



Impsol, la casa come opportunità. Non come problema

GreenH@use 140 Social Housing, Barcellona, quartiere 22@, 2024, Impsol, progetto Peris+Toral Arquitectes (dal sito web peristoral.com)

Nei giorni in cui l'emergenza abitativa fa cadere il governo spagnolo di Pedro Sánchez, confronto con Josep Maria Borrell Bru, direttore generale dell'ente che gestisce il patrimonio immobiliare di Barcellona: costi, qualità del progetto, coinvolgimento della comunità

BARCELLONA. Sette punti (e sette domande) per definire **un modo diverso di pensare all'abitare**: sociale, di alta qualità, condiviso, equo, radicato nell'identità locale.

Un approccio che guarda al futuro, non al passato. **Impsol** è l'acronimo catalano di [Institut Metropolità de Promoció de Sòl i Gestió Patrimonial](#) (Istituto metropolitano per la Promozione del Suolo e la Gestione del Patrimonio). In sintesi, l'ente pubblico responsabile della progettazione, della costruzione e della gestione del **patrimonio immobiliare** nell'area metropolitana di Barcellona.

Nell'ultimo decennio, Impsol ha realizzato **oltre 20 progetti**, costruendo migliaia di unità abitative. Al di là dei numeri – come spiega il direttore generale **Josep Maria Borrell Bru** – c'è una visione originale per affrontare **le sfide attuali dell'abitare in una grande città europea**, sottoposta – come è Barcellona – ad un'intensa pressione dovuta sia alla domanda di

alloggi per chi vive e lavora nell'area urbana che agli effetti dell'attrattività turistica.

Proprio nei giorni delle dimissioni del **premier spagnolo Pedro Sánchez** (caduto su alcuni decreti in materia di casa, bocciati dal Parlamento) e della **emblematica e dolorosa vicenda di Maricarmena Abascal** (simbolo suo malgrado della lotta contro l'aumento esponenziale degli affitti), [Josep Maria Borrell Bru](#) ha partecipato alla [biennale svizzera del territorio](#) e al [Pida di Ischia](#). Portando un racconto del modello Impsol e dei suoi esiti architettonici. L'incontro è l'occasione per un confronto, ampio a partire dalla qualità architettonica, al centro dei processi.

Partiamo dalla gestione: Impsol è un ente pubblico, indipendente e senza scopo di lucro, l'interesse collettivo deve guidare ogni intervento. Come si concretizza questo obiettivo, in particolare rispetto alla sostenibilità economica?

La sostenibilità economica è una condizione essenziale per adempiere alla nostra missione sociale. Impsol è un ente pubblico che opera senza fini di lucro, ma seguendo principi di rigore finanziario e di autonomia economica. Per le nostre attività non dipendiamo da trasferimenti di bilancio permanenti, ma lavoriamo con risorse proprie, sovvenzioni e finanziamenti provenienti da istituti bancari pubblici e privati. Questo richiede un equilibrio tra tre dimensioni spesso considerate contraddittorie: accessibilità economica degli alloggi, qualità architettonica e sostenibilità finanziaria dei progetti. Riteniamo – e dimostriamo con i nostri interventi – che questi obiettivi non sono incompatibili. La chiave sta nel comprendere che l'efficienza non significa costruire al minor costo possibile ma prendere le decisioni corrette lungo l'intero processo: dalla pianificazione urbanistica alla progettazione, alla costruzione, alla manutenzione e all'intero ciclo di vita dell'edificio. Un progetto ben concepito permette di ottimizzare le risorse, ridurre il fabbisogno energetico e prevenire costi futuri. La strategia finanziaria di Impsol non mira esclusivamente a garantire la sostenibilità di ogni singolo progetto, ma persegue anche una strategia aziendale a medio termine. Ciò comporta il mantenimento di un equilibrio finanziario attraverso un mix di modelli di proprietà e la cessione di diritti di superficie a enti specializzati nella gestione di alloggi, come ad esempio le fondazioni del terzo settore.

L'obiettivo non è massimizzare il profitto, ma il valore pubblico di ogni euro investito, con una strategia ampia e di lungo periodo che tenga conto delle esigenze dell'intera collettività. Tale valore si misura non solo attraverso il numero di abitazioni realizzate, ma anche attraverso le modalità costruttive, l'attività economica e le imprese che i progetti contribuiscono a generare,

la qualità e la durabilità degli edifici, la loro efficienza e la capacità di migliorare il benessere delle persone.

Un processo così strutturato pare possibile solo con un ampio consenso politico e sociale attorno ad una consapevolezza: il numero di abitazioni che costruiamo oggi è insufficiente a soddisfare le esigenze della collettività. È così?

