancia _ oggi siamo invece ormai vicini ai 500 mila dollari». La vivacità del mercato residenziale di Portland è testimoniata dal numero di giorni medi in cui una casa rimane sul mercato: solo 38.

Copenhagen. Con 1,7 milioni di abitanti la sostenibilità diventa più complicata, ma la capitale della Danimarca da sempre punta su spazi verdi, l'uso di bici e metro al posto dell'auto, un monitoraggio strettissimo della pulizia della propria baia e del mare. Così già nel 2006 la città aveva vinto l'European Environment Award. A dare un tocco particolare è l'energia eolica: 15.600 mulini forniscono il 10% del fabbisogno energetico dell'intero Paese e la capitale ha costruito la più grande piattaforma eolica offshore del mondo, che alimenta oltre 32 mila case. Il mercato immobiliare è in ebollizione: «In questi ultimi anni la pressione sul mercato ha portato i prezzi a crescere in media del 12% annuo, tanto che dal 2012 ad oggi i valori sono aumentati del 70% _ spiega Carlotta Lancia _ Nel 2017 i prezzi sono cresciuti del 13%».

CARBON NEUTRAL

Piccoli centri, zero consumi

► La parola magica del futuro parlando di città? Carbon-neutral. Vale a dire realtà urbane in grado di funzionare e assicurare un'ottima qualità della vita senza ricorrere al consumo di energie fossili (petrolio, carbone, gas), utilizzando esclusivamente energie rinnovabili, sfruttando le direzioni dei venti. Progetti ambiziosi che però fanno fatica a decollare.

Masdar. Una città carbon-neutral dove si estrae petrolio in quantità. Masdar non è solo un'idea, ma già una realtà, a 20 chilometri circa da Abu Dhabi, costruita dal nulla del deserto, protetta da alti muri che evitano le devastanti tempeste di sabbia e "figlia" dell'archistar Norman Foster. Sono proprio i venti, insieme all'energia solare, a rendere la città a impatto zero, o quasi zero: problemi di budget hanno costretto a rinunciare per esempio alla linea di trasporto pubblica a energia pulita, ma comunque vi circoleranno solo auto elettriche. Masdar si propone come "hub" delle compagnie mondiali specializzate nelle tecnologie green o di ecosostenibilità e sarà ultimata nel 2020. Vi risiederà l'International Renewable Energy Agency e proprio in questi giorni la francese Saint Gobain ha iniziato la costruzione della prima villa di lusso a impatto negativo, cioè in grado di produrre più energia di quella che consuma. Dalla teoria alla pratica i passi sono molti. Così, mentre gli sviluppatori puntavano a 50mila residenti per il 2015 (i lavori sono iniziati nel 2008), oggi vi vivono poche migliaia di persone. Va bene invece l'iniziativa del Masdar Institute of Science and technology, che riunisce i migliori studenti del settore da 40 Paesi.

Treasure Island San Francisco. L'isola nella baia di San Francisco è candidata a diventare uno degli sviluppi più green di tutti gli Stati Uniti, alimentato da energia pulita, un sistema avanzato di trattamento delle acque, circolazione di pochi veicoli elettrici e priorità a bici e pedoni. Per il 2020 i piani prevedono una copertura del 70% di tutti i tetti, per la produzione di oltre 30 milioni di kw/h anno, a cui si aggiunge l'energia eolica. Ci sarà anche una fattoria per la produzione di cibi organici destinati ai residenti, previsti in 20-25mila persone, oltre a 500 camere d'albergo e superfici commerciali. A oggi, però, il problema è ancora concentrato sul destino degli attuali residenti, che dovranno sgomberare l'isola per lasciare il terreno agli sviluppatori. Una storia, insomma, ancora da scrivere.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Copenaghen. Le vie del centro della capitale danese percorribili solo a piedi o in bici

Prezzi di vendita medi di case nuove o ristrutturate

Euro/mq.

ZONA	MINIMO	MASSIMO	ZONA	MINIMO	MASSIMO	ZONA	MINIMO	MASSIMO
Rejkjavik			Copenaghen			Vancouver		
Nordurmyri	5.300	6.500	Indre By	8.000	14.000	Downtown	13.000	15.000
Tun	4.500	6.000	Nordhavn	7.300	13.000	West End	10.000	11.700
Hlemmur	5.600	6.800	Norrebro	5.200	6.000	Yaletown	10.300	13.700
Grandar	4.000	5.000	Amager Øst	5.000	6.100	Coal Harbour	20.000	30.000

