



## TREND. Parla Alejandro Aravena, guru dell'abitare sociale

# SOCIAL HOUSING, IL BUSINESS DELLE CASE-ALVEARE

**L**a città? «Un crocevia di opportunità». L'housing sociale? «Un investimento da far fruttare». Cambiano significato i fondamenti dell'architettura nel lessico di Alejandro Aravena, l'urbanista che con un progetto di housing sociale ha vinto il Leone d'argento alla Biennale di architettura di Venezia. Quarant'anni, cileno, Aravena è arrivato all'housing sociale dopo una carriera da architetto tradizionale e una docenza all'Harvard University. A Bologna a *Urbania*, il festival dell'urbanistica, è intervenuto per spiegare come l'architettura low cost possa cambiare il volto delle città moderne. Un esempio? Il progetto firmato dallo studio Elemental, di cui Aravena è amministratore delegato. Una sorta di casa-alveare (ampliabile da chi la abita) che nella sua forma iniziale costa 7.800 dollari, pari al sussidio che lo Stato cileno assegna a chi ha diritto ad un alloggio popolare (7.500 dollari), più altri 300 che investono direttamente le famiglie. Un concetto di housing sociale che va al di là del puro sostegno e diventa volano di crescita non solo per chi lo vive, ma anche per le aziende che le costruiscono, e per lo Stato.

**VITA: Come si diventa famosi con l'housing sociale?**  
**ALEJANDRO ARAVENA:** In realtà è molto semplice, perché questo tipo di edilizia interessa a tanti. La casa è un problema di tutti, che noi tentiamo di risolvere con uno strumento specifico: l'uso strategico delle forme. Cioè, l'architettura.

**VITA: In che senso «strategico»?**

**ARAVENA:** La sfida è far in modo che, senza modificare i flussi di ingresso - sarebbe inutile -, la densità delle abitazioni non si trasformi in sovraffollamento e che le reti di opportunità da cui sono attraversate le città tocchino tutti.

Nel progetto è entrata anche la maggiore compagnia petrolifera cilena. «Il nostro format prevede micro abitazioni da 35 metri quadrati ampliabili e inserite nella rete di servizi cittadini». Un "miracolo" da 7.800 dollari. Che promette di sfondare

di Daniela Verlicchi

**VITA: In che modo?**

**ARAVENA:** Prima di tutto occorre stare alle regole del gioco imposte dal mercato. In Cile c'è libera concorrenza tra le imprese che si occupano di housing sociale: vince chi offre le migliori condizioni al minor prezzo. Il mercato è cresciuto nel tempo: chi fa social housing ha visto aumentare a dismisura i guadagni perché la domanda

### TORINO DOCET

#### ■ BABY ARCHITETTI CRESCONO

Un cortile che, visto dalle finestre della scuola, somiglia a un grosso pesce che fa le bolle. Il sogno di molti bambini, a Torino, è diventato realtà grazie al progetto *Torino città in gioco* e ai 12 architetti del laboratorio Città Sostenibile che, a partire dalle idee di 5 mila piccoli torinesi delle materne, elementari e medie, hanno progettato 30 cortili della città (otto già inaugurati e altri otto già appaltati). Il risultato, ad esempio, è quello della scuola Mazzini, nel quartiere Santa Rita.

di abitazioni sociali è anelastica, contrariamente a quella di edilizia residenziale. E così nel nostro gruppo di finanziatori recentemente è entrata anche la principale compagnia petrolifera cilena, la Copec.

**VITA: Prima regola, dunque, essere competitivi. Poi?**

**ARAVENA:** Far in modo che l'housing sociale diventi un investimento per il futu-

ro, non un costo fisso. Per questo occorre scegliere accuratamente il terreno sul quale costruire: le periferie, di solito, non vanno bene. In America Latina capita spesso che chi ottiene un'abitazione popolare perda il lavoro perché si trova a due o più ore di autobus dal proprio impiego. Occorre dunque costruire su terreni che acquistano valore col tempo.

