

La tematica della dimensione fisica delle abitazioni assume oggi un ruolo centrale nelle scelte delle famiglie. Proponiamo una riflessione alla luce dell'esperienza marcoliniana

Casa grande, casa piccola, casa a misura di famiglia. Ma oggi... cosa fare?

Antonio Angelo Bertoni

Sfogliando le fotografie dei molti Villaggi realizzati in questi primi cinquantasette anni di vita delle Cooperative La Famiglia o ritornandoci a distanza di tempo o visitando cantieri in corso, mi pongo spesso la domanda del perché del successo di queste iniziative sia in termini strettamente tecnici sia tecnologici. Le "casette" appaiono perfettamente efficienti ancor oggi, e ancor più oggi sono una risposta, sembrerebbe purtroppo rara, a un modo di vivere sereno, tranquillo, con *stress* lasciato fuori dalla porta, dove i bambini vivono protetti, in giusti spazi e dove la distanza fra le abitazioni è coerente. Trattandosi di abitazioni inserite in un sistema urbanistico studiato ben prima di avviare l'opera di edificazione, assecondando, a volte anche le sollecitazioni che provengono dalle Amministrazioni Comunali, si pone ancora grande attenzione alle infrastrutture di base. Nei nuovi Villaggi, nonostante la carenza di aree che non consentono usi dei territori con bassa incidenza edificatoria, le costruzioni realizzate dalle Cooperative La Famiglia rispondono ancora alla domanda di intimità proveniente dalle famiglie e a quella di socialità con i vicini di casa, attraverso facili collegamenti, ma sempre nel rispetto della riservatezza. A tutto ciò contribuisce anche la ricerca dei colori delle case, la disponibilità del verde, le caratteristiche tecniche delle costruzioni in tema di isolamenti e del contenimento dei consumi, con l'obiettivo di creare il clima originale degli insediamenti promossi e realizzati dalle Cooperative La Famiglia. Padre Marcolini ben conosceva le esigenze primarie delle famiglie, e tocca a noi oggi portare avanti con entusiasmo e fiducia i suoi insegnamenti.

Se questa riflessione vale ancora e il frastuono dei nostri giorni non prenderà il sopravvento, ci fa ben sperare che il nostro impegno avrà successo anche per il futuro.

Il tema della collocazione di una realtà cooperativa come la nostra, nel contesto dell'attuale sistema economico, impone oggi tuttavia riflessioni e scelte che solo fino a due anni fa non era dato pensare.

L'irrompere sulla scena dell'edilizia residenziale della tematica del risparmio energetico e della sostenibilità ambientale delle abitazioni, della qualità dell'abitare,

unitamente all'adozione di nuove o rinnovate normative sui più vari temi tecnici ed urbanistici, ha contribuito a creare una situazione nella quale è sempre più difficile offrire risposte in linea con le attese delle famiglie.

Queste si trovano oggi ad affrontare una drammatica congiuntura economica che sta pesantemente condizionando la loro vita. I nuclei familiari stanno rivedendo i loro stili di vita accantonando abitudini e piccole eccezioni conquistate negli anni in cui la prospettiva sembrava sempre volgere alla crescita continua delle possibilità di reddito ma anche di indebitamento. Il riflesso immediato di questa situazione sul sistema della residenza immobiliare è stato il contingentamento della soglia di reddito entro il quale si colloca il sopportabile investimento per la prima casa da parte delle famiglie. A sua volta, il mercato immobiliare ha fornito una immediata risposta: la riduzione della dimensione delle abitazioni. Ciò perché non sono comprimibili i valori delle aree edificabili, che si mantengono ancora su livelli troppo elevati, così come non sono ulteriormente riducibili gli elementi di costo delle costruzioni. Ricordo che dietro ai costi di costruzione delle abitazioni ci sono gli stipendi di chi lavora per costruire o per mettere a disposizione tutti i prodotti necessari all'edificazione; i costi delle materie prime, gli oneri comunali, ordinari e straordinari, le imposte sulle case e i costi dell'innovazione tecnologica "obbligatoria". Quest'ultima sta peraltro illudendo i possibili compratori delle abitazioni: essi ritengono infatti di poter accedere al possesso di una "fuoriserie", mentre magari il proprio reddito può consentire al massimo di poter acquistare una "utilitaria".

Rispetto a questa tendenza, le Cooperative La Famiglia sono alla continua ricerca di soluzioni progettuali che consentano, il più possibile, di edificare abitazioni a "misura di famiglia" ai costi più contenuti possibili ma di elevata qualità progettuale e costruttiva. Questo, oltre a rispondere al principio etico su cui sviluppiamo quotidianamente il nostro operato, ci consente di ribadire il principio della cooperazione che deve assicurare al Socio il migliore prodotto al minor costo possibile.