Sì, indubbiamente. Aggiungerei però un aspetto importante: serve consenso non solo sulla necessità di realizzare più alloggi a prezzi accessibili, ma anche sul tipo di abitazioni che vogliamo costruire e sul ruolo che possono avere nella società. L'attuale crisi non è soltanto una crisi di produzione; è anche una crisi di accessibilità economica e, per certi versi, del modello abitativo stesso. Dobbiamo costruire più case, e dobbiamo farlo con una certa urgenza. Tuttavia, l'urgenza non deve portarci a scendere a compromessi sulla qualità o sulla nostra responsabilità verso le generazioni future. È fondamentale creare un consenso sociale attorno all'idea che gli alloggi a prezzi accessibili che vogliamo realizzare devono anche diventare un modello di riferimento in termini di qualità. Nell'area metropolitana di Barcellona, la portata del problema richiede un'azione coordinata tra tutti i livelli di governo e una continuità nelle politiche pubbliche che vada oltre i cicli elettorali. Realizzare alloggi a prezzi accessibili richiede suolo, investimenti, capacità gestionale, team tecnici e strumenti di finanziamento stabili. Non è una politica che si possa improvvisare da un anno all'altro. Per questo serve un consenso politico, ma anche una struttura istituzionale capace di tradurre tale consenso in risultati concreti. Impsol svolge questo impegno in un'ottica metropolitana, lavorando a stretto contatto con diversi comuni e mantenendo un approccio coerente a lungo termine. Il nostro obiettivo è far sì che l'abitare sia un'infrastruttura sociale permanente, in grado di offrire case di alta qualità a una fascia più ampia della popolazione.

Siamo abituati - almeno in Italia - ad enti di edilizia residenziale pubblica che si concentrano principalmente sulla manutenzione, spesso in contesti complessi, mostrando scarsa sensibilità (o forse poca attenzione) verso il ruolo della progettazione architettonica. Come siete arrivati a sviluppare una visione che sembra offrire un'alternativa?

Credo che il punto di partenza sia comprendere che l'edilizia residenziale pubblica non è solo un servizio da gestire, ma una responsabilità nei confronti della città e della società. La gestione è

fondamentale, ma non dovrebbe rappresentare l'unica ambizione di un ente che si occupa di edilizia pubblica. In Impsol abbiamo cercato di porre l'architettura al centro del nostro operato: non come un elemento ornamentale o una spesa accessoria, bensì come uno strumento per migliorare la vita delle persone. La distribuzione degli alloggi, la luce naturale, la ventilazione, gli spazi condivisi, il rapporto con la strada e la possibilità di adattare gli ambienti a diversi modi di abitare: tutto questo incide direttamente sul benessere dei residenti. Questa visione implica anche mettere in discussione alcuni pregiudizi sull'edilizia sociale. Non accettiamo l'idea che gli alloggi pubblici possano essere progettati in base a standard minimi, né che l'accessibilità economica sia possibile riducendo il livello di prestazione degli elementi tecnici. La qualità non è un lusso riservato solo ad alcuni interventi, è una responsabilità pubblica. Non esiste una formula magica per riuscirci: serve un impegno istituzionale costante, team tecnici dedicati, fiducia negli architetti e un sistema basato sui concorsi che consenta di esplorare soluzioni differenti. Il nostro ruolo non è imporre un'estetica specifica, ma creare le condizioni affinché possano emergere le idee migliori e che queste si trasformino in edifici. Vogliamo che gli edifici di edilizia pubblica smettano di essere percepiti come una forma di assistenza sociale e diventino, al contrario, una parte integrante e riconosciuta del miglior patrimonio architettonico delle nostre città.

Un processo basato su concorsi di progettazione, che coinvolge soggetti e giurie internazionali in una logica di apertura e di scambio.

Per noi il concorso di progettazione non è soltanto una procedura per selezionare un architetto. È, innanzitutto, uno strumento per migliorare il progetto e, di conseguenza, il risultato finale. Organizziamo concorsi aperti, articolati in due fasi. Nella prima richiediamo di ricevere una proposta grafica sintetica, senza pretendere rendering o documentazione complessa da elaborare. Vogliamo valutare le idee architettoniche, non la capacità di ciascuno studio di investire risorse nella preparazione di una candidatura. Ciò riduce i limiti all'ingresso e consente la partecipazione a giovani team, piccoli studi e professionisti privi di grandi strutture aziendali. Nella seconda fase, i gruppi selezionati sviluppano le proprie proposte e vengono retribuiti per il lavoro svolto. Le giurie coniugano competenze tecniche, rappresentanza istituzionale e know-how architettonico, avvalendosi della partecipazione di ordini professionali e dei comuni coinvolti. Questo sistema ci permette di accedere a una pluralità di prospettive che sarebbe difficile ottenere lavorando sempre con gli stessi team o affidandoci a soluzioni precostituite.

