

Publication

Publication  
Corriere della Sera SETTE  
GREEN  
Issue  
May 26th, 2011  
Language  
Italian  
Product / Project  
ATER Treviso



## BELLO, COMPATIBILE, A 800 EURO AL METRO QUADRO

# UN GRATTACIELO DI LEGNO

*Sorgerà a Milano e sarà il più alto al mondo costruito con questo materiale. Lo stesso usato per una palazzina vicino a Treviso. Due edifici che in comune hanno anche il basso costo. Perché sono esempi dell'ultima tendenza del social housing: case di qualità, sostenibili e a buon mercato*

di Donatella Bogo

**P**er favore, non chiamiamole case popolari. Inevitabilmente, ci verrebbe davanti agli occhi la desolante immagine di tristi periferie sovietiche punteggiate di grigi casermoni-alveare. Qui parliamo di tutt'altro. Di un colorato grattacielo di 15 piani realizzato interamente in legno, per esempio. E di una palazzina di 12 appartamenti rivestita di un reticolo di liste di legno come fosse una seconda pelle. Parliamo di case belle, confortevoli e, soprattutto, sostenibili, in armonia con l'ambiente. Che non si chiamano "popolari", ma sono edifici di "social housing".

Il termine inglese è giustificato: il social housing nasce proprio in Gran Bretagna, agli inizi degli anni 90, e si sviluppa rapidamente in tutto il Nord Europa per rispondere alla domanda di case dignitose da parte di persone che per acquistare un'abitazione non potevano affrontare i prezzi di mercato, ma nello stesso tempo erano economicamente al di sopra della soglia che dava diritto a una assistenza pubblica. Famiglie, ma soprattutto studenti, lavoratori fuori sede, giovani coppie, single. Il social housing nasce dunque per offrire case a prezzi interessanti, garantendo comunque buoni parametri di qualità.

In Italia se ne parla da poco, per l'esattezza da quando, nel 2008, il governo ne ha dato definizione in un decreto. Prima la tendenza degli italiani era all'acquisto: mutui e sacrifici pur di essere proprietari della casa in cui si vive. Anche piccola, purché sia mia. Il risultato è che solo il 20 per cento degli italiani vive

in affitto, e solo il 5 per cento delle strutture residenziali è di proprietà pubblica. Ora, però, la crisi e i suoi effetti hanno cambiato domanda e offerta; l'incremento dei prezzi non è più sostenibile dal potere d'acquisto medio delle famiglie italiane. La risposta del governo è stata il Piano nazionale di edilizia abitativa, rivolto a chi è troppo ricco per accedere all'edilizia popolare ma non abbastanza per rivolgersi al libero mercato. Nel concreto, significa per esempio che a Milano il Piano di governo del territorio prevede che il 35 per cento dei nuovi insediamenti residenziali sia destinato all'housing sociale.

### UNA CASA DA UNA MANCIATA DI SEMI

Case belle a prezzi accessibili, dunque. Come il grattacielo che sorgerà a Milano, nella zona di viale Sarca, area Bicocca. Il progetto si chiama SMS, che sta per Social Main Street, è firmato da Urbam + Dante O. Benini & Partners, è promosso dalla Compagnia dell'Abitare, si avvale della consulenza di Vignelli Associates per quel che riguarda la "grafica" dell'edificio e ha già vinto il premio Qualità architettonica al Social Housing Awards indetto da Eire, il salone dedicato al mercato immobiliare e al real estate italiano e dell'area mediterranea. Fiore all'occhiello del progetto, l'essere il più alto grattacielo al mondo costruito in legno, fatta eccezione per i tre piani di base, in calcestruzzo, e la struttura metallica del cavedio centrale. Secondo motivo di orgoglio, il valore di efficienza, vale a dire il

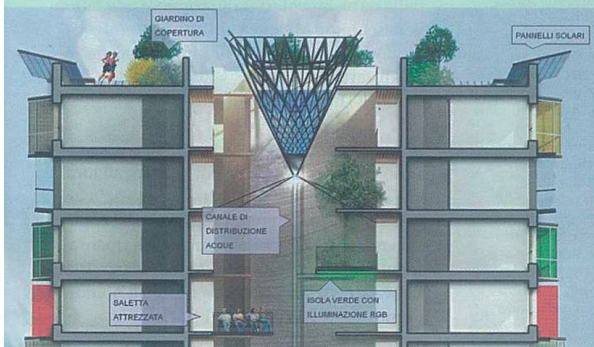
rapporto tra metri quadri e superficie sfruttata, che è del 90%. Terzo, ma non ultimo, punto d'eccellenza, il prezzo: 800 euro al metro quadro. Tre fattori che fanno del progetto un esempio di costruzione "sostenibile" nel doppio significato del termine: dal punto di vista ambientale e da quello economico.

