

EDILIZIA POPOLARE

283

RIVISTA DI ARCHITETTURA E URBANISMO

ANNO
52°

ABITARE IL MEDITERRANEO

postatarget
creative
C/1229/2008
Posteitaliane

FEDERCASA FEDERAZIONE ITALIANA PER LA CASA ADERENTE A C



86

Il cambiamento delle condizioni dei paesi della regione balcanica, da post-conflittuali a paesi in transizione, ha spinto le popolazioni di questi stati ad avviare mutamenti profondi di natura politica, sociale ed economica. Lo sviluppo di un'efficace amministrazione urbana e l'accesso ad un alloggio alla portata di tutti hanno giocato un ruolo chiave nelle recenti politiche di sviluppo, in modo particolare in Croazia e Slovenia, paesi che si distinguono per programmi e qualità degli interventi. In questi stati il mutare della struttura sociale ed economica avviata in seguito alla caduta del regime comunista e la nuova situazione del dopo-guerra hanno spinto le autorità a promuovere nuovi approcci alle politiche abitative, alle politiche relative ai finanziamenti, alla pianificazione e all'amministrazione urbana.

Nei paesi che erano scomparsi dietro la cortina di ferro alla fine seconda guerra mondiale, il patrimonio edilizio era statalizzato e il governo centrale si occupava della costruzione di massicci complessi abitativi plurifamiliari, per lo più realizzati con la tecnica della prefabbricazione fuori opera. Dall'inizio degli anni novanta, in seguito alla caduta del regime e alla formazione di stati indipendenti nati dalla

disgregazione della confederazione, le amministrazioni hanno avviato una politica di cessione ai locatari degli alloggi sociali che costituivano il 100 per cento del patrimonio costruito. Anche il vecchio patrimonio immobiliare precedentemente espropriato, che non era stato mantenuto in efficienza per più di quarant'anni, fu restituito ai proprietari storici.

Nonostante abbia conquistato la propria autonomia in soli dieci giorni non cruenti e non distruttivi per il patrimonio edilizio nazionale, la Slovenia ha sperimentato i cambiamenti maggiori nel settore abitativo. In confronto alle altre nazioni in transizione dell'area balcanica e dell'Europa centrale, la privatizzazione delle ex abitazioni sociali dell'era comunista è stata la più estensiva. L'uscita dello stato dal settore dell'edilizia pubblica ha determinato una considerevole carenza di alloggi disponibili. Così le politiche per la casa hanno dovuto affrontare due temi centrali: sviluppare programmi per l'incentivazione fiscale per l'acquisto di alloggi e garantire l'accessibilità a prezzi contenuti al mercato immobiliare, tema cruciale nella questione casa. Differentemente dalla vicina Croazia, il governo Sloveno non ha dovuto attendere che

si attenuasse l'emergenza postbellica per attivare un programma organico, strutturato in modo capillare sul proprio territorio. Nel 1991 entra in vigore l'*Housing Act* che distingue tra appartamenti che possono essere affittati o venduti a prezzi di mercato libero (classificati *non-profit*) e appartamenti di edilizia sovvenzionata (classificati *sociali*). I primi sono destinati alle persone che pur non essendo indigenti non guadagnano a sufficienza per l'acquisto di un alloggio ai prezzi di mercato, i secondi sono destinati alle fasce sociali più svantaggiate che hanno i redditi più bassi.

La guerra del 1991-1995 ha creato un'imponente emergenza abitativa in Croazia: rifugiati, sfollati, e un'ingente quota di abitazioni demolite. Le distruzioni hanno sensibilmente indebolito il sistema economico e sociale. Al termine della guerra, nel 1995, il governo croato ha affrontato l'emergenza con l'attivazione di un programma di recupero del patrimonio abitativo e di costruzione di nuovi alloggi per gli oltre quattrocentomila sfollati. Terminata l'ondata di privatizzazioni massicce avviate dopo la caduta del regime, superata l'emergenza post bellica, è seguita la progressiva saturazione

CROAZIA / SLOVENIA

Dopo la guerra

Esiti di concorsi, le realizzazioni dei giovani architetti croati e sloveni testimoniano la vivacità della ricerca.

testo di Pier Francesco Cherchi



Zvezda housing, Nova Gorica, Slovenia

Il condominio Zvezda si articola in quattro parti, indipendenti per accesso e distribuzione interna, collegate ad ingressi e scale differenti. Il cuore dell'intervento è l'ampio giardino comune verso il quale gli alloggi e l'intero complesso sono rivolti. Vista del complesso dal giardino (foto Hisao Suzuki)

del mercato immobiliare che consisteva principalmente di abitazioni collettive di proprietà. Nel 2001, con lo scemare dell'emergenza, il governo introduce un nuovo programma per l'edilizia, denominato POS, che costituisce un caso significativo anche sul piano europeo se analizzato sia sul piano quantitativo, sia qualitativo. Il programma POS è stato principalmente istituito per normalizzare il mercato immobiliare, che all'inizio dell'anno 2000 era particolarmente deregolato, privo di qualsiasi controllo qualitativo e con prezzi sensibilmente elevati. Nato con questo fine, il programma ha dato ottimi risultati rilevandosi efficace nella calmierazione dei prezzi. Forse è per questo che alcuni ritengono che siano state proprio le lobby degli immobiliari ad affossare il POS determinandone la fine nel 2006. Mediante il POS sono state realizzate 3.500 abitazioni in cinque anni, destinate alla vendita a nuclei con reddito non sufficiente all'acquisto di alloggi del mercato immobiliare, e all'affitto alle fasce con reddito minimo.

In queste pagine presentiamo alcune opere che costituiscono il frutto dei programmi avviati dopo il 2001 in entrambi gli stati. Tutte le realizzazioni

sono il risultato di competizioni aperte che hanno offerto a giovani progettisti sloveni e croati l'opportunità di realizzare la loro opera prima.

Queste esperienze sono significative anche per la capacità delle amministrazioni centrali di stimolare lo sviluppo di un progetto culturale, promuovendo un vivo dibattito sul tema dell'housing sociale e numerosi concorsi di progettazione i quali in molti casi sono stati vinti da giovani studi di architettura. Diversamente da quanto avvenne nel dopoguerra in Italia con il programma INA-Casa, in cui l'Ufficio architettura diretto da Adalberto Libera aveva il compito di promuovere la qualità architettonica e costruttiva degli interventi dei diversi progettisti locali coinvolti, non è stato attivato un organo centrale di controllo e di indirizzo per gli architetti. I governi hanno compreso che il sistematico coinvolgimento delle nuove energiche generazioni di progettisti, selezionati facendo uso massiccio della procedura del concorso aperto, avrebbero innescato un processo critico progettuale sul tema dell'housing che ha effettivamente prodotto realizzazioni di elevato livello, sia sul piano architettonico-tipologico, che realizzativo. Mediante lo sviluppo della pratica con-

corsuale la qualità delle costruzioni e dell'architettura in generale è notevolmente cresciuta negli ultimi anni nell'area balcanica e in particolare in Croazia e Slovenia. Questi concorsi sono stati indetti in un periodo di ridottissime opportunità, specialmente per i giovani studi con idee e fame di realizzazioni. Non sempre hanno prodotto grande architettura, ma certamente realizzazioni migliori di quelle del mercato libero, anche perché i membri delle giurie erano sovente docenti delle locali facoltà di architettura. In molti casi questi programmi hanno aiutato una nuova generazione di architetti, che nel 2000 non aveva ancora compiuto il trentesimo anno d'età, ad affermarsi con opere che sono state oggetto di premi e riconoscimenti anche al di fuori dei confini nazionali.

Zvezda housing, Nova Gorica, Slovenia

Progettato dallo studio Sadar Vuga, *Zvezda housing* (2004-2007) è il primo condominio di abitazioni sociali edificato a Nova Gorica dotato di un proprio giardino, di un parcheggio sotterraneo e di una facciata attraente con finestre alla francese, balconi e attici con terrazze.

l'housing sociale

Un contributo dell'architettura di qualità allo sforzo verso la ricostruzione di una nuova identità nazionale.

