

Nuovi modelli di utenza e nuovi bisogni

Il fabbisogno abitativo delle nostre città ha determinato la necessità di predisporre una nuova serie di strumentazioni sociali, normative, urbanistiche, culturali ed economiche che permettano di far fronte al disagio ad esso correlato, non solo di natura economica, a causa dell'incapacità di far fronte alle politiche di libero mercato, ma anche familiare e sociale. Pur essendo la casa una delle emergenze cui il nostro Paese negli ultimi anni si trova a far fronte, l'Italia è registrata come la nazione con la più bassa percentuale di alloggi di edilizia sociale, contro il 20% della media comunitaria: l'offerta abitativa pubblica in Italia, dagli anni '50, si è infatti ridotta del 50% (fonte: Adinkronos).

Il declino dell'architettura sociale, fondamentale nello sviluppo della storia dell'architettura moderna, è legato al parallelo affacciarsi della posizione riformista dei protagonisti della scena architettonica, alle difficoltà d'azione dell'amministrazione pubblica, e al cambiamento della natura e della struttura della città. Negli ultimi anni l'attenzione al problema casa ha determinato la rinascita dell'housing sociale visto non solo nella sua accezione storica, quella di edilizia residenziale pubblica, ma come un sistema di nuovi attori (pubblici ma anche privati) e di nuove metodologie di intervento (strumenti di pianificazione urbanistica, strumenti finanziari, piani per la locazione e il riscatto) concorrono alla fornitura di servizi che mirano allo sviluppo sociale consentendo condizioni abitative caratterizzate dall'accessibilità economica: si passa dalla concezione di casa popolare a una nuova concezione in cui la casa configura un nuovo rapporto fra pubblico e privato. L'assunto fondamentale di tale nuova politica è che si debba andare incontro ai bisogni della

popolazione, garantendo alle categorie di cittadini che non possono sostenere i prezzi del libero mercato di avere accesso ad alloggi a canone sociale, moderato, oltre alla possibilità di acquisto di alloggi a prezzo convenzionato. Al pari di quanto sopra, fondamentale è la garanzia di un servizio di interesse economico generale, rispondendo alle esigenze delle fasce di popolazione che invece abbiano necessità di una residenza temporanea, condizione per esempio collegata a particolari condizioni di stato (giovani, singles, divorziati), o a fenomeni migratori legati a studio o lavoro.

A tale nuovo quadro esigenziale si è dovuto rispondere rendendo flessibile i metodi operativi attraverso i quali offrire risposte concrete: se in origine all'Art. 1 comma 2 L.R. 91/83 negli interventi di ERP era esclusa la presenza di operatori non pubblici, significativa del nuovo modo di operare è, nella L.R. 14/07, Art. 1, l'equiparazione fra soggetto pubblico e soggetto privato, tale per cui anche quest'ultimo può farsi finanziatore e promotore di interventi di ERP.

Alla base del social housing, al fine di garantire canoni calmierati o prezzi di vendita più bassi di quelli del mercato libero, necessario è il concorso di più fattori di base: il supporto dell'assetto normativo, lo sviluppo di strumenti finanziari adeguati, un sistema di agevolazioni fiscali per gli operatori, l'importanza delle relazioni con la comunità, l'accesso ad aree a costi calmierati, la concessione di incentivi volumetrici e in generale una progettazione integrata (urbana, sociale, finanziaria, svolta insieme alle amministrazioni)



Casa collettiva per studenti sulla Wiener Strasse, Graz (Klaus Kada).

volta alla realizzazione di un'idea di comunità e spazialità condivisa all'interno dei nuovi quartieri. A tale proposito, un buon esempio è rappresentato dalle delibere consiliari n. 22 e 23 del 26/05/08 della Giunta Comunale di Milano, attraverso le quali l'Amministrazione ha reso disponibili 11 aree per la realizzazione di interventi di housing sociale: è dunque attraverso una pianificazione flessibile con l'Ente Pubblico che si potrà garantire lo sviluppo di tale fenomeno.

