

**Fig. 1** | Scorcio delle case a patio e delle urban villas (credit: A. Ferraresi).



## 62 alloggi di E.R.P. sull'Isola di La Maddalena. Il tempo e il progetto

Alberto  
Ferraresi

Il paragrafo 'Il progetto' riprende, rielabora e implementa l'originaria relazione di progetto condivisa con Luca Signorotti e Giulia Sotte.

62 nuovi alloggi di e.r.p. sono ultimati sull'isola di La Maddalena. La Regione Autonoma della Sardegna aveva disposto con L.R. n. 1 del 24/02/2006 la realizzazione di un programma straordinario per l'edilizia abitativa e con successiva Deliberazione 47/10 del 16/11/2006 la Giunta Regionale ha previsto per La Maddalena l'intervento per la nuova costruzione di complessivi 50 alloggi, di cui 30 a canone sociale e 20 a canone moderato. Nell'anno 2008 l'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa ha bandito il concorso di progettazione a procedura aperta, in unica fase e forma anonima, per la redazione del progetto preliminare. Allo scopo il Comune aveva individuato sull'isola principale dell'Arcipelago l'area di Moneta, sulla quale già fra 1989 e 2000 erano stati realizzati dall'I.A.C.P. di Sassari 7 edifici per complessivi 98 alloggi; questi edifici hanno determinato forti impatti sul paesaggio, tanto da porre fra le finalità del bando la ricerca di soluzioni più integrate.

Le analisi economico-demografiche da cui muove la Deliberazione del 2006 evidenziano l'esigenza sociale di ulteriori nuovi alloggi pubblici, già dall'anno 2000. Infatti il Comune di La Maddalena, non solo poiché si sviluppa per intero su isole e si caratterizza per la presenza di vaste aree soggette a tutela integrale, presenta assai scarsa disponibilità abitativa per i residenti. Essa frequentemente risulta non aggiornata per requisiti prestazionali, di piccole dimensioni a fronte di famiglie numerose e/o con persone interessate da disabilità e presenza di soggetti anziani; in parallelo nel mercato degli affitti i residenti entrano in competizione sia con la richiesta turistica, sia con le presenze legate alla base Nato (fino all'inizio del 2008) e alla Marina Militare, due tipologie di domanda caratterizzate da disponibilità economiche normalmente diverse rispetto a quelle del residente.

**Il tempo** | Il concorso ha richiesto il Piano di zona sviluppato a livello di progetto di massima per l'area di circa 10 ettari individuata a poche centinaia di metri dalla costa nella zona sud-est dell'isola, quindi il progetto architettonico preliminare del comparto di 2 ettari incluso all'interno dell'area più vasta; la previsione sommaria iniziale era per investimenti pari a 5.540.000 euro. Ho

partecipato quale capogruppo assieme ai colleghi Luca Signorotti e Giulia Sotte; aggiudicandoci il concorso ci veniva assegnata la successiva progettazione definitiva dell'intervento. Era il 2008, a pochi mesi dall'inaugurazione del G8 di La Maddalena; l'area di Moneta e quella dell'evento stanno a pochi passi l'una dall'altra. L'iter di progetto e realizzazione degli alloggi di e.r.p. viene interrotto. Lo si riprende nel 2012, l'anno del terremoto dell'Emilia per chi vive nelle mie terre e purtroppo anche della morte del mio amico e collega Luca. Nel breve arco di tempo per la consegna dell'avanzamento progettuale definitivo avremmo dovuto anche ripensare l'impianto vincitore del concorso al fine di accogliere sulla medesima area ulteriori 12 alloggi riservati agli occupanti di strutture già presenti sull'isola in località Vaticano, operazione non immediata giacché la proposta era stata premiata per aver puntato sull'edificato basso e diffuso all'interno dell'area, per cogliere sia l'opportunità di migliore mitigazione nel paesaggio, sia quella di distacco dagli approcci progettuali delle preesistenze.

