

# modulo

PROGETTO | TECNOLOGIA | PRODOTTO



**ATTUALITÀ • real estate:** Health Safety Environment - I primi 10 grattacieli residenziali • **architettura:** S-Lab, Torino - Cà delle Alzaie, Milano - House of Hungarian Music, Budapest - Datong Art Museum (CHN)  
**PROGETTO • opera:** Porsche Experience Center, Bargnana (BS) • **i protagonisti:** DVision Architecture  
**• masterplan:** Grande MAXXI, Roma • **a tema:** recupero **CULTURA TECNICA • ricerca:** Strumenti per la definizione dell'affidabilità degli impianti • **social housing:** Nuove regole per l'abitare contemporaneo

**435**  
GENNAIO  
FEBBRAIO  
2022

# NUOVE REGOLE PER L'ABITARE CONTEMPORANEO

## dall'housing sociale al welfare abitativo

**Riccardo Roda**

Architetto, urbanista, Senior Partner Res Architetture

La pandemia legata al Covid-19 ha colpito pesantemente la nostra società, sottoponendola ad un severo stress-test che di fatto ha costretto per lungo tempo la popolazione in una situazione simile agli arresti domiciliari. Di qui un legittimo rigetto, basato sulla constatazione che la casa si è rivelata inadatta per gestire soggiorni prolungati, convivenze forzate, Dad e smart-working; l'attenzione dei media ha portato ad una richiesta generalizzata di case "diverse": più grandi, con una stanza in più, con il giardino o con un bosco in terrazza. La critica generalizzata al modello abitativo corrente riflette una società impaurita e senza certezze, che senza preavviso ha dovuto fare i conti con abitazioni che da tempo si adattano a bisogni profondamente mutati.

In questo scenario, colpisce la bassissima qualità delle risposte degli addetti ai lavori, delle archi-star, dei sociologi, delle società immobiliari; la risposta generalizzata è di utilizzare il modello corrente di abitazione, a cui aggiungere "qualcosa" (stanza, bagno, terrazzo, giardino), in modo da adattarlo ai bisogni contingenti.

Manca completamente una riflessione critica sulla coerenza dell'attuale modello abitativo rispetto ai bisogni attuali, e soprattutto manca la capacità di collegare le risposte alle possibilità economiche reali di una società che nel frattempo si è impoverita, e che deve fare i conti con un patrimonio edilizio vetusto e poco flessibile rispetto ai nuovi bisogni.

Nelle interviste, i bisogni abitativi sono stati completamente confusi con la domanda solvibile, che di essi rappresenta solo una piccola parte.

La cattiva qualità delle risposte dimostra che da tempo è assente una seria riflessione sul modello abitativo che utilizziamo; il concept della casa moderna è nato cento anni fa nelle periferie tedesche, grazie alle invenzioni del movimento razionalista, ma da tempo continuiamo ad aggiustarlo in modo acritico, dimentichi del fatto che esso si basa su tempi di occupazione e su criteri dimensionali e funzionali da tempo superati.

L'abitare non va quindi adeguato al Covid oggi, e domani a qualche altra contingenza, ma piuttosto va completamente riformato, interpretando i bisogni, i tempi e le attività che la società contemporanea esprime.

### **Evoluzione dei bisogni e dei comportamenti abitativi**

Le tipologie abitative odierne sono tutt'ora ancorate all'edificio popolare partorito un secolo fa dal movimento razionalista, che proponeva per la classe operaia spazi modellati sull'abitazione borghese, attraverso un processo di miniaturizzazione dimensionale e a fronte di migliori standard igienici. Questo modello, sposandosi con linguaggio razionalista, è rapidamente divenuto uno standard internazionale e come tale applicato a livello mondiale da oltre un secolo.

Delle due invenzioni dell'epoca - l'alloggio razionalista e il quartiere residenziale monofunzionale - il primo ha riscosso un successo indiscusso, mentre il secondo ha mostrato da subito fortissimi limiti in relazione alla qualità della vita e alla segregazione sociale che generava.

L'abitazione razionale è innanzitutto un concept mono-prodotto, destinato alla famiglia, mattone fondamentale della società industriale; in secondo luogo si basa sulla miniaturizzazione degli spazi della casa borghese ottocentesca, di cui non a caso mantiene la separazione tra vita privata e vita pubblica della famiglia, attraverso la dualità zona notte- zona giorno.

Gli studi sull' 'Existenzminimum consentirono di compenetrare la necessità di razionalizzare le scarse risorse economiche di una società che cercava di risollevarsi dai disastri della 1° Guerra mondiale con la volontà di offrire una qualità abitativa in linea con le aspettative del vivere moderno.

Un terzo aspetto, peraltro assai sottovalutato, è la dimensione temporale dell'alloggio razionale: i tempi d'uso erano assai più contenuti

rispetto ad oggi, poiché la vita si svolgeva prevalentemente fuori dell'abitazione.

Le attività svolte e i tempi trascorsi nell'abitazione servivano esclusivamente per la ricostituzione/rigenerazione della forza-lavoro; la stessa invenzione della cucina moderna – die neue frankfurter küche - è legata all'esigenza di alleggerire il lavoro domestico, per salvaguardare la produttività dell'attività industriale e non certo per lasciare spazio al tempo libero.

Nel frattempo è cambiato tutto: è cambiata la famiglia e le sue dinamiche, è migliorata la capacità di reddito e l'aspettativa di vita, sono cambiati i bisogni, si sono consolidati nuovi comportamenti; all'abitazione infine vengono richieste maggiori prestazioni rispetto al passato, e i tempi d'uso sono conseguentemente aumentati.

Se osserviamo in modo distaccato l'evoluzione dell'abitazione dall'ultimo dopoguerra in poi, poco è davvero cambiato; riflessioni, ricerche e sperimentazioni sviluppate in questo periodo storico marcano un imbarazzante distacco tra realtà e criteri ordinativi.

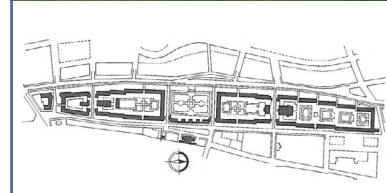
Per confrontarsi correttamente con la realtà attuale va rovesciato l'approccio corrente basato sul supino adattamento ai bisogni emergenti della casa razionalista, riformulando un'idea di modello abitativo contemporaneo a partire dai macro-dati visibili: in primo luogo la famiglia, che si è trasformata da mattone fondamentale della società in un istituto più fluido rispetto al passato, che mantiene alcune caratteristiche storiche, ma che sta enucleando un bisogno sempre più forte di autonomia da parte dei suoi componenti. La divisione tra zona-notte e zona-giorno, che delimitava la zona di rappresentazione/ricevimento in cui famiglia e società si incontravano, sta cedendo il posto a nuove famiglie immateriali allargate, costituite dalle comunità virtuali con cui ognuno è in costante contatto.