Complesso CGV, Cesta v Gorice, Lubiana

Il complesso CGV - appartamenti non-profit a Cesta v Gorice (Lubiana) - è pensato con uno schema sperimentale, che tenta di evitare il tipico impianto delle abitazioni sociali in cui ampie porzioni di suolo interposte ai corpi di fabbrica diventano "vuoti a perdere", aree desolate prive di controllo e di proprietari. Quattro enclavi definiscono l'insediamento in forma di villaggio in cui convivono famiglie a basso reddito e immigrati.

1. Una strada del quartiere (foto Miran Kambic)
2. Una corte interna semi privata (foto Miran Kambic)
3. Il fronte posteriore (foto Miran Kambic)



Il condominio Zevzda si articola in quattro parti, indipendenti per accesso e distribuzione interna, collegate ad ingressi e scale differenti. Il cuore pulsante dell'intervento è l'ampio giardino comune verso il quale gli alloggi e l'intero complesso sono rivolti. Il giardino, sopraelevato di 80 cm sopra il livello stradale, funge da spazio esterno per il tempo libero e per la socializzazione tra i residenti. Per favorire l'identificazione degli abitanti l'architettura di questo complesso è studiata, pur nella sobrietà complessiva del disegno, come un segnale, riconoscibile e identificabile.

Polje housing e CGV housing, Lubiana, Slovenia

L'insediamento *Polje housing* (2003-2005) a Lubiana è un complesso di sei fabbricati per edilizia non-profit con i quali lo studio guidato dai giovani Matija Bevck e Vasa Perović affronta il tema dell'edificazione sul bordo urbano, in un sito delimitato da un ampio spazio ineditato da un lato, la città costruita dall'altro e dall'infrastruttura fer-

roviaria su un terzo. Le dotazioni minime previste dal programma, tredici appartamenti per blocco di piccolissime dimensioni, hanno spinto i progettisti a ideare un sistema di balconi in aggetto che appaiono come elementi espulsi dal volume con lo scopo di far acquisire agli alloggi una propensione all'apertura verso l'esterno. Le suggestioni figurative della vicina linea ferroviaria influenzano alcune scelte che si traducono nell'uso dei cavi metallici degli aggetti e nel colore rosso-vagone dei pannelli in fibrocemento delle facciate, nonché nei dischi maggiorati in acciaio inox utilizzati per il fissaggio del rivestimento.

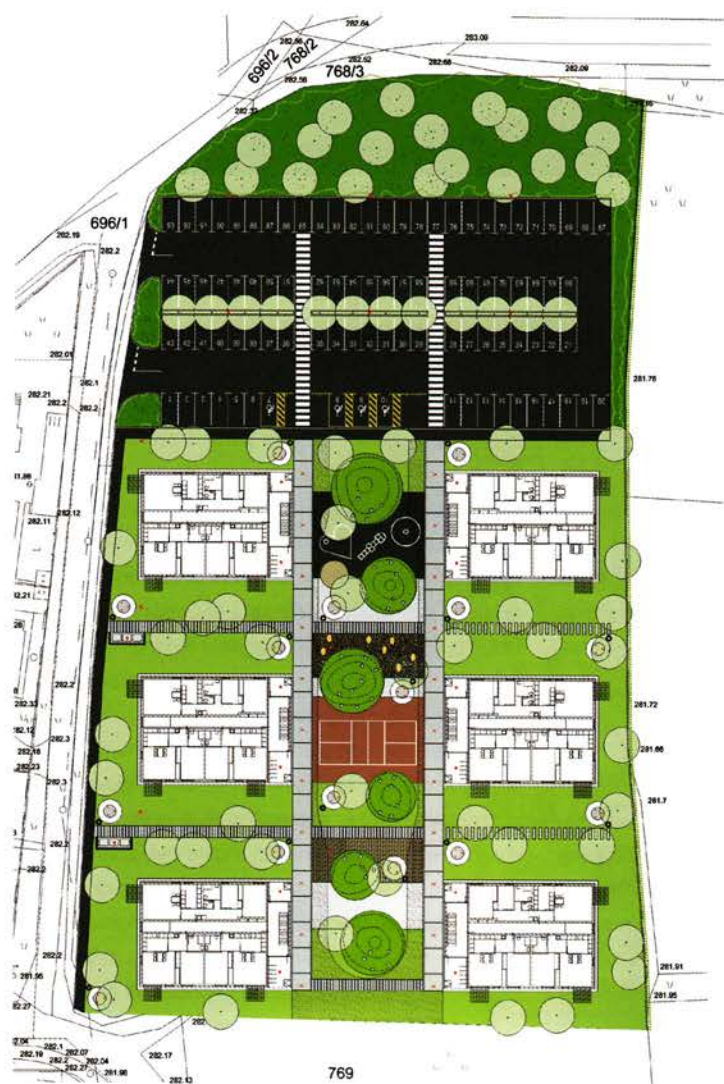
Il complesso CGV (2006-2007) - appartamenti non-profit a Cesta v Gorice (Lubiana) - nasce in un'area ai confini della città lambita dalla viabilità e da una porzione di territorio infestato da vegetazione paludosa. L'insediamento, pensato con uno schema sperimentale, è vicino ad un centro di accoglienza per immigrati e offre abitazioni a famiglie a basso reddito e a immigrati e rifugiati con permesso di soggiorno. Il complesso tenta di evitare il tipico



