

LA CASA DEI DESIDERI

a cura di Alice Ciani e Lucilla Scelba

Tecnoborsa

Una casa da vivere in interni e in esterni, dotata di una tecnologia facile e sicura, secondo i dettami delle più recenti soluzioni domotiche

1. Introduzione

In un Paese in cui l'80% delle famiglie è proprietario di casa, in cui il patrimonio immobiliare in mano a queste ultime ammonta a 3.300 miliardi di euro e ogni anno si spendono circa 50 miliardi tra manutenzione e tasse, come si configura la casa desiderata dagli italiani? Dall'Indagine 2005 effettuata da **Tecnoborsa** su 2.000 famiglie che vivono nelle sei maggiori città italiane¹ sono emersi tutti i requisiti che una casa deve avere per soddisfare la popolazione. Una popolazione sempre più informata, competente e pronta ad apprezzare le potenzialità che il settore delle costruzioni ha sviluppato e sta sempre più ampliando negli ultimi anni ma che, finora, il mercato immobiliare stenta ad offrire.

Ciò è confermato dal fatto che la flessione delle compravendite immobiliari ormai in atto non sembra toccare quelle abitazioni caratterizzate da uno *standard* qualitativo e tecnologico elevato, poiché chi acquista oggi sembra cercare un *quid* in più. Infatti, dalla richiesta di immobili di prestigio alla ricerca di case con requisiti più specifici, si scopre che gli italiani sembrano desiderare sempre più una casa ad alto *standard* che coniughi le esigenze di funzionalità con quelle del *comfort* moderno, della sicurezza e del risparmio energetico.

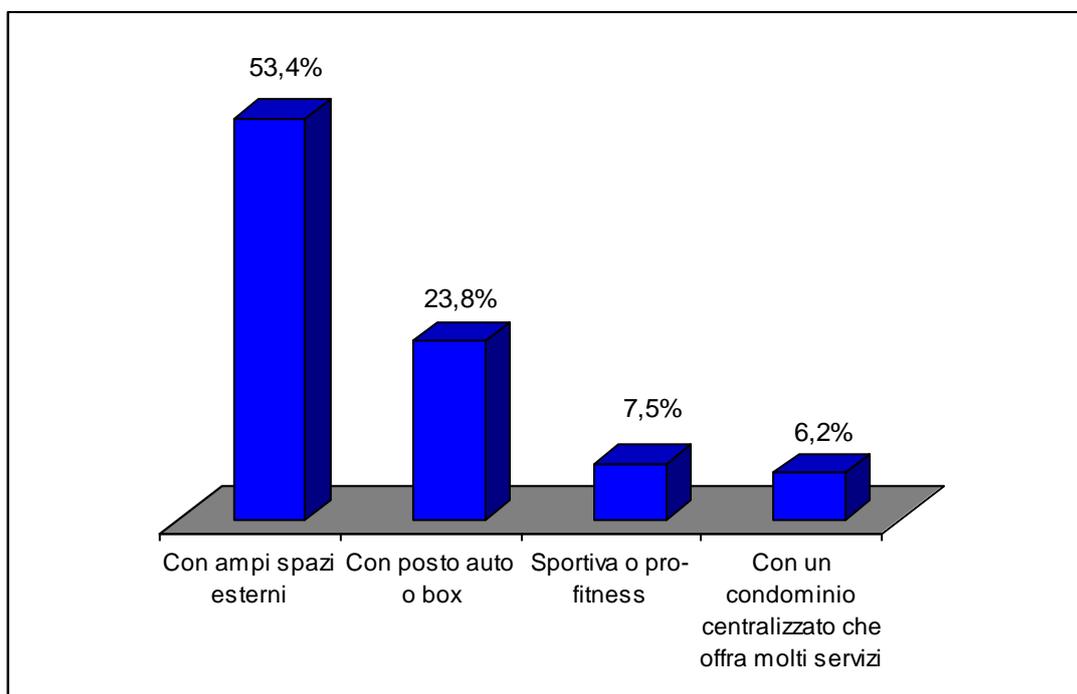
2. I beni di pertinenza dell'abitazione

Tra le prerogative di base che caratterizzano la domanda abitativa odierna, al primo posto, per oltre la metà degli intervistati (53,4%), c'è il desiderio di ampi spazi esterni, cioè terrazzi o giardini privati o, almeno, condominiali. Al secondo posto con il 23,8% c'è la richiesta di un posto auto o, meglio ancora, di un box, divenuto ormai un bene d'investimento per le famiglie e per i piccoli investitori, oltre che un presupposto fondamentale per l'acquisto di un'abitazione; infatti, proprio nelle grandi città prese in esame, avere un posto in garage è ormai indispensabile, data la grave carenza di parcheggi sotto casa e il progressivo avanzare dei parcometri, specie per chi possiede più di un'automobile. Al terzo posto si colloca la richiesta di un 7,5% di famiglie che ricerca una casa "sportiva", ovvero dotata di spazi per attrezzature *pro-fitness*, che vanno dalla sauna alla mini-palestra tra le mura domestiche. Infine, c'è un 6,2% che vorrebbe un condominio centralizzato con portineria continuata 24 ore su 24, servizi di manutenzione sul posto e dotazioni di sicurezza (*graf. 1*).

¹ Le città prese in esame sono quelle con oltre 500.000 persone residenti: Roma, Milano, Napoli, Torino, Palermo e Genova.

GRAFICO 1

BENI DI PERTINENZA DELL'ABITAZIONE



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Il desiderio più evidente delle famiglie italiane è, quindi, quello di avere una casa ariosa, da vivere sia all'interno che all'esterno, dotata di una tecnologia facile e sicura, specialmente per gli utenti più deboli, ossia per quelle famiglie che hanno bambini, anziani o addirittura malati e disabili (questi ultimi rappresentano il 5% della popolazione e ben 2.615.000 di essi vivono in famiglia). A riguardo, diverse amministrazioni locali stanno già intervenendo applicando i più avanzati dettami della domotica e della bioarchitettura per aumentare la sicurezza dell'abitare attraverso la tecnologia e la fruibilità degli spazi per favorire l'autonomia domestica.

Da un'analisi territoriale è emerso che le famiglie residenti nel Centro e nel Sud Italia sono quelle che desiderano maggiormente avere una casa sportiva o *pro-fitness*; infatti, registra una percentuale più alta rispetto a quella nazionale a Palermo (10,4%), Roma (9%) e Napoli (8%). Viceversa, coloro che abitano al Nord preferiscono vivere in abitazioni con un condominio centralizzato che offra molti servizi: Torino (10,6%), Genova (9,5%) e Milano (8,3%). Per quanto concerne la presenza di ampi spazi esterni e di box e posto auto le risposte si distribuiscono in modo abbastanza omogeneo su tutto il territorio nazionale.

Da una lettura socio-demografica la casa sportiva è desiderata principalmente da coppie giovani (25- 34 anni) o mature (45-54 anni), con un livello di istruzione elevato e con un buon reddito familiare (imprenditori e liberi professionisti). Le case con condominio centralizzato che offrano molti servizi vengono preferite da giovani adulti (35-44 anni) caratterizzati dall'appartenenza alle

categorie professionali alte (dirigenti, quadri e lavoratori autonomi) oppure da coppie anziane (con più di 65 anni) che vivono ormai senza figli e che hanno quindi bisogno di alcuni servizi a loro disposizione. Le case con ampi spazi esterni vengono sognate prevalentemente da coppie con figli, mentre la richiesta di box o posto auto è abbastanza trasversale.

3. La filosofia dell'abitare moderno

Per quanto concerne gli aspetti che riguardano la filosofia dell'abitare moderno, circolano da tempo varie definizioni che denotano attenzione per l'ambiente, attenzione per chi usufruisce della casa e per l'impiantistica. La casa ecologica è senz'altro il termine più ricorrente per indicare un ambiente globalmente riciclabile - per cui grande importanza hanno i materiali da costruzione - e in cui il livello di elettrosmog è sotto controllo con l'aiuto della bioarchitettura e della geobiologia. Le mura della nostra casa dovrebbero avere una bassa conducibilità termica, in modo da consentire uno scambio tra l'interno e l'esterno dell'abitazione, oltre ad essere esenti da emissioni nocive, provenire da materie prime rinnovabili e richiedere bassi consumi energetici per la trasformazione e il trasporto.

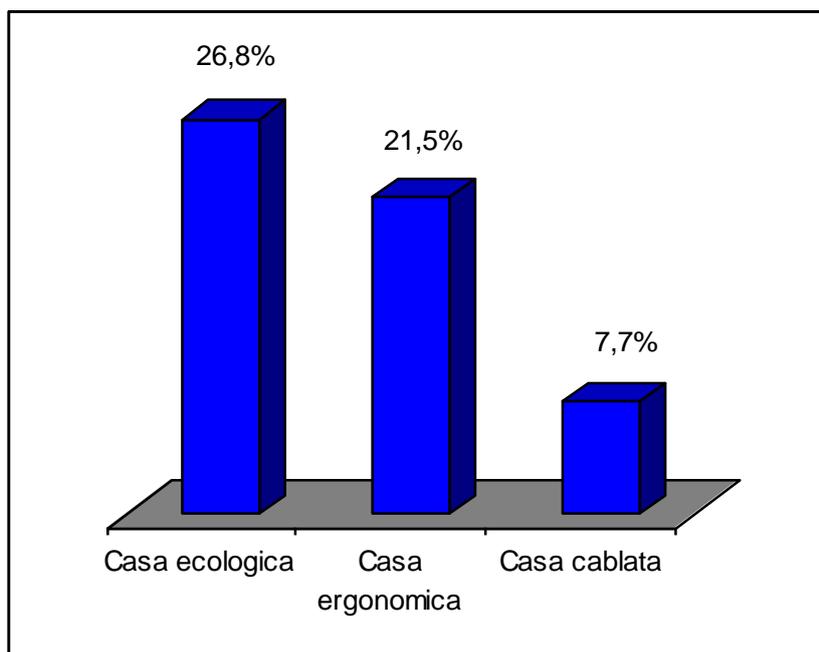
Per casa ergonomica si intende il progettare moderno di ambienti di vita e di lavoro che rispettino i limiti dell'uomo e ne potenzino le capacità operative per migliorarne salute e benessere. Infatti, l'ergonomia - o scienza del fattore umano - si alimenta delle acquisizioni scientifiche e tecnologiche che permettono di migliorare la qualità delle condizioni di vita in tutte le attività del quotidiano e per questo si arriva fino al dettaglio di progettare oggetti e servizi.

Invece, l'utilizzo di Internet e dell'informatica è solo uno degli aspetti di una casa cablata che è quell'ambiente in cui si integrano i sistemi domestici e le loro applicazioni, ovvero le comunicazioni, l'intrattenimento audio e video, la sicurezza, il controllo delle luci, il controllo ambientale ed energetico. Una casa cablata dà sicurezza, serenità e comodità alla vita di tutti i giorni, perché permette ai proprietari il massimo controllo e la massima flessibilità per utilizzare la tecnologia in modo semplice e con grande beneficio personale. Al di là della dimensione, della localizzazione o del costo di un immobile, incorporare uno standard minimo di cablaggio aumenta il valore di una casa. A tal fine sono stati sviluppati standard di base per il cablaggio degli edifici e fornire sia ai costruttori che ai consumatori una chiara indicazione per comprendere i requisiti di una moderna costruzione.

Tecnoborsa ha rilevato che la casa dei desideri deve essere ecologica per il 26,8% degli intervistati, ergonomica per il 21,5% e cablata per il 7,7% (*graf. 2*).

GRAFICO 2

FILOSOFIA DELL'ABITARE MODERNO



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

Anche in questo caso da un'analisi geografica è emerso che i desideri relativi all'abitare si distribuiscono in modo disomogeneo sul territorio nazionale: la casa ecologica viene indicata maggiormente a Roma (31,4%) e Torino (28,9%); quella ergonomica a Genova (24,9%) e Milano (23,6%); quella cablata a Napoli (10,1%) e Genova (9,5%), mentre gli intervistati residenti a Palermo non sembrano desiderare una casa moderna in quanto vi si registra una percentuale inferiore a quella nazionale per tutti e tre i requisiti.

Studiando il profilo demografico si è riscontrato che la casa ecologica è richiesta principalmente da persone mature (45-64 anni) con un buon livello economico (imprenditori, liberi professionisti, dirigenti quadri) e culturale (laurea e diploma di laurea). La casa ergonomica è desiderata in particolar modo da persone che devono stare attente al loro bilancio economico quali pensionati e casalinghe con un nucleo familiare monogenitore. Infine, per quanto riguarda la casa cablata, è preferita prevalentemente da giovani studenti.

Appare, dunque, arrivato il momento di investire in ricerca e innovazione nel settore delle costruzioni, integrando l'esperienza del "costruire a regola d'arte" con le nuove soluzioni tecnologiche orientate alla bioedilizia, alla tecnologia multimediale e al risparmio energetico - non bisogna, infatti, dimenticare che nel nostro Paese si potrebbe arrivare a 14 miliardi di euro l'anno di risparmio anche attraverso la riduzione dei consumi domestici.

