

# LE ESIGENZE DEL NUOVO ABITARE ai tempi del Covid

di Chiara Samori

**Il nuovo progetto di Federcostruzioni punta a scoprire come la pandemia abbia influito sulla domanda residenziale. Quali risvolti ha avuto l'emergenza sanitaria sul mercato?**

**□** Il *lockdown* prima e il progressivo «risveglio» delle città a seguire, hanno messo in discussione i modelli consolidati di habitat.

La pandemia da Covid-19 ha evidenziato le criticità dei luoghi in cui viviamo, i limiti delle infrastrutture e in alcuni casi, anche l'inadeguatezza delle case, in cui ora trascorriamo più tempo.

La clausura imposta con la quarantena ci ha obbligati a vivere e lavorare in una modalità ibrida: le nostre abitazioni si sono improvvisamente trasformate in uffici, scuole, palestre, talvolta ambienti di cura e in alcuni casi di svago, con un'unica «finestra» sul mondo, quella del monitor di un PC.

Tutto ciò ha generato profonde riflessioni sul modo in cui viviamo gli spazi, sulla digitalizzazione, sull'attrattatività e vivibilità dei centri urbani, con la convinzione che questo possa essere il giusto momento storico per delineare i contorni di un «nuovo abitare».

È da questi presupposti che nasce il progetto di Federcostruzioni volto a indagare le nuove esigenze abitative e a comprendere come sia cambiata la domanda residenziale durante la pandemia.

Un'iniziativa che da qui ai prossimi mesi coinvolgerà studi di progettazione, società immobiliari, imprese costruttrici e pubbliche amministrazioni per raccogliere idee, spunti e trend emergenti. Un dialogo costante con gli *stakeholder* del settore per individuare i temi progettuali da affrontare e risolvere per rispondere al meglio alle nuove richieste del mercato.

Un confronto che si chiuderà con l'elaborazione di un Rapporto e un evento dedicato al tema dell'abitare in occasione del prossimo SAIE, la fiera italiana di riferimento per le costruzioni, la progettazione, l'edilizia e gli impianti, che si terrà a Bologna dal 14 al 17 Ottobre.

## Il mercato della casa e la domanda immobiliare

Il primo semestre di quest'anno è stato particolarmente anomalo nella storia del mercato immobiliare italiano. Dopo il brusco stop imposto dalla pandemia, gli scambi dei primi sei mesi sono calati del 29,2 per cento. Le situazioni variano da città a città: nella capitale, ad esempio, il mercato ha ripreso un ritmo pre-Covid, a Milano invece c'è ancora lentezza nelle trattative per le abitazioni usate, mentre il nuovo va molto meglio. Anche se è calata la propensione all'acquisto a causa del quadro economico incerto, chi intende comprare ha le idee chiare.





✓ Confortevole  
 ✓ Sicuro  
 ✓ Sostenibile  
 ✓ Economico  
 ✓ Connesso

«La domanda immobiliare è cambiata durante la pandemia - ha commentato **Mario Breglia**, presidente di *Scenari Immobiliari* - ora si cercano case con terrazzo o giardino e si è disposti anche a comprare in un quartiere periferico pur di avere una stanza in più. Si domandano case cablate e adatte a una condivisione di lavoro e vita quotidiana. Gli spazi per i servizi comuni assumono sempre più valore, seppur rivisti con lo sguardo rivolto al distanziamento sociale. Di conseguenza, molti costruttori stanno riprogettando le iniziative immobiliari in questo senso». D'altronde, solo in Italia, nelle settimane successive al *lockdown*, il valore degli immobili con terrazzo o giardino è aumentato dell'8% ed è crollato per quelle abitazioni che ne sono prive. Analisi che trovano conferma con quanto rilevato da alcuni studi di progettazione. Per **Giovanni de Niederhäusern**, Senior Vice President *Architettura di Pininfarina*, si cercheranno abitazioni più spaziose e meglio suddivise, abbandonando l'idea dell'*open space* e del monolocale, tanto in voga

negli ultimi anni. Inoltre dovranno essere tecnologiche e connesse, con soluzioni in grado di supportare i lavoratori in *smart working* grazie a proiezioni immersive e a sistemi di illuminazione intelligenti.

Ma i nuovi trend vanno oltre le quattro mura di casa.

Con l'avvento del lavoro agile molti lavoratori hanno lasciato le città per vivere in luoghi più periferici. Una tendenza che potrebbe portare a riscoprire il valore di tanti piccoli centri rurali del Paese che negli anni si sono spopolati. Per **Maurizio Tira**, rettore dell'*Università degli Studi di Brescia* «occorre riscoprire una forma dell'abitare più rada, a bassa densità, che coinvolga anche la campagna, dove ci sono migliaia di edifici abbandonati». In quel caso, la sfida da vincere riguarderebbe anche una diffusione capillare della connessione telematica per colmare il gap del *digital divide*. Un trend che però, ha un risvolto della medaglia.

«Probabilmente assisteremo al rientro nelle città da parte di una nuova categoria di lavoratori nomadi che hanno

approfittato del lavoro a distanza per stare altrove e che, saltuariamente, dovranno tornare in azienda - ha detto l'architetto **Giovanni de Niederhäusern** - per rispondere alla nuova esigenza abitativa stiamo lavorando ad alcuni progetti di *co-living* a tema per la riconversione di alberghi, che difficilmente potranno ritrovare un mercato nel breve periodo». Il tema di una maggior flessibilità degli immobili è stato ripreso anche dall'architetto **Cino Zucchi**, secondo cui il funzionalismo ha specializzato troppo gli edifici.

«I quartieri storici di tante capitali europee sono sopravvissuti per un'osmosi tra luoghi di lavoro e case - ha spiegato - sarei per risperimentare edifici dove, ad esempio, le altezze tra piano e piano permettano agli spazi di essere reversibili».

Il dibattito, in ogni caso, è aperto e i prossimi mesi saranno fondamentali per comprendere pienamente quali saranno i nuovi progetti "per il mattone italiano".

[chiarasam15@gmail.com](mailto:chiarasam15@gmail.com)