Il 27 dicembre 2012 è pervenuta l'approvazione del progetto definitivo, con cui si è conclusa la nostra esperienza di progetto. A.R.E.A. ha proceduto all'appalto integrato il 10 settembre 2014, per un finanziamento pari a 8.500.000 euro, per opere e progettazione esecutiva, con inizio delle attività previsto entro 10 giorni dalla stipula, 73 giorni naturali e consecutivi concessi per la progettazione esecutiva e 337 per la realizzazione delle opere.

Pur non avendo ruolo nella progettazione esecutiva e nella costruzione ho proseguito a frequentare l'area da esterno con certa regolarità, da terra e da mare. Ho assistito per questo ad alcune delle difficoltà esecutive conseguite per esempio alla conversione ad altra strategia costruttiva più complessa nell'approvvigionamento e nella manodopera, oltre a quelle dovute agli imprevisti, e pure a quelle dell'incendio delle 7 schiere che alimentato dal forte vento ne ha comportato la completa ricostruzione; la pandemia non ha facilitato le fasi conclusive.

**Il progetto** | In segno di rispetto delle consistenze naturali il progetto ha assunto come vincolante l'orografia del terreno, degradante verso sud-est. L'area designata si offriva quale naturale cerniera fra gli edifici multipiano ex-IACP a nord-ovest e sud-est; con essi il nuovo intervento dialoga per altezze e volumi, pur distaccandosi nell'approccio di acquisizione dei suoli alla volta di architetture basse e distribuite nel paesaggio anziché accentrate e svettanti. Il progetto definitivo ha scelto tecniche di semi-prefabbricazione in grado di attingere dalle conoscenze costruttive locali e di aggiornare negli usi del cantiere le risorse più tipiche del luogo, si è poi pensato al sughero per i pavimenti interni e per gli intonaci termici esterni capaci di reimpiegarne gli scarti. In considerazione del contesto mediterraneo si è preferito sfruttare la caratteristica igrotermica delle masse e la loro inerzia. Le risorse di vegetazione, forti soleggiamento e

ventilazione hanno guidato le giaciture e i dimensionamenti del costruito unitamente all'orografia del terreno.

La proposta definitiva si è basata sull'articolazione e ibridazione di tre tipologie edilizie: a schiera, a patio, in linea. Quelle a patio e a schiera, variamente diversificate, assegnano a ciascuna famiglia non solo l'alloggio, ma l'intero edificio con propria area verde e proprio spazio per il ricovero delle automobili; ciò per facilitare nell'assegnatario il crescente attaccamento nei confronti del bene immobile e il conseguente impegno alla sua cura nel tempo. Per le valutazioni sul tipo di tessuto aggregativo delle unità di nuovo intervento, utili sono state le memorie di due celebri realizzazioni di housing, rispettivamente di Jorn Utzon a Fredensborg e di Cruz e Ortiz a Cadice. In entrambe la tipologia caratteristica prescelta consente esiti estesi in termini di superficie e di basso impatto in termini di rispetto dell'ambiente naturale. Anzi, la possibilità d'accostare singole unità abitative di volumetrie contenute permette d'evitare grandi sbancamenti e di mantenere pressoché integro il profilo dell'orizzonte, costituito in questo caso da dossi, spiccati rocciosi e terreno degradante a mare. Per il cuore dell'intervento, la composizione di 16 abitazioni a patio, il Nexus World Housing di Rem Koolhaas a Fukuoka ha offerto spunti. L'Unità di Abitazione Orizzontale di Adalberto Libera al Tuscolano in Roma, così fortemente mediterraneo a seguito dei viaggi di Libera in Marocco, costituisce invece il riferimento inarrivabile del Moderno italiano in ambito INA-Casa. Questi esempi anche hanno fornito indicazioni importanti circa le articolazioni fra singoli alloggi e circa la varietà fra le tipologie abitative. Le unità abitative proposte invece in edifici in linea, i cui corpi di fabbrica sono stati interrotti, frastagliati, scavati fino a divenire delle specie di aggregati di urban villas care a Rem Koolhaas, ospitano 39 unità declinate in 4 principali varianti, di cui 2 duplex e 2 appartamenti estesi all'intero piano, con tagli di circa 75-80 mq pensati per nuclei di 4 persone; le unità al piano terra includono tutte il proprio spazio verde. Le abitazioni a schiera sono 7 e a esse corrispondono altrettante varianti, con tagli di circa 90 mq pensati per nuclei di 4 persone; tutte le unità godono di proprio spazio verde. Le 16 tipologie abitative a patio propongono 2 principali varianti, con differenziazione ulteriore delle unità in testata, per tagli di circa 90 mq pensati per nuclei di 5 persone; tutte le unità godono di proprio spazio verde. In tutte si è inoltre cercato il rapporto generoso con l'esterno al fine di favorire la socialità quotidiana fra i residenti: ampie aperture affacciano sugli spazi pubblici, fuoriescono balconi, le scale comuni sono lasciate aperte, sono realizzati giardini a contatto fra abitazioni confinanti, le terrazze affacciano sui giardini (Fig. 1).

Per ogni tipologia abitativa è stata verificata la quantità di luce diretta che colpisce le finestre di maggiore dimensione, tipicamente collocate negli ambienti di maggiore vivibilità quotidiana. Ciò ha permesso di dimensionare conseguentemente le profondità degli sporti della copertura, così da preservare in

modo particolare le specchiature più grandi dall'irraggiamento diretto nelle ore centrali delle giornate tra giugno e agosto. Ogni edificio possiede una falda orientata in modo ottimale per il corretto posizionamento di pannelli a sfruttare l'energia del sole.

**Considerazioni finali** | I 62 alloggi giungono al termine durante la fase pandemica del 2020-2021. Quand'anche non sia certo l'apporto favorevole del poter stare all'aria aperta ai fini del controllo di questa o altra emergenza, certamente la possibilità dello spazio aperto interno all'abitazione consente condizioni di maggiore vivibilità anche in fasi di coprifuoco obbligati. La regola è del resto quella fissata dai caratteri della casa italiana di Gio Ponti basata sulla promiscuità degli spazi inter-esterni, sulla ventilazione naturale garantita dal doppio affaccio, sui benefici dell'inerzia termica nel forte spessore di muri in materiale naturale magari locale, su quegli spazi utili per fruire dell'esterno anche dentro la propria casa, sui traguardi visivi panoramici e su quelli progettati fra i diversi livelli dell'abitazione.

Sono trascorsi circa venti anni dal determinarsi dell'esigenza sociale a cui è seguito tutto il percorso compiuto, venti anni in cui mi sono periodicamente domandato cosa ne sarebbe stato di questa esigenza sociale. In realtà essa è forse addirittura aumentata nei numeri e pertanto il tempo non ha reso affatto vano tutto lo sforzo profuso, pur essendo evidente che i soggetti beneficiari finali non potranno essere gli stessi da cui l'urgenza è partita. Durante le fasi del progetto non avrei immaginato mai che Rem Koolhaas, più volte nominato, sarebbe in effetti di lì a poco approdato sull'isola per frequentazioni personali, proposte di waterfront e contributi sul progetto di Marina Perrot per Porto Massimo (Koolhaas, 2010). Mi piace allora concludere provocatoriamente con una sua considerazione sul tempo in relazione alla costruzione del Zeebrugge Sea Terminal, in cui afferma di aver proposto al cliente due diverse opzioni. Una possibilità era quella di prefabbricare l'edificio ed erigerlo a tempo record, ma a parte il prezzo l'esito sarebbe risultato in un certo senso artificioso e irrealistico. «C'era tuttavia un'altra possibilità, attraverso la quale il tempo di costruzione poteva continuare a essere motivo d'interesse nella costruzione. Proponemmo che una squadra di appena 24 costruttori belgi incominciasse l'edificio in calcestruzzo armato e che semplicemente crescesse assieme alla costruzione. Il lento avanzamento con cui l'edificio si sarebbe prodotto [...], avrebbe accresciuto grandemente la capacità attrattiva dell'edificio, quando dopo 40 o 50 anni i costruttori belgi, ormai anziani, avrebbero finalmente raggiunto la cima. Il costo alto di questa opzione coincideva con il fatto che la costruzione procedeva molto lentamente, ma il prodotto finale sarebbe stato un edificio completamente vero e autentico» (Koolhaas, 1991, p. 210).