1



2



3

Polje housing, Lubiana, Slovenia

L'insediamento Polje a Lubiana è un complesso di sei fabbricati per edilizia non-profit. Le dotazioni minime previste dal programma, tredici appartamenti per blocco di piccolissime dimensioni, hanno spinto i progettisti a ideare un sistema di balconi in aggetto che appaiono come elementi espulsi dal volume con lo scopo di far acquisire agli alloggi una propensione all'apertura verso l'esterno. Le suggestioni figurative della vicina linea ferroviaria influenzano alcune scelte dei progettisti, che si traducono nell'uso dei cavi metallici degli aggetti e del colore rosso-vagone dei pannelli in fibrocemento delle facciate.

1. Il fronte aperto sulla campagna (foto Matevz Paternoster)
2. I balconi aggettanti e il rivestimento in lastre di fibrocemento rosso (foto Matevz Paternoster)
3. Planimetria generale del complesso



1



2

Shopping roof apartments, Bohinjska Bistrica, Slovenia

L'edificio, che accoglie sessantadue appartamenti, si configura in un involucro ligneo aperto per valorizzare le vedute verso la vallata e verso le circostanti montagne. La struttura lignea è concepita in modo tale che tutti gli appartamenti, dal più piccolo (40mq) al più grande (120mq) siano parte di una pianta flessibile, in cui solo i setti portanti che separano gli appartamenti costituiscono una giacitura fissa.

1. Il fronte principale (foto Tomaž Gregorič)
2. I negozi e il corpo alloggi superiore (foto Tomaž Gregorič)

schema delle abitazioni sociali in cui ampie porzioni di suolo interposte ai corpi di fabbrica diventano "vuoti a perdere", aree desolate prive di controllo e di proprietari. Per questo motivo l'insediamento è diviso in quattro enclavi, che formano unità socialmente indipendenti, paragonabili per dimensione alla struttura di un piccolo villaggio. Tutti i centoquattordici alloggi, dai più piccoli (26 mq), ai più grandi (76 mq), sono accessibili da percorsi esterni protetti e sono connotati da grandi numeri gialli che li rendono facilmente individuabili.

Shopping roof apartments e Hayrack apartments, Slovenia

I progettisti del gruppo OFIS, con sede a Lubiana, hanno sviluppato per il complesso *Shopping roof apartments* (2006-2007) un programma misto di appartamenti non-profit e negozi situato in un'area centrale del villaggio di Bohinjska Bistrica nella regione alpina del lago Bohinj. L'edificio, che accoglie sessantadue appartamenti, si configura in un involucro ligneo aperto per valorizzare le ve-

dute verso la vallata e verso le circostanti montagne. La struttura lignea è concepita in modo tale che tutti gli appartamenti, dal più piccolo (40 mq) al più grande (120 mq) siano parte di una pianta flessibile, in cui solo i setti portanti che separano gli appartamenti costituiscono una giacitura fissa. Il complesso per abitazioni sociali *hayrack apartments* (2005-2007) sorge nei pressi dell'aeroporto di Lubiana, ai margini delle città di Cerklje, in un sito in cui un maestoso tiglio pluricentenario costituisce un vincolo e allo stesso tempo uno stimolo per i progettisti che operano sagomando la pianta dell'edificio secondo un andamento a L intorno all'area verde. Gli appartamenti, venduti a giovani famiglie al prezzo convenzionale di novecento euro al metro quadro, sono di misure che variano dai 30 mq dei piccoli studi agli 80 mq dei quadri-locali. I materiali utilizzati, semplici ed economici, e le tecniche costruttive ispirate agli esempi delle architetture tradizionali, hanno permesso di contenere il costo di costruzione entro i seicento euro a metro quadro.



