

Rassegna europea. Confronto di costi e architetture per una nuova generazione di progetti - Olanda, Spagna, Gran Bretagna e Danimarca più avanti

# Dalla casa una leva per riqualificare la città

di Paola Pierotti  
e Giorgio Santilli

L'architettura torna a occuparsi delle case popolari, butta via i vecchi paradigmi dell'edilizia residenziale pubblica e prova a farne terreno di innovazione. In Italia è stata soprattutto Milano a vivere le prime esperienze di una nuova generazione di housing sociale con il concorso «Abitare a Milano». L'Europa è partita prima, Olanda, Spagna, Gran Bretagna, Danimarca hanno già trasformato i modelli abitativi con la leva delle innovazioni tecnologiche e sociali diffuse: i sistemi costruttivi industrializzati consentono l'abbattimento dei costi, con un largo uso della prefabbricazione ancora molto limitata in Italia, gli interni sono flessibili come non si sarebbe potuto immaginare nelle case popolari di una volta, il verde è sempre presente, si fa largo uso delle tecnologie di risparmio energetico, ovunque si punta a integrare usi pubblici e privati, come uno dei segni caratteristici della nuova generazione. In questi paesi la casa collettiva è protagonista della trasformazione urbana e non di rado è il motore che reinventa pezzi di città.

Il volume «Ho-Co Density Housing Construction & Costs», pubblicato ora da A+T, racconta 32 interventi di abitazioni ad alta densità tra quelli realizzati in Europa negli ultimi anni. Il taglio abitativo preso in considerazione è l'edificio con un centi-

naio di alloggi, finanziato indifferentemente dal pubblico o dal privato o ancora in partnership. Vendita o affitto. Lo studio comparato mette in fila i costi di costruzione, variabili da 320 a 1.650 euro al metro quadrato.

Non ci sono interventi italiani in questa rassegna, ma non è difficile recuperare due fra gli interventi più importanti di questi anni - il progetto vincente di Mab Arquitectura al concorso «Abitare a Milano» e gli edifici di Cino Zucchi nell'ex area industriale Alfa Romeo del Portello - per inserirli all'interno della classifica. L'edilizia italiana si colloca nella fascia alta dei costi di costruzione: per l'edilizia convenzionata è di 970 euro al metro quadrato, per la residenza libera è di 1.120.

«Nel nostro progetto di via Gallarate - racconta Massimo Basile (Mab) - abbiamo valutato l'ipotesi di costruire con elementi prefabbricati, ma in Italia la posa in opera di elementi industrializzati è più costosa di quella legata a sistemi costruttivi tradizionali». Cino Zucchi conferma che «rispetto ad altri paesi in Italia si investe meno nella prefabbricazione, a vantaggio però di un prodotto artigianale con finiture migliori. Pes-

## IL CASO ITALIA

Costi di costruzioni più alti per la scarsa diffusione della prefabbricazione edilizia di qualità, assente anche la demolizione e ricostruzione

no sull'aumento dei costi - aggiunge l'architetto milanese - anche le prestazioni energetiche richieste dalle recenti normative e la presenza di spazi accessori e comuni che non vengono conteggiati nella cubatura complessiva». Milano resta comunque la città-laboratorio per la casa. A fine 2010 saranno pronti altri tre lotti degli otto complessivi dell'operazione comunale «Abitare a Milano» e numerose sono le iniziative private attente all'architettura.

In Europa la casa oggi è l'argomento prioritario. Per l'architettura, che vede nel tema abitativo la leva per la riqualificazione di pezzi degradati della città. Soprattutto, è così per la politica, per i cittadini. Perché accada lo dicono pochi numeri della situazione italiana.

Negli anni '80 si costruivano ancora in Italia 18 mila case popolari l'anno, poi diventate 10 mila negli anni '90 e scese a 6.500 dal 2000 a oggi. Fino a metà degli anni '90 il motore Gescal, pagato dai lavoratori dipendenti, funzionava ancora. Poi, il tema della casa è uscito dal dibattito politico, l'intervento pubblico non è stato rimpiazzato né da un intervento con fondi statali né dal federalismo regionale. La domanda di case in affitto a bassi prezzi è cresciuta a dismisura, coinvolgendo pezzi del ceto medio impoverito che ha meno risorse per comprare casa (soprattutto le giovani coppie). La spinta è arrivata anche dall'immigrazione, dal problema mai risolto del fabbisogno studentesco e dall'aumento del numero delle famiglie italiane che, per effetto dell'aumento delle separazioni, è passato da 22,2 a più di 24,6 milioni.

Fin qui le dimensioni del problema e il peso della storia. La questione abitativa è tornata questione sociale. Oggi in Italia è aperta un'altra partita: chi risponde a questi bisogni e con che livello di qualità ambientale e urbana? La risposta sta nella collaborazione fra stato e privati. Sfida non facile, viste le diffidenze reciproche fra pubblico e privato.