Vi è quindi una convivenza costante tra famiglia biologica, ancorata alla struttura abitativa tradizionale, e famiglia virtuale che attraverso la tecnologia accompagna l'individuo in modo continuo, che è quindi presente anche all'interno del perimetro fisico dell'abitazione. Questo aspetto presenta un impatto ancora maggiore nelle situazioni non tradizionali legate alla convivenza e all'abitazione ibrida, in cui il concetto di casa si confronta con il vivere in comunità.

La dimensione abitativa negli ultimi decenni ha fatto emergere un ventaglio di bisogni abitativi che seguono lo sviluppo delle dinamiche sociali, e che presentano situazioni sempre più lontane dall'assetto dell'abitazione come rifugio per la famiglia tradizionale: singles, divorziati/e, vedovi/e, convivenze, unioni civili, abitazioni temporanee, abitazioni per anziani, case per studenti, nomadismo lavorativo, abitazioni con servizi. Complessivamente siamo in presenza di un universo abitativo fluttuante e mutevole, in cui vengono meno i tradizionali confini tra edilizia residenziale, sanitaria ed alberghiera, e che afferma con forza la necessità di aumentare la flessibilità delle risposte e la quantità di servizi. Anche nelle situazioni più tradizionali, in cui l'abitazione ospita la famiglia genitori/figli, l'offerta mostra sempre più i propri limiti, poiché le case sono progettate per adempiere alle funzioni del riposare/mangiare/lavarsi.

Oggi però ad esse vengono richieste funzioni aggiuntive come lavorare, studiare, fitness, etc., sulla scia di un'evoluzione dei modi di vivere e lavorare che sta ridisegnando l'intera società, e di cui stiamo ancora cercando di decifrare la reale portata. Queste nuove funzioni implementano l'elenco delle attività tradizionalmente attribuite all'abitazione che si sovrappongono ad altre svolte in ambito collettivo.

Se in passato la maggior parte delle attività umane venivano svolte in un ambito pubblico/collettivo, oggi la tendenza è di riassorbire parte di queste all'interno dell'abitazione, anche grazie alla connettività digitale che trasporta il mondo sul cellulare o sul tablet, e



**SOPRA: KARL MARXHOF, VIENNA (1926-30). È UNA VERA E PROPRIA CITTÀ PER 5.000 ABITANTI, IL COMPLESSO POPOLARE PROGETTATO DA K. EHNO; LUNGOPIÙ' DI UN CHILOMETRO, SI ARTICOLA SU UN SISTEMA DI CORTI CHIUSE, CONTA 1.382 ALLOGGI, E PREVEDE SERVIZI QUALI LAVANDERIE COLLETTIVE, ASILO, BIBLIOTECA, STUDI MEDICI, NEGOZI, UFFICIO POSTALE**  
**SOTTO: KARL MARXHOF (1926-30). VISTA DI UNA DELLE CORTI RESIDENZIALI**



**SIEMENSSTADT, BERLINO (1930). IL QUARTIERE PROGETTATO DA WALTER GROPIUS PROPONE UN ASSETTO URBANO ESSENZIALE, MODELLATO IN ANALOGIA ALLE STRUTTURE INSEDIATIVE INDUSTRIALI DELL'EPOCA.**

che è quindi sempre a portata di mano, evitando spesso la necessità dello spostamento fisico delle persone.

La fruizione dei luoghi pubblici cambia in modo parallelo: molte attività sono assorbite all'interno dell'abitazione; i luoghi di lavoro vengono ridisegnati in funzione dell'evoluzione dei settori specifici di attività; vengono ridefinite le modalità sia del trasporto privato che di quello pubblico; i riti sociali sono orientati verso lo shopping, il turismo, il cibo, il fitness, il consumo collettivo di alcolici, la cui percezione è amplificata dai social-media. Per l'abitazione l'aumento di prestazioni, che in parte si sovrappongono con la sfera collettiva (lavoro, didattica, fitness), porta alla necessità di ridefinire un modello insediativo in grado di offrire risposte convincenti, poiché la qualità dell'abitare è una delle condizioni che assicurano coesione sociale alla comunità.

Questa nuova qualità non può semplicisticamente essere risolta aumentando le dimensioni dell'abitazione o l'entità della sua unità di misura (la stanza), anche perché siamo in presenza di una crescente carenza di risorse economiche, ma deve partire da una ricognizione dei servizi che essa deve fornire, inserendoli in una griglia capace di definire un sistema integrato di risposte in grado di collegare ambito privato/semiprivato/collettivo in modo lineare e coerente. La sfida è quindi articolata: ridefinire i bisogni nei singoli ambiti in modo appropriato, ricostruire un perimetro coerente per l'unità abitativa, riconnettere l'ambito privato con quello pubblico.

In questo scenario l'abitazione sfuma i suoi tradizionali connotati di rifugio dell'unità familiare, e si trasforma in un duplice organismo – cellula ed edificio – in cui riallocare un sistema integrato di servizi distinti per ambiti – privati e collettivi – in grado di dialogare e riconnettersi al sistema urbano.

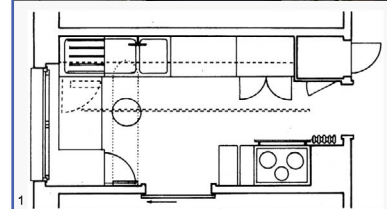
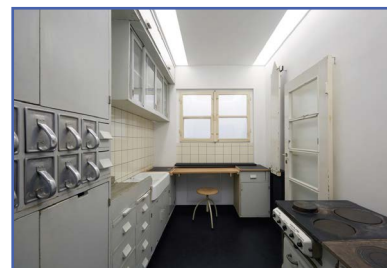
### Limiti e ritardi normativi

Se lo scenario dei bisogni e dei comportamenti abitativi è in forte evoluzione, con contorni decisamente fluidi, le norme regolatrici dal canto loro marcano un ritardo imbarazzante sotto ogni punto di vista.

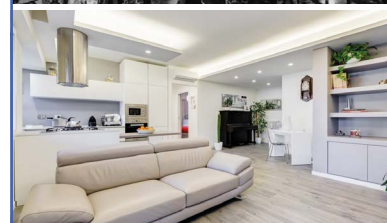
Le riflessioni in campo urbanistico si sono limitate a registrare che la famiglia è cambiata, assottigliandosi come dimensioni, ma rimanendo imprecisata in termini qualitativi, il tutto a fronte di fenomeni come separazioni, aumento dei singoli, delle convivenze, delle abitazioni ibride, nonché del venir meno dei tradizionali confini tra social housing e politiche di welfare da un lato, e tra residenza, accoglienza e servizi sanitari dall'altro.

A livello normativo la disciplina urbanistica opera ancora con una legge-quadro risalente al 1942; il calcolo degli standards insediativi a sua volta è cristallizzato al 1968 (D.M. 1444), con una visione delle dotazioni territoriali ancorata al periodo della ricostruzione bellica. Di conseguenza è virtualmente impossibile, all'interno degli strumenti urbanistici preordinati, definire il reale fabbisogno abitativo, che viene tutt'ora ricavato con strumenti obsoleti basati sulla crescita demografica e dimensionale delle città, e su nuclei familiari di tipo tradizionale. A loro volta le dotazioni territoriali (i famosi 18 mq./abitante teorico) si basano su standard logori, e su un paniere di servizi pubblici risalente a più di 50 anni fa. La normativa vigente per l'edilizia residenziale si basa a sua volta su un sistema di vincoli partorito mezzo secolo fa, a cavallo tra Piano Gescal e Piano Decennale per la Casa.

La normativa di riferimento è il D.M. Sanità del 1975, che fissa altezze minime, dimensioni minime di alloggi e stanze, caratteristiche di bagni e cucine; con pochissime modifiche, ad es. le leggi 122/89 e 13/89, queste regole sono quelle che regolano tutt'ora sia l'edilizia corrente, sia - a partire dal titolo VI° della legge 457/1978 - quella fruente di finanziamento pubblico.



**DIE FRANKFURTERKUCHE (1926).  
INVENTATA DALL'ARCHITETTO  
AUSTRIACO MARGARETE LIHOTZKY,  
È L'ARCHETIPO DELLA MODERNA  
CUCINA COMPONIBILE, E SI BASA  
SULLA RAZIONALIZZAZIONE ESTREMA  
DEI MOVIMENTI E DELLE ATTIVITÀ  
DOMESTICHE.**



**EVOLUZIONE DELLA ZONA GIORNO-  
GIORNO: ANNI '50 (CARLA CERATI),  
ANNI '80 (GIANNI BERENGO GARDIN),  
ANNI 2000 (EFARCHIDESIGN)**

In un mondo in cui tutto cambia, e anche molto velocemente, l'immutabilità delle norme regolatrici della residenza appare a dir poco singolare, soprattutto se si pensa che dagli anni '80, cioè dall'avvio del Piano Decennale per la Casa, lo Stato si è sempre riservato il compito di gestire a livello centralizzato i programmi di ricerca e sperimentazione attraverso fondi speciali sottratti al decentramento regionale previsto per la gestione ordinaria delle risorse pubbliche (art. 2, lettera f, l.457/78).

In questo lungo periodo è stato finanziato di tutto e di più, dalla prefabbricazione chiusa all'edilizia bioclimatica, dall'autocostruzione alla prefabbricazione aperta, dalla sperimentazione tecnologica all'introduzione dei primi criteri legati alla manutenibilità e durabilità, per approdare, all'inizio del secolo attuale, alla sperimentazione in campo urbanistico dei cosiddetti programmi urbani complessi.

L'assetto dell'abitazione di fatto non ha mai interessato davvero ministero ed operatori, e solo in casi sporadici l'attenzione si è posata su questo tema; tra le scarse iniziative istituzionale in campo residenziale si possono ricordare le ricerche negli anni '80-90 relative all'istituzione del LTN - Laboratorio Tipologico Nazionale, i cui esiti rimasero sulla carta, e il ciclo di studi negli anni '80 per la Normativa Tecnica Regionale dell'Emilia-Romagna, che proposero il tema della flessibilità all'interno della famiglia tradizionale.

In ogni caso, in campo edilizio la sperimentazione italiana si è fermata negli anni '90 senza esiti apprezzabili; la fine dei programmi di sperimentazione edilizia finanziati dal Ministero delle Infrastrutture ha poi portato, negli ultimi 15 anni, ad un silenzio pressoché totale in termini di dibattito condiviso tra gli operatori istituzionali del settore.

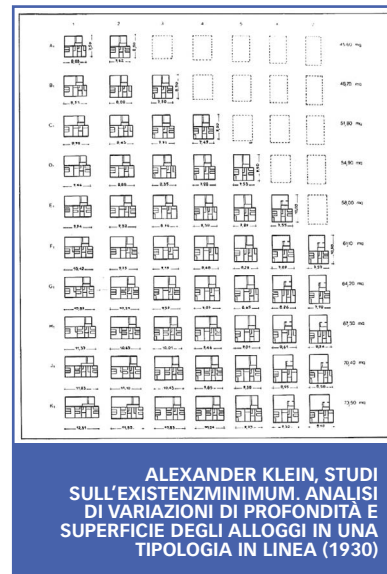
Singole esperienze, pur meritevoli, sono rimaste confuse nella comunicazione dominata dai social media che privilegiano il nuovo e il mirabolante a tutti i costi, indipendentemente da obiettivi, metodo, risultati.

Anche in campo internazionale non si può dire che la residenza abbia negli ultimi decenni occupato il centro della scena; a differenza del passato, in cui l'edilizia sociale era un preciso impegno da parte dei migliori progettisti, in un contesto globale come quello attuale, in cui l'estetica ha da tempo vinto sull'etica, il tema dell'housing sociale è virtualmente scomparso, venendo trattato, anche nei casi migliori, prevalentemente come esercizio di stile anziché come problema sociale.

Non deve quindi stupire che l'evoluzione dell'istituto familiare e le modifiche profonde dei bisogni legati all'abitazione siano passati sotto silenzio, ma la profonda trasformazione di questi ultimi – unita al progressivo aumento di squilibri sociali, della povertà e delle situazioni di marginalizzazione – impone un cambio radicale di rotta, poiché continuare a costruire con regole da tempo obsolete provoca molto spesso più danni che benefici. Vanno riformate le dotazioni territoriali, i criteri insediativi, le regole dimensionali dell'abitazione, e infine va riconosciuta cittadinanza all'insieme di attività di supporto all'abitare conosciute come servizi all'abitare.

A scala edilizia, le regole e gli standard dimensionali fissati a suo tempo risultano inadeguati e troppo rigidi rispetto ai bisogni attuali; appare urgente ridefinire un quadro normativo decisamente obsoleto, evitando allo stesso tempo l'eccesso di vincoli che in tempi recenti accompagna ogni provvedimento legislativo, soprattutto se destinato a "semplificare".

In particolare vanno ripensate e riformate: le dimensioni minime degli alloggi, compresi quelli fruente di finanziamento pubblico; le dimensioni minime delle camere, riconducendo queste ultime alla dimostrazione di poter utilmente ospitare letto singolo o matrimoniale e arredo adeguato; le caratteristiche dei bagni, in particolare l'obbligo del disimpegno rispetto alla zona-giorno e, in taluni casi, l'obbligo di almeno un bagno con



finestra; l'altezza minima di cantine e garages, da adeguare in base all'evoluzione della componente impiantistica; la cucina, di cui vanno accentuate le caratteristiche di blocco-servizi anziché di ambiente autonomo.

C'è poi un altro versante normativo su cui riflettere ed intervenire: se l'abitazione difficilmente potrà crescere dimensionalmente per motivi economici, le maggiori funzioni che oggi vengono progressivamente attribuite all'abitazione dovranno trovare soluzione al di fuori dell'alloggio ma in stretta relazione con esso.

Non siamo in presenza di una novità assoluta, poiché il tema dei servizi collettivi era già presenza nell'edilizia sociale di stampo filantropico del XIX° secolo, e questo tema si è riprodotto all'interno della rivoluzione che ha dato vita all'abitazione moderna, arrivando fino alle lotte per la casa a partire dal 1969, in cui le rivendicazioni per il diritto all'abitazione si coniugarono con la proposizione di un sistema di servizi collettivi come unico antidoto all'alienazione urbana provocata dal disordine del modello urbanistico di sviluppo della città capitalista.

I servizi all'abitare, intesi come prolungamento degli alloggi, debbono oggi acquisire diritto di cittadinanza all'interno di politiche innovative per la residenza, attraverso l'individuazione di appositi standards minimi sottratti al carico insediativo, da considerare come parte integrante delle dotazioni indispensabili per l'abitare contemporaneo.

### Un nuovo modello abitativo

Le modifiche in atto, all'interno e all'esterno della dimensione abitativa e dell'istituto familiare, reclamano un ripensamento radicale dell'abitazione, delle sue funzioni e del suo rapporto con la città.

Bisogna riorganizzare la residenza all'interno di un nuovo welfare abitativo, basato sulla ridefinizione dei bisogni abitativi, la loro trasformazione in termini di servizi da erogare, la riarticolazione di questi ultimi in una gerarchia che tenga conto di attività individuali e collettive, che porti alla creazione di un sistema di servizi integrato all'abitazione, puntando a sua volta a riconnettere l'ambito individuale con la città.

I livelli su cui operare sono costituiti rispettivamente dall'alloggio, inteso come sfera privata (singolo/famiglia), da un sistema di servizi integrati con l'alloggio (condominio/quartiere), dai servizi pubblici.

Quindi due ambiti di attività (individuali /collettive) e tre livelli di erogazione dei servizi (alloggio/ comunità/città).

Il metodo è simile a quello già utilizzato a suo tempo dal movimento razionalista per definire contenuti e funzioni dell'alloggio razionale.

In questa sede tralasciamo il tema dei servizi pubblici, per motivi di spazio, e ci concentriamo sui primi due livelli.

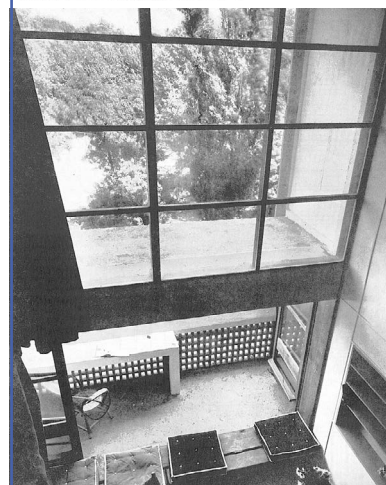
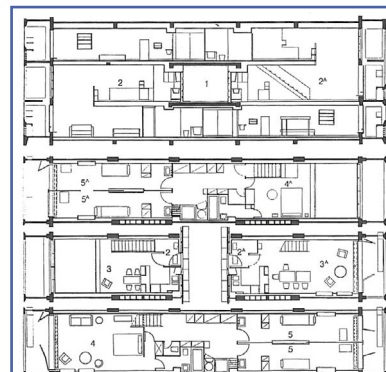
A livello di abitazione, bisogna partire dal riconoscimento che le funzioni dell'alloggio sono aumentate e che solo in parte possono essere risolte al suo interno; la situazione economica propone uno scenario in cui il divario economico tra ricchi e poveri tenderà ad aumentare, di conseguenza una soluzione realistica è quella di non aumentare i costi, adeguando l'abitazione a nuove funzioni senza incrementi di superficie.

La fornitura di alcuni servizi a livello condominiale presenta numerosi aspetti positivi: in primo luogo consente di contenere al massimo il loro costo; in secondo luogo consente di erogare servizi in termini di prossimità, quindi funzionalmente integrati con la cellula abitativa; infine proietta le persone verso l'ambito urbano, contribuendo a creare una positiva osmosi tra singolo/comunità/città.

Per quanto riguarda l'abitazione, va preso atto che la famiglia non rappresenta più



UNITÉ D'HABITATION, MARSIGLIA (1947-52). LE CORBUSIER IN QUESTO COMPLESSO RESIDENZIALE, CHE OSPITA 337 ALLOGGI, HA SPERIMENTATO A Scala EDILIZIA IL CONCETTO DI MACHINE À HABITER.



UNITÉ D'HABITATION, MARSIGLIA. SEZIONE VERTICALE CHE EVIDENZIA IL CORRIDOIO CENTRALE CHE SERVE GLI ALLOGGI DUPLEX, E VISTA INTERNA CON IL DOPIO VOLUME DEGLI ALLOGGI DUPLEX.

un nucleo monolitico come in passato, ma che oggi esprime un bisogno crescente di autonomia da parte dei suoi abitanti, fenomeno enfatizzato da nuove attività come lo smart-working o la DAD, che aumentano i tempi di permanenza all'interno dell'alloggio, ovvero la necessità di connettersi in modo riservato con le comunità virtuali.

Analogamente, in tutte le forme di convivenza, basate sulla sinergia tra ambiti individuali e spazi comuni di servizio, i temi dell'autonomia e della privacy assumono quasi sempre un peso predominante rispetto alle attività comuni.

Per riformulare i criteri progettuali, è quindi necessario ridefinire le funzioni principali dell'alloggio partendo dalla necessità di autonomia dei singoli e dal maggior carico di funzioni richieste all'appartamento.

Le proposte che di seguito vengono descritte derivano da un concept di abitazione innovativa messo a punto da Res Architetture per un concorso di idee (2021), che riassume decenni di studi, ricerche e sperimentazioni condotte sull'edilizia sociale.

In primo luogo la zona-giorno, intesa come luogo principalmente destinato alla rappresentazione pubblica della famiglia, va superata ridefinendola nelle sue funzioni: la cucina deve accentuare la sua funzione di blocco fornitore di servizi legati al cibo, perdendo completamente la sua connotazione di stanza dedicata; lo spazio pranzo-soggiorno deve consentire un uso flessibile e diversificato nel tempo, consentendo di essere luogo di incontro, consumo del cibo, area di studio e lavoro; logge e balconi devono trasformarsi da un lato in spazio di servizio in grado di ridurre il carico di alcune funzioni interne all'alloggio (lavatrice, contenitori), e dall'altro divenire spazio aggiuntivo da utilizzare per attività conviviali, studio, lavoro. La zona-notte a sua volta deve essere ripensata, superando il dualismo camera doppia/singola attraverso la previsione di camere intercambiabili tra loro. Senza modificare le norme vigenti, è possibile il superamento della camera da letto singola a favore di un uso generalizzato di camere non inferiori a 11 mq: con la semplice accortezza di prevedere un lato con dimensioni non inferiori a 2,70 mt, le camere possono sempre ospitare un letto matrimoniale e relativo arredo, offrendo maggior comfort nell'assetto iniziale e garantendo la possibilità di disporre di una camera intercambiabile in previsione di mutamenti nell'assetto familiare.

L'incremento di superficie viene recuperato dalla zona-giorno che, a sua volta, usufruirà della migliore funzionalità delle logge esterne e della razionalizzazione degli spazi di distribuzione. Il bagno deve accentuare la sua funzione di cellula specializzata di servizio; la nostra proposta si basa sulla previsione di un doppio bagno a partire dal trilocale, di cui il secondo è dotato di 2 apparecchi (WC/lavabo) + doccia a pavimento; questa soluzione è funzionale sia alla creazione di ambiti autonomi camera + servizio, sia a situazioni eccezionali e/o di convivenza. Questo nuovo assetto è a bilancio zero, poiché è compensata da un assetto funzionale più razionale ed economico, basato sul contenimento delle dimensioni di entrambi i bagni, dall'eliminazione dell'affaccio esterno e dal posizionamento degli stessi nella fascia mediana dell'edificio. L'obiettivo è quello di liberare i fronti esterni per i locali primari, che risultano più facilmente divisibili in zone ad uso differenziato. L'ingresso all'alloggio viene mediato da una zona-filtro, intesa come spazio/contenitore in grado di consentire un'agevole connessione tra ambiti autonomi e collettivi dell'alloggio, svolgendo al contempo funzione di area di sanificazione in caso di bisogno. Il concept non determina aumenti di superficie, garantisce maggiore spazio all'ambito autonomo e propone per l'ambito collettivo spazi più flessibili, adeguati per sviluppare il maggior carico di attività che viene richiesto all'abitazione. È inoltre possibile ottenere – con interventi esclusivamente in arredo – assetti differenziati dei singoli alloggi, soprattutto nelle zona-giorno, garantendo spazi per le nuove attività senza aumento



**COMPLESSO RESIDENZIALE SPERIMENTALE "NEMAUSUS" PER 114 ALLOGGI E SERVIZI, NÎMES (1985-87). JEAN NOUVEL PROPONE UNA DELLE POCHE ORIGINALI RIFLESSIONI SULL'ALLOGGIO CONTEMPORANEO, RIVISITANDO LA MACHINE À HABITER DI LE CORBUSIER IN VERSIONE INDUSTRIALE. LA STRUTTURA È IN CEMENTO ARMATO A VISTA, CON INTERVENTI DI ARTISTI CONTEMPORANEI, E L'INVOLUCRO È CARATTERIZZATO DA COMPONENTI METALLICI A SECCO, PROVENIENTI DALL'INDUSTRIA FERROVIARIA; GLI ALLOGGI SONO BASATI SU UN NUCLEO CENTRALE DI SERVIZI E PROPONGONO SPAZI DI RELAZIONE SENZA TRAMEZZATURE.**



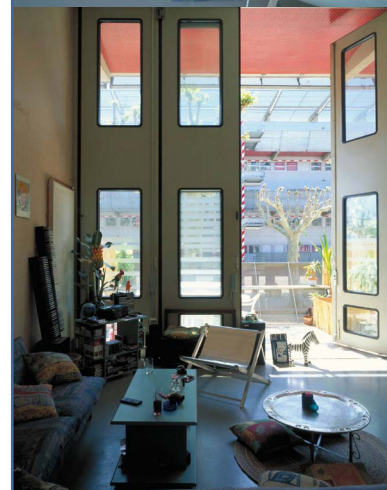
**COMPLESSO NEMAUSUS, NÎMES. L'INVOLUCRO ESTERNO È REALIZZATO CON COMPONENTI INDUSTRIALI UTILIZZATI NELL'INDUSTRIA FERROVIARIA.**

delle dimensioni medie. La riconfigurazione della zona-giorno si basa sulla maggiore flessibilità e sulla proiezione verso l'esterno, riprogettando lo spazio delle logge in spazio attrezzato abitabile, protetto con schermature nei mesi freddi. Il bilancio globale è di un aumento della funzionalità della cellula abitativa e di un suo contenimento dimensionale, mediamente di 2-3 mq. per alloggi di tre stanze; soluzioni più estreme, oggi non praticabili, ( ad es. riduzione dimensione minima stanza matrimoniale, abolizione del disimpegno per i bagni), potrebbero consentire risparmi ulteriori di superfici e di costi.

### I servizi integrati all'abitare

La proposizione di un nuovo modello abitativo si basa, come detto, su un sistema integrato di servizi che trova risposte sia nell'alloggio che fuori di esso. Abbiamo accennato alla convenienza economica nel fornire servizi a livello condominiale; questo aspetto è però marginale rispetto ad una riflessione più ampia sul rapporto tra singolo/famiglia/società: l'abitazione da sola non può risolvere la totalità dei bisogni abitativi, neppure nelle situazioni più favorevoli, e a maggior ragione di quelli sociali, poiché la vita urbana si basa sulla necessità di un continuo scambio collettivo.

La terza rivoluzione della società delle macchine ha infatti dato vita a tecnologie precise, puntuali, sempre più ridotte nelle dimensioni; il crescente processo di smaterializzazione dei mezzi di produzione, con la loro reificazione all'interno della forza-lavoro umana, ha prodotto, tra l'altro, una crescente digitalizzazione che ci porta il mondo in casa, ovvero sul palmo della mano, ma che al contempo ci allontana dal contatto umano, e con ciò viene meno il concetto stesso della città, basata su rapporti mutui e continui tra i singoli individui. L'antropologia filosofica, che si è molto interessata al rapporto uomo-macchina, ci mette in guardia rispetto alla crescente solitudine digitale, prodotto di un'evoluzione tecnologica in cui le macchine tendono a sostituirsi all'uomo anche nei rapporti sociali. Di qui, anche sull'onda della segregazione legata alla pandemia Covid, l'enfatizzazione dello spazio pubblico o semipubblico e il crescente favore del concetto della città a portata di mano, a misura d'uomo. La previsione di una quota di servizi in un ambito intermedio tra l'alloggio e la città risponde quindi in primo luogo alla sfida di raccordare pubblico e privato in un modo più armonioso rispetto alla situazione attuale, in cui il costruire produce spesso situazioni di solitudine, indifferenza, emarginazione, segregazione. La creazione di spazi intermedi tra alloggio e città è pratica certamente non nuova; le lotte per la casa promosse alla fine degli anni '60, ad esempio, proponevano quote di servizi rigorosamente collettivi come strumento per combattere l'alienazione urbana. Eliminato il filtro ideologico di quel periodo, i bisogni rimangono, e permane la validità di spazi intermedi in grado di accorciare le differenze sociali attraverso la fornitura di servizi complementari all'abitazione privata e la contemporanea creazione di processi di condivisione che rafforzino il senso di comunità. Da sempre la casa accentua le differenze sociali tra individui e/o famiglie, in termini sia di status che di qualità della vita, quindi lavorare all'esterno dell'ambito individuale significa in primo luogo combattere disuguaglianza ed emarginazione. Gli aspetti cruciali riguardano, da un lato, l'individuazione delle attività, delle loro caratteristiche e delle loro dimensioni (aspetti materiali); dall'altro, quali forme di gestione da adottare per sostenere i servizi e l'attività di comunità (aspetti immateriali). La proposta si basa innanzitutto sull'individuazione di uno standard minimo di servizi integrati con la residenza, da organizzare a livello condominiale e di quartiere. Sulla base di studi su esperienze concrete sia passate che recenti, ritengo che uno standard accettabile sia dato dalla creazione di moduli di servizi dimensionati come segue: 1 mq/ab per edifici inferiori a 50 abitanti; 0,80 mq/ab. per edifici con 50-100 abitanti; 0,60



COMPLESSO NEMAUSUS, NIMES.  
VISTA INTERNA DEGLI ALLOGGI CON  
DOPPIO VOLUME.

mq/ab per edifici con più di 100 abitanti. Negli edifici con oltre 40 alloggi questa quota di servizi esterni all'alloggio produce un aumento inferiore a 2 mq per alloggio, quindi con perfetto equilibrio con i risparmi ottenuti all'interno degli alloggi; nel caso di interventi di grandi dimensioni, lo standard può essere diminuito e sicuramente dovrà essere previsto il frazionamento degli spazi per mantenere una dimensione di prossimità tra alloggio e attività condominiali. Questo standard esterno agli alloggi dà vita ad un Sistema di Servizi Integrati all'Abitazione (SIA), che opera in termini di prossimità con l'abitazione individuale, e la cui configurazione dovrà puntare alla massima flessibilità d'uso. Per quanto riguarda le funzioni, va riconfermata la suddivisione tra attività individuali e collettive proposta per l'alloggio, individuando due aree, tra loro separate da una fascia destinata a servizi, in cui svolgere funzioni tra loro decisamente diverse.

La proporzione che riteniamo ottimale è: attività individuali 40%, attività collettive 40%, servizi 20%. Entrambi gli spazi avranno forme e configurazioni il più possibile aperte a soluzioni funzionali diverse; la prima zona è destinata ad attività individuali che completano e sostengono le nuove funzioni richieste all'abitazione, come lo smart-working la DAD, consentendo quindi la connessione wi-fi e l'uso di computer. Quest'area può essere anche destinata ad attività come la lettura, la biblioteca di condominio, etc., e punta a sostenere soprattutto le fasce sociali più deboli, che possono così implementare gli spazi dell'alloggio a costo zero. La seconda zona è invece destinata ad attività collettive, e prevederà arredi mobili che potranno, al bisogno, essere stoccati nel deposito previsto nella fascia destinata ai servizi; le attività possono coprire una pluralità di funzioni quali assemblee condominiali, palestra, ludoteca, asilo autogestito, sala per il gioco e lo svago, eventi conviviali. In caso di bisogno quest'area, grazie al bagno presente, può diventare alloggio-volano.

Le potenzialità del modulo SIA aumentano esponenzialmente attraverso il collegamento con gli spazi esterni, pubblici e privati, e attraverso la connessione con i servizi pubblici che raccordano prossimità e il quartiere. Abitare oggi non significa soltanto offrire edifici efficienti, ma anche concepire microcosmi in grado di garantire una soddisfacente qualità della vita attraverso soluzioni collaborative e sostenibili, che mettano in rapporto le persone, ottimizzando l'uso degli spazi privati e collettivi. Per evitare solitudine ed emarginazione, un nuovo modello abitativo dovrà prevedere necessariamente un sistema di iniziative materiali ed immateriali, che accompagni la creazione di comunità, in grado di ricucire lo iato sempre più profondo tra individuo e società. Le azioni necessarie si basano sulla creazione di spazi integrati da iniziative in grado di creare relazioni; riveste quindi fondamentale importanza la capacità di leggere/tradurre i bisogni e di "costruire relazioni" da parte di figure professionali presenti come elemento infrastrutturale dei servizi all'abitare (social keeper); figure che mediano il proprio ruolo tra le competenze psico-pedagogiche tipiche dei servizi destinati allo sviluppo della persona e le attribuzioni di carattere esecutivo e burocratico dell'amministratore di condominio. Compito principale del social keeper sarà quello di costruire la comunità osservando i comportamenti, i bisogni e le dinamiche relazionali, agendo in modo armonico e funzionale per quello specifico contesto sociale. Sarà compito del social keeper proporre l'attivazione di servizi specifici e coordinare la loro erogazione in base alle necessità emergenti (ad es. servizi di animazione o educativi per minori, attività di fitness, attività di socializzazione e/o cura per la terza età, ecc.).

Accanto l'elemento umano, risulta poi centrale la creazione di una piattaforma digitale modulata sulle esigenze in divenire degli abitanti che – attraverso la valorizzazione delle potenzialità di un hub di gestione della domotica e delle tecnologie assistive (senso-

**RIORGANIZZARE L'ABITARE**

2 AMBITI: ATTIVITÀ INDIVIDUALI, COLLETTIVE

3 LIVELLI: ALLOGGIO (SIA PRIVATA, SERVIZI/FASCIA), CONDOMINIO (SIA INTEGRATA, SERVIZI INTEGRATI ALLA RESIDENZA), CITTÀ (SIA PUBBLICA, SPAZI E SERVIZI COLLETTIVI)

**CONCEPT PER L'ABITARE CONTEMPORANEO (RES ARCHITETTURE, 2021). IN OCCASIONE DI UN CONCORSO D'IDEE SULL'ABITARE IN TEMPO DI PANDEMIA, RES HA PORTATO A SINTESI RICERCHE E SPERIMENTAZIONI DECENNALI, PROPONENDO UNA RIFORMA RADICALE DELL'ABITARE, RIDEFINENDONE ATTIVITÀ, FUNZIONI E TEMPI IN BASE AI BISOGNI ATTUALI, CON RISPOSTE ARTICOLATE DENTRO E FUORI L'ALLOGGIO.**

**FLESSIBILITÀ TIPOLOGICA**

3 ALLOGGI/PIANO: 1 TRILOCALE + 1 BILOCALE + 1 QUADRILocale

2 ALLOGGI/PIANO: 1 QUADRILocale + 1 PENTALocale

4 ALLOGGI/PIANO: 3 BILOCALI + 1 MONILocale

**FLESSIBILITÀ COSTRUTTIVA**

SISTEMA PORTANTE PUNTIFORME

SISTEMA DEI CAVEDI

DISTRIBUZIONE A SOFFITTO

**CENTRALITÀ DEL CONCETTO DI FLESSIBILITÀ (RES ARCHITETTURE, 2021). LA RAPIDA EVOLUZIONE DEI BISOGNI E DEI COMPORTAMENTI ABITATIVI, RENDE PROTAGONISTA IL CONCETTO DI FLESSIBILITÀ, DA SVILUPPARE SIA IN TERMINI PROGETTUALI CHE COSTRUTTIVI.**

ristica per il monitoraggio da remoto, teleassistenza, telemedicina) - sappia indirizzare verso nuovi modelli di welfare il rapporto tra gli abitanti del condominio, e tra questi e le comunità circostanti.

### Flessibilità, tecnologie costruttive, sostenibilità

L'abitare contemporaneo richiede autonomia degli ambiti individuali e flessibilità d'uso; quest'ultima in particolare risulta essenziale per una società caratterizzata da mutamenti sempre più rapidi nei bisogni e comportamenti abitativi.

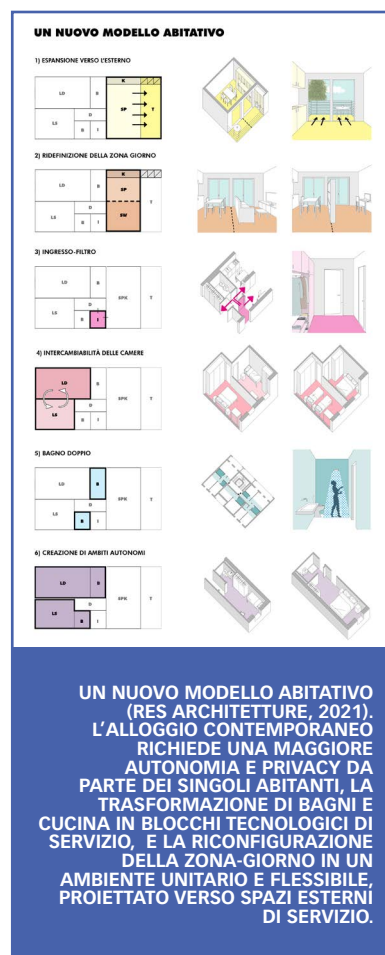
Il tema della flessibilità ha attirato l'attenzione dei progettisti per un lungo periodo di tempo, sia pure in modo discontinuo e con risultati decisamente deludenti.

Nonostante la tecnologia del cemento armato abbia assicurato una libertà inimmaginabile rispetto alle murature portanti, il concetto di facciata libera si è tramutato principalmente nella possibilità di disporre con maggiore libertà le finestre, piuttosto che offrire la reale possibilità di mutare assetto nel tempo all'alloggio. Nel nostro paese l'attenzione al tema della flessibilità è stato affrontato prevalentemente dai produttori di sistemi di prefabbricazione pesante nel periodo 1970-1990, esclusivamente come attenzione commerciale per poter offrire sul mercato una gamma sufficiente di tipologie edilizie, le quali però non ammettevano al loro interno alcuna possibilità di modifica.

Anche gli studi e ricerche su questo tema, dai concorsi PAN francesi agli studi nazionali sulla flessibilità tipologica, finanziati negli anni '80 e '90 dal Ministero delle Infrastrutture o da alcune Regioni, non hanno prodotto risultati apprezzabili.

Il tema dell'adattabilità nel tempo si è poi scontrato con la rigidità intrinseca di lavorazioni umide, basate su mattoni e calcina che richiedono operazioni lunghe e costose ogni volta si voglia modificare, poco o molto, l'assetto interno degli alloggi.

Oggi l'offerta tecnologica è cambiata e vi sono le condizioni per proporre flessibilità e adattabilità all'alloggio in modo meno impattivo rispetto al passato, e senza costi aggiuntivi. Punto di partenza è la progettazione, perché la flessibilità va progettata: l'abitazione va pensata in base al grado di adattabilità che ad essa si vuole assegnare; senza decisioni prese a monte, la flessibilità rimane costosa e complessa. In secondo luogo, bisogna puntare su sistemi costruttivi in grado di far compiere all'edilizia un salto di qualità sostanziale rispetto alla situazione attuale: l'utilizzo integrale di tecnologie stratificate a secco, basate su sistemi portanti puntiformi e con la previsione del completo riciclo e recupero dei componenti a fine ciclo di vita, assicura una forte discontinuità rispetto al permanere di lavorazioni tradizionali che ostacolano sia la flessibilità interna dell'organismo abitativo, sia l'adozione di criteri avanzati di sostenibilità. La sostenibilità, concetto oggi di gran moda, va a sua volta inserita in un ragionamento più complesso relativo alla casa del futuro: in un mondo di negazionisti, questo tema è accettato acriticamente da tutti, seguendo l'onda di un sentimento comune, alimentato dai mass-media, che essa, da sola, salverà il mondo. In Italia, nel settore edilizio, da tempo siamo in presenza di una legislazione che propone edifici a bassissimo consumo energetico, con obbligo di produrre quote di energie rinnovabili che peraltro si immettono in modo casuale nelle rete elettrica nazionale. I numeri che escono dai certificati energetici sono ottimi, ma gli esperti vedono chiaramente due realtà tra loro distinte: da un lato le prestazioni dell'involucro edilizio sono tali da annullare o ridurre al minimo i costi di riscaldamento, dall'altro il sistema impiantistico presenta soluzioni non all'altezza delle sfide attuali. Dagli anni '80 ad oggi il fotovoltaico ha marcato miglioramenti prestazionali insufficienti, non esistono efficienti sistemi di stoccaggio dell'energia elettrica per gli edifici medio-grandi, la domotica continua a dare problemi, dimensioni e rumorosità degli impianti male si



