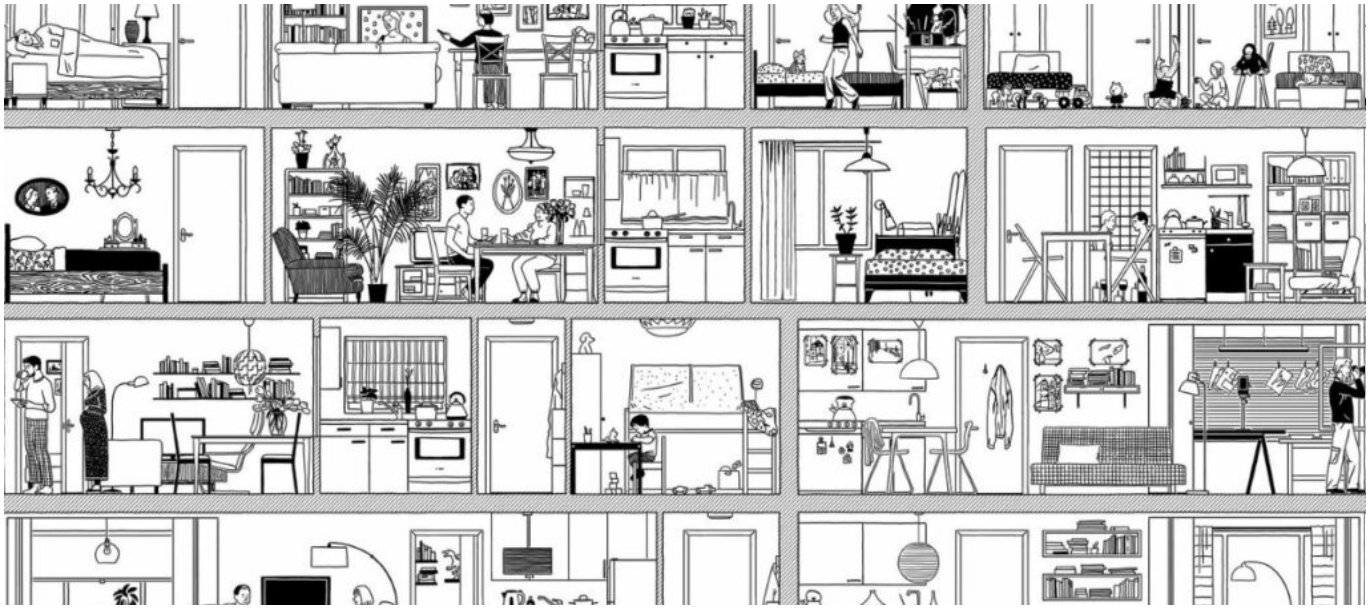
il giornale dell'ARCHITETTURA.com
MAGAZINE LIBERO E INDIPENDENTE SULLE CULTURE DEL PROGETTO E DELLA CITTÀ



Dalla casa al sistema. Nuovi modelli dell'abitare tra rigenerazione e welfare

All'edizione 2026 di REbuild, Beatriz Ramo e Marco Jacomella hanno raccontato, con i loro progetti, modalità di recupero del patrimonio: un modo innovativo di pensare la casa nelle città contemporanee

RIVA DEL GARDA (Trento). L'housing è oggi **uno dei campi in cui si riflettono con maggiore evidenza le trasformazioni sociali, economiche e demografiche che attraversano le città contemporanee**. Cambiano le strutture familiari, si ridefiniscono i rapporti tra vita privata e lavoro, cresce la popolazione anziana e aumentano condizioni di fragilità, solitudine abitativa e vulnerabilità economica. Allo stesso tempo emergono nuove domande di prossimità, condivisione, supporto reciproco e flessibilità che il mercato residenziale tradizionale fatica ancora a intercettare.

In questo scenario, **la rigenerazione del patrimonio esistente assume un ruolo centrale**. Non si tratta soltanto di recuperare edifici dismessi o rifunzionalizzare spazi sottoutilizzati, ma di **ripensare radicalmente il significato dell'abitare contemporaneo**, progettando modelli capaci di adattarsi all'evoluzione delle persone, dei nuclei familiari e delle comunità. Rigenerare significa allora costruire nuove possibilità di relazione, immaginare abitazioni più inclusive e accessibili, sviluppare spazi resilienti in grado di accompagnare i cambiamenti della vita.