**VITA: Ma le zone centrali sono quelle che costano di più. Come riuscite a far quadrare i conti?**

**ARAVENA:** Semplice. Su un terreno da 70 metri quadrati costruiamo abitazioni da 35 con gli elementi essenziali: bagno, cucina, zona notte, scale, muri portanti. Saranno poi gli abitanti a costruire le restanti parti in base alle loro esigenze. L'importante è lasciare loro la possibilità di farlo.

**VITA: Già, ma come?**

**ARAVENA:** Quali sono le uniche parti ampliabili di un condominio tradizionale? Il piano terra e l'ultimo. Ecco, noi abbiamo costruito edifici a due piani che possono espandersi a terra e verso l'alto con l'aggiunta di altre pareti realizzabili con materiali low cost e sempre disponibili: legno, prefabbricati, mattone. Così abbiamo creato il primo complesso: 93 case nel centro di Iquique, una città di mezzo milione di abitanti nel deserto cileno.

**VITA: È un modello esportabile?**

**ARAVENA:** Già esportato. Con questa tecnica sono state costruite 492 abitazioni sociali. Dopo Iquique, abbiamo aperto altri 15 cantieri tra Cile, Messico, Colombia e Perù che daranno una casa ad altre 732 famiglie. Sono in contatto con il governatore della Bank of India per mettere in piedi un progetto simile in quel Paese. E anche in Italia abbiamo costruito due prototipi per le Biennali di Venezia e Milano.



## MILANO. Il Sistema consortile metropolitano milanese farà rinascere l'opera di Viganò

# MARCHIONDI, UN INVESTIMENTO DAVVERO SOCIALE

**F**inalmente al via il recupero dell'Istituto Marchiondi di Milano. Il palazzo, capolavoro di Vittoriano Viganò, dopo dodici anni di abbandono potrà tornare alla vita. Una partita in cui il non profit ha giocato un ruolo da protagonista. Come spiega Umberto Zandrini dello Scmm - Sistema consortile metropolitano milanese.

«Tutto comincia nel 2005 quando lo Scmm, composto da cinque consorzi territoriali in area Cgm, vince una gara d'appalto comunale con cui si aggiudica il progetto dei lavori per il recupero». Nel progetto origina-

Dopo 12 anni il palazzo del famoso architetto riprenderà vita grazie a un consorzio di cooperative sociali, in collaborazione con la Fondazione Cariplo e il Politecnico

le, Scmm aveva previsto di allocare nel palazzo diverse realtà: un ostello della gioventù, un pen-

sionato per adulti, alcuni appartamenti per giovani madri, un centro di formazione per lo sviluppo dell'imprenditoria sociale e un pensionato universitari. Ma nascono subito i primi problemi. «I lavori prevedevano un investimento di circa 12 milioni di euro, a fronte del quale avremmo potuto usufruire dell'immobile per appena 30 anni. Troppo pochi per un esborso di quella portata. Così abbiamo chiesto a Palazzo Marino una deroga sui tempi previsti». Il niet del Comune di Milano è stato secco. Scmm però non si perde d'animo e comincia la ricerca di part-

ner che siano disposti ad investire nel progetto.

«Prima ci è venuta incontro Fondazione Cariplo», continua Zandrini, «poi il Politecnico di Milano». Nasce così un protocollo d'intesa tra Comune di Milano, Politecnico, Fondazione Cariplo e Scmm per dare vita al progetto di recupero. Rispetto al progetto iniziale, l'ostello della gioventù viene sostituito da un pensionato universitario. I numeri finali? Li dà lo stesso Zandrini: «Il Politecnico porta 12 milioni statali tramite il trasferimento di risorse, Fondazione Cariplo mantiene l'impegno per

3,5 milioni. I restanti 3 milioni di euro li mette direttamente Scmm». Se Cariplo risponde alla propria mission come ente erogatore a sostegno di iniziative culturali e sociali e il Politecnico trasferisce denaro pubblico, l'unico investimento privato tout court è quello dei consorzi. Conferma Zandrini: «Certo, abbiamo investito di tasca nostra». E il privato sociale con il cappello in mano? «Il nostro è proprio il caso in cui l'idea di una non profit alla ricerca di contributi a fondo perso si dimostra decisamente infondata».

Lorenzo Maria Alvaro