Alcune partnership innovative sono venute in questi anni soprattutto da comuni e costruttori: i primi mettono il terreno, i

secondi costruiscono e affittano a prezzi calmierati. In alcuni casi sono intervenute le fondazioni bancarie. Non si è mai usciti dalla sperimentazione e dalla occasionalità: è mancato un quadro di regole e il collante di un intervento nazionale strategico lungo, fatto di certezze fiscali, normative, di incentivi. In questo quadro anche il contributo dell'architettura è stato occasionale finora.

Nei paesi europei più avanzati la casa densa è da tempo occasione per rigenerare le città, nelle aree dismesse e nelle zone di espansione urbana. A Madrid, nel quartiere Sanchinarro, ci sono due edifici degli olandesi Mvrdv, a Carabanchel hanno realizzato un intervento gli inglesi Foreign Office Architects. In altri casi sono operazioni di demolizione e ricostruzione o inserimenti in aree già ad alta densità, com'è il caso parigino del quartiere di Masséna dove gli architetti Beckmann-N'Thépe hanno firmato un complesso pubblico-privato che sale in un tessuto già compatto, nell'ambito di un masterplan coordinato dal francese Chirstian de Portzamparc. Anche la demolizione e ricostruzione mostra uno stato di arretratezza italiano: le aperture e gli incentivi contenute nel "piano casa" di Berlusconi non hanno prodotto finora alcun risultato, soprattutto per la resistenza degli enti locali.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## Modelli a confronto

### Dosmasuno Arquitectos

Madrid 2006



#### COSTO COSTRUZIONE

**320** euro/mq

#### % PUBBLICO E PRIVATO

100% pubblico, solo affitto

#### UNITÀ ABITATIVE

102 alloggi e 104 posti auto

### Big+Jds

Copenhagen 2008



#### COSTO COSTRUZIONE

**570** euro/mq

#### % PUBBLICO E PRIVATO

100% privato, solo proprietà

#### UNITÀ ABITATIVE

83 alloggi e 80 posti auto

### Beckmann N' Theoe Architects

Parigi 2007



#### COSTO COSTRUZIONE

**758** euro/mq

#### % PUBBLICO E PRIVATO

64% pubblica e 36% privata, solo affitto

#### UNITÀ ABITATIVE

48 alloggi e 52 posti auto

### Koko Architektid

Tallin 2007



#### COSTO COSTRUZIONE

**773** euro/mq

#### % PUBBLICO E PRIVATO

100% privato, solo proprietà

#### UNITÀ ABITATIVE

110 alloggi e 35 posti auto

### Hvdm Architecten

Amsterdam 2008



#### COSTO COSTRUZIONE

**802** euro/mq

#### % PUBBLICO E PRIVATO

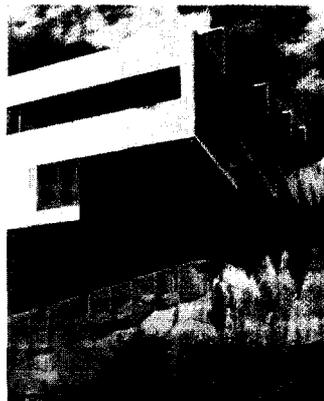
100% privata, 20% affitto e 80% proprietà

#### UNITÀ ABITATIVE

108 alloggi e 108 posti auto

### Mab

Milano 2009



#### COSTO COSTRUZIONE

**980** euro/mq

#### % PUBBLICO E PRIVATO

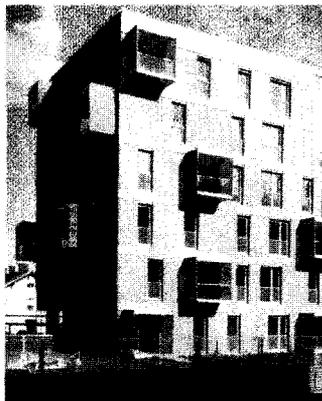
100% privata e solo affitto

#### UNITÀ ABITATIVE

184 alloggi e 195 posti auto

### Cino Zucchi Architetti

Milano 2007



#### COSTO COSTRUZIONE

**970-1.120\*** euro/mq

#### % PUBBLICO E PRIVATO

100% privata

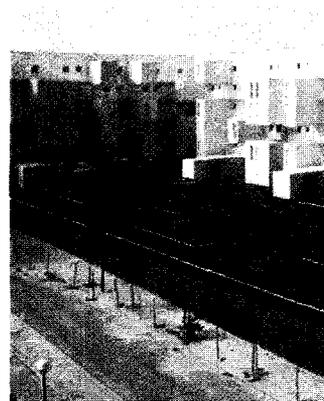
#### UNITÀ ABITATIVE

258 alloggi e 354 posti auto

\* convenzionata-libera

### Allford Hall Monaghan Morris

London 2007



#### COSTO COSTRUZIONE

**1.169** euro/mq

#### % PUBBLICO E PRIVATO

50% pubblica e 50% privata, 23% per l'affitto e 77% proprietà

#### UNITÀ ABITATIVE

147 alloggi e 24 posti auto