1

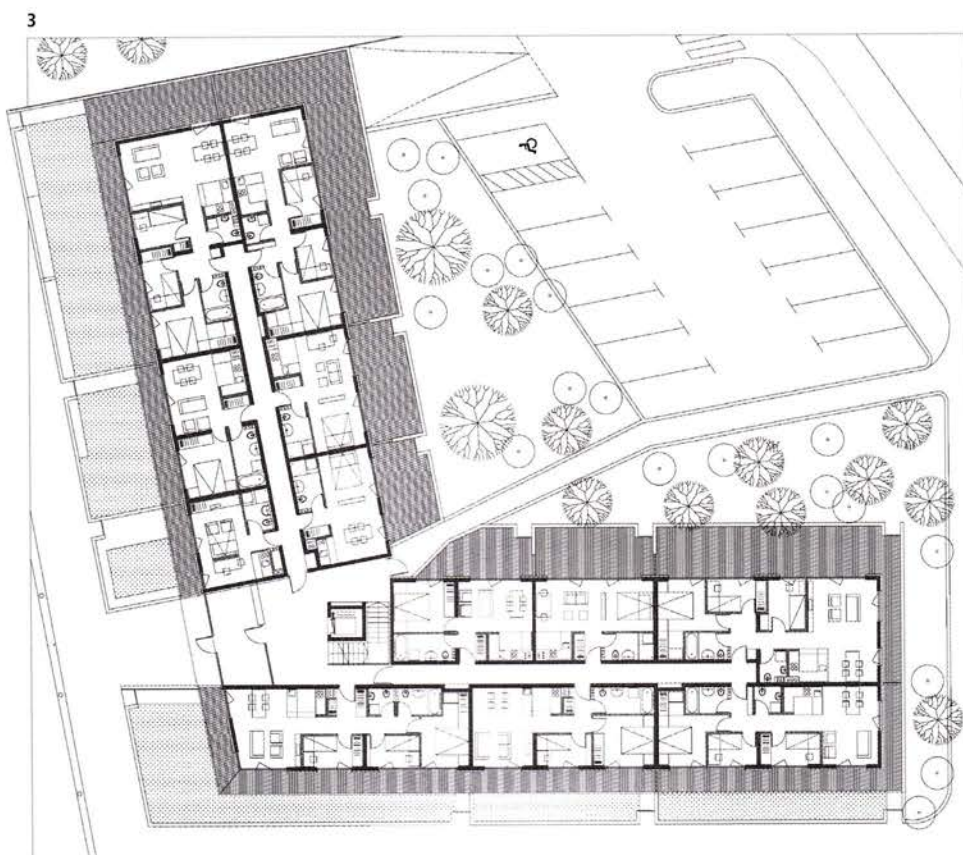
Hayrack apartments, Cerklje, Lubiana, Slovenia

Il complesso per abitazioni sociali "hayrack apartments" (2005-2007) sorge nei pressi dell'aeroporto di Lubiana, ai margini delle città di Cerklje, in un sito in cui un maestoso taglio pluricentenario costituisce un vincolo e allo stesso tempo uno stimolo per i progettisti.

1. Vista frontale (foto Tomaž Gregorič)
2. Il complesso dal lato aperto verso il taglio pluricentenario (foto Tomaž Gregorič)
3. Planimetria del piano terra



2



3



2



Krapinske Toplice e Samobor housing, Croazia

Il complesso *Krapinske Toplice* (2001-2003) per venti appartamenti è uno dei primissimi edifici finanziati con il programma POS in Croazia e stato progettato dalle giovanissime Iva Letilović e Morana Vlahović. L'edificio è stato progettato rispettando rigide norme regolamentari e stretti vincoli temporali ed economici (520 euro/mq). Si trova in una zona agricola ai margini della cittadina di Krapinske Toplice, caratterizzata da architetture rurali e condomini tipici dell'architettura croata degli anni settanta. Ancora prima della sua realizzazione il complesso è stato oggetto di accesi dibattiti che hanno avuto un lieto fine non appena l'edificio è entrato in funzione, anche in seguito alla vittoria del premio come miglior edificio residenziale indetto dall'associazione nazionale degli architetti croati. Il fabbricato reinterpreta nei colori e nelle geometrie il *koslec*, la tipica architettura locale ad uso agricolo caratterizzata dai forti cromatismi scuri dei rivestimenti lignei, e il *ganjak*, il

Krapinske Toplice, Croazia

In una zona agricola ai margini della cittadina di Krapinske Toplice, caratterizzata da architetture rurali e condomini tipici dell'architettura croata degli anni Settanta, il fabbricato reinterpreta nei colori e nelle geometrie il koslec, la tipica architettura locale ad uso agricolo caratterizzata dai forti cromatismi scuri dei rivestimenti lignei, e il ganjak, il portico ligneo disposto lungo la facciata, ripreso nella galleria di ingresso del fabbricato rivestita in rame.

1. L'ingresso con portico rivestito in rame (foto Jasenko Rasol)
2. L'edificio visto dalla vallata (foto Jasenko Rasol)

portico ligneo disposto lungo la facciata, ripreso nella galleria di ingresso rivestita in rame. Il complesso, tipologicamente una combinazione tra la casa a ballatoio e la casa a schiera, si distingue per un'elevata applicazione del tema della casa individuale disposta in un edificio multipiano, in cui ogni unità abitativa è dotata di un proprio ingresso indipendente e di un proprio spazio aperto, giardino o balcone secondo il livello.

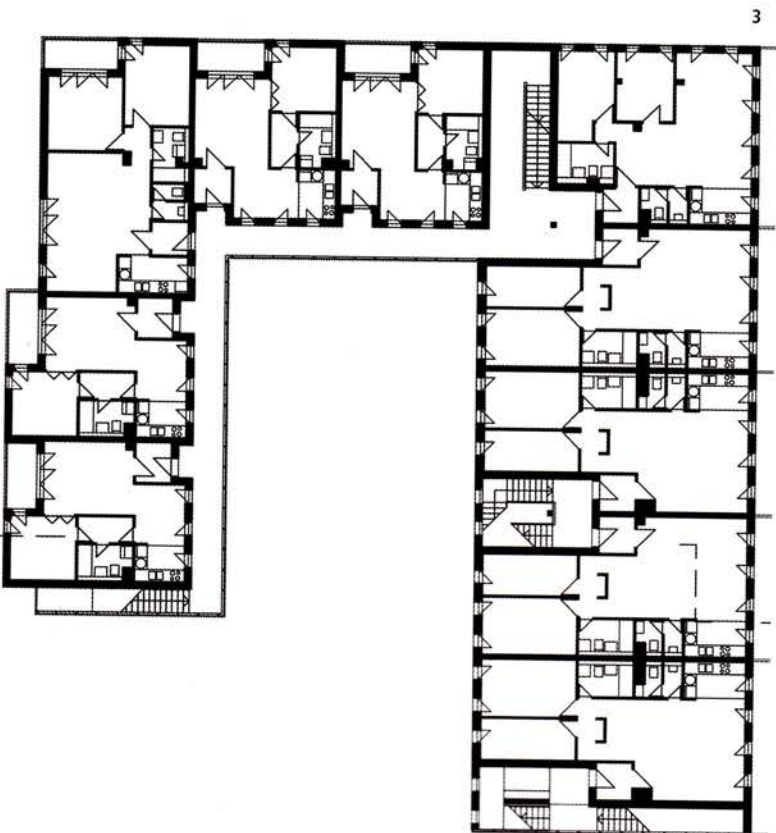
Il secondo intervento, progettato da Letilović e Vlahović (2003-2004) è situato nella periferia di Samobor, in un contesto rurale caratterizzato da case unifamiliari disperse nel territorio. Il programma prevedeva un uso completo del lotto, più adatto ad un insediamento urbano. Lo scostamento tra il carattere rurale del sito e la richiesta di un fabbricato concepito secondo una logica prettamente urbana è divenuto un tema di progetto. Le progettiste, prendendo spunto dalla forma dell'insediamento rurale tradizionale, dispongono i venticinque appartamenti del nuovo complesso sui bordi del lotto e conferiscono al volume una



1



2

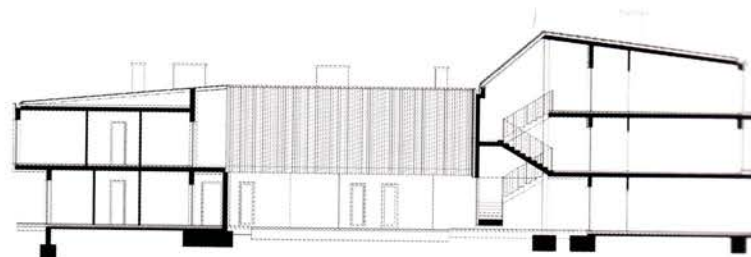


3

Samobor, Croazia

Il complesso è situato nella periferia di Samobor, in un contesto rurale caratterizzato da case unifamiliari disperse nel territorio. Il programma prevedeva un uso completo del lotto, più adatto ad un insediamento urbano. Lo scostamento tra il carattere rurale del sito e la richiesta di un fabbricato concepito secondo una logica prettamente urbana è divenuto uno dei principali temi di progetto.

1. Vista dell'edificio dalla campagna (foto Jasenko Rasol)
2. La corte comune (foto Jasenko Rasol)
3. Planimetria del primo piano e sezione trasversale dell'edificio



Rovinj, Croazia

L'area di intervento, come in molti dei progetti presentati, è periferica, posta ai margini dell'abitato, in un contesto di transizione tra città e campagna.

Il complesso è caratterizzato da un sistema distributivo di passaggi che sottraggono volume e ritagliano percorsi che si districano emergendo nei vuoti terrazza aperti nelle coperture. Il risultato di questa operazione è una sequenza di coperture discontinue e facciate in cui campiture di diverso colore generano una sorprendente variazione nella sequenza ripetitiva delle trame dei pieni e dei vuoti.

