

Il futuro dell'abitare tra domotica, mini-famiglie ed ecosostenibilità

DI ROBERTO BUSSO
E MARCO SPERETTA*

Sono anni di interrogativi per il mercato immobiliare. La crisi del bene rifugio per eccellenza ha portato in primis gli operatori del settore a chiedersi che cosa ne sarebbe stato del mercato casa. Si tornerà a comprare? A quali prezzi? Città o periferie? «Chi supera la crisi supera se stesso senza essere superato, la vera crisi è la crisi dell'incompetenza», affermava Albert Einstein. Da una parte, sicuramente, la crisi era da attribuire a quella più diffusa del credito e delle famiglie italiane, ma probabilmente, e in parte, la colpa era del settore stesso: il concetto di abitazione stava cambiando.

La casa non è un bene a se stante, non sono semplicemente le quattro mura entro cui mangiamo, dormiamo, viviamo. Casa significa sempre più altro. I cambiamenti dettati dai nuovi modi di vivere e di essere, non possono non influire anche sul luogo in cui passiamo la maggior parte del tempo. Secondo l'Osservatorio smart working del Politecnico di Milano, sono 305 mila i lavoratori italiani che hanno già adottato la pratica del telelavoro, un numero destinato a crescere sempre di più. La casa sta diventando quindi anche luogo di lavoro. Ciò significa necessità diverse per quel che concerne gli spazi, la loro distribuzione e le tecnologie utilizzate. In un futuro in cui saremo tutti interconnessi e si lavorerà più da casa che non da un ufficio, non esisterà neanche più la variabile del cerco casa vicino a dove lavoro, e questo potrebbe portare a una maggiore richiesta di case fuori città, nel verde, in quelle località magari bellissime, ma oggi tagliate fuori per la loro lontananza dai centri del business. Oppure, contrariamente, proprio la possibilità di avere più tempo per se stessi potrebbe portare a cercare più comodità nei servizi, e quindi ripopolare le città.

Certo si parla di scenari possibili, ma che vanno presi in considerazione. Un altro attualissimo esempio: oggi una famiglia italiana su tre (il 31,6%) è composta da una sola persona. L'Istat

le chiama mini-famiglie, ma nella realtà sono single che non hanno particolare esigenza di metter su famiglia. Un tempo era il trilocale la tipologia più richiesta, una stanza per i genitori e una per i bambini. Oggi non serve più, o per lo meno non per i figli, forse per ospitare un ufficio, ma sostanzialmente uno spazioso monolocale o un bilocale possono bastare.

E poi si delineano gli scenari più futuristici. E quindi ecco che forse, anche quello che può sembrare più assurdo, deve per forza di cose essere preso in considerazione: le case diventeranno il regno della domotica e risponderanno ai nostri ordini da remoto (sembra ci saranno frigoriferi in grado di capire cosa manca e di ordinarlo da soli), le abitazioni saranno costruite tramite stampanti in 3D e pronte in tre giorni, gli arredamenti saranno ibridi e in grado di mutare a seconda della necessità. Secondo l'ultimo report Smart Home dell'Osservatorio IoT della School of Management del Politecnico di Milano, il 26% dei consumatori italiani dispone di almeno un oggetto intelligente nella propria casa, il 58% ha intenzione di acquistarlo in futuro. Si tratta di un mercato da 185 milioni di euro (dato 2016).

L'acquirente è la prima manifestazione di un cambiamento della società, che non è più interessata a uno spend to have, bensì a uno spend to use. Nuova parole d'ordine sarà ecosostenibilità: materiali innovativi per il risparmio energetico, evoluzione dell'archibiotica, giardini e orti verticali, gestione dei rifiuti riutilizzabili a loro volta per creare energia. Seconda parola d'ordine verticalizzazione, gli spazi andranno ottimizzati. Si parla anche già di blockchain in campo immobiliare, nuova tecnologia che promette di rivoluzionare le transazioni e i passaggi di proprietà, andando praticamente a sostituire l'atto notarile, tramite una sorta di database distribuito. Non manca la possibilità dello sharing anche nelle case: alcuni ipotizzano addirittura che non esisterà più la casa come bene privato, ma che si vivrà tutti in una sorta di abitazioni condivise e interscambiabili.

Mille scenari diversi insomma. Quale quello che si materializzerà? Oggi i mercati finanziari, le reti energetiche e di trasporto, le economie e i consumatori sono fortemente interconnessi e questo significa che gli attori economici, interagendo in misura crescente, determinano l'entrata in scena di fenomeni emergenti, non lineari e imprevedibili. Emerge la difficoltà di fare previsioni e per trovare l'ingrediente giusto dobbiamo imparare a guardare le cose anche sotto un altro punto di vista, partendo dal modo stesso di organizzare l'azienda e i suoi attori. Per prima cosa, occorrono meno strutture e più interconnessioni: lavorare un po' meno sugli organigrammi e sulle procedure e favorire le relazioni informali fra le persone. Più le persone si parlano, si conoscono, più è facile che i processi funzionino meglio. Conoscere i network della competenza, della fiducia o della comunicazione consente all'azienda di funzionare meglio, individuando quei cambiamenti che migliorano l'organizzazione. Dobbiamo prendere atto che, per quanti sforzi si facciano, per fare piani attendibili e strategie lungimiranti, prevedere il futuro è estremamente complesso. Occorre aumentare le competenze e sviluppare la nostra capacità di adattamento, anche favorendo lo sviluppo di figure ibride e trasversali a più business, soprattutto nel campo immobiliare.

Nel corso di dieci anni tutto ciò che viviamo oggi potrebbe essere già obsoleto, anche il mondo dell'abitare dovrà evolvere e adattarsi a tutti i cambiamenti del modo di vivere, occorre rifletterci - come faremo nel corso dell'evento *Home Together* di oggi - prenderne coscienza e iniziare a lavorarci insieme, da subito. (riproduzione riservata)

*rispettivamente ad e dg [Gabetti](#)

