

QUARTIERI E QUOTAZIONI FINO A 30 MILA EURO DI DIFFERENZA

Giotto e centro i più amati A Saione i prezzi migliori

di SALVATORE MANNINO

CASE DI BAMBOLA? Sì, chiamiamole case di bambola, anche se Ibsen e il suo teatro non c'entrano niente. Più che un drammaturgo agli immobiliari di oggi serve un bravo architetto. Non nel senso che sia un'archistar capace di inventarsi chissà quale meraviglia, ma uno che sa districarsi negli spazi stretti e che anzi riesce a ricavare tre appartamenti da 70 metri quadrati laddove una volta ce ne stava uno da cento. Vedere per credere quello che sono stati capaci di inventarsi a Marchionna-Pantano, la più appetita delle zone di nuova edificazione, dalle parti dell'Esselunga, ma anche nei quartieri in ristrutturazione, dal Giotto a Saione, da Pescaiola alla zona Fiorentina. In principio ci furono gli appartamenti a due piani, tipo case a schiera, di cui Pantano e Marchionna sono la maggiore esemplificazione: case che contavano sullo sfruttamento della cubatura fino all'ulti-

LE ABITUDINI

Più Ikea e meno antiquariato

Anche nel mobilio si spende sempre meno, puntando sull'arredamento funzionale ed economico più che sul pezzo d'epoca di valore

mo centimetro quadrato, comprese le mansarde. C'era così un primo piano che ospitava la zona giorno dell'abitazione (salone, cucina o cucinotto e un bagno) più una scala che conduceva al piano superiore, quello delle camere da letto col soffitto a spiovere. Un vantaggio per il costruttore ma anche per chi comprava: il piano mansardato, infatti, veniva classificato come soffitta, il che riduceva la rendita catastale. Due piani al prezzo di uno.

ORA NON SI PUÒ più fare, perché è cambiata la legge regionale. E gli immobiliari hanno impegna-

to nuovamente i loro architetti di riferimento nello sfruttamento intensivo della superficie su un solo livello. Insomma, siamo tornati agli appartamenti senza scala interna, ma non è cambiata la filosofia complessiva: il massimo delle stanze (e dei servizi) nel minimo della cubatura. Torna utile al costruttore, che ricava più appartamenti da vendere, e anche all'acquirente, che risparmia sulle spese generali. Certo, la comodità non è più quella di un tempo. Basta fare il confronto con certi palazzi della zona Giotto: superfici comuni ampie, finestroni condominiali luminosi, ascensori belli larghi per quanto antiquati nella concezione. Oggi, in quegli spazi che una volta pareva normale lasciare liberi, il costruttore ci ricaverebbe un'altra abitazione, magari due. Non per niente, nei grandi complessi di trent'anni fa, dal Giotto a Saione, la tendenza è quella a ristrutturare gli alloggi come se fossero spezzatino: dove c'era un appartamento, se ne possono facilmente ricavare due. Tanto, per le famiglie di adesso (coppie semplici; marito, moglie e un figlio; magari un single) basta così. D'altronde, non è altro che un adattamento al mutamento sociale: i genitori con due figli erano la norma, ora sono diventati l'eccezione; il separato (o la separata) non rientrava proprio nel costume, adesso è una figura ben presente.

CAMBIA ANCHE l'esterno dei palazzi. Il modello di confronto è al solito la zona Giotto, quella che più aveva usufruito dei larghi criteri degli anni '60 e '70. Dove sono più i condomini con il grande giardino comune, un polmone verde che dava aria all'intero condominio? Nelle bifamiliari di adesso c'è spazio al massimo per un'aiola di 50 metri, grande poco più di una camera. Per non parlare poi degli interni, cioè del mobilio. Si spende ancora molto nella cucina componibile con tutti i suoi elettrodomestici ma è difficile trovare una giovane coppia che investa in pezzi d'antiquariato per le camere e il salone. Un

po' è mutamento delle abitudini (chi si sposa preferisce un viaggio di nozze sontuoso a un arredamento di livello), un po' è necessità: dove si trova lo spazio in 70 metri quadrati (se sono mansardati c'è anche il problema dell'altezza) per pesanti cassettoni, armadi massicci poltrone rococò e tavoli d'epoca? Meglio un mobilio leggero, che sia soprattutto funzionale. Leggero anche nel prezzo, in stile Ikea. Gli svedesi ad Arezzo non ci sono ma di imitatori e di catene italiane nate con la stessa filosofia se ne trovano a iosa. Strano, magari, nella città della Fiera Antiquaria, ma così è. Di intatto, rispetto al passato, resta il prestigio immobiliare dei quartieri: resiste il centro, sia quello commerciale di piazza Guido Monaco che la città antica (ha i suoi amatori anche fra i giovani), spopola sempre il Giotto, mentre è in calo il gradimento di Pantano-Marchionna e zona Esselunga. Pescaiola regge, Saione diventa la meta di chi vuole risparmiare. Tanto per esemplificare: i famosi 70 metri quadrati dell'appartamento tipo costano 130 mila euro a Saione e 160 mila al Giotto. La differenza non cambia la vita. Ma di questi tempi aiuta.



IL TRAMONTO DEI DUE PIANI

ZONA GIORNO E MANSARDATO SOPRA ANDAVANO FORTE FINCHE' NON E' CAMBIATA LA LEGGE REGIONALE: BASTA CON LE SOFFITTE ABITABILI

AIOLE E NON GRANDI GIARDINI

SONO SPARITI I GRANDI POLMONI VERDI DEI CONDOMINI DI TRENT'ANNI FA, ORA L'ERBA OCCUPA LO SPAZIO DI UNA STANZA

ARCHITETTI E COSTRUTTORI

LA PAROLA D'ORDINE E' UNA SOLA: METTERE PIU' STANZE POSSIBILI NEL MINORE SPAZIO ECCO I MARCHINGEGNI PER ARRIVARCI



CASA CERCASI

Le nuove famiglie, i single e la crisi stanno cambiando il mercato immobiliare dove i più richiesti sono i piccoli appartamenti, possibilmente in affitto