Accanto a modelli ormai consolidati come cohousing e coliving, **stanno emergendo approcci**

progettuali, sociali e territoriali che cercano di rispondere alla crescente complessità dell'abitare: dall'invecchiamento attivo alla convivenza intergenerazionale, dalla cooperazione tra abitanti alle nuove forme di welfare di prossimità. Sono stati tutti temi al centro di "**Rigenerare patrimoni, ripensare l'abitare: risposte alla transizione demografica**", sessione che **abbiamo moderato** all'interno dell'ultima edizione di REbuild, che ha messo a confronto esperienze progettuali, ricerca e innovazione sociale attraverso diversi contributi, dai progettisti, **Beatriz Ramo López de Angulo** (STAR strategies + architecture basato a Rotterdam) e **Marco Jacomella** (ITER STUDIO basato a Milano), alla ricerca della Fondazione Bruno Kessler con **Luciano Malfer** e del Politecnico di Milano con **Francesca Serrazanetti**.
E proprio il costruito, con chi ci opera per trasformarlo, fornisce alcuni spunti interessanti per l'approfondimento di un tema centrale, **affidato a Beatriz Ramo e Marco Jacomella**, che ci hanno parlato del loro approccio attraverso i loro progetti.
Immagine di copertina: la sezione "ideale" che genera i cinque edifici del progetto START-Ivry (© STAR strategies + architecture)

START-Ivry, al centro le persone, non i numeri, *di Beatriz Ramo*

Mentre le città di tutto il mondo faticano a realizzare abitazioni che **siano al tempo stesso accessibili e adatte a stili di vita in rapida evoluzione**, il progetto di **housing collettivo START-Ivry** – 288 alloggi (sociali, intermedi e a prezzo calmierato) nella Grande Parigi – ridefinisce ciò che l'abitare contemporaneo può essere: flessibile, resiliente e pienamente modellato attorno alla vita reale delle persone.
Progettato da STAR strategies + architecture, il **progetto si fonda sulla ricerca di lungo periodo della sua fondatrice, Beatriz Ramo, sui modi contemporanei dell'abitare**. Da questa ricerca ha distillato **10 Principi di Adattabilità e 8 Principi di Qualità** progettuale che traducono realtà sociali – come genitori single, famiglie ricomposte, anziani non autosufficienti, lavoratori da casa, figli "boomerang" – in soluzioni spaziali concrete.
Questo metodo progettuale, **centrato sull'essere umano**, mette in **discussione la produzione abitativa convenzionale**, che tratta sempre più **l'alloggio come un prodotto di mercato focalizzato esclusivamente sui numeri** – prezzo/mq, dimensioni, emissioni di CO2, velocità di costruzione, ecc. – dimenticando che l'abitare non ospita numeri, ma persone e i loro bisogni spaziali in continua evoluzione.
Dietro facciate fotogeniche e certificazioni energetiche ambiziose si nascondono spesso

