

# Mercato

CONDOMINIO

## Il recupero dei cortili secondo gli architetti

L'Ordine di Torino propone il progetto «Lato C» a tutela del decoro degli androni

di Maria Chiara Voci

► Sono gli spazi "nascosti" di un condominio. Gli affacci "privati" dei palazzi, dove ciascun proprietario ha agito da sé. Sommando l'esecuzione di opere di riverniciatura o l'inserimento di tettoie, serramenti, persiane, caldaie o condizionatori. Un puzzle di micro-interventi, che si sono via via stratificati nel tempo e sono stati eseguiti per lo più senza l'autorizzazione preventiva dell'assemblea condominiale e, soprattutto, in assenza di un progetto di riferimento.

Una situazione che discende da più fattori. A differenza di quanto accade per le facciate su strada, gli strumenti urbanistici dei Comuni difficilmente contengono prescrizioni su come riqualificare cortili o prospetti interni ai fabbricati. Inoltre, gravati da onerosi lavori di recupero di tetti, facciate e adeguamenti energetici, spesso i condomini non hanno più soldi da investire per mettere mano alle parti "non visibili" dell'edificio. Non considerando, a torto, la perdita di valore del manufatto.

Ad occuparsi del tema – con un progetto che conia lo slogan «Lato C» – è fra i primi in Italia l'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino. Che sta mettendo a punto un servizio per dare aiuto ai proprietari ad affrontare la manutenzione ordinaria e straordinaria degli spazi interni ai fabbricati: cortili, facciate, androni, vani scala. Il «Lato C» altro non è che un documento, composto da schede di facile lettura e utilizzo, che potrà essere predisposto dagli architetti a uso

di chi – per la propria abitazione – decide di stabilire un coordinamento degli interventi minuti, frazionati o parziali. Annullando il rischio di degrado.

«Siamo partiti dall'osservazione dei fatti – spiega Massimo Giuntoli, presidente dell'Ordine –. Specie nei centri storici, la libertà di azione dei singoli ha finito con il produrre danni architettonici e patrimoniali sugli interi corpi edilizi. Al contrario, il lato degli edifici privato e lontano dai riflettori mediatici va considerato come uno spazio della città da preservare». «Ogni edificio è un oggetto tridimensionale – spiega Marina Gariboldi, progettista e ideatrice dell'iniziativa – pertanto anche le parti

che non hanno affaccio su strada, giocano il medesimo ruolo sul valore del bene e sulla qualità della nostra quotidianità».

Dal Nord al Sud Italia, la riflessione non riguarda solo Torino. Gli aspetti di cui tenere conto quando si riqualifica una facciata interna sono molteplici. «La mediazione di un lavoro professionale – prosegue Gariboldi – serve, innanzitutto, a garantire la coerenza degli interventi rispetto alla storia dell'edificio. Il primo consiglio è sviluppare uno studio preliminare e del contesto. Cosa che gli architetti faranno con il lato C». Chiarito il quadro d'insieme, occorre definire le regole del gioco. Ad esempio, laddove non indicato dalle norme amministrative locali, è opportuno che le proprietà provvedano, attraverso la progettazione, a individuare le specifiche di restauro di elementi come infissi e persiane, ringhiere, pluviali e gronde, elementi decorativi. Oppure a dare indicazioni su come procedere in caso di nuove installazioni: classico è il caso delle unità esterne degli impianti di condizionamento.

Se il condominio non ha le risorse per affrontare opere di riqualificazione complessive, ciascuno può procedere assecondando le proprie disponibilità. Uno degli aspetti più innovativi di «Lato C» è che, stabiliti i confini, i singoli interventi possono essere dilazionati nel tempo. «Fra gli aspetti che abbiamo previsto – conclude Gariboldi – c'è la possibilità di usare le schede di indicazione tecnica di intervento anche per operazioni realizzate in self-help (con il fai da te, ndr) dai singoli, senza correre il rischio di disomogeneità e degrado. Oggi le persone hanno, forse, meno capacità economica, ma più tempo libero». Le ricadute sono tangibili. Lato C riporta l'attenzione sulla centralità del progetto – concludono dall'Ordine di Torino – e l'investimento per un piano, che mette in salvaguardia un bene e ne garantisca lo sviluppo positivo, è una piccola cosa rispetto ai benefici che può produrre».

