

Edilizia Bio

ALLA SCOPERTA DEL SOCIAL HOUSING PER RISPONDERE ALL'EMERGENZA ABITATIVA

di Bianca Riccardi

La congiuntura economica negativa ha obbligato il mondo dell'edilizia a trovare modelli architettonici innovativi, in grado di rispondere alla domanda di nuove costruzioni ma a costi contenuti.

Prezzi calmierati, bioarchitettura ed elevate classi energetiche sono il filo conduttore degli edifici che verranno

“In Lombardia lo scenario nel periodo 2010-2019 vedrà 935.000 nuove famiglie alla ricerca di alloggio. Poco più del 40% sarà in grado di avere accesso al libero mercato, un altro 42,5% si dovrà orientare all'affitto o ai programmi di edilizia agevolata, mentre circa 162.000 saranno quelle che probabilmente saranno costrette a rivolgersi al segmento sociale, pari al 17,5% del totale”. Questi i numeri raccolti da Eire (Expo Italia Real Estate), in grado di quantificare le necessità abitative della cosiddetta fascia grigia, occupata da chi non riesce ad accedere al mercato della compravendita ma nemmeno all'edilizia popolare, perché non sufficientemente “povero”. L'edilizia convenzionata di nuova generazione, il Social housing, si rivolge, infatti, a chi vive la ricerca di casa come un'emergenza abitativa. Si tratta delle famiglie monoparentali, anziani, single o i 7 milioni di giovani tra i 18 e i 34 anni che, non potendo acquistare una casa, restano in famiglia, o spendono una media di 600/700 euro per l'affitto di un appartamento. La congiuntura economica negativa, responsabile dell'emergenza abitativa, ha obbligato il mondo dell'edilizia, in crisi da anni, a trovare soluzioni intelligenti, fra cui la ricerca di modelli architettonici innovativi, in grado di rispondere alla domanda di nuove costruzioni ma a costi contenuti. «Il costo medio calcolato sugli 82 progetti avviati che abbiamo analizzato - spiega Angela Airoidi, professore al CERTeT-Bocconi e responsabile del monitoraggio permanente dell'Eire - è di 1.109 euro

al metro quadrato (minimo rilevato: 600 euro/mq, massimo rilevato: 1.959 euro/mq) e per i canoni di locazione il costo medio minimo, calcolato su 16 progetti, è di 74,40 euro/mq anno, mentre 80,41 euro/mq anno è il costo medio massimo».

Se le grandi città, Milano su tutte, sono le vere protagoniste di questa rivoluzione nel mondo dell'edilizia, la richiesta di esempi di Social housing si sta moltiplicando a macchia d'olio e sta coinvolgendo quasi tutte le regioni italiane. Secondo il recente monitoraggio dell'Eire, che ha coinvolto 157 progetti, il maggior numero di esempi si concentra in Lombardia (32,3%), seguita da Umbria (17,7%) e da Piemonte (11,4%); a seguire, Emilia Romagna, Toscana e Veneto. Un panorama ampio, dunque, che coinvolge anche grandi firme dell'architettura che, in stretto dialogo con imprese costruttrici e committenti, propone soluzioni avveniristiche dove, oltre ai prezzi calmierati, il principio progettuale imprescindibile è il rispetto dei criteri legati alla bioarchitettura. È il caso, per esempio, del progetto Casa 100k: 100 metri quadrati a 100.000 euro e zero emissioni di

Le grandi città, Milano su tutte, sono le vere protagoniste di questa rivoluzione dell'abitare. In Lombardia si concentrano il 32,3% degli esempi concreti, regione seguita dall'Umbria con il 17,7% e al terzo posto dal Piemonte con il 11,4%

Edilizia Bio



CO₂, una soluzione ecologica a basso impatto economico ideata dall'architetto **Mario Cucinella** in collaborazione con **Italcementi Group** per rispondere a tre presupposti fondamentali: il primo di carattere economico, il secondo di carattere sociale e il terzo di tipo energetico. O è il caso del progetto Social Houses Motta di Livenza, disegnato da **Matteo Thun** per l'Ater, Azienda territoriale per l'edilizia residenziale di Treviso; in questo caso gli appartamenti sono costati 995 euro al metro quadro e per la realizzazione dell'intero stabile sono state applicate tecnologie edili legate alla prefabbricazione e utilizzati esclusivamente materiali green. Il mondo dell'architettura e il conseguente comparto dell'edilizia seguono le richieste del mercato che vanno unicamente verso manufatti a costi contenuti e qualità, ambientale ed energetica, certa. Le idee si moltiplicano e vengono raccolte sia dalle amministrazioni pubbliche già in grado di realizzarle, sia da concorsi internazionali che intendono sviluppare il tema per trovare soluzioni replicabili, da usare come matrici o da interpretare come modelli comuni.