Anche il Governo, attraverso nuove politiche di agevolazioni fiscali in tema di ristrutturazioni delle abitazioni, già da diversi anni prevede benefici che sono stati ormai estesi alla realizzazione di box o autorimesse, all'eliminazione di barriere architettoniche, al conseguimento di risparmi energetici,

cablature, misure di sicurezza statica e antisismica e, soprattutto, alla realizzazione di strumenti che attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia avanzata sia volto a favorire la mobilità o a prevenire il rischio di infortuni domestici o di furti e rapine.

Esistono, inoltre, diverse norme UE che intervengono per la sicurezza nelle abitazioni, per l'antiquamento e per l'utilizzo di fonti di energia alternativa o rinnovabili: alle sempre valide centrali idroelettriche che attingono energia dall'acqua, vanno ora affiancandosi nuove fonti che traggono l'energia dal sole - tramite sistemi fotovoltaici -, dalle correnti marine, dal vento, dal vapore che fuoriesce dalla terra - energia geotermica - e persino dai rifiuti.

Per questo la parola magica che circola ormai da un decennio è "domotica" o gestione automatizzata dell'edificio, quella disciplina che razionalizza, automatizza ed integra i sistemi informatici e gli strumenti di comunicazione multimediale, al fine di migliorare la funzionalità delle abitazioni e delle attività che vi si svolgono. Al di là delle applicazioni ludiche, domotica oggi significa soprattutto controllo, sicurezza e gestione dei costi domestici: si prevede che la sola sicurezza arriverà ad un volume di affari di 300 milioni di euro nel 2008, a fronte degli 80 del 2005 e dei 62 del 2004.

Tra le applicazioni più innovative in tema di *home evolution* si stanno facendo strada le soluzioni *wireless* che hanno il vantaggio della semplicità di installazione e di integrare strumenti e piattaforme diverse - per esempio, *hometheatre*, stereo con PC, telefonia mobile con *remote control*, etc. - con risparmio dei costi, in quanto non è necessario intervenire sulle strutture.

4. Conclusioni

La casa del futuro per gli italiani è ormai futuribile, cioè prossima, grazie all'adozione di soluzioni domotiche integrate, volte soprattutto ad aumentare il benessere dell'abitare: prodotti ecocompatibili di *design*, elettrodomestici, arredi, apparecchi per illuminotecnica, pavimentazioni, articoli in materiali riciclati/riciclabili, piastrelle antismog o in gomma riciclata, parquet in papiro, lampade in stoffa, tappeti in cocco, gres porcellanato che simula materiali naturali, lampade da esterni a energia solare; e ancora, per la sicurezza: telesoccorso, teleassistenza, vigilanza con videocitofoni all'interno delle abitazioni, impianti di illuminazione di emergenza, di rilevazione di gas, fumi e/o allagamenti con collegamento a servizi di pronto intervento automatico, apertura automatizzata di infissi interni/esterni, sistema di controllo della qualità dell'aria e del tasso di umidità mediante unità di trattamento dell'aria in ogni singolo alloggio; infine, isolanti acustici e termici in sughero naturale senza collanti chimici, in osservanza dei principi della bioarchitettura.

La casa cablata del 2010 avrà un *media server* centralizzato per l'immagazzinamento di musica, video e giochi; il tutto sarà collegato in rete e trasmesso via *streaming* digitale e i controlli *wireless* permetteranno di gestire gli apparecchi da qualsiasi punto dell'abitazione e comunicheranno tra loro per mezzo di protocolli Internet. Fin qui può sembrare uno spot pubblicitario in cui tutti controllano tutto: in realtà, ci sono questioni tecniche delicate che richiedono competenze

specifiche, tanto da far nascere una nuova figura professionale, l'integratore tecnologico, un super tecnico audio, video, di telecontrolli e integrazioni varie.

Dunque, tutto questo rappresenta un futuro che già c'è ma che, unitamente ai desideri degli italiani che l'indagine **Tecnoborsa** ha evidenziato, rimane nel cassetto di molte famiglie, in attesa che si abbattano i costi attualmente elevati e, purtroppo, non ancora alla portata di tutti, poiché la tecnologia costa molto, soprattutto quando è nuova. Per citare la celebre frase di William Gibson "Il futuro è già qui. E' solo mal distribuito"².

² Cfr. Cyberscope 1 - Sguardi sul futuro, 7 maggio 2003, www.regione.vda.it/cyberscope1_0/presentazione_i.asp.