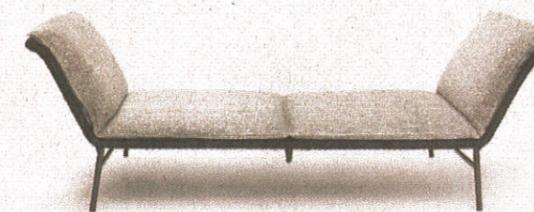
### COME PRESERVARE L'INTEGRITÀ DELL'EDIFICIO

#### I lavori consentiti nel regolamento contrattuale

Le regole per preservare dal degrado i prospetti interni di un palazzo, al di là dell'aiuto che arriva dai progettisti, possono essere previste nel regolamento condominiale contrattuale: un patto che, di solito, viene accettato da tutti i proprietari contestualmente all'acquisto. Ad esempio, può essere vincolata la scelta di una tipologia di serramenti e infissi (anche per le facciate interne) o del colore con cui riverniciare, al bisogno, balconi e murature. Anche il regolamento di condominio non contrattuale può intervenire. Non solo su aspetti accessori (come la posizione delle fioriere o la scelta delle tende da installare sui balconi), ma anche sulle modalità esecutive degli interventi. In questo caso, per votare le norme, è sufficiente la maggioranza di 500 millesimi. Discorso che vale anche per le delibere assembleari assunte con la stessa maggioranza, comunemente definita come regolamentare. (Silvio Rezzonico)



Eleganti. A sinistra, Hobo Contract di Tina Bunyaprasit & Werner Aisslinger per Cappellini; sotto, Daydream di Mist-o (Noa Ikeuchi e Tommaso Nani) per Living Divani; a destra, poltroncina Fox in cuoio di Patrick Norguet per Pedrali



IL DESIGN ITALIANO ALLA FIERA TEDESCA

## Outdoor e contract a Imm Colonia

di Sara Deganello

► È iniziata lunedì 15 gennaio e si concluderà domenica 21 la fiera internazionale dell'arredamento Imm di Colonia: un centinaio le aziende italiane che partecipano, pronte a presidiare l'avamposto tedesco, sbocco privilegiato per il centro e il nord Europa. «Per noi la Germania è il primo mercato europeo, cresciuto lo scorso anno del 20%», conferma Carola Bestetti direttore marketing e sviluppo prodotto di Living Divani. «Accanto all'ampliamento della famiglia Era di David Lopez Quintoces e delle nuove finiture, con tessuti rubati alla moda, del paravento Ceiba di Luis Arrivillaga, quest'anno abbiamo deciso di anticipare in fiera le novità della collezione outdoor, sempre nella doppia versione anche indoor, in modo che possano essere poi pronte per la bella stagione». Quello dell'outdoor è un campo in cui cresce la presenza di aziende specializzate. «Anche se noi, alla soglia dei 50 anni, continuiamo più che altro ad essere coerenti con la nostra filosofia», continua Bestetti. Ecco quindi Daydream, del duo italo-giappo-

nese Mist-o, reinterpretazione della Hammock Chair di Hans J. Wegner, e l'entrata in produzione della sedia a dondolo Flow di Shibuleru: entrambi sia in versione da interno che da esterno.

Anche B&B Italia si presenta a Colonia con le novità dell'outdoor: Bay, del duo Dooshi Levien, è una serie di sedute imbottite da esterno, avvolte in un intreccio in fibra di polipropilene. La coppia anglo-indiana firma anche la nuova versione da esterno dei pouf Tabour (presentati da interni nel 2016), mentre è di Naoto Fukasawa la collezione di tavoli da outdoor Fiore, in cemento.

Ogni azienda cerca la sua strada, in un mercato maturo e saturo, ma irrinunciabile. Pedrali conferma che «quella tedesca è una piazza importante, infatti saremo presenti anche a Orgatec in ottobre. L'appuntamento in Germania è una porta d'accesso al mercato europeo, che rimane uno dei nostri punti di riferimento. Tra l'altro, tra gli 11 premi e riconoscimenti che i nostri prodotti hanno ricevuto nel 2017, 5 vengono dal German Design Award. Quest'anno abbiamo deciso di tenere alta l'attenzione sul fronte ambientale, puntando su un dettaglio dei nostri arredi: le vernici ad acqua composte per il 40% da sostanze vegetali di

scarto». Hanno qualità paragonabili ai prodotti di derivazione petrolifera ma non sono infiammabili e sono meno inquinanti. Queste vernici bio sono usate per Frida, la sedia in legno di Odo Fioravanti che nel 2011 ha vinto il Compasso d'Oro, per esempio, e sulle sedie Nym di Cazzaniga Mandelli Pagliarulo, in frassino massello. «Saranno in fiera accanto alla nostra novità per Colonia: la versione in cuoio della poltroncina Fox di Patrick Norguet. Abbiamo voluto aggiungere alla sua versatilità e originalità un tocco più elegante, lussuoso, anche in un'ottica contract».

Anche nella selezione dei prodotti più recenti portata in fiera da Cappellini, spiccano le versioni contract del sistema di sedute imbottite Mill di Giulio Cappellini e il divano Hobo di Tina Bunyaprasit & Werner Aisslinger. Ma c'è chi punta anche sulle soluzioni tecnologiche come Calligaris, con il tavolo allungabile Boulevard, con gambe in frassino e una piastra di ceramica accoppiata sia per il piano sia per l'allunga. O come Poltrona Frau che a Imm presenta la Jay Lounge di Jean Marie Massaud con un meccanismo di reclinazione completamente nuovo.