alloggi sorprendentemente carenti e standardizzati. Mentre la **società diventa sempre più diversificata** e dinamica, gli **appartamenti diventano sempre più standardizzati** e rigidi. START risponde a questo scarto creando abitazioni che si adattano ai loro abitanti – e non il contrario – attraverso planimetrie versatili, anticipazione e flessibilità spaziale. Abitazioni resilienti devono essere capaci di assorbire i numerosi cambiamenti della vita.
Gli alloggi **sono concepiti fin dall'inizio per accogliere diverse configurazioni familiari e trasformarsi nel tempo senza richiedere trasferimenti**. Le unità possono espandersi se una famiglia cresce; le alcove attrezzate possono supportare il lavoro da casa o nuclei monoparentali; le cucine possono essere spostate per creare una stanza aggiuntiva; e le camere dei bambini negli appartamenti divisibili possono successivamente diventare monolocali indipendenti quando non più necessarie.
Allo stesso tempo, **alcune delle planimetrie più versatili di START-Ivry possono già accogliere, nella loro configurazione attuale, una vasta gamma di nuclei domestici e stili di vita**. È il caso, in particolare, del bilocale "super-adattabile", progettato specificamente per supportare le molteplici forme di coabitazione familiare e non familiare.
L'adattabilità diventa una forma di circolarità alla scala dell'appartamento. **Il metro quadrato più sostenibile è quello che non ha bisogno di essere ricostruito.**
Un'abitazione versatile e adattabile non rappresenta soltanto un importante traguardo sociale; **riduce anche in modo significativo la futura domanda abitativa**, contribuendo progressivamente ad alleviare la crisi della casa. E soprattutto, le abitazioni adattabili non sono più costose e non richiedono superfici maggiori né nuovi sistemi costruttivi. Richiedono semplicemente di **restituire intelligenza alla planimetria e di mettere la vita** – in tutta la sua diversità, temporalità e imprevedibilità – **al centro del progetto**.
START-Ivry dimostra che l'abitare può essere allo stesso tempo infrastruttura sociale e operazione economicamente sostenibile. Ignorare il primo significa tradire un obbligo fondamentale.

Beatriz Ramo (1979) è architetta, urban designer e fondatrice di STAR strategies + architecture a Rotterdam. È una voce riconosciuta nel campo dell'housing collettivo e, attraverso la sua ricerca e le sue opere costruite, promuove l'abitare adattabile come risposta alla standardizzazione dell'alloggio, in particolare attraverso il progetto manifesto START-Ivry. Nel 2024 ha ricevuto il Premio Nazionale ARVHA per le Donne nell'Architettura e nel 2025 STAR è stato nominato vincitore del Public Vote

come Small Firm of the Year agli Archello Awards.

L'affordable living, a Milano: Common Housing© Bisceglie, *di Marco Jacomella*

Come è possibile abitare la città contemporanea, in un contesto in cui l'aumento dei costi riduce sempre più lo spazio disponibile e i modelli di vita sono cambiati radicalmente? A Milano – come in molte altre città italiane ed europee – i dati dell'Osservatorio Casa Abbordabile (2023) e del Comune di Milano (2025) delineano uno **scenario critico**: oggi un lavoratore o una lavoratrice con reddito medio può permettersi circa 35 mq in periferia, che si riducono a soli 12 mq nel centro storico. Allo stesso tempo, il 60% dei nuclei familiari è composto da una sola persona e, dopo la pandemia, il lavoro da remoto è aumentato del 540%. Il **disallineamento tra offerta abitativa e nuove esigenze economiche e demografiche** risulta evidente in questi numeri. Nonostante ciò, la produzione residenziale continua a rispondere a **modelli familiari e spaziali distanti da questa realtà** e dalle sue esigenze, mostrando sempre più tutti i suoi limiti.
In questo contesto si inserisce la risposta concreta di Common Housing© Bisceglie, progetto promosso da CCL – Consorzio Cooperative Lavoratori e sviluppato da ITER (Carla Ferrer + Marco Jacomella) – studio che indaga nuove forme dell'abitare capaci di integrare flessibilità, abbordabilità e community-making. L'intervento – realizzato tra il 2018 e il 2024 nel quartiere di rigenerazione urbana SeiMilano a Milano e un primo prototipo di un nuovo approccio all'abitare cooperativo – propone un modello che ha lavorato sulla ridefinizione del rapporto tra spazio privato e collettivo, **creando comunità con principi mutualistici e precise garanzie per gli abitanti**.
Il complesso comprende **103 alloggi convenzionati – 70% a mercato e 30% in locazione – affiancati da 500 mq di servizi comuni e ulteriori 500 mq convenzionati con il Comune**, organizzati attorno a una piazza pubblica di 1.000 mq. Common Housing© Bisceglie si organizza come una **"infrastruttura per la comunità",** espandendo la casa oltre i limiti dell'appartamento: il piano terra attiva la relazione con il quartiere attraverso funzioni aperte; la piazza sopraelevata organizza gli accessi ai tre edifici e funge da affaccio per le funzioni condivise cooperative, configurandosi come uno spazio domestico collettivo; in copertura, ulteriori spazi comuni rafforzano questa idea di domesticità estesa.
Le **30 varianti tipologiche offerte rispondono a utenti diversi**: le unità, compatte ma

