

Fachbeitrag von Fabio Costa

Sfide dell'edilizia nella regione alpina

Pontresina, 1800 m s.l.m.: chi costruisce qui conosce estati brevi, inverni lunghi e strade che a ottobre si ritrovano improvvisamente innevate e ghiacciate. La nostra ditta, la Costa AG, è radicata da generazioni nell'Alta Engadina ed è proprio questa esperienza a costituire il nostro capitale più importante.

La stagione edilizia principale dura, nella migliore delle ipotesi, da aprile a metà novembre. Le gelate tardive e la neve precoce non sono eccezioni, ma realtà con cui bisogna fare i conti. Il trasporto dei materiali verso cantieri in zone discoste, i costi di trasporto più elevati e le scadenze serrate caratterizzano la nostra quotidianità. A ciò si aggiunge un fitto quadro normativo: turismo, tutela del paesaggio, salvaguardia delle caratteristiche degli insediamenti e la legge sulle seconde case, che a Pontresina rende di fatto impossibile la costruzione di nuovi appartamenti di vacanza, richiedono un know-how locale che non può essere delegato.

I capitoli seguenti evidenziano tre aree della nostra quotidianità che interagiscono fra loro: il turismo come committente e al contempo motore trainante, la questione degli alloggi per le nostre collaboratrici e i nostri collaboratori e le sfide logistiche dei cantieri fuori mano. Le illustriamo in modo chiaro attraverso un progetto concreto.

Il turismo come fattore di influenza per l'edilizia

L'Alta Engadina gode di fama mondiale. Questa reputazione implica per noi una grande responsabilità: ristrutturazioni di hotel, chalet e ville di pregio per committenti internazionali, edifici commerciali. Il turismo è la principale fonte di commesse della regione e, allo stesso tempo, il suo principale collo di bottiglia. Ogni comune dell'Engadina ha le proprie leggi e norme edilizie. Ciò che vale a St. Moritz deve essere riesaminato a Pontresina. A St. Moritz, per esempio, le gru devono essere smontate in inverno, con i costi che ne conseguono. A Pontresina, nei mesi di luglio e agosto vige il divieto di scavo: gli scavi per fondazioni e i lavori particolarmente rumorosi sono vietati in alta stagione per non disturbare i villeggianti, le strutture turistiche e la popolazione locale. Di conseguenza, i lavori di costruzione si concentrano soprattutto nella stagione intermedia, ovvero quando la maggior parte dei turisti se n'è andata, gli appartamenti di vacanza sono vuoti e gli alberghi sono chiusi. Se non si riesce a rispettare con precisione lo scadenziario, si rischia di perdere rapidamente un'intera stagione. Chi non riesce a terminare i lavori in autunno, deve portare avanti il progetto per tutto l'inverno con tutti i rischi che ne derivano in termini di materiali, responsabilità civile e liquidità.

Dall'entrata in vigore della legge sulle abitazioni secondarie non è più possibile costruire nuovi appartamenti di vacanza nei comuni, in cui la percentuale di abitazioni secondarie supera il 20%. Pontresina si colloca nettamente al di sopra di questo limite. Serve quindi un cambiamento nel settore: la ristrutturazione e la costruzione sostitutiva di immobili esistenti rimpiazzano la classica costruzione ex novo; si tratta di un'attività più impegnativa, sia dal punto di vista artigianale che progettuale.

Immagine: escavatore a braccio articolato al lavoro su terreni impraticabili



Creazione di alloggi per il personale

Chi vuole lavorare nell'Alta Engadina deve prima trovare un alloggio. Sembra scontato, ma da tempo ormai non lo è più. Il mercato immobiliare a Pontresina e dintorni è in crisi. Gli appartamenti in affitto disponibili sono rari e i prezzi spesso superano di gran lunga ciò che un operaio edile può realisticamente permettersi. Per noi come impresa edile questa situazione rappresenta una sfida non da poco in termini di operatività aziendale. Il personale qualificato – muratori, capi muratori, conducenti di macchine da cantiere – sono ricercati in tutta la Svizzera. Nelle zone di montagna il reclutamento spesso non fallisce a causa del salario, bensì semplicemente per la domanda: dove alloggerò? Alcune aziende se la cavano mettendo a disposizione alloggi che hanno acquistato. Ciò vincola sì del capitale, ma crea affidabilità.

Una circostanza fortunata attenua sensibilmente la situazione: molte delle nostre collaboratrici e molti dei nostri collaboratori provengono dalla vicina Valtellina. Ogni mattina percorrono il Passo del Bernina o il Passo del Maloja per raggiungere l'Engadina e la sera rincasano seguendo lo stesso tragitto. Questi frontalieri sono un elemento fondamentale del nostro organico. Vivono nelle loro case, conoscono bene la regione e garantiscono qualità nel lavoro artigianale. Senza di loro, molte aziende dell'Alta Engadina difficilmente potrebbero sopravvivere.

Organizzazione di cantieri in zone discoste

Un cantiere a 2500 metri di altitudine è un vero e proprio progetto logistico. Materiali, attrezzature, personale: tutto deve essere coordinato con maggiore precisione rispetto a un cantiere a valle. Le strade terminano, i sentieri rimangono chiusi ed è la natura a dettare i ritmi. Chi sottovaluta questi aspetti non fallisce per motivi tecnici, ma a causa di una errata pianificazione.

Un esempio calzante tratto dalla nostra esperienza pratica: l'arginatura del torrente nella Val Zuondra. In questo vallone laterale molto ripido e inaccessibile nei pressi di Celerina le opere di contenimento dei torrenti di montagna, alcune delle quali risalgono a oltre 80 anni fa, erano state gravemente danneggiate da diversi eventi. Per garantire la protezione dalle piene, è stato necessario risanare e ripristinare le opere di contenimento. La sfida è iniziata già prima del primo giorno di lavoro: l'area, fortemente esposta, non è urbanizzata e l'accesso con macchinari pesanