

RECUPERO DI UNA CASCINA STORICA A LOMAZZO

di Stefania Briccola

Dal recupero della corte dei Tumè a Lomazzo (Como) è nato un nuovo complesso residenziale tra memoria del passato e nuove esigenze abitative.

Progetto architettonico:
Arch. Michele Roda
Piramide Engineering Srl . Como
Committente:
Cooperativa edilizia Abitare Lomazzo
Impresa Esecutrice:
Iovine & C. . Turate



La ristrutturazione della cascina storica in località Manera è stata realizzata nel rispetto dell'architettura originaria mantenendo inalterate le caratteristiche volumetriche e planimetriche e proponendo la piazza aperta e percorribile come le vecchie corti. L'edificio rappresenta un esempio virtuoso di social housing destinato ad una fascia di utenti sempre più numerosa che non riesce ad accedere al mercato e non può usufruire dell'edilizia popolare. Nell'intervento - promosso dal Consorzio di Cooperative edilizie Abitare e realizzato dalla Cooperativa edilizia Abitare Lomazzo - spicca la scelta di soluzioni tecnologiche innovative per la produzione di energia elettrica e per il riscaldamento, la produzione di acqua calda sanitaria e la produzione di energia elettrica con l'utilizzo di impianti geotermici e di pannelli solari e fotovoltaici. L'architetto Michele Roda della Società di ingegneria Piramide che ha firmato il progetto di recupero edilizio racconta a Tale&a come sono stati reinterpretati gli spazi della cascina storica.

Architetto, quali sono le caratteristiche del progetto della corte dei Tumè a Lomazzo?

Le vecchie cascine rappresentano un'eredità del territorio e sono in qualche modo travolte dall'espansione più recente con interventi inadeguati. Alcune di esse vantano un pregio architettonico che altre non hanno. Tra gli aspetti più interessanti dell'intervento di recupero della corte dei Tumè c'è il rapporto con il territorio circostante. Questa cascina a Lomazzo segna in qualche modo la fine del paese e la connessione con il vecchio nucleo rurale di Manera e gli ambiti agricoli, piantati a grano e a mais. Abbiamo cercato di recuperare la corte in chiave moderna, come uno spazio pubblico che ospita la vita collettiva di più nuclei familiari.

Dal punto di vista architettonico come siete intervenuti sull'immobile storico?

Ci siamo posti degli interrogativi su quello che era necessario mantenere della struttura preesistente e abbiamo adeguato il fabbricato alle esigenze abitative contemporanee. La corte dei Tumè era una vecchia cascina di inizio Novecento con una parte residenziale e l'altra legata alla produzione agricola. Vi abitavano poche famiglie che avevano una vita collettiva ed esigenze ben diverse da quelle

odierne, come la privacy. L'edificio mantiene le precedenti caratteristiche come l'apertura verso la corte interna con grandi finestrate e balconate che sostituiscono il vecchio ballatoio e lo reinterpretano. Possiamo definirlo un intervento edilizio "pesante", soprattutto in relazione alla distribuzione interna (con i nuovi corpi scala – ascensore) ma con l'utilizzo di materiali compatibili con la struttura originaria, come ad esempio le solette in legno.

Quali prestazioni soddisfa l'edificio?

Oggi un edificio messo sul mercato si valuta anche in termini di comfort e di costi del riscaldamento e della manutenzione. Questo ha portato ad effettuare diversi interventi, dalla impermeabilizzazione delle fondazioni ai serramenti. Abbiamo garantito un adeguato livello di isolamento acustico e termico. E grande impegno è stato posto in quelle scelte che permettono la privacy all'interno degli alloggi.

Come avete applicato le soluzioni energetiche al complesso abitativo della corte dei Tumè?

È stata una scelta maturata nel tempo con i cambiamenti della normativa sul piano energetico e la collaborazione con impiantisti attenti alle soluzioni più coraggiose e innovative. Mi piace sottolineare in questo il ruolo della Cooperativa Esedra di Cantù che ci ha seguito durante il cantiere. I primi progetti infatti erano piuttosto comuni e prevedevano un impianto centralizzato con caldaia a gas metano. Poi abbiamo pensato ad un edificio che potesse essere riscaldato e raffrescato senza gas. L'energia necessaria al fabbisogno delle unità abitative viene prodotta da due pompe di calore e proviene quasi esclusivamente dalla terra (impianto geotermico) e dal sole (impianto solare e fotovoltaico). Il sistema geotermico adottato è a bassa entalpia, in grado di sfruttare il calore dello strato più superficiale della crosta terrestre. Le due pompe di calore si basano su diverse modalità di funzionamento: una è dotata di collettori geotermici orizzontali, l'altra macchina è invece una classica pompa di calore aria-acqua. L'energia elettrica proviene da una copertura fotovoltaica da 33 kWp assicurati da 147 moduli Aleo Solar da 225 Wp collocati sulla falda sud del corpo principale per una dimen-

sione pari a circa 250 mq. Su una delle strutture esterne è poi stato collocato un impianto solare termico drain-back per una superficie captante totale di 14 mq. Le varie caratteristiche architettoniche e impiantistiche dell'edificio permettono di collocarlo in classe B.