Gli appuntamenti di maggior richiamo nel mon-

do dell'edilizia, dall'ultima edizione del Made, Milano Architettura Design Edilizia, a quella di Urbanpromo, evento bolognese di riferimento per i temi della rigenerazione urbana e del marketing territoriale, vedono il Social housing come protagonista assoluto. Nel dettaglio, il capoluogo lombardo è stato il centro nevralgico e logistico delle ultime proposte in questo ambito e, se la mostra Social Home Design, in calendario alla fiera di Rho, si è concentrata su quattro installazioni espositive realizzate da prestigiose firme dell'architettura e del design, tra cui **Luca Scacchetti** e **Marco Piva**, proponendosi come laboratorio di idee, l'evento ospitato in Triennale è sceso in dettagli più concreti e ha proposto 122 progetti concreti, realizzabili.

HOUSING CONTEST, PROGETTI GREEN E LOW COST

Definire un catalogo di progetti "chiavi in mano": questo l'obiettivo di "Housing Contest, Repertorio di progetti per edifici residenziali a elevate prestazioni e basso costo". Il concorso, a matrice lombarda, i cui risultati sono stati esposti nelle sale della Triennale lo scorso autunno, è stato promosso

LA TORRE "SOCIALE"

— Anche Wood Beton ha partecipato al "Bando Europeo per la formazione di un Repertorio di Progetti per Edifici Residenziali ad alte prestazioni e basso costo" indetto lo scorso autunno da Assimpredil Ance, FederlegnoArredo, In/Arch Sezione Lombarda e l'Ordine degli Architetti Ppc di Milano, in collaborazione con il Comune di Milano, nell'ambito di Housing Contest (www.housingcontest.com). Due i progetti ai quali ha partecipato Wood Beton: uno per un edificio a torre di 12 piani e uno per un edificio in linea di 5 piani.

850

► I professionisti che hanno partecipato all'Housing Contest

Alcuni tra i progetti premiati con le 4 stelle:

- ① Sonia Calzoni;
- ② Studio Oneworks
- ③ Gritti Architetti;
- ④ Emilio Battisti



per rispondere alla domanda di un'edilizia sobria e sostenibile attraverso la presentazione di progetti reali, concreti e confrontabili fra loro. Il raffronto è stato possibile grazie ai vincoli comuni a ciascun candidato: ogni progetto doveva essere corredato da un business plan puntuale e rispondere a criteri costruttivi precisi, legati al risparmio energetico e al contenimento dell'impatto ambientale, ma non solo. I partecipanti dovevano rispettare, fra gli altri obblighi, le norme tecniche del regolamento edilizio milanese e il limite di costo di 1.600 euro per metro quadrato di superficie netta (senza accessi, parti comuni, parcheggi e vani tecnici). Nel regolamento, anche le dimensioni prestabilite, l'obbligo verso la flessibilità tipologica degli alloggi, le performance acustiche di alto livello e la definizione al dettaglio, fino agli allestimenti legati all'interior design.

Ulteriore garanzia di fattibilità di ciascuna proposta è stata la collaborazione, imposta dal regolamento, fra i progettisti e i le imprese edili, che han-

"Housing Contest, repertorio di progetti per edifici residenziali a elevate prestazioni e basso costo." Il bando del Comune di Milano sull'edilizia sociale ha accettato 122 proposte

no aperto un dialogo puntuale su ogni dettaglio costruttivo, per collegare fin dai primi passi la fase dei rendering progettuali ai dettagli esecutivi. Il bando, promosso dal Assimpredil Ance, FederlegnoArredo, In/

Arch sezione Lombardia, Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Milano e Comune di Milano, è stato raccolto da quasi 160 gruppi di lavoro e, fra questi, hanno superato lo sbarramento 122 progetti, di cui 27 hanno ottenuto quattro stelle, il massimo punteggio. Una giuria tecnica, presieduta da **Pierluigi Nicolini**, architetto e presidente della commissione Paesaggio del Comune di Milano, ha premiato ciascun progetto con le stelle, da una a quattro, valutandone l'estetica e la capacità di rispondere adeguatamente ai vincoli.