Non cerchiamo uno stile Impsol. Desideriamo invece che ogni progetto trovi la risposta migliore possibile in relazione al contesto, al programma funzionale e ai futuri residenti. È anche un modo per adempiere alla nostra responsabilità pubblica nei confronti della professione architettonica: creare opportunità concrete, valorizzare il talento e promuovere un contesto in cui l'architettura possa contribuire ad affrontare una delle grandi sfide sociali del nostro tempo.

Questo approccio ha favorito la nascita di una comunità di architetti che hanno collaborato con Impsol contribuendo a sviluppare idee e prospettive capaci di interagire con la struttura interna dell'organizzazione.

Sì, e credo che questo sia uno degli esiti più interessanti del nostro modello. Nel corso degli anni abbiamo lavorato con molti team di progettazione diversi, ognuno dei quali ha portato il proprio linguaggio, la propria esperienza e la propria visione dell'abitare. Questa diversità ci ha permesso di imparare da ogni progetto, costruendo una cultura lavorativa condivisa. Il nostro approccio non consiste nel chiedere a un gruppo di risolvere un programma predefinito in maniera autonoma, bensì nell'instaurare un dialogo tra la sua capacità creativa e il bagaglio di conoscenze accumulato dall'organizzazione, dall'amministrazione locale e dalla comunità tutta. Noi mettiamo in campo la nostra esperienza nella gestione del territorio, nell'edilizia, nella gestione dei costi, nella manutenzione e nel supporto ai residenti. L'amministrazione locale rappresenta i cittadini. Gli architetti introducono nuove questioni, modalità alternative di organizzazione dello spazio e soluzioni che, a volte, mettono in discussione le nostre stesse abitudini e i nostri preconcetti. Questa interazione è estremamente preziosa, perché l'innovazione non dipende solo dall'avere una buona idea: richiede anche un'istituzione capace di riconoscerla, sperimentarla, renderla fattibile facendo tesoro degli insegnamenti. Richiede di trovare partner in grado di collaborare verso un obiettivo comune. Non ci aspettiamo che i nostri edifici si somiglino tutti o che seguano un unico modello formale o funzionale. Ciò che conta è che condividano un'ambizione comune, ovvero offrire abitazioni dignitose e sostenibili, ben integrate nel tessuto urbano. Ogni progetto dovrebbe apportare un contributo nuovo a questo sforzo collettivo. In questo senso, l'organizzazione stessa impara ed evolve. Non ci limitiamo a costruire edifici; costruiamo conoscenza, che ci permette di realizzare progetti migliori in futuro.

In questa varietà, spiccano alcuni aspetti dei vostri progetti più recenti:

sperimentazioni tipologiche che puntano alla fluidità e alla flessibilità spaziale, inserite però all'interno di configurazioni geometriche e simmetriche, spesso caratterizzate da ampi spazi aperti centrali. Queste forme riflettono la visione di Impsol?

Più che perseguire una forma specifica, ci interessa la capacità dell'architettura di creare nuovi modi di abitare. Quando in alcuni nostri progetti compaiono cortili centrali, atri o ampi spazi condivisi, è perché cerchiamo di andare oltre la semplice aggregazione di singole unità abitative, esplorando come un edificio possa favorire le relazioni tra le persone. L'abitare contemporaneo deve rispondere a modi di vivere sempre più diversificati. Le strutture familiari mutano, le esigenze evolvono nel tempo e il confine tra spazi privati e condivisi può essere interpretato in modi differenti. Per questo ci interessano configurazioni flessibili, ambienti multifunzionali e soluzioni che consentano un migliore utilizzo della superficie costruita, senza scendere a compromessi sugli standard abitativi. In tale ottica, gli spazi condivisi rivestono un ruolo fondamentale, a patto che siano ben progettati e rispondano a bisogni reali. Un cortile, una galleria o un atrio non acquistano valore semplicemente per le loro dimensioni o per l'impatto visivo, ma perché offrono luce naturale, ventilazione, qualità ambientale e occasioni di interazione sociale. Questi spazi devono diventare parte integrante della quotidianità dell'edificio. Per quanto riguarda la geometria, la simmetria e gli schemi a impianto centrale, non si tratta di dogmi, bensì di strumenti che, in determinati contesti, possono aiutare a organizzare il progetto, razionalizzarne la struttura e ottimizzarne i costi. In altre situazioni, potrebbero rivelarsi più idonee soluzioni differenti. In definitiva, sosteniamo un'architettura che coniughi razionalità costruttiva e ricchezza spaziale. Non puntiamo a realizzare una superficie più generosa del minimo necessario, desideriamo che ogni singolo metro quadrato offra il massimo valore possibile alle persone che vi abiteranno.

