

Architettura Materiali speciali e meno cari. Il nuovo atlante dei super palazzi

Un grattacielo di mille metri Così l'Arabia batte tutti

Stati Uniti definitivamente fuori dalla «top ten»

DAL NOSTRO INVIATO

NEWYORK — Se avete qualche spicciolo da investire, diciamo almeno qualche milione di euro, pensate al mattone, meglio se a quello di un grattacielo, ma guardatevi intorno perché non stanno più solo a New York. Shanghai, Gedda, Dubai, Kuala Lumpur stanno togliendo a Manhattan lo scettro con edifici dalle forme architettoniche ardite e sempre più alti. È come se ciascuno di essi fosse fatto non di cemento ed acciaio, ma di cassette di sicurezza impilate l'una sull'altra in cui i plurimilionari del mondo custodiscono i propri patrimoni.

Nei momenti di crisi, come in quelli che immediatamente le seguono, il classico vecchio mattone è sempre una sicurezza, a patto di non sbagliare il posto dove spendere i propri soldi. Gestori di hedge fund, top manager di banche, plutocrati russi, magnati asiatici dell'energia che fino a poco tempo fa nascondevano i propri enormi patrimoni nelle riservatissime e impene-trabili banche svizzere, con le nuove regole sulla trasparenza imposte dai governi dei Paesi occidentali nella lotta all'evasione fiscale e al riciclaggio del denaro sporco ora sono costretti a ripiegare sul mattone magari acquistato da società offshore nei paradisi fiscali. E fioriscono le offerte.

L'edizione 1996 del libro «Grattacieli: una storia dei più straordinari edifici del mondo» conteneva quasi esclusivamente costruzioni di New York. I «superalti» grattacieli raffigurati nella nuova edizione, che sarà presentata oggi, si trovano invece in Asia. L'esplosione delle altezze è legata alla fame di spazio, quello che scarseggia nei centri delle grosse metropoli degli affari. Ed allora, se non ci si può allargare orizzontalmente, si va in alto, sempre più in al-

to. I nuovi materiali e l'evoluzione dell'ingegneria edile consentono di raggiungere altezze solo fino a qualche anno fa inimmaginabili. Grazie all'uso di materiali sempre più moderni e sempre meno costosi, come il cemento ad alta resistenza, rinforzato con polimeri ed acciai speciali, i grattacieli curvano, si attorcigliano su se stessi in forme che paiono cadere da un momento all'altro.

Coperta da un doppio rivestimento di vetro che la avvolge come un manto creando allo stesso tempo una camera termica di protezione, quando sarà finita nel prossimo anno la torre che prende il nome dalla città di Shanghai raggiungerà i 631,8 metri, 205 in più del «432 di Park Avenue» che nel 2015 arriverà all'ultimo dei suoi 95 piani, diventando il primo di New York e «dell'emisfero occidentale», come si devono accontentare di annunciare i suoi progettisti. Nulla in confronto alla mostruosa Kingdom Tower di Gedda, Arabia Saudita. La sua altezza definitiva è un segreto, ma i costruttori hanno detto che il loro progetto è di superare il mai raggiunto limite di mille metri. Un chilometro di materia a forma di tripode aerodinamico che sfida i venti infilando come una freccia le nubi. Per ora bisogna accontentarsi degli «appena» 829,8 metri del Burj Khalifa di Dubai, al momento il più alto edificio del pianeta.

«Solo 55 milioni di dollari!». Il titolare dell'agenzia che a New York ha già venduto parecchi degli appartamenti dell'«One57» con vista mozzafiato su Central Park. Non ritiene per niente che 55 milioni possano essere considerati un prezzo elevato. «Tutto è relativo», spiega al *New York Times*. Il magnifico edificio da 87 piani sta andando via rapidamente a prezzi che arrivano a 117 mila dollari al metro quadrato, tanti quan-

do bastano in molte città per comprare una casa intera.

