

REALIZZAZIONI EDILIZIE IN AUTOCOSTRUZIONE

Nel panorama edilizio italiano esistono delle realtà meno manifeste rispetto alla mastodontica produzione edilizia delle imprese.

Alcune di queste si caratterizzano non solo per il contenuto tecnologico o architettonico che le contraddistingue, ma principalmente per essere in primis delle esperienze sociali oltre che edilizie.

Una pratica che più di altre si sta riproponendo come alternativa al costoso mercato edilizio italiano è l'autocostruzione.

Quando una casa viene concretamente costruita dalle stesse persone che la abiteranno si parla di autocostruzione.

Pur essendo una pratica ancora scarsamente riconosciuta dalle istituzioni, essa rappresenta una soluzione disponibile per quelle persone o comunità che non si accontentano delle offerte del mercato immobiliare e/o che hanno la necessità di contenere al massimo i costi.

A cura di Maggioli Editore Spa



SOMMARIO

1. La situazione italiana
2. Anni '70: una realizzazione a Biandronno (VA).
3. Anni '90: l'esperienza di Abbiategrasso (MI).
4. L'autocostruzione a Vergiate (VA), alle soglie del nuovo millennio
5. Conclusioni

La situazione italiana

Da alcuni decenni anche in Italia si sta assistendo ad una nuova diffusione dell'autocostruzione, specialmente nelle aree ex agricole dei centri urbani minori, che ha visto coinvolti soprattutto famiglie di operai, lavoratori dell'industria o ex coltivatori. E' un fenomeno che conserva poche similitudini con la pratica storica, contadina a dimensione familiare dell'autocostruzione, ma nel quale perdura la vocazione fattiva dell'abitare.

Nei paesi dell'hinterland dei centri urbani maggiori a partire dagli anni 50' la produzione edilizia di case monofamiliari e' stata diffusamente eseguita in autocostruzione e questo non deve sorprendere. Queste realizzazioni sono espressione del conseguimento di un certo benessere economico che, se non nella forma, almeno nella sostanza si concretizza attraverso l'edificazione della propria abitazione.

Soprattutto dagli anni 70' in poi l'autocostruzione da fenomeno spontaneo sta diventando un fenomeno organizzato.

L'autocostruzione non è più solamente un'iniziativa singolare, ma e' diventata una valida alternativa per comunità esigenti di cittadini che vogliono costruire ed abitare degli insediamenti più complessi.

Queste comunità, critiche verso l'esiguità degli spazi, delle funzioni, delle qualità microclimatiche, ambientali ed estetiche della produzione edilizia convenzionale industrializzata, si adoperano per conseguire standard abitativi migliori ma economicamente accessibili.

In Italia sono già numerosi gli esempi di comunità di autocostruttori che hanno costruito la propria abitazione con modalità partecipative ed autoorganizzate. Qui di seguito verranno descritte le realizzazioni di tre insediamenti in Lombardia. Sono costruzioni che a distanza di circa 10 anni una dall'altra mostrano come l'approccio a questa pratica edilizia si sia evoluto negli ultimi 20 anni e come si è giunti alla realizzazione di questi insediamenti.

Anni '70: una realizzazione a Biandronno (VA)

Verso la fine degli anni 70' alcuni operai di una fabbrica di elettrodomestici della provincia di Varese hanno sviluppato l'idea di formare un gruppo autogestito di autocostruttori per realizzare le proprie abitazioni.

Questa iniziativa coinvolse persone di diversa connotazione professionale e sociale tra le quali un architetto, che mise a disposizione le sue conoscenze per dare concretezza al progetto.

Non fu immediato arrivare all'istituzione di una cooperativa edilizia i cui partecipanti sarebbero stati costruttori, proprietari e futuri abitanti del nuovo insediamento, ma così fu fatto ed i lavori incominciarono nei primi mesi del 1980.

La cooperativa contava 24 partecipanti e mentre ad alcuni venne attribuita una carica per la gestione delle questioni amministrative della cooperativa, ad ognuno venne affidato un ruolo per l'acquisizione di una competenza tecnica specifica che, sommata alle altre, avrebbe permesso la realizzazione delle costruzioni.

Uno dei primi problemi da affrontare fu la ricerca di un terreno economicamente accessibile, poiché la morfologia e l'estensione di questo avrebbero determinato la tipologia dei fabbricati, la disposizione delle pertinenze e degli spazi comuni.

Gli autocostruttori si rivolsero all'amministrazione comunale di..... che si dimostrò particolarmente interessata alle implicazioni sociali dell'iniziativa tanto da espropriare un appezzamento di terreno sufficiente alla realizzazione e concederlo poi agli autocostruttori allo stesso costo di esproprio. E' interessante sottolineare il fatto che gli autocostruttori, del tutto spontaneamente, decisero di dare agli ex proprietari del terreno una somma aggiuntiva.

La tecnica edilizia adottata era assolutamente consuetudinaria: calcestruzzo armato per le parti portanti, laterocemento per i tamponamenti ed i tavolati, legno per il tetto. Per poter realizzare la costruzione gli autocostruttori si suddivisero in sottogruppi che si specializzarono in uno specifico compito: getti e carpenteria, solai e tetto, tamponamenti e tavolati, impianti, finiture.

Una volta raggiunto un livello di completamento degli alloggi tale per cui risultavano necessarie solo le opere di finitura, al rustico per intenderci, gli alloggi vennero assegnati per estrazione.

Si decise infatti che ogni famiglia avrebbe preso possesso della propria abitazione solamente nelle fasi finali e fino a quel momento ciascuno lavorò per tutta la comunità.

Il lavoro venne pianificato, controllato ed eseguito scrupolosamente in ogni sua fase e vennero persino conteggiate le ore di assemblea. Quando le case vennero completate risultò un totale di circa 3.500 ore di cantiere e 300 ore circa di assemblee distribuite in poco più di 3 anni.

Questa esperienza e' oltremodo significativa perché le case vennero costruite nel tempo di non lavoro/tempo libero degli autocostruttori: i fine settimana, le festività e durante i giorni di ferie.

La tipologia scelta per il nuovo insediamento fu estremamente semplice, composta da 2 edifici in linea e paralleli, dimensionati per accogliere oltre cento persone.

Si tratta di case a schiera a piani sfalsati dotate di piano seminterrato con box e cantina, piano terra con cucina ed ingresso, piano rialzato per il soggiorno, piano primo e sottotetto per le camere. Ogni nucleo familiare può disporre di 3 camere da letto, ampia cucina, soggiorno, ingresso, cantina, lavanderia, box, una loggetta su di un lato della casa ed un piccolo giardino sull'altro. Tutto questo al costo medio di circa 60 milioni di lire dell'epoca.

Anni '90: l'esperienza di Abbiategrasso (MI)

Facciamo un salto di dieci anni e ritroviamo una esperienza simile questa volta in provincia di Milano: dieci case a schiera autocostruite, di due piani ed edificate in una zona di edilizia convenzionata.

Questa nuova comunità di autocostruttori era abbastanza variegata: carrozzieri, insegnanti, elettricisti, idraulici e persino un geometra e visto che molti erano lavoratori già abituati al lavoro manuale, la cosa fu di grosso aiuto. Si decise comunque di coinvolgere un anziano capomastro, pagato a ore, il quale ogni volta che si presentava una nuova fase dei lavori indirizzava con trucchi e suggerimenti il lavoro di cantiere degli autocostruttori.

Per contenere quanto più possibile i costi finali, visto anche che inizialmente alcuni dei lavori vennero affidati a del personale specializzato a causa di una iniziale "timidezza" nelle valutazioni delle proprie capacità edili degli autocostruttori, si decise di evitare box e locali sotto il piano di campagna.

La realizzazione dei cordoli delle fondazioni, la gettata dei solai e delle scale fu appunto eseguita da operatori specializzati esterni alla cooperativa, ma tutti i restanti lavori, compresi le murature portanti in gasbeton, scelta che per l'epoca fu quanto mai azzeccata per la facilità di posa, vennero eseguite dagli autocostruttori.

Quando gli autocostruttori si accorsero che l'attenzione e la cura con cui loro stessi eseguivano i lavori, trattandosi delle loro abitazioni, era visibilmente superiore rispetto ai cottimisti esterni, decisero di eseguire tutto da soli. Le uniche parti non autocostruite furono alcuni lavori di intonacatura finali.

Qualche difficoltà si ebbe con la realizzazione del tetto che, per semplicità di esecuzione e dopo alcune sperimentazioni, venne realizzato con capriate in legno da montare a piè d'opera.

Per l'impiantistica si fece ricorso ad una soluzione estremamente facile per posa e installazione: tubazioni reticolari flessibili ad alta resistenza anziché i tradizionali tubi metallici filettati.

Si coglie, in questa esperienza, il tentativo di ricercare nuove tecnologie edilizie e metodi con un'attenzione particolare al contenimento dei costi di costruzione/manutenzione e dei tempi di realizzazione. E, dato che il lotto di terreno concesso dal comune agli autocostruttori non consentiva un orientamento ottimale dell'edificio per una corretta esposizione, ci fu una cura particolare per la scelta degli isolamenti e dei materiali al fine di aumentare le qualità ambientali di tutti gli alloggi.

L'autocostruzione a Vergiate (VA), alle soglie del nuovo millennio

L'ultimo caso presentato risale a pochi anni fa. L'insediamento in questione è stato recentemente completato e lo stimolo alla realizzazione è venuto direttamente dall'amministrazione comunale.

Il comune di Vergiate in provincia di Varese decise di indire una sorta di consultazione sulla necessità di nuovi alloggi a costi agevolati per i residenti. I risultati di questa ricerca confermarono il bisogno di nuovi alloggi, ma al tempo stesso la diffidenza dei richiedenti nuove case verso le soluzioni abitative eventualmente prospettate dai piani per l'edilizia economica e popolare.

Dopo alcune consultazioni il comune decise di indire un specie di bando per sondare l'interesse di alcuni cittadini a diventare autocostruttori. A seguito di un processo di selezione spontanea rimasero 24 autocostruttori, con rispettive famiglie, disposti a cimentarsi nella costruzione della propria casa. Il comune chiamò il progettista che si era occupato della realizzazione di vent'anni prima sopra descritta e l'avventura incominciò ed il primo passo fu l'istituzione di una cooperativa di autocostruttori.

Anche in questo caso si tratta di 2 stecche di 12 case a schiera dotate di piano terra con ingresso, soggiorno e cucina, piano primo con le camere da letto, un piccolo giardino ed in più gli spazi comuni.

Rispetto alle altre due realizzazioni questa si contraddistingue per l'ampio utilizzo di tecniche edilizie espressamente pensate per l'autocostruzione - tra le quali citiamo l'utilizzo di solai posati a secco, murature portanti in blocchetti di legnocemento autoincastranti con la possibilità di essere riempite da un getto di calcestruzzo armato, capriate del tetto costruite a terra e montate per mezzo di gru - ed alcuni accorgimenti e soluzioni derivanti dalla bioedilizia - recupero dell'aria dal sottosuolo - per ottenere un notevole risparmio sui costi di riscaldamento.

Anche se in alcuni casi limitati si è dovuto intervenire con alcuni correttivi a costruzione ultimata, nel complesso queste costruzioni si sono rivelate molto efficienti in termini di risparmio sul costo di costruzione e abbondanza degli spazi interni disponibili.

Gli oneri di urbanizzazione del nuovo insediamento furono saldati dagli autocostruttori realizzando, ai margini del lotto concesso dal comune alla cooperativa, un piccolo parcheggio pubblico in autocostruzione.

Conclusioni

Tutte gli esempi descritti sono stati realizzati nel tempo di non lavoro, compensando l'impegno con un fenomenale abbattimento dei costi. Ciò a dimostrazione che le possibilità offerte dall'autocostruzione sono effettivamente realistiche e praticabili.

Non a caso sono già stati approvati progetti di realizzazioni edilizie in autocostruzione in diverse realtà comunali (Perugia, Terni, Marsciano, Ravenna) e alcune Regioni –fra le quali Emilia Romagna e Lombardia- stanno predisponendo testi di legge ad hoc per agevolare il diffondersi di questa pratica edilizia ai livelli comunali.

Arch. Giorgio Amadei

Questo approfondimento, insieme ad altre interessanti monografie, è reperibile sul sito www.sanpaoloimi.com/casacommunity/, iniziativa del network SanpaoloImprese.com dedicata al canale immobiliare.

**“Casa.community: immobili in vendita ed all’asta.
Per non perdere la strada verso casa”**

**Documento pubblicato su licenza di Maggioli S.p.a.
© Copyright 2004 by Maggioli S.p.a.
Maggioli Editore è un marchio di Maggioli S.p.a.
Azienda con sistema qualità certificata ISO 9001:94**