Impossibile oggi non affrontare anche la questione dei costi. Qualsiasi analisi dell'attuale crisi abitativa in Europa parte da due presupposti: si costruisce troppo poco - come abbiamo già detto - e i costi di costruzione sono troppo elevati. I vostri dati mostrano effettivamente un aumento significativo del costo al metro quadrato in interventi recenti. Tuttavia, le cifre - intorno ai 1.500 €/mq - consentono di mantenere costi complessivi sostenibili.

È vero che i costi di costruzione sono aumentati notevolmente, ponendo una sfida significativa

per qualsiasi politica di edilizia residenziale a prezzi accessibili. Ritengo però importante distinguere tra costruire al risparmio e costruire in modo efficiente. Il nostro obiettivo è operare entro budget rigorosamente controllati, senza mai compromettere la qualità dell'abitare. Per riuscirci, è necessario compiere le scelte giuste fin dalle prime fasi della progettazione: razionalizzare i sistemi strutturali, semplificare le soluzioni costruttive, evitare complessità superflue, ottimizzare i nuclei di circolazione e impiegare sistemi e materiali durevoli. Anche l'industrializzazione e la ripetizione di alcune soluzioni, in alcuni casi, possono contribuire a migliorare l'efficienza. Ciò non significa standardizzare l'architettura, bensì saper distinguere tra ciò che è essenziale e ciò di cui si può fare a meno. Possiamo evitare complessità formali o costruttive che non apportano un valore equivalente, ma non dobbiamo mai scendere a compromessi su aspetti come la luce naturale, la ventilazione, la qualità delle condizioni abitative o la buona progettazione degli spazi condivisi. La cifra di circa 1.500 euro al metro quadrato va contestualizzata: si riferisce al costo dell'appalto di costruzione dei nostri interventi, non al costo totale dell'operazione immobiliare né al prezzo finale pagato dagli abitanti. Va dunque distinta dai costi del terreno, dagli onorari dei professionisti, dalle imposte, dalle spese di gestione e da altre voci. Occorre inoltre tenere conto del periodo di realizzazione e delle caratteristiche specifiche di ogni singolo progetto. Ciò che vogliamo dimostrare è che la qualità architettonica non dipende necessariamente da un budget elevato. Dipende, in larga misura, dalla qualità delle decisioni prese. Un progetto concepito con cura fin dall'inizio può essere sobrio ed efficiente, pur rimanendo architettonicamente ambizioso. Questo aspetto è particolarmente rilevante nell'edilizia residenziale pubblica: ogni euro risparmiato in modo intelligente rappresenta una risorsa che può essere impiegata per ampliare l'offerta di alloggi a prezzi accessibili, senza sacrificarne la qualità o la durabilità.

Un progetto emblematico

Tra gli interventi di Impsol (raccontati da José Toral nell'incontro in occasione della biennale svizzera del territorio) c'è [GreenH@use 140 Social Housing](#), nel quartiere 22@ di Barcellona. Inaugurato nel 2024, è progettato da [Marta Peris e José Toral](#) con Jaime Pastor. Con una superficie complessiva di circa 15.000 metri quadrati, il nuovo edificio si affaccia su calle Venezuela. L'angolo smussato completa l'isolato recuperando una delle caratteristiche distintive

dell'Eixample di Ildefons Cerdà. La densità edilizia è bilanciata dalla creazione di interni aperti con cortili la cui sezione trasversale è pensata per accogliere luce e aria, valorizzando così sia gli appartamenti che gli spazi intermedi. Il progetto stratifica le diverse destinazioni residenziali: alloggi al piano terra, alloggi sociali in affitto tra il primo e il quarto piano e alloggi per anziani negli ultimi tre piani (con una lavanderia comune, stendibiancheria e orti urbani). Ogni ambito ha il proprio nucleo centrale e una hall indipendente.

Autore

Michele Roda

Architetto e giornalista pubblicista. Nato nel 1978, vive e lavora tra Como e Milano (dove svolge attività didattica e di ricerca al Politecnico). Dal 2025 è direttore de ilgiornaledellarchitettura.com