



IL PRESIDENTE
PAOLO BETTONI
HA MODERATO
UN DIBATTITO
DEDICATO ALLE
NUOVE FRONTIERE
FRA DOMANDA
E OFFERTA

ASSEMBLEA GRUPPO GIOVANI: IL FUTURO DEL COSTRUIRE FRA COMFORT E MODULARITÀ

Il mestiere del costruire oggi si confronta con le esigenze di un mercato in costante e dinamica evoluzione. E l'Assemblea Annuale del Gruppo Giovani del Collegio è stata l'occasione per approfondire il tema.

Se da un lato la crisi finanziaria rimbalza sul mattone e crea forti incognite al mercato, d'altro canto il comparto edile deve confrontarsi non solo con nuove tecnologie costruttive utili a favorire consumi energetici più contenuti e un maggior comfort abitativo, ma anche con diversi e nuovi bisogni.

E questo è stato il filo conduttore del dibattito "Costruire oggi: cosa, dove, come", tenutosi al termine della tradizionale Assemblea del Gruppo Giovani del Collegio.



Il tavolo dei relatori all'Assemblea del Gruppo Giovani: da sinistra a destra il vicepresidente del Collegio Giuliano Paterlini, il presidente del Gruppo Giovani Paolo Bettoni e il relatore Gian Piero Pedretti

Assemblea del Gruppo Giovani del Collegio. Il Presidente Paolo Bettoni, facendo gli onori di casa, ha ripercorso le tappe più importanti di un anno di attività organizzate dai Giovani del l'Associazione di via Foscolo.

Gli appuntamenti dedicati alla formazione nel ciclo di seminari sull'organizzazione aziendale sono stati senz'altro un momento fondante e catalizzatore di interesse, ma nondimeno hanno giocato un ruolo importante le visite organizzate nelle sedi di molte im-

prese che svolgono la loro attività produttiva sul territorio bresciano. Momenti di incontro e confronto nei quali "i giovani hanno potuto confrontarsi per ripensare l'attività in impresa nell'ottica dei molti cambiamenti degli ultimi anni".

Il dibattito - moderato dallo stesso Bettoni - al quale ha preso parte anche il vicepresidente Giuliano Paterlini, ha avuto come relatore e interlocutore l'architetto Gian Piero Pedretti, consulente in materia urbanistico-edilizia e dirigente nel Comune di Lumezzane,

ente per il quale ha collaborato alla predisposizione del PGT.

Il presidente ha avviato l'incontro con una considerazione sullo stato dell'arte del mercato e delle esigenze dei consumatori: "Se qualche anno fa un'abitazione poteva essere venduta ad una maggioranza di clienti potenziali che semplicemente avesse disponibilità economiche adeguate, oggi la situazione sembra essere molto diversa e più difficoltosa. Perché? Semplice. Disponibilità economiche dei potenziali clienti a parte, la domanda di nuove abitazioni si è fatta più attenta ad una serie di variabili, come il comfort abitativo e la prossimità di servizi irrinunciabili, che pongono all'imprenditore nuove sfide costruttive per assecondarne le preferenze. Oggi pensare e progettare modellando e creando un edificio come fosse un vestito su misura inizia ad essere la norma se non una priorità".

"Negli anni passati ubicazione degli edifici sul territorio e le loro caratteristiche planimetriche non erano elementi eccessivamente vincolanti all'acquisto. Oggi questi sono elementi a cui si pone molta più attenzione, soprattutto quando si parla di centri storici delle città". Questo secondo l'arch. Pedretti è il punto da cui partire per capire alcune delle nuove dinamiche della domanda residenziale.

L'evoluzione dei centri storici italiani è il tema da comprendere, perché a fronte di una forte urbanizzazione non ha fatto seguito un adeguato aggiornamento di tutti quei servizi che agevolano la mobilità urbana. Lo sviluppo, quindi, non ha tenuto conto di una domanda sempre più esigente che si riassume nel concetto di



Giuliano Paterlini

"benessere abitativo" e quindi si è assistito al progressivo abbandono dei centri storici in diverse città italiane.