«Basta una manciata di semi per costruire una casa. E la deforestazione creata si ricostituisce in pochissimo tempo. Il legno, poi, è riciclabile al cento per cento, ha un alto livello di salubrità, è permeabile all'aria, ha una bassissima dispersione termica, è antisismico», dice l'architetto Dante Benini. «Bisogna sfatare il tabù secondo il quale una casa in legno ha senso solo a Bolzano. Le qualità intrinseche di questo materiale lo rendono adatto a costruire a qualunque latitudine. Aggiungiamo poi che nel confronto diretto con il calcestruzzo l'ecocompatibilità del legno è nettamente superiore quanto a consumo di acqua e a quantità di energia necessari alla loro produzione». «Molte persone che vivono in edifici di Classe A, dove sono stati applicati tutti i sistemi di risparmio energetico e riduzione della dispersione termica, lamentano un "effetto sottovuoto", la sensazione di vivere in una bolla. Con il legno tutto questo viene evitato», gli fa eco Michele Corrado, architetto e project director assistant dello studio.

Due obiezioni vengono spontanee: il rischio di incendi e l'isolamento acustico. Subito rintuzzate: «Il legno utilizzato per la costru-



**QUINDICI PIANI SUL VERDE** Sopra, il rendering del grattacielo che sorgerà a Milano (il cantiere è previsto tra fine 2011, inizio 2012), in zona Bicocca. Sotto, a sinistra, lo spaccato che mostra il dettaglio del giardino sul tetto, con i pannelli fotovoltaici sul perimetro, e il cavedio con al centro il raccoglitore delle acque e il tubo di distribuzione. A destra, il particolare di uno dei piani che si aprono sul cavedio, dove sono previste, alternate, zone giardino e zone studio, wifi





**IN VENETO** La palazzina di Motta di Livenza (Treviso) costruita su progetto di Matteo Thun & Partners per conto dell'Azienda territoriale per l'edilizia residenziale. Tre piani dove il legno è protagonista

zione di case è ignifugo e agli edifici vengono applicati sofisticati sistemi antincendio. Quanto al rumore, basti dire che le pareti portanti hanno uno spessore di circa 50 centimetri. Sono realizzate con il sistema X-lam, pannelli a strati incrociati, che garantiscono solidità e flessibilità costruttiva insieme», spiega l'architetto Benini. L'esempio più lampante di questa flessibilità sono i bow-window colorati che caratterizzano la facciata del grattacielo di viale Sarca. «Il colore è elemento decorativo. Il posizionamento è "libero", perché trattandosi di elementi prefabbricati possiamo metterli dove più ci piace e orientarli in modo differente l'uno dall'altro». Sul tetto, il parapetto fa da linea di gronda ed è formato di pannelli fotovoltaici che produrranno l'energia sufficiente ai servizi condominiali e alla fornitura di acqua calda. Al centro, in corrispondenza del cavedio, un grande "imbuto" fa da serbatoio per l'acqua piovana che, una volta raccolta, servirà per

l'irrigazione degli spazi verdi, il lavaggio delle aree comuni, lo scarico delle acque nere e la vaporizzazione del cavedio, attraverso un sistema automatico che utilizza un doppio tubo a camicia che scende fino a terra.

#### VERDE SUL TETTO E NEL CAVEDIO

La struttura del grattacielo, che avrà 112 unità abitative, da 48 a 100 metri quadri (e verranno affittate a 200 euro a posto letto), prevede che viverci non significhi soltanto rinchiusersi nel proprio appartamento, ma che sia possibile una socializzazione attraverso l'uso collettivo di alcuni spazi. Lungo il cavedio, per esempio, a ogni piano si aprono zone giardino alternate a zone studio, dotate di postazioni wifi. E sul tetto, in realtà un prato con un metro di terra a fare da massa termica, ci saranno una palestra e un percorso perimetrale per lo jogging. Qualcosa che va oltre l'architettura e si avvicina al concetto di benessere e qualità della vita. Non a caso,

Benini confessa: «Per me non c'è nulla di più affascinante che tentare di infondere qualità all'ambiente dove vivono gli uomini».

