

QUALITÀ DELLA VITA

Voglia di loft

di Chiara Conti

Voglia di "loft". Ovvero voglia di una nuova dimensione dell'abitare, se pur di lusso, che al prestigio del contesto urbanistico privilegia i grandi spazi. Ma anche desiderio di evadere dalle scelte convenzionali, nello stile di vita, così come nella scelta degli investimenti immobiliari. «Nei primi due mesi del 2004 abbiamo raddoppiato il fatturato. Di fronte ai recenti crack finanziari e all'incertezza della Borsa, la gente preferisce investire in loft». Parola di Luca Santoro che «per passione e per business» con la moglie Marina nel 2001 ha creato House&Loft (www.house&loft.com), la Srl che oggi, a Milano, tratta soprattutto la compravendita di loft e in Italia rappresenta l'unico operatore immobiliare specializzato in questo segmento di mercato.

Un mercato che, se pur ancora di nicchia — per ora conta il 2-3% nel complesso delle transazioni immobiliari — ha senz'altro guadagnato in appeal rispetto soltanto a una decina di anni fa, nella capitale della moda e del design, ma anche altrove. E Santoro, non a caso, per la sua società che si occupa di sviluppo e di intermediazione immobiliare (applicando una commissione del 3%) ha già nel cassetto per il 2005 lo start up nel resto della Penisola, con l'obiettivo di aprire filiali a Venezia, Firenze, Roma e Napoli.

L'origine. Ma che cos'è un loft? To loft in inglese significa mettere in soffitta, in solajo. E il loft, infatti, deve la sua fortuna a quei pittori, scultori, fotografi e comunque a tutta quella fabbrica di creatività che, a partire dalla seconda metà del XX secolo, decise di abbandonare le piccole soffitte di New York City, a Manhattan, o i sottotetti di Montmartre a Parigi, e produrre opere di dimensioni più imponenti in magazzini e edifici industriali in disuso, progettando insieme la loro riconversione in abitazioni. In Italia, questa nuova tipologia residenziale, specchio anche di un modello di vita improntato a una maggiore flessibilità, è poi arrivata decisamente più avanti.

L'evoluzione. In ogni caso, ovunque il loft nasce con una doppia "anima": spazio in cui svolgere l'at-

Con il costo di un appartamento in centro si può vivere in 350 mq con piscina privata e zona benessere

tività professionale e soluzione abitativa alternativa. E negli ultimi anni è proprio questo secondo profilo che sta andando per la maggiore. Il loft oggi è diventato una via di fuga dal sovraffollamento dei centri urbani e dal problema della loro eccessiva densità abitativa. Ma cosa? «A parità di prezzo — continua Santoro — piuttosto che comprare 120 mq in via della Spiga o in corso Magenta, i milanesi optano per 350 mq in una zona meno centrale, creandosi un'oasi dove far giocare i bambini e ospitare gli amici nel fine settimana, senza dover necessariamente andare fuori città». Romano Ferrario, presidente di Beni

Immobili Gestit Spa, sostiene invece che «per le opere da eseguire per la trasformazione di capannoni industriali dismessi e la successiva realizzazione di open space, il costo medio al mq è notevolmente superiore rispetto a quello di una ristrutturazione tradizionale. Il costo medio di circa 1.000 euro al mq lievitava di solito a non meno di 1.500 euro, a causa della mancanza di adeguati impianti idrici di riscaldamento e illuminazione». Parlando di loft, infatti, si dovrebbe però far riferimento a grandi spazi e altezze non inferiori ai 4,50 metri, quella ritenuta minima per realizzare un soppalco: dimensioni che comportano spese extra di mantenimento e gestione. «In verità — commenta l'architetto Alessandro Conca, che ha già l'esperienza di una decina di loft, dello studio milanese Conca, Caneva e Motta — c'è stato un abuso del concetto di locale recuperato da un corpo di fabbrica e l'open space è diventato quasi un sinonimo di loft».

Arredi e materiali. Chi decide di lavorare e vivere in un luogo luminoso, dalla continuità spaziale, riconvertito da un precedente personale nei confronti degli impianti industriali e tecnologici. Di solito pertanto tende a non alterare l'immagine originaria della struttura. «Il loft è una sorta di scatola da tagliare su misura che può essere fortemente personalizzata — afferma l'architetto milanese Fabio Trentin —. Di qui la volontà di lasciare a vista elementi costruttivi che diventano così compositivi. E ancora l'impiego di materiali semitrasparenti che facciano filtrare la luce e, per valorizzare le finiture grezze, il contrasto con superfici lisce, brillanti, come acciaio inossidabile, vetro e legno».

