

Da rifugio in cui tornare la sera, l'abitazione si è trasformata nel luogo (spesso troppo piccolo) in cui si fa lezione, si lavora, ci si allena e si trascorre il tempo libero

Dad e smart working stravolgono il rapporto con la casa

La pandemia modifica le esigenze familiari, obbliga a riorganizzare gli spazi e incrementa la ricerca di nuove soluzioni abitative

Con la pandemia la casa si è trasformata nel luogo in cui lavorare, studiare, allenarsi, trascorrere il proprio tempo libero, fare un aperitivo (necessariamente in forma virtuale) e concedersi un momento di relax. Nell'ultimo anno è così inevitabilmente mutato anche il rapporto che le persone hanno con essa: l'abitazione, da sempre simbolo di un luogo sicuro in cui rifugiarsi e sentirsi a proprio agio, ci ha tenuti lontani dal virus ma anche dalle persone care e in certi casi si è trasformata addirittura in una "prigione" in cui ci si è sentiti allo stretto, al chiuso, a disagio.

I piccoli appartamenti, soprattutto nelle grandi città, si sono rivelati poco adatti al lockdown a causa delle dimensioni ridotte e all'assenza di spazi esterni o a contatto con la natura. Una questione non solo di metri quadrati limitati ma anche di mancanza di sfogo e una ricerca di libertà che si sta riflettendo sulla ricerca di nuove abitazioni fuori città oppure con un bel terrazzo su cui lavorare dando nuova vitalità al mercato immobiliare.

Se nell'ultimo anno le persone che abitano da sole sono state costrette a fare i conti con l'isolamento, le famiglie hanno dovuto trovare il modo per "incastrare"

spazi e tempi lavorativi e scolastici, dovendo conciliare inevitabilmente sotto lo stesso tetto le esigenze di figli e genitori. La necessità e l'obbligo di passare molto tempo in casa si sono poi riversate anche sull'organizzazione delle stanze che in molti casi è stata stravolta: postazioni dedicate allo smart working e alle lezioni in dad sono spuntate in ogni angolo richiedendo talvolta anche una spesa economica in termini di computer, connessione internet, arredamento e strumentazione per riprodurre a casa quello che prima si faceva in classe o sul posto di lavoro.

Giulia Gambaro



I clienti cercano più spazio e maggiore sfogo all'aperto. Tassi dei mutui ai minimi storici e nuove possibilità di visita offerte dalla tecnologia



Flavio Aimar fa l'agente immobiliare dal 2003 e nel 2007 ha aperto l'agenzia "La mia casa" in centro a Caraglio specializzandosi nella compravendita residenziale, nella zona che va da Caraglio a Cuneo.

(gga). "La pandemia ha cambiato il modo di vivere la propria casa e il rapporto con essa. Prima per molti l'abitazione rappresentava il luogo dove tornare la sera per cenare e dormire, al termine di una giornata di lavoro. Con il lockdown è diventata invece il posto in cui giocare con i figli, lavorare, fare lezione e allenarsi, e questo ha stravolto le esigenze delle persone. La maggior parte di esse ha iniziato a cercare più spazio e soprattutto più occasione di sfogo. Oggi chi vive in un appartamento ne cerca uno con il balcone, chi già lo ha desidera un terrazzo o metri in più, che si tratti di una stanza da adibire a studio o una camera più grande per il figlio. Si avverte anche una spinta a trasferirsi fuori città, alla ricerca di case con ampi spazi

all'aperto o con il giardino. In generale, dopo mesi chiusi in casa, soprattutto se in affitto, tanti appaiono più invogliati ad acquistare un'abitazione, complici anche i tassi dei mutui bassi ai minimi storici.

Secondo i dati nazionali, nei primi mesi del 2020 il mercato immobiliare ha subito perdite in termini di profitto pari al 18% ma, ad oggi, diversamente da quello che ci si aspettava, i prezzi non sono crollati. E anche vero però che handicap che prima apparivano banali, come la mancanza di un balcone in un appartamento, oggi pesano di più e possono contribuire ad abbassare il valore di un immobile.

Una spinta in termini di movimento e interesse è poi arrivata dal Superbonus 110% anche se ad oggi non è

ancora stato motivo di chiusura di una trattativa. Inizialmente sembrava un modo per farsi la casa spendendo poco o addirittura niente poi ci si è accorti che sfruttarlo è complicato quindi spesso viene accantonato a favore di altri incentivi. Ha comunque provocato un interesse nei confronti di immobili che da tanti anni non venivano più considerati. Faccio riferimento soprattutto a rustici e cascinali che prima non acquisivamo più, per quei fabbricati da anni non c'era mercato perché la ristrutturazione era troppo onerosa. Adesso sono prodotti che interessano e che portano gente anche se poi in fondo sono ancora pochi a decidere di avventurarsi in un'operazione del genere.

Credo che in questo periodo di pandemia a fare la dif-

ferenza sia poi stata, come in molti altri settori, la tecnologia. Noi personalmente eravamo già attrezzati in tal senso e grazie a videochiamate, tour virtuali, filmati e fotografie abbiamo lavorato tantissimo facendo visitare alla gente case e appartamenti direttamente dal loro divano di casa. Inoltre il Covid ci ha permesso di affinare maggiormente la nostra metodologia di lavoro che punta alla qualità più che alla quantità. Facendo diversi incontri preliminari portiamo in casa dei venditori solo potenziali acquirenti concretamente interessati riducendo al minimo anche le situazioni di disagio, soprattutto in questo periodo di pandemia in cui aprire quotidianamente le porte di casa a degli sconosciuti può non fare troppo piacere".

Con la pandemia cresce la richiesta di progettare o ristrutturare abitazioni fuori città, complici gli incentivi del SuperBonus 110%

(gga). "La richiesta di progettare o ristrutturare abitazioni fuori città in questo periodo pare aumentare, nonostante l'emergenza sanitaria in corso. L'incremento è dovuto alla combinazione di diversi fattori, non soltanto legati direttamente alla maggiore necessità di isolarsi e di godere di un autonomo spazio all'aperto, ma anche ad aspetti fiscali che rendono tali interventi spesso più convenienti rispetto ad alcuni anni fa.

Con la pandemia anche lo smart working è entrato a far parte dei temi che ci troviamo ad affrontare con i nostri clienti al momento della progettazione. In realtà le modalità di abitare una casa piuttosto che un alloggio sono ancora molto radicate, per cui so-



Gli architetti Guido Cremaschi, Marco Martini e Francesco Cavallera, sono i soci dello Studio Cremaschi Associati di Cuneo.

litamente questo aspetto viene perlopiù semplicemente integrato nelle scelte generali. La richiesta più frequente è infatti la realizzazione di un angolo studio potenzialmente

separabile dal resto della zona giorno. In breve, nelle case solitamente servono 5 o 10 mq in più di un anno fa. Negli interventi di ristrutturazione nei centri storici, invece, il

terrazzo è diventato lo spazio più ambito, da ricavare nei sottotetti o in qualunque angolo disponibile".

Una ricerca di spazio e di sfogo che si concretizza anche nella ricerca di cascinali e rustici da ristrutturare usufruendo del Superbonus 110%: "L'incentivo allarga ulteriormente il campo delle detrazioni ad oggi disponibili per riqualificare energeticamente e strutturalmente gli edifici esistenti. Questa sovrapposizione di molteplici modalità di detrazione, unita ad una oggettiva complessità delle procedure, sta però anche generando una particolare confusione attorno al tema.

Ad oggi ristrutturare un edificio può risultare molto conveniente, ma bisogna an-

che tenere conto del fatto che il percorso da intraprendere risulterà probabilmente più lungo e articolato rispetto ad alcuni anni fa.

Quale sarà la conseguenza sui nostri territori è ancora probabilmente difficile da capire, anche se occorre notare come le normative tecniche e fiscali rendano spesso molto conveniente valutare la demolizione e ricostruzione di edifici preesistenti.

Si tratta di interventi oggettivamente spesso necessari, ma da architetto non posso non notare che esista il fondato rischio di veder lentamente scomparire molte delle tracce delle architetture tradizionali (soprattutto le cascine) che così ben caratterizzano il nostro paesaggio".

Con la pandemia un forte aumento di traffico dati e un'accelerazione del processo di digitalizzazione

(gga). "La pandemia ha portato ad una repentina accelerazione del processo di digitalizzazione che era già in corso da tempo - spiega Virginia Piematti, responsabile marketing di Isiline -. Smartworking, didattica a distanza, videochiamate con amici e parenti, film e serie tv in streaming sono solo alcune delle attività che hanno richiesto una connessione Internet in fibra per poter essere utilizzate senza fastidiose interruzioni o rallentamenti, ma il vero salto in avanti è stato fatto a livello culturale. Quando prima l'interesse degli utenti per la qualità della connessione e le diverse tecnologie disponibili era limitato, oggi le persone sono molto più informate

ed esigenti. Sempre più clienti richiedono dei servizi performanti come la Fibra Ftth in grado di garantire un'ottima velocità di navigazione anche con molti dispositivi collegati, mentre prima a molti utenti bastava disporre di una semplice linea Adsl per usufruire dei servizi Internet di base.

Nonostante abbiamo registrato un considerevole aumento del traffico dati, come azienda eravamo preparati per far fronte a questa emergenza e così siamo riusciti a cogliere le opportunità che si sono presentate e venire incontro alle esigenze crescenti dei clienti. Clienti che spaziano dalla famiglia classica composta da genitori che lavorano in smart working e fi-

gli che frequentano la dad, al gruppo di studenti fuori sede, sino alla coppia di nonni che videochiamano i nipotini in un'altra città. Per quanto riguarda le aziende, forniamo servizi customizzati rivolti ai negozi di vicinato sino alle grandi aziende del territorio".

Per ovviare poi al problema della disuguaglianza sociale, che in tempo di Covid può rappresentare anche una disuguaglianza educativa, si può oggi usufruire del bonus famiglie per l'abbonamento a Internet: "Si tratta di un bonus erogato dallo stato e per usufruirne è necessario rispettare determinati requisiti: un Isee inferiore a 20.000 euro e disporre di una connessione con velocità inferiore a 30 Mbit/s".

Con la didattica a distanza una grande richiesta di dispositivi informatici ma anche di assistenza

(gga). "La pandemia e i periodi di lockdown hanno inevitabilmente dato una grossa spinta all'educazione tecnologica oltre che aumentato notevolmente la richiesta di dispositivi informatici, in particolare tablet e portatili, ma anche webcam e cuffie con microfono - spiega Alessandro Brignone, direttore commerciale della BB Networks di Bernezzo, azienda specializzata nella fornitura di prodotti e software digitali per la didattica -. A causa del Covid per la prima volta abbiamo visto un uso massivo della tecnologia digitale, partendo dai più piccoli con brevi lezioni a distanza per rivedere i compagni di classe agli anziani costretti a comunicare in modo digitale

per 'incontrare' i propri cari, fino agli insegnanti, e in particolare modo a quelli più radicati alla didattica tradizionale, che hanno dovuto comunque reinventarsi per poter tenere una lezione.

A livello commerciale c'è stato un incremento di vendita nel periodo del primo lockdown, anche se limitato. In primo luogo ci sono stati problemi con la reperibilità della merce, sono stati venduti portatili o tablet a stock, compresi dispositivi usati, perché la richiesta era pressoché mondiale. Una volta esaurito il materiale disponibile continuava ad esserci una forte domanda, ma era impossibile trovare prodotti nel breve periodo. Ci sono tutt'ora ri-

tardi di consegna da parte dei brand e nell'ultimo anno abbiamo rilevato anche un forte aumento di prezzo, a parità di prodotto e caratteristiche tecniche.

In secondo luogo anche le persone si sono accorte di questo sconsiderato allarmismo sull'acquisto di prodotti e si sono adattati all'utilizzo anche di dispositivi già presenti in casa o in ufficio. Proprio in questa situazione sono aumentate in modo considerevole le richieste di aiuto per l'utilizzo dei dispositivi, il loro collegamento e il funzionamento dei software di connessione (webcam, Meet, Zoom, Skype e altri) programmi da anni disponibili ma prima poco utilizzati".