

Lavori & Tecnologie

La casa del futuro è più piccola e si arricchisce di nuovi servizi

di Maria Chiara Voci

03 Ottobre 2022

Le tecnologie trasformano le abitazioni in ecosistemi integrati che vanno oltre la palestra e la lavanderia in comune per rispondere a esigenze private, di lavoro e per fasce d'età

Non solo il luogo fisico in cui “trovare riparo” esclusivo. Sempre di più una “piattaforma” su cui poter contare per ottenere servizi utili alla gestione del quotidiano, risparmiare tempo libero, sostenere la socialità, facilitare la conduzione della famiglia. La **casa** del futuro non è più uno **spazio**, ma un **servizio**. Una nuova dimensione che, nelle metropoli come Milano, caratterizza sempre di più le forme *luxury* e *short term-rent*, ma è destinata a diventare predominante anche per il patrimonio immobiliare in locazione di lungo periodo o in proprietà, soprattutto a fronte di una popolazione sempre più anziana.

Le *facilities* più che gli arredi

«Il nuovo lusso è la vivibilità della casa non solo nell'ampiezza e bellezza di spazi e arredi, ma soprattutto per l'offerta dei servizi che riesce ad erogare – conferma Rocco Roggia, ad del Gruppo Roseto, specializzato nel settore delle locazioni di alta gamma e che, da poche settimane a Milano, ha ampliato la propria offerta con cinque nuove residenze nel quartiere di City Life a marchio Roseto Prestige -. Ci riferiamo all'erogazione di *facilities*, che proiettano il nostro cliente in una condizione simile a quella che troverebbe in hotel. Ma anche alla definizione di modelli che superano la palestra o lavanderia in comune, ormai a disposizione in diverse nuove costruzioni, e vanno verso *optional* sempre più peculiari. Ad esempio, in alcune delle nostre realizzazioni abbiamo aperto club per la degustazione di vino».

Ma, in altri casi, la proposta riguarda anche l'assistenza medica o infermieristica; quella per l'intrattenimento dei figli; per la cura della persona o di tipo logistico. Se per ora parliamo di una realtà appannaggio di residenze di alta gamma, per una clientela con portafoglio, la situazione è destinata ad evolvere con una certa rapidità.

Abitare in un'app

«La casa in prospettiva si trasformerà in una piattaforma per la fornitura di servizi fisici e digitali per l'abitare – afferma l'architetto Joseph Di Pasquale, che dal 2015 ha avviato una ricerca sui comportamenti abitativi emergenti nei contesti urbani, propedeutici allo sviluppo di nuovi quartieri, come Chorus Life a Bergamo -. L'abitazione sarà una grande app, un ecosistema di servizi che

integrano l'esperienza abitativa e si collocano su tre livelli, uno più intimo e collegato alla sfera privata e nell'unità immobiliare. Un secondo, sulla scala dell'edificio, che comprenderà aree co-working o per l'ospitalità, dove poter lavorare a casa senza restare a casa o poter accogliere amici, senza davvero riceverli. Un terzo, che riguarda la *facility* di quartiere. Il condominio da "dominio condiviso" si trasformerà in luogo in cui convivere, cioè vivere insieme».

A indicare questa come la direzione di evoluzione ideale è stato anche il primo esercizio di futuro realizzato da un gruppo di 30 imprenditori, professionisti e ricercatori riuniti nel LICoF, il Laboratorio dell'Immaginazione delle Costruzioni Future creato a Trieste da Fabio Millevoi, direttore di Ance Friuli Venezia Giulia e futurista. Lui stesso spiega: «L'abitazione sarà un'infrastruttura cognitiva, una "casa Wikipedia", usata più che posseduta, trasformerà radicalmente il modo in cui viviamo e lavoriamo nelle città. Sarà un link fra l'economia *green* e quella digitale».

Il lavoro del primo anno di proiezioni del LICoF ha messo a fuoco quattro possibili scenari per l'edilizia del futuro. «Quello più evoluto - precisa la professoressa Marina Ruggieri, ordinario di Telecomunicazioni del dipartimento di Ingegneria elettronica dell'Università Tor Vergata - proteggerà i suoi abitanti, permanenti o transitori, ma userà l'infrastruttura territoriale di raccolta dati per la prevenzione e gestione di criticità dell'intero territorio, quali ad esempio quelle sismiche, idrogeologiche e sanitarie. Assumerà il ruolo di "nodo di rete" (HoN, *Home as network Node*), integrato in un sistema di connettività pervasiva e cooperante con altri nodi e si collegherà a dispositivi, sensori, abitanti o, probabilmente, a uno o più robot di famiglia basati su intelligenza artificiale».

Rinnovare edilizia e normative

In questo scenario, il mondo dell'edilizia e del real estate dovrà imparare a mutare. «Le imprese di costruzioni - considera Millevoi - non potranno più limitarsi a pensare alla progettazione o alla costruzione. L'imprenditore appaltatore dovrà diventare lui stesso un *disruptor* o mettere in atto strategie per evitare la *disruption*».

Secondo lo Studio Legale Piselli & Partners sarà necessario immaginare innovativi strumenti giuridico contrattuali destinati a regolare i diversi profili dei futuri modelli di business. Mentre developer e investitori dovranno investire su *project manager* capaci di gestire i patrimoni con logiche più simili a quelle di conduzione di complesse aziende che non di condomini del ventesimo secolo.

Il Sole 24 ORE aderisce a  The Trust Project

P.I. 00777910159 | © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati

Il Sole
24 ORE