1. Vista esterna dell'edificio
2. Un percorso interno di accesso agli alloggi
3. Sezioni e percorsi interni comuni

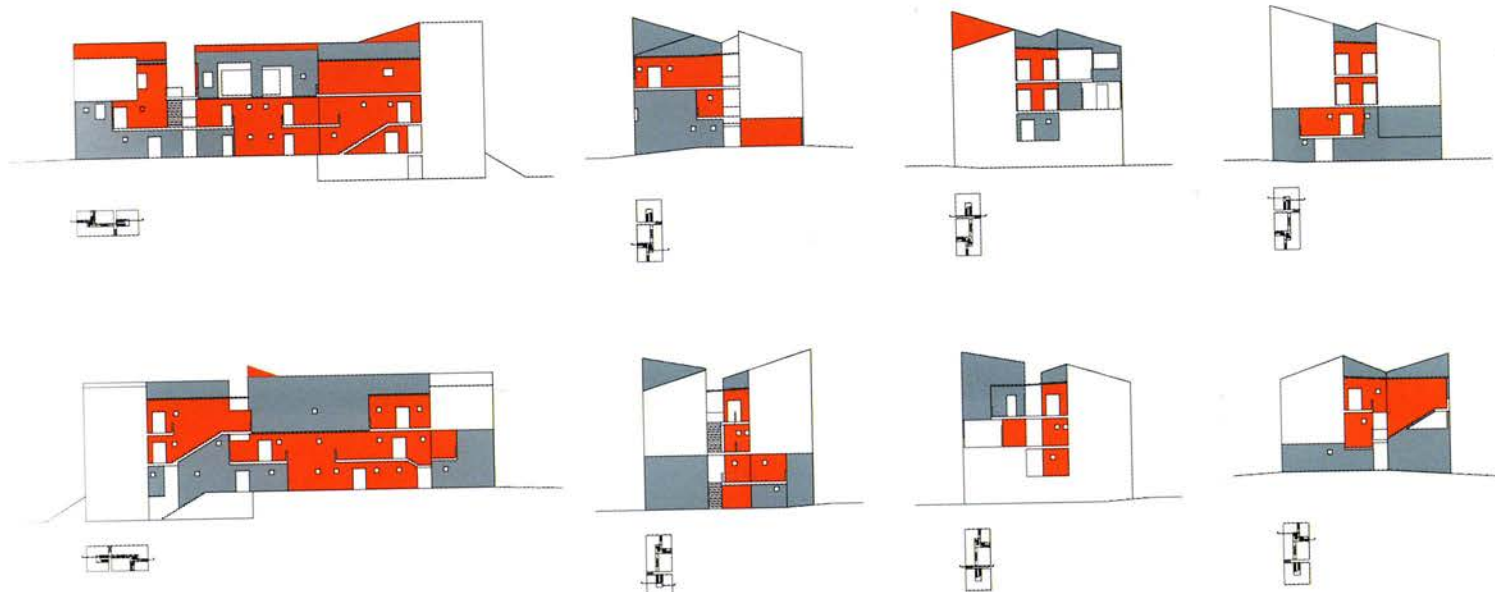


1



2

3



forma a corte sviluppata attorno ad un cortile comune interno contrapposto a spazi-giardino privati esterni. Il rigido impianto planimetrico è interrotto dalla geometria scomposta della copertura e da un sistema di vie di accesso collettive costituite da una galleria, scale e ingressi al cortile centrale.

Rovinj-Štanga housing, Croazia

L'intervento di Rovinj-Štanga (2004) progettato da Helena Paver Njiric, è situato sulla costa dell'Istria a Rovinj, una piccola pittoresca cittadina affacciata sul mediterraneo, meta turistica apprezzata, con strade strette e atmosfere tradizionali tipiche della regione. L'area di intervento, come in molti dei progetti presentati, è periferica, posta ai margini dell'abitato, in un contesto di transizione tra città e campagna. Il progetto vincitore della competizione prevedeva un

complesso di case a patio, interrotte da passaggi ispirati alle *kala*, ombrose vie della città tradizionale. Le nuove richieste dell'amministrazione e dei futuri abitanti hanno determinato le modifiche del progetto originario in favore di una soluzione più densa, che prevede la costruzione di due blocchi compatti. Questa radicale modifica dell'impianto originario non ha impedito il mantenimento della concezione organizzativa interna, caratterizzata da un sistema distributivo fatto di passaggi che operano sottraendo volume e ritagliando percorsi che si districano emergendo nei vuoti terrazza aperti nelle coperture. Il risultato di questa complessa operazione è una sequenza di coperture discontinue e facciate in cui campiture di diverso colore generano una sorprendente variazione nella sequenza ripetitiva delle trame dei pieni e dei vuoti.

Nova Gradiška, Croazia

L'intervento progettato da Vinko Penezić Krešimir Rogina a Nova Gradiška (2001) è uno dei complessi di edilizia sociale interamente finanziato dallo stato, riservato agli sfollati e alle famiglie vittime della guerra. Situato nel cuore di un piccolo villaggio della Slavonia occidentale, l'edificio nasce in un lotto d'angolo. I quindici appartamenti, accessibili dai ballatoi, sono inseriti nel corpo centrale che è contenuto tra due estensioni destinate a servizi comuni, una più grande protesa verso il cortile interno, e una più piccola rivestita in rame. L'apparato volumetrico e materico, fortemente espressivo, è pensato come dispositivo fortemente evocativo della memoria dell'edificio che originariamente occupava il lotto, distrutto nei bombardamenti in cui persero la vita numerose persone.



1

Nova Gradiška, Croazia

I quindici appartamenti di questo complesso, accessibili dai ballatoi, sono inseriti nel corpo centrale che è contenuto tra due estensioni destinate a servizi comuni, una più grande protesa verso il cortile interno, e una più piccola rivestita in rame. L'espressivo apparato volumetrico e materico, è pensato dai progettisti come dispositivo fortemente evocativo della memoria dell'edificio che originariamente occupava il lotto, distrutto nei bombardamenti in cui persero la vita numerose persone.

1. L'edificio visto dalla strada di ingresso
2. Il fronte con i ballatoi
3. Planimetria del piano tipo



2

3