Sufficientemente sicura, ragionevolmente lontana dalle guerre, New York torna ad attrarre fiumi di capitali stranieri da investire in immobili. Nel 2008 l'ex presidente di Citigroup Sandi Weill spese 44 milioni per un attico con quattro camere da letto sul lato ovest di Central Park. Quattro anni dopo, quando New York fu invasa dai facoltosi russi, Weill rivendette lo stesso appartamento al magnate Dimitry Rybolovlev per la somma record di 88 milioni. Dopo essere precipitati nel 2009 a 17.700 dollari al metro quadrato, i prezzi medi sono rimbalzati a 22 mila nei primi 9 mesi del 2013. Ma si tratta di case, per quanto di lusso, di fascia media. Il costo delle abitazioni di superlusso, come si è visto, è tutta un'altra cosa. Anche questi, comunque, si mantengono su medie inferiori rispetto ad altre città.

A Monaco, ad esempio, la Tour Odéon viene venduta a 94.695 dollari al metro quadrato, ma si può strappare uno sconto se si è in grado di pagare tutto in un'unica soluzione. Londra non smentisce la sua fama di città tra le più care al mondo. Il prezzo medio degli appartamenti di «One Hide Park», costruzione che prende nome, e valore, dal bellissimo parco metropolitano, è di 101.650 dollari al metro quadrato.

Comunque la si pensi e per quanto si sia in grado di spendere, resta unico il fascino dei grattacieli della Grande Mela celebrato da tanti film, come i vecchi Empire State Building o il mitico Chrysler dalla copertura in alluminio. Lo skyline di Manhattan riflesso nelle acque dell'Hudson resterà sempre e comunque ineguagliabile.

Giuseppe Guastella

© RIPRODUZIONE RISERVATA

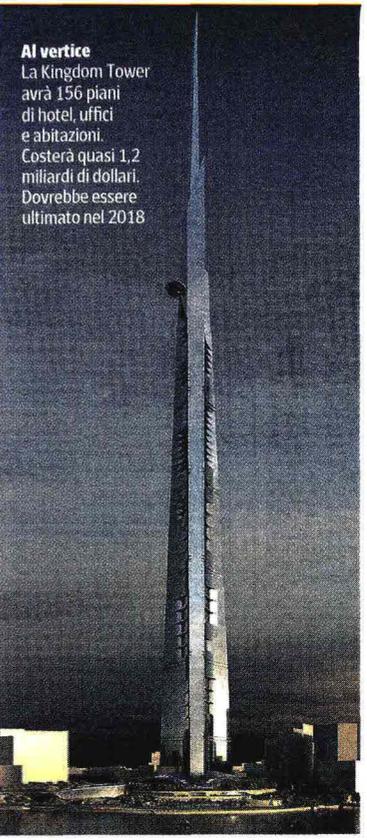
I valori

Le metropoli scelgono lo sviluppo in verticale e se lo fanno pagare caro: nello «One57» di New York si arriva a 117 mila dollari al metro

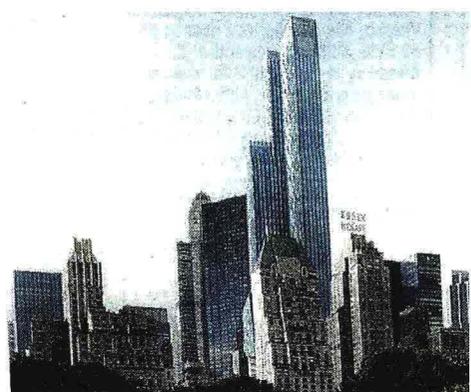
I 10 più alti nel 2020

856
Gli edifici sopra i 100 metri ad Hong Kong. 19 superano i 300 metri

34
I grattacieli oltre i 300 metri a Dubai. A New York sono soltanto 4



Al vertice
La Kingdom Tower avrà 156 piani di hotel, uffici e abitazioni. Costerà quasi 1,2 miliardi di dollari. Dovrebbe essere ultimato nel 2018



Negli Usa e in Italia

A fianco la Torre Unicredit a Milano (231 metri): è il più alto grattacielo d'Italia. Sopra, l'One 57, che con i suoi 432 metri, sarà, nel 2015, l'edificio residenziale più alto (e tra i più cari) di New York