Per i tempi di consegna i due architetti concordano su una durata media di sei mesi, anche se spesso si è in grado di consegnare l'opera finita, con tanto di arredamenti, in quattro mesi. E con tutti i "capricci" del caso. «Come quel mio cliente — dice Santoro — che ha voluto che la sua barca Riva diventasse parte integrante del loft nei mesi invernali. E lo abbiamo accostentato: ora la struttura dell'imbarcazione in legno è visibile da qualsiasi punto dell'abitazione».



Spazi aperti. I loft vengono spesso utilizzati come ambienti a uso sia abitativo sia professionale grazie all'ampia adattabilità degli spazi. Le due foto in alto sono tratte dal volume «Loft» edito da Grifaudo (851 pagine, 16,95 €). A fianco, il loft di Marco Bolognino

Il confronto delle quotazioni

Raffronto tra prezzi di appartamenti tradizionali e loft in alcune zone di Roma e Milano

Quartiere	Ristrutturato		Da ristrutturare		Loft	
	min	max	min	max	min	max
ROMA						
Baldoria	3.500	3.800	3.000	3.200	3.300	3.800
Eur	3.600	4.400	2.800	3.300	3.400	4.400
Collina Fleming	4.000	4.400	3.350	3.750	3.400	4.400
Corso Francia	3.200	3.600	2.500	2.850	2.600	3.500
MILANO						
Cassala, Maggi, Farnagosta	2.800	3.000	1.900	2.000	2.400	3.300
Naviglio pavese, Cermenate, Tibaldi	2.800	3.000	1.900	2.000	1.800	3.960
Porta Genova, Navigli, Vetra	4.000	5.000	3.000	4.000	3.180	4.440

Fonte: Beni Immobili Gestit

IL PORTAFOGLIO

In tre anni prezzi raddoppiati

Quanto costa acquistare un loft? E quali sono le zone segnate da un passato industriale in cui convergono cercare questi spazi? «Per Milano — spiega Luca Santoro, titolare di House&Loft — si parte da un minimo di 150mila euro per quelli più piccoli fino a un massimo di 3 milioni se con rifiniture di pregio e dotati di tutti i comfort, per un prezzo medio che sfiora gli 850mila euro con consegna chiavi in mano. Quello che indubbiamente si paga è il valore aggiunto derivante dall'unicità del loft. Con una precisazione: «In tre anni i prezzi dei loft chiavi in mano sono almeno raddoppiati», dice Santoro.

Per Guido Lodigiani, responsabile dell'ufficio studi di Tecnocasa, «Nelle zone semicentrali di Milano si va dai 900 ai 1.000 euro al mq per immobili da ristrutturare e con cambio destinazione d'uso ancora da eseguire, fino a 4mila euro al mq se già ristrutturati e arredati con rifiniture di prestigio».

A Milano la spesa media è intorno agli 850mila euro

È importante, quando si parla di loft, considerare la possibilità del cambiamento di destinazione d'uso, per esempio da laboratorio ad abitazione. Procedura che richiede, tra gli altri, i presupposti di "abitabilità", l'assenza di vincoli paesaggistici e l'altezza minima di 2,70 mt, le finestre ad altezza d'uomo. Dal centro studi del Gruppo Toscano Spa, fanno sapere che «il loft a Milano è molto richiesto, quasi al pari di una qualsiasi tipologia immobiliare e i prezzi si attestano dai 2.500 euro al mq fino a 6.500 euro al mq». Per quanto riguarda la "mappa" dei loft milanesi, si deve guardare alla zona Navigli e Porta Genova, via

Mecenate, via Savona e via Tortona e adiacenze di via Ludovico il Moro. Attualmente l'ultima frontiera è la zona della Bovisio.

A Roma il loft, spiegano da Toscana, rappresenta ancora più un segmento di nicchia, per una ragione molto semplice: la limitata disponibilità. Il quartiere ancora più richiesto è Trastevere, oltre ad alcune aree del semicentro dove quelli che oggi sono deliziosi loft una volta erano delle antiche rimesse, in seguito rinnovate e accatastate come magazzini o locali commerciali e poi trasformati.

Alessandro Ghisolfi, responsabile del centro studi di Gabetti, segnala la richiesta di loft anche a Torino e a Genova. Per sua natura, il loft in media costa il 70% in più come manutenzione e occorre preventivare almeno una persona di servizio fissa. Ma se il loft rappresenta un'unità immobiliare a sé, si risparmierebbe sulle spese condominiali.