I NUMERI E LE TIPOLOGIE ABITATIVE

Hanno partecipato al bando imprese e progettisti provenienti da tutta Italia e dall'estero; nello specifico, per la redazione delle 122 proposte

Edilizia Bio



NORMATIVA

Come cambia l'edilizia

■ L'articolo 11 del decreto legge 112/08 e il d.pcm 16/7/2009 introducono i contenuti fondamentali di un nuovo piano nazionale di edilizia abitativa, innovando in modo significativo l'approccio al finanziamento dell'edilizia residenziale sociale. Nell'ambito delle sei linee di intervento individuate dal piano (art. 1 c. 1 del d.pcm), infatti, viene prevista la possibilità di utilizzare i fondi immobiliari chiusi come strumento per finanziare la realizzazione di alloggi sociali, come definiti dal d.m. 22 aprile 2008. Tali fondi immobiliari potranno essere costituiti mediante la partecipazione di soggetti pubblici e privati e potranno articolarsi in un "Sistema Integrato di Fondi" (Sif), costituito da un "fondo nazionale" e da una serie di "fondi locali". In altri termini, gli interventi di edilizia privata sociale potranno essere implementati e realizzati

sul territorio mediante lo sviluppo di fondi locali, a loro volta partecipati dal fondo nazionale.

d.l. 25 giugno 2008 art. 11

Piano Casa — Categorie sociali svantaggiate

Prevede l'utilizzo di fondi immobiliari chiusi come strumento attuativo del Piano.

Individua le categorie sociali svantaggiate cui è destinata l'offerta di alloggi sociali:

- Nuclei familiari a basso reddito, anche mono-parentali o mono-reddito
- Giovani coppie a basso reddito
- Anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate
- Studenti fuori sede
- Soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio
- Soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 1 della Legge n. 9 del 2007

- Immigrati regolari a basso reddito, residenti da almeno dieci anni nel territorio nazionale o da almeno cinque anni nella medesima Regione

d.m. 22 aprile 2008

Definizione di Alloggio Sociale

Sono alloggi sociali le case e i servizi destinati ad individui e nuclei familiari svantaggiati che non sono in grado di accedere ad alloggi nel libero mercato. Rientrano in questa definizione gli alloggi realizzati o recuperati, da operatori pubblici e privati, anche con il ricorso ad agevolazioni e contributi pubblici, destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ai canoni concordati ed anche alla proprietà a prezzi convenzionati (ambito dell'edilizia privata sociale).

info: www.cdpsgr.it

✦ **Social housing** è un trend in ascesa, protagonista assoluto degli appuntamenti di maggior richiamo nel mondo dell'edilizia



Alcuni tra i progetti premiati con le 4 stelle:

- ⑤ Prr Architetti
- ⑥ Marco Visentin
- ⑦ Epsus Musa
- ⑧ Emilio Pizzi



comprese nella selezione finale, hanno collaborato 75 imprese e 104 progettisti. Considerando i numerosi soggetti coinvolti, si stima che abbiano partecipato 850 professionisti. Gli esempi di Social housing premiati sono riconducibili a due tipologie compositive principali: gli edifici a torre e quelli a stecca; i primi si sviluppano in altezza, con elementi distributivi verticali, e sono particolarmente adatti dove l'elevato

Stabilito in 1.600 euro al mq il limite massimo di spesa, il progetto più competitivo è risultato essere quello dello studio Prr Architetti con soli 1.215 euro al mq

valore dei suoli suggerisca il massimo sfruttamento dello spazio disponibile. Gli edifici "a stecca", o in linea, hanno l'asse longitudinale rettilineo e sono, dunque, caratterizzati da aggregazioni lineari di unità immobiliari accorpate secondo una densità conseguente alle necessità progettuali e alla dimensione del sito di progetto. In occasione dell'Housing Contest, fra i 27 progetti premiati con 4 stelle, 11 erano a torre e 16 in linea.

Numerose le soluzioni costruttive presentate: dalle strutture in legno, alla prefabbricazione in altri materiali, ogni tipologia edile ha risposto in maniera efficace alla domanda legate alle prestazioni energetiche e al contenimento dei prezzi. Il livello di definizione di ciascun progetto ha permesso di

indicare con precisione anche i tempi di costruzione, che variano fra gli otto mesi proposti dal progetto disegnato da **Silvia Pinazza**, ingegnere, e seguito da **Carena, Spav Prefabbricati** e **Nuova Itl Italconsult Lavori**, ai 24 mesi richiesti a diverse proposte.

Nella scheda di ciascun progetto vi è indicato anche il costo della Superficie Lorda di Pavimento (SLP), la sommatoria, cioè, fra tutte le superfici coperte comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali ai vari piani e soppalchi di interpiano, sia fuoriterza che in sottotetto. Stabilito in 1.600 euro il limite massimo di spesa, il progetto più competitivo è quello proposto dai progettisti dello studio Prr Architetti che hanno collaborato con **Sococa Costruzioni** e hanno proposto una SLP di 1.215 euro per metro quadrato.

