

La carica dei pedoni che arricchisce le città E la casa vale il 3% in più

In crescita chi vuol vivere vicino alla scuola o al posto di lavoro
Così il rifiuto delle quattroruote rilancia il mercato immobiliare

VERA SCHIAVAZZI

TRE per cento: tremila euro in media, una somma ancora piccola, ma non proprio trascurabile. È l'aumento del prezzo di un appartamento che si ottiene quando la casa è vicina a parchi e palestre e consente di muoversi a piedi per raggiungere i servizi essenziali, dalla scuola dei figli alla spesa quotidiana. Gli americani lo chiamano *WalkScore*, dal nome di un sistema di misura ormai calcolabile anche con una app che misura la "camminabilità" delle città e dei sobborghi. In Italia si preferisce parlare di "qualità urbana", ma il concetto non cambia: l'auto deve restare in garage, o addirittura essere potenzialmente abolita e sostituita dal car sharing, usata in media non più di una volta a settimana e solo per spostamenti superiori ai due chilometri. È siccome la *walker friendliness*, l'"amicizia" verso i pedoni, è un'attitudine che le altre città europee hanno conquistato prima di noi, molto ha fatto la presenza dei turisti; per loro sono nati siti di informazioni come Milano a piedi, aggiornati dai Comuni e usati anche dagli abitanti.

«Comprare la prima auto tutta per sé non è più un simbolo di autonomia», dice Davide

Agazzi, esperto di sostenibilità ambientale e segretario generale di Rena, rete di giovani professionisti che lavorano in Italia e all'estero. «Al contrario, oggi la libertà per un trentino è farne a meno, e potersi così spostare in pocotempo anche cambiando lavoro o città. La parabola si inverte poi, quando arrivano i figli». Ad apprezzare la gioia di andare a piedi, del resto, si comincia da piccoli, con progetti come Piedibus (in più di 500 città e cittadine): due adulti a turno accompagnano dal "capolinea" (la casa più lontana) fino alla porta della scuola fino a venti tra bambini e ragazzi. Distanza massima consigliata: 1.500 metri, così nessuno si lamenta. Si prosegue con mete più ambiziose, come Quota 50-Obiettivo possibile: un dossier di Opmus (l'osservatorio italiano per la mobilità sostenibile) ha analizzato il livello di *modal split*, cioè la possibilità di scegliere tra diversi tipi di trasporto in trecento città europee con più di centomila abitanti. L'obiettivo è quello indicato dall'Unione europea: fare in modo che la metà degli spostamenti avvenga entro il 2020 con mezzi diversi dall'auto. Restare bloccati nel traffico (sessanta ore l'anno a Parigi, ottanta a Bruxelles, "solo" cinquanta a Milano tangenziale compresa) è ormai indicato come uno dei principali incubi urbani.

Nel 2012, l'Italia era al primo posto in Europa per uso dell'auto negli spostamenti quotidiani, con i record negativi di Parma, Livorno, Verona e Bergamo, mentre Napoli è la città dove ci si sposta di più a piedi e Milano quella col maggiore uso di mezzi pubblici. Ma la crisi, e un modo diverso di scegliere le priorità, stanno cambiando il quadro: sono sempre più diffuse le zone a velocità ridotta (30 chilometri orari), il 50 per cento degli italiani ha ridotto l'uso dell'auto nei percorsi brevi sotto i due chilometri (ma il 30 per cento si serve dei mezzi pubblici o della bici fino al limite di cinque chilometri). Un cambiamento decisivo, che modifica anche i tradizionali confini tra città e campagna: Alessandro Vergari, autore di *Social Trekking* (Terre di Mezzo), di mestiere organizza, appunto, escursioni collettive, e pensa che sia giunto il momento di farlo anche in città. «Le persone sono pronte — sostiene — e ormai non hanno più voglia di fare un'ora o più di auto per arrivare in un prato o in un bosco. O, meglio, considerano l'atto di camminare partendo da casa propria come una pillola, un anticipo di quello che si potrà fare nel weekend o nelle vacanze. È uno dei lati migliori della decrescita, e il successo di iniziative come i social trekking day (prossimo appuntamento nazionale il 31 ottobre) lo dimostra».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'INTERVISTA / PAOLO RIGHI, PRESIDENTE DELLA FEDERAZIONE DEGLI AGENTI IMMOBILIARI

“Priorità a verde e passeggiate, i clienti chiedono di lasciare l'auto in garage”

«FINO a dieci anni fa, era una domanda che nessuno faceva. Ora poter andare a piedi e avere tutto vicino è diventato quello che si definisce un "comodo attivo", una componente del prezzo che valutiamo almeno il 3 per cento». Paolo Righi, presidente di Fiaip, la Federazione italiana degli agenti immobiliari professionali, è felice che il *walk score* sia arrivato anche in Italia.

Chi sono gli acquirenti che cercano una casa da vivere "a piedi"?

«Cittadini un po' di tutti i tipi. Ma certo

tra questi prevale chi ha un animale, e sono ormai tantissimi italiani, e chi vuole fare sport e potersi muovere in un contesto

qualificato: per questo la vicinanza ai parchi fa salire il valore degli appartamenti». **Auto addio, allora?**

«Non necessariamente. L'auto può stare in garage, o nel silos, e essere usata soltanto quando serve davvero, per esempio per accompagnare i figli o i parenti anziani. Per contro anche le scuole si cercano raggiungibili in pochi minuti, possibil-

mente con una passeggiata».

Perché voi agenti immobiliari condividete questa filosofia?

«Perché da anni diciamo che di case in Italia ce ne sono abbastanza, e quello che occorre è riqualificare i centri urbani e i quartieri, creando verde e servizi là dove

mancano. Senza consumare altro suolo, ma valorizzando il patrimonio che abbiamo già».

(v.sch.)

© RIPRODUZIONE RISERVATA

“La vicinanza a un parco è essenziale per chi ha un animale e sempre più italiani ormai ne possiedono uno”



Paolo Righi, presidente Fiaip

Quanto vale andare a piedi in città

+3%

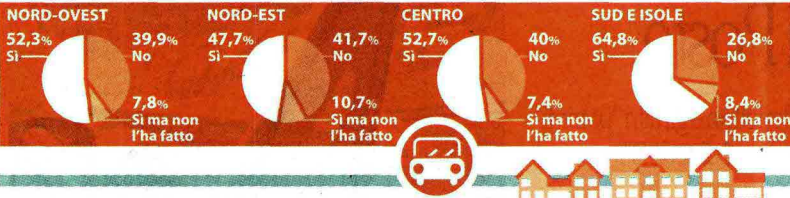
L'aumento del valore di un appartamento quando è vicino a parchi e palestre

e consente di raggiungere i servizi a piedi



È OPPORTUNO ELIMINARE L'USO DELLE AUTO PER I TRAGITTI BREVI?

Sondaggio a campione di Audimob



ISOLE PEDONALI (mq/ab.)

LE PRIME IN CLASSIFICA...



PISTE CICLABILI (m_eq/100ab)

LE PRIME IN CLASSIFICA...



VERDE FRUIBILE (mq/ab.)

LE PRIME IN CLASSIFICA...