#### LO SCHERMO DI UNA SECONDA PELLE

Una qualità dell'abitare che è punto fermo anche del lavoro di un altro grande architetto, Matteo Thun, il cui "marchio di fabbrica" è da sempre quello della sostenibilità, della compatibilità e del rispetto ambientale. Con il suo studio ha realizzato un interessante esempio di social housing a Motta di Livenza, piccolo comune vicino a Treviso, commissionato dall'Ater, l'Azienda territoriale per l'edilizia residenziale della provincia. Si tratta di una palazzina di tre piani fuori terra che appoggiano su una struttura in calcestruzzo e laterizi per svilupparsi poi, anche qui, in legno. Materiale sul quale Thun punta da sempre e che è stato utilizzato anche per il rivestimento esterno, in lamelle che formano una specie di "brise soleil" e regalano un intrigante effetto di luci e ombre che cambiano a seconda dei diversi momenti della giornata. Il disegno della casa rispetta la tipologia classica della zona, reinterpretata in chiave moderna e antica allo stesso tempo: se le soluzioni tecniche sono all'avanguardia, il richiamo "filosofico" ha radici lontane. «Abbiamo creato una corte interna seguendo l'archetipo della casa romana e ispirandoci a un concetto di architettura di introspezione. Una scelta dettata anche dal fatto che l'ambiente esterno non era granché accattivante», spiega l'architetto Thun. Anche in questo caso la sfida si è giocata sui costi. Ed è stata vinta: 995 euro al metro quadro. «È sulla riduzione dei tempi che bisogna puntare», spiega. «Attraverso l'uso dei prefabbricati, per esempio, si impiegano due mesi a realizzare quello che con un cantiere tradizionale si fa in due anni. Il prefabbricato elimina anche il problema dell'interfaccia tra i diversi professionisti, dall'elettricista all'idraulico, perché lavoriamo con "pareti intelligenti", che arrivano già predisposte per i diversi impianti. Ultima considerazione, accorciare i tempi di lavoro significa anche ridurre quelli dell'esposizione bancaria». Niente pannelli fotovoltaici, perché, dice Thun, «bisogna fermare lo scempio della "quinta facciata", il tetto. Visti dall'alto, certi posti sono una distesa inaccettabile di pannelli. Noi puntiamo sull'energia dalla terra, la geotermia. Come abbiamo fatto per esempio a Milano, per il progetto Tortona 37, dove un terzo del fabbisogno energetico è soddisfatto dalla falda». Benini e Thun, due grandi nomi dell'architettura al servizio di progetti sociali. Chissà se presto anche altre "archistar" si impegneranno in questo campo. Sensibili, magari, all'idea che è ormai tempo di «un "back to basic" che non sia solo slogan per il rilancio dell'economia reale, ma concreto momento di ripensamento sociale e culturale, occasione per una nuova architettura urbana a misura d'uomo». Come diceva Giò Ponti. Nel 1949. ◀

## CINQUE RAGIONI PER COSTRUIRE CON IL LEGNO

«È più performante a livello energetico, offre tempi di costruzione ridotti, è antisismico, riduce i rischi di cantiere e gli infortuni sul lavoro, aiuta a gestire il sinistro in caso di incendio, perché il legno brucia, ma non si consuma immediatamente e la casa non crolla all'istante». A parlare è Giovanni De Ponti (nella foto), amministratore delegato di Federlegno-Arredo, che nello sviluppo del social housing vede prospettive per il settore. «Ci sono ampie possibilità di sviluppo per



tutte le aziende della nostra filiera, da quelle che producono prefabbricati a quelle che fanno mobili. I progetti di social housing prevedono la fornitura di abitazioni già dotate di arredamento, per rendere ancora più efficace il rapporto qualità/prezzo. E hanno dimostrato che con meno di 1.300 euro al metro quadro si può costruire e arredare. Lo sviluppo di questo settore, in una fase di domanda stagnante come quella che attraversiamo, è nuova linfa». Le aziende lo hanno capito. Lo dimostra il

successo registrato dal bando lanciato alla fine dello scorso anno da Federlegno-Arredo, Comune di Milano, Assimpredil, In/Arch e Ordine degli architetti di Milano per un repertorio di progetti per edifici residenziali a elevate prestazioni e basso costo. «Non era una gara d'appalto, ma hanno risposto 190 aziende italiane e sono stati inseriti più di 2.500 prodotti, anche da aziende di grande marchio e grande nome. Significa che quando sarà il momento degli appalti veri i nostri imprenditori saranno pronti a rispondere alla sfida del mercato».