L'architetto Pedretti ha riassunto brevemente alcune strategie adottate da metropoli del nord Europa che hanno fatto dello sviluppo della mobilità, soprattutto collettiva, un punto fermo per la crescita e la valorizzazione urbanistica del centro. Gian Piero Pedretti ha portato ad esempio il progetto della nuova torre di Londra, ideata come



Gian Piero Pedretti

volano per lo sviluppo urbano di un'area periferica nel quadro delle opere per le Olimpiadi 2012. La torre è stata disegnata dall'anglo-indiano Anish Kapoor ed è praticamente una grande costruzione in acciaio, alta 115 metri, per oltre 1.000 tonnellate di peso.

I tubi che formano la struttura della torre si intrecciano tra di loro e vanno a formare la sagoma definitiva di questa attrazione, che si spera possa continuare ad interessare i turisti anche dopo la fine dell'evento sportivo.

Ebbene, quest'opera è raggiungibile grazie a una pluralità di mezzi di trasporto (metropolitana, sei linee ferroviarie e quattordici linee d'autobus, al servizio di circa 200mila utenti al giorno) che sin da ora danno vita a uno dei nodi di traffico più complessi della capitale in una zona dove non sono previsti parcheggi per automobili.

A prima vista questa mancanza di spazi per il mezzo privato sembra un limite, ma la filosofia costruttiva è andata ben oltre, nell'ottica di limitare il traffico aumentando l'efficienza della mobilità collettiva che permetterà anche tempi medi di percorrenza inferiori rispetto a quelli privati.

Dunque lo studio della domanda e del tessuto urbano sembra essere la direzione per ripensare alla rivalutazione e ristrutturazione degli edifici all'interno delle aree urbane.

"Con lo strumento del Pgt i cittadini e le imprese, tramite le proprie osservazioni, possono partecipare alle decisioni sul futuro della città. E il costruttore è quindi chiamato a prestare molta attenzione allo sviluppo socio demografico per intercettare nuove esigenze o

INTERCETTARE
LE NUOVE
TENDENZE
È SENZA DUBBIO
UNA CHIAVE
DI AZIONE UTILE
A RILANCIARE
IL MERCATO

un mutamento delle stesse”.

L'arch. Pedretti ha evidenziato come, ad esempio, l'invecchiamento progressivo della popolazione porti con sé una serie di riflessioni importanti. In primo luogo l'edilizia popolare andrebbe ripensata offrendo spazi abitativi che agevolino l'accessibilità a persone con una progressiva capacità motoria ridotta e una capacità di spesa contenuta. In secondo luogo gli spazi abitativi di edilizia popolare andrebbero supportati da una rete di servizi al cittadino, nonché di una rete di trasporti pubblici efficiente e capillare.

Un altro tipo di domanda che sta progressivamente aumentando negli ultimi anni è quella riferita alla disponibilità di abitazioni modulari. “Sono abitazioni i cui interni possono essere modificati in funzione dei mutati bisogni di chi vi abita”.

Si è fatto l'esempio di una abitazione che, nata come trilocale per una coppia, possa diventare, con modifiche minime alle pareti interne, un quadrilocale pronto per accogliere la cameretta di un bambino.

Le tendenze diventano sempre più importanti per la guida dell'impresa all'interno di un mercato sempre più orientato a nuove “nicchie” e nuove tendenze, con un particolare riguardo al comfort.

Il dibattito è proseguito toccando il tema delle ristrutturazioni. Come per l'analisi della nuova domanda infatti, anche questo tipo di operazioni debbono tenere conto di una domanda in continua evoluzione.

Uno dei principali problemi consiste nel creare un'attrattiva verso il centro delle città che



progressivamente si è andato svuotando con il passare del tempo perché gli edifici non garantiscono gli standard qualitativi richiesti.

La difficoltà del ristrutturare in questo caso spesso si scontra con normative che pongono restrizioni tali da far risultare economicamente svantaggioso o impraticabile apportare quelle migliorie che tendano ad assecondare l'esigenza di produrre strutture con un buon risparmio energetico e, nel contempo, ambienti modulari.

Se da un lato intercettare le

nuove tendenze rappresenta il futuro e lo sbocco verso una nuova fase di crescita, rimane pur sempre attuale, come è emerso durante il dibattito in sala, l'esigenza del costruttore di far assorbire al mercato gli immobili già realizzati.

Questa è una sfida nella sfida che deve essere raccolta pur se il tema resta complesso di fronte alla situazione di fermo del mercato. E, questo, purtroppo è il presente.