Vittorio Gregotti sostiene sia necessario, per la risoluzione di questa problematica, un "pentimento profondo della cultura architettonica italiana", agli architetti la richiesta di applicarsi in un'inventiva realistica, per riscrivere tipologie abitative (che attualmente sono ancora quelle mutate dalla rivoluzione abitativa degli anni '20/'30) adatte ai nuovi connotati sociali e istituzionali.

Renia Nava

Abitare: nuovi materiali e tecnologie

I modi dell'abitare contemporaneo, indipendentemente da questioni di moda, determinano il ricorso a materiali e prodotti che fortemente concorrono all'identità degli spazi attuali di vita.

In particolare, quattro sono le tendenze registrate negli ultimi anni, che hanno portato all'avvento di nuove soluzioni tecnologiche e normative:

- la riduzione dimensionale degli ambienti e il solo paradossale moltiplicarsi di "nicchie" attrezzate per funzioni specialistiche (cucina, fitness, studio, wellness...);
- l'attenzione rivolta alle prestazioni del "bene casa", in termini soprattutto energetici;
- la possibilità di svolgere l'attività lavorativa d'ufficio, almeno in parte, in ambito residenziale;
- il minor tempo disponibile da dedicare alla gestione della casa.



Social housing a Graz, Alte Poststrasse (Michael Szyzkowski, Karla Kowalski).

Con riferimento al primo di questi punti, significativo è il passaggio, per esempio, del locale cucina, nelle norme del regolamento Edilizio del Comune di Milano, da 7 a 5 mq, fermarsi della cucina non più come singola stanza, ma come angolo cottura o parete attrezzata, anche ricompresa nel più ampio spazio di soggiorno.

E sempre strettamente connessa a tale tendenza è l'affermarsi di materiali ad alte prestazioni, ma specifici rispetto alla loro collocazione e, pertanto, in grado di dettare la finitura di ambienti polivalenti (soggiorno/pranzo/cottura), piuttosto che non di spazi funzionalmente mirati. Basti pensare al diffondersi del grés porcellanato o delle resine come materiali di rivestimento a pavimento e parete per le intere unità immobiliari, laddove una volta indiscutibile era la tripartizione marmo (soggiorno e pranzo, ingresso), legno (camera da letto ed eventualmente soggiorno), ceramica (bagno e cucina).

Il secondo dei punti ricordati, la crescente attenzione alla questione energetica (e soprattutto la normativa di incentivazione fiscale vigente per gli interventi migliorativi delle prestazioni dell'involucro e dell'impianto di riscaldamento) hanno comportato l'affermarsi dei serramenti in alluminio o alluminio e legno a taglio termico, un autentico boom delle soluzioni a cappotto con pannelli in polistirene applicati esternamente ai fronti dell'edificio, nonché un forte incremento degli impianti dotati di caldaie a condensazione. La casa, infatti, è sempre più culturalmente ora avvertita come un bene non solo d'uso e di rappresentanza, ma anche

strumentale e di investimento, di cui si ricerca la qualità e, soprattutto, i minori costi di gestione del complessivo life-cycle-cost.

Con riferimento, invece, alla commistione tra attività residenziali e attività lavorative, il primo sistema che ne ha consentito è stato ovviamente l'impianto elettrico, con la moltiplicazione dei punti d'utenza fruibile per il crescente apparato di scambio d'informazioni interno/esterno. Una moltiplicazione di allacciamenti e di tubazioni che, in attesa della diffusione di collegamenti wireless (quando la loro non incidenza sulla salute dell'utenza sarà patrimonio riconosciuto presso la committenza), ha parallelamente condotto a un innalzamento della quota di sottotetto necessaria per garantire il loro passaggio, con il crescente utilizzo di massetti alleggeriti in argilla espansa.

Da ultimo, il minor tempo da dedicare alla gestione della casa sta accelerando l'orientamento del mercato verso soluzioni di facile o nulla manutenzione, che ancora una volta penalizzano soprattutto i materiali naturali (marmo e parquet in testa) a favore di prodotti tendenzialmente a necessità di intervento zero (ancora il grés porcellanato) o tecnologicamente evoluti (parquet impregnato a olio a caldo).

Claudio Sangiorgi