Tutti i progetti rispettano le più alte classi energetiche di riferimento, variando fra B e A+, le uniche categorie ammissibili per rispettare le prestazioni energetiche richieste. ♦

LEGGI questo articolo anche sul sito di Tekneco:

www.tekneco.it/607

Edilizia Bio

FACCIA A FACCIA

Un progetto due punti di vista

Uno dei pregi dell'Housing contest è stato quello di fare lavorare a stretto contatto architetti e aziende fornitrici e costruttrici. Abbiamo messo a confronto l'esperienza del progettista Alfio Zappalà (capogruppo del team formato da Mariarosa Fontana, Giuseppe Parito e Fabrizio Scicali) e di Domenico Sambataro, responsabile commerciale di Bioisotherm, azienda fornitrice dei sistemi costruttivi Argisol.

— Standard energetici nell'Housing contest. Quali le difficoltà incontrate durante il percorso progettuale?

ALFIO ZAPPALÀ L'involucro rappresenta il primo elemento di dispersione in termini di energia e di costi, da subito abbiamo scelto di lavorare su un volume compatto e omogeneo, ridotto al minimo, con conseguenti problemi legati al rispetto delle caratteristiche dimensionali delle tipologie d'alloggio richieste e al raggiungimento della massima flessibilità interna. La volontà di una sperimentazione compositiva e tipologica compatibile con il sistema costruttivo adottato è stata limitata dalla richiesta esplicita della tipologia in linea e vincolata dalle attuali normative dell'edilizia residenziale pubblica e del regolamento di Milano.

DOMENICO SAMBATARO Bioisotherm promuove da circa trent'anni il sistema costruttivo Argisol ed è alla continua ricerca di progettisti all'avanguardia: l'Housing contest è stata una ottima occasione per collaborare e mettere a prova le reciproche esperienze finalizzate alla realizzazione di un progetto rispondente alle caratteristiche richieste dal concorso.

— Come avete affrontato e risolto l'obiettivo principale del concorso: rispettare i vincoli severi su budget e standard legati alla sostenibilità ambientale?

AZ Progettare facendo delle scelte che andavano verificate continuamente, un sistema complesso forma-involucro e integrazione degli impianti. La scelta iniziale della forma compatta ha garantito un'efficiente risposta dell'involucro; si sono ridotti gli spazi distributivi e il numero degli elementi di collegamento verticale a favore della qualità degli "spazi sociali" posti al piano terra.

DS Abbiamo messo a disposizione dello studio le nostre esperienze e lo studio, con la sua professionalità, ha lavorato sulla ricerca delle soluzioni tecniche ed architettoniche adeguate allo svolgimento del tema.

— Come è stato scelto il sistema costruttivo principale?

AZ Abbiamo utilizzato il sistema Bioisotherm perché rispondeva

alla nostra esigenza di avere un involucro rigido e all'interno più libertà progettuale, abbiamo apprezzato la possibilità di avere in un unico elemento struttura, tamponamento e isolamento termico, tra l'altro a costi inferiori perché la facilità di montaggio riduce i tempi di realizzazione e in generale un miglioramento delle operazioni di cantiere anche rispetto alla sicurezza.

DS Tra l'azienda e lo studio di progettazione, al momento della promulgazione del bando, esisteva già una collaborazione per alcuni cantieri in essere e la tematica stessa del bando sembrava fatta su misura per l'adozione di Argisol e Termosolaio.

— Come è stato coordinato il rapporto fra committente, architetti e azienda?

AZ Uno degli obiettivi del bando era l'utilizzo di un sistema prefabbricato e/o tradizionale evoluto a elevato standard prestazionale, è stato abbastanza facile convincere i committenti della validità del sistema Bioisotherm.

DS Il bando richiedeva l'adozione di un sistema costruttivo evoluto, l'esperienza e la validità degli argomenti hanno trovato un committente favorevole.

— Il progetto presentato in occasione del Housign Contest è replicabile?

AZ Il progetto è stato determinato e vincolato dai requisiti del bando, più che un modello abbiamo sviluppato un metodo.

DS Gli standard usati e la versatilità sia del sistema costruttivo ci consentono di allargare al massimo l'applicazione del progetto.

— Qual è stata la sfida più difficile per raggiungere la classe energetica A e contenere i costi?

AZ Lavorare con un involucro rigido e chiuso pur mantenendo la flessibilità interna, rinunciando alla frammentazione dei volumi e lavorando sulla skin del sistema di logge. Tema comune a molti dei progetti partecipanti, non a caso forse i progetti emergenti sono stati quelli che hanno parzialmente tradito alcuni requisiti del bando.

DS Il sistema costruttivo di Bioisotherm ha le caratteristiche di base ottimali per consentire una facile realizzazione di un involucro da classe A. I vincoli progettuali imposti dal concorso hanno messo a dura prova la professionalità dei progettisti. ♦

LEGGI questo articolo anche sul sito di Tekneco:

www.tekneco.it/608