efficienti, sono integrate da spazi esterni di alta qualità che ne amplificano l'abitabilità. Una chiara logica distributiva affiancata a **sistemi costruttivi a secco e un approccio "core+shell"** consente inoltre flessibilità e resilienza nel corso del tempo.
Con Common Housing© Bisceglie, ITER grazie alla visione del Consorzio Cooperative Lavoratori non propone solo un progetto, ma **consolida una linea di ricerca applicata in cui la casa smette di essere un prodotto per diventare un sistema aperto**. Adattabilità, spazi condivisi e modello misto diventano strumenti concreti per rispondere a una condizione urbana in trasformazione. In un momento in cui l'accesso alla casa diventa sempre più critico, progetti come questo esemplificano una possibile via per ridefinire il modo di abitare contemporaneo, rendendolo più resiliente, diverso e abbordabile.

Marco Jacomella (1984) è architetto specializzato in housing, laureato all'ETH di Zurigo e all'Università di Ferrara. Ha sviluppato progetti su scala urbana e abitativa, concentrandosi su rigenerazione urbana, sviluppi ad uso misto e partecipazione in Italia, Svizzera e Spagna. Ha ricevuto la borsa di studio dell'Istituto Svizzero di Roma a Milano, il 1° premio AAA Architetti Cercasi, e diversi altri concorsi nazionali ed internazionali, tra cui il primo premio del C40 Reinventing Cities a Bologna. Marco è stato coinvolto in attività docenti e di ricerca al Dipartimento di Studi Urbani del Politecnico di Milano.

REbuild

L'edizione 2026 di REbuild, che si è tenuta il 12 e 13 maggio a Riva del Garda (Trento), è stata dedicata al tema "Housing Remix", riunendo istituzioni, imprese, finanza, progettisti e ricerca per riflettere sul futuro dell'abitare, affrontando il tema attraverso cinque assi – Politiche, Capitali, Regole, Costruire, Abitare – che restituiscono la complessità di una crisi che coinvolge produzione edilizia, innovazione, accessibilità e nuovi modelli sociali.
Il dibattito che ha animato le sessioni delle due giornate ha preso forma su premesse critiche quanto attuali: la casa non è più soltanto una questione immobiliare, ma è diventata una delle principali infrastrutture sociali ed economiche delle città contemporanee, dove il rapporto tra abitare, lavoro, mobilità e coesione urbana è ridefinito dall'aumento dei prezzi delle abitazioni, dalla pressione sugli affitti, dalla trasformazione dei nuclei familiari e dall'emergere di nuove fragilità. In Europa mancano oggi 9,6 milioni di abitazioni, in Italia sono oltre 1,3 milioni, mentre il costo della casa cresce molto più rapidamente dei redditi, rendendo evidente come la questione abitativa sia ormai un tema strutturale e non più

emergenziale.

Autore

Laura Milan

Architetto e dottore di ricerca in Storia dell'architettura e dell'urbanistica, si laurea e si abilita all'esercizio della professione a Torino. Iscritta all'Ordine degli architetti di Torino, lavora per diversi studi professionali e per il Politecnico di Torino, come borsista e assegnista di ricerca. Ha seguito mostre internazionali, progetti e pubblicazioni su Carlo Mollino e dal 2002 collabora con "Il Giornale dell'Architettura", dove segue il settore dedicato alla formazione e all'esercizio della professione. Dal 2010 partecipa attivamente alle iniziative dell'Ordine degli architetti di Torino, come membro di due focus group (Professione creativa e qualità e promozione del progetto) e giurata nella 9° e 10° edizione del Premio Architetture rivelate. Nel 2014 fonda lo studio Comunicarch con Cristiana Chiorino, che, focalizzato sulla comunicazione dell'architettura, fa anche parte del network internazionale Guiding Architects. Co-fondatrice nel 2017 dell'associazione Open House Torino, è attualmente caporedattrice de "Il Giornale dell'Architettura" e curatrice de "Il Giornale dell'architettura, il nostro primo podcast".