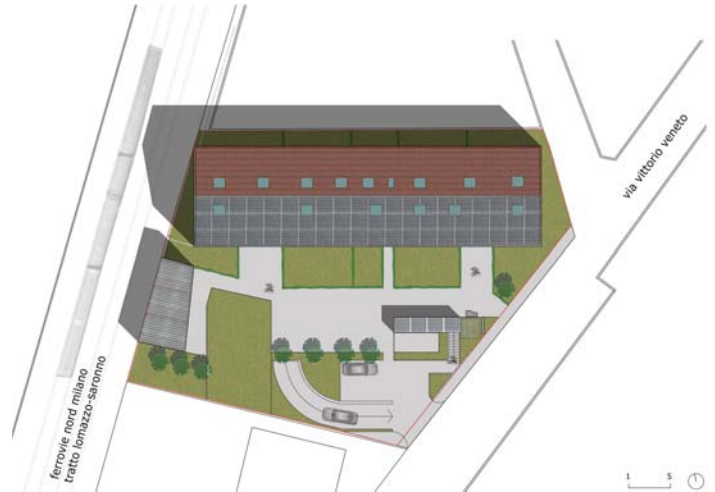
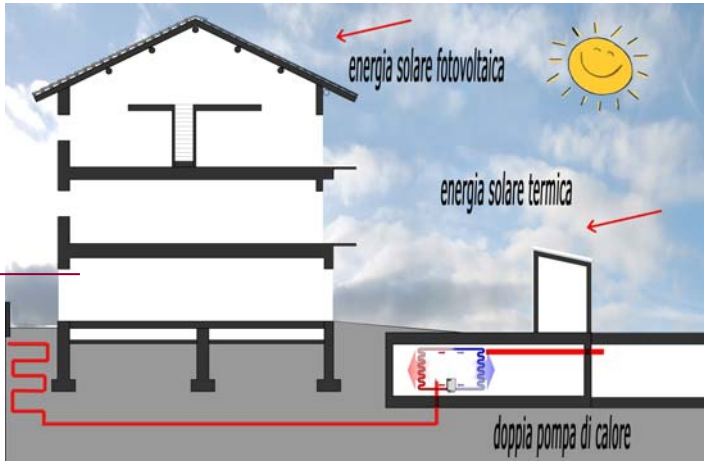
A chi sono destinati gli immobili della cooperativa?

La maggior parte degli appartamenti, che hanno un prezzo mediamente inferiore a quello di mercato, vengono assegnati ai soci della Cooperativa. I due alloggi dell'edificio più piccolo sono assegnati alla Fondazione G. B. Scalabrini Onlus che destinerà gli spazi a nuclei familiari in condizioni di difficoltà residenti nel distretto sociale di Lomazzo e provenienti da situazioni abitative di forte criticità. Le persone coinvolte nel progetto devono avere realistiche possibilità di inserimento lavorativo così da consentire, anche attraverso l'attività di accompagnamento della Fondazione Scalabrini, il raggiungimento di autonomia nel breve periodo.

Il social housing è destinato ad avere una crescente richiesta in tempi di crisi in cui aumentano gli utenti che non possono permettersi di comperare una casa al prezzo di mercato e che attraversano situazioni di difficoltà temporanee (sfratto, perdita del lavoro, separazioni o altro). Che cosa si aspetta un progettista dalla pubblica amministrazione?

Ci sono una serie di progetti interessanti in Italia e all'estero che dimostrano come sia possibile costruire degli alloggi contemporanei di alta qualità con dei prezzi sensibilmente inferiori a quelli di mercato. Al di là del costo eccessivo alcune case sul mercato sono poco adatte alla vita contemporanea perché i trentenni di oggi che mettono famiglia hanno esigenze diverse dei giovani degli anni passati. In tema di social housing la qualità rimane un obiettivo essenziale sul quale puntare. I comuni, le province e le regioni dovrebbero trovare strumenti pianificatori adeguati decidendo di destinare una serie di aree a interventi di questo tipo.

Poi servono altre strategie a livello finanziario e fiscale per rendere appetibile l'intervento dell'impresa e l'investimento degli acquirenti.



In alto la planimetria dell'intervento con una sezione schematica che rappresenta anche le fonti di energia rinnovabile utilizzata. Al centro la cascina prima dell'inizio dei lavori e in una fase del cantiere. In basso un particolare dell'esterno e una vista interna della zona giorno di uno degli alloggi.