sposano con i condomini residenziali. La vera sfida è quindi quella di adeguare l'offerta impiantistica allo sviluppo normativo e alle attese del mercato, puntando a semplificare le soluzioni d'impianto e a privilegiare l'elettricità come fonte energetica. L'obbligo crescente di autoproduzione da fonti rinnovabili ha inoltre spostato l'assetto impiantistico verso soluzioni centralizzate che alla prova dei fatti hanno prodotto aumenti dei costi delle bollette energetiche, a cui va aggiunto l'obbligo penalizzante di cessione al gestore elettrico delle quote di elettricità autoprodotta. Di qui la necessità di puntare per il futuro verso soluzioni in grado di trasferire effettivamente i benefici energetici sugli utenti finali, fatto questo meno scontato di quanto oggi appaia, e di ripensare il rapporto edificio/impianto, ancora legato al modello tradizionale di produzione del comfort. In quest'ottica assumeranno maggiore peso i sistemi legati alla produzione unitaria di riscaldamento/condizionamento, al controllo domotico delle funzioni domestiche, alla ventilazione meccanica controllata e alla sanificazione, adeguando la produzione corrente alla crescente richiesta di prestazioni legate al controllo del comfort e della qualità indoor.

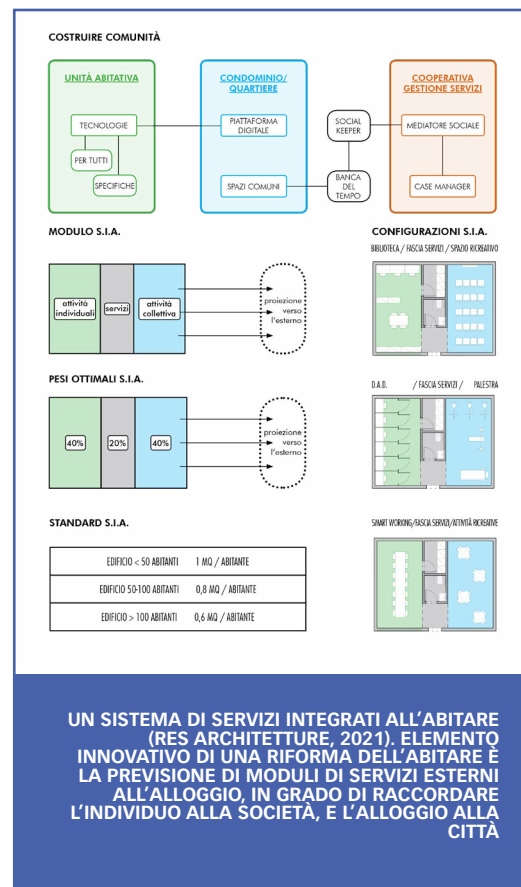
### Conclusioni

Questo scritto parte dalle difficoltà crescenti dell'attuale offerta residenziale a centrare i nuovi bisogni, che risultano variegati, mutevoli e in forte espansione. e a cui non ha certo giovato l'assenza più che decennale di risorse pubbliche dedicate.

In questo scenario continuare a progettare e costruire nel modo tradizionale tende a produrre effettivi più negativi che positivi, perché di fatto si aumentano i livelli di entropia del sistema insediativo. E' necessario riformare completamente i criteri fondativi dell'abitare, a cominciare dall'edilizia sociale, che interviene sulle fasce più deboli della società: i criteri sinteticamente enunciati rappresentano solo una delle possibili risposte ai problemi sul tappeto, ma individuano un percorso non eludibile, che dall'attuale sistema normativo punti ad affermare un concetto più evoluto di welfare abitativo, in cui i servizi all'abitare vengono erogati entro e fuori l'alloggio, attraverso un sistema di gerarchie di attività che puntano a riavvicinare l'uomo alla società. Il tema portante è quello dell'uguaglianza, che rappresenta il ponte ideale che collega politiche di gestione urbana e welfare abitativo. La crisi del modello capitalista tradizionale ha infatti prodotto una fase di transizione in cui aumentano le disuguaglianze sociali, vengono meno il consenso politico e la fiducia nelle istituzioni, e infine viene minata la credibilità stessa dell'autorità scientifica.

Il processo di crescita della povertà di molti a fronte dell'aumento di ricchezza da parte di pochi è il motore primo di una crescente disuguaglianza tra le classi sociali, che nella città contemporanea si traduce in una convivenza forzata tra politiche riformiste e tendenze disgreganti. L'obiettivo principale deve quindi essere quello di contrastare il declino urbano e la polarizzazione sociale in atto, attraverso azioni che abbiano al loro centro il tema dell'uguaglianza. Quest'ultima si difende valorizzando il capitale sociale, poiché le crescenti differenze di condizioni tra i ceti sociali sono al tempo stesso causa e conseguenza della crisi economica ed esistenziale in atto, di cui a loro volta costituiscono un fattore scatenante. Di qui la necessità di coinvolgere cittadini e comunità urbane, sviluppando politiche volte al miglioramento della capacità di accoglienza, inclusione, convivenza e di accesso ai servizi e delle attrezzature pubbliche.

In questo si trova la congiunzione tra politiche di gestione della città e politiche di welfare abitativo, poiché, come sostiene Habermas, senza un'opportuna valorizzazione del capitale sociale e senza un pieno coinvolgimento delle comunità urbane, non è possibile proporsi obiettivi concreti di miglioramento delle attuali condizioni di declino della qualità urbana.



UN SISTEMA DI SERVIZI INTEGRATI ALL'ABITARE (RES ARCHITETTURE, 2021). ELEMENTO INNOVATIVO DI UNA RIFORMA DELL'ABITARE E LA PREVISIONE DI MODULI DI SERVIZI ESTERNI ALL'ALLOGGIO, IN GRADO DI RACCORDARE L'INDIVIDUO ALLA SOCIETÀ, E L'ALLOGGIO ALLA CITTÀ



ESEMPIO DI SIA (RES ARCHITETTURE, 2021). NEL MODULO SIA È PREVISTA UNA ZONA DI SERVIZI CHE DIVIDE LE ATTIVITÀ INDIVIDUALI (DAD, SMART WORKING, LETTURA, ETC.) DA QUELLE COLLETTIVE (SALA RIUNIONI, PALESTRA, PROIEZIONI, ETC..)