

Il commento

di Luigi Polito



ALA



presidente Ala Campania

Le cosiddette case social housing devono integrarsi in aree residenziali attrezzate per evitare l'instaurarsi di quartieri ghetto, come avvenuto nelle banlieu parigine. Le istanze di questa nuova idea di abitare si estendono a un complessivo ripensamento del modo di fare architettura in chiave più democratica e partecipata.

La sfida dell'edilizia a basso costo Abitare oggi, prove di social housing

Negli ultimi 20 anni in Italia abbiamo assistito a un profondo mutamento sociale legato al progressivo indebolimento del ceto medio e nell'ambito delle varie problematiche sorte in seno a tale fenomeno, il tema della casa ha assunto un ruolo nodale.

Il nostro è storicamente un paese di piccoli risparmiatori, legato all'idea della casa di proprietà e infatti, l'80% degli Italiani possiede una casa propria. Oggi, in un periodo di crescita economica vicina allo zero, **il tema casa va quindi letto in chiave di housing sociale**, termine che introduce una dimensione dell'abitare legata alla condizione economica delle fasce sociali deboli. **L'attuale domanda abitativa riflette, non a caso, oltre alle abitazioni di qualità molto alta (che non sono mai in crisi) l'esigenza di alloggi di costo assai contenuto.** L'housing sociale è, pertanto, l'offerta di alloggi a costo concordato che si rivolge alle fasce economicamente deboli quali giovani coppie, famiglie mono reddito, pensionati, studenti, immigrati.

Lo scopo dell'housing sociale è, dunque, sostenere la condizione di queste persone, offrendo un contesto abitativo dignitoso e una riqualificazione complessiva della città e delle sue relazioni, in linea con i requisiti di qualità del vivere e d'integrazione di una società progredita.

Nell'ambito delle politiche abitative dell'housing sociale sono previsti, oltre all'affitto a costo contenuto, anche l'acquisto della casa mediante **auto-costruzione e le agevolazioni finanziarie** in relazione alle diverse tipologie di bisogni.

Tali obiettivi sono recepiti **dal recente piano casa**, che prevede il recupero del patrimonio edilizio esistente con interventi di riqualificazione e l'integrazione di nuove unità abitative secondo le esigenze dei territori. Il Piano offre agli operatori privati anche la possibilità di creare **fondi immobiliari** per la realizzazione di nuove unità residenziali destinate alla locazione a canone concordato e successivamente alla vendita.

In questo modo la redditività complessiva del progetto potrà forse essere sufficiente ad attirare investitori privati, senza la necessità di un pesante ricorso agli scarsi capitali pubblici.

Il Piano rivolge grande attenzione **alla qualità delle costruzioni, con l'impiego di tecnologie che consentano un abbattimento dei costi e dei tempi di costruzione, ma anche un risparmio energetico che permetta di ridurre i costi di gestione.** Nell'ambito di questa politica del costruire si

innesta così il concetto di abitazione a basso costo e ad alto rendimento e per raggiungere questo risultato occorrono tipologie costruttive che possano soddisfare le esigenze abitative di un'ampia fascia di utenza, con alloggi a costi contenuti.

Gli utilizzatori di queste abitazioni saranno coloro che cercano nell'affitto a prezzi calmierati una soluzione alle proprie esigenze di vita. Quindi proprio le giovani coppie, gli anziani e i single e in modo sempre crescente gli immigrati stanziali che, ormai integrati nel sistema produttivo, necessitano di alloggi e d'integrazione sociale. La sicurezza dell'abitare infatti, è uno

dei bisogni primari che, se risolto, permette agli individui di costruire un futuro dignitoso e sereno e una società più equilibrata.

Siamo dunque entrati in questo momento storico, in un fase di rivoluzione culturale definibile come umanesimo abitativo, in cui nella progettazione delle abitazioni assumono un ruolo centrale l'individuo e le sue esigenze. La casa deve essere progettata intorno all'utente, garantendo un contenimento dei consumi energetici e una qualità abitativa che costituiscano fattori di crescita sociale.

Compito dei progettisti, pertanto, è quello di fare architettura interpretando le esigenze delle persone, realizzando case economicamente competitive ma con adeguati standard di vivibilità.

LAVORO IN SINERGIA

«Gli architetti devono essere capaci di creare progetti di edilizia a basso costo, ma di alto impatto sociale. E in tale ottica, per condividere modelli abitativi vivibili e funzionali alle esigenze delle persone, resta da creare una positiva sinergia tra amministratori, urbanisti e architetti, anche nell'individuare le aree d'insediamento».

Gli architetti devono essere capaci di creare progetti di edilizia a basso costo, ma di alto impatto sociale. E in tale ottica, per condividere modelli abitativi vivibili e funzionali alle esigenze delle persone, resta da creare una **positiva sinergia** tra amministratori, urbanisti e architetti, anche nell'individuare le aree d'insediamento. Le cosiddette case social housing, infatti, devono integrarsi in aree residenziali attrezzate per evitare l'instaurarsi di quartieri ghetto, come avvenuto nelle banlieu parigine.

A conferma di tale orientamento, tra i tanti architetti oggi impegnati a realizzare opere di edilizia sociale, possiamo citare **Jacob van Rijs** che, intervenendo in un convegno a Bologna, ha espresso la sua idea di social housing dicendo che: «La qualità della vita è strettamente legata al quartiere in cui vivi, anche le case più semplici possono essere valorizzate dalla bellezza della zona in cui sono dislocate». **Da ciò emerge che le istanze di questa nuova idea di abitare si estendono a un complessivo ripensamento del modo di fare architettura in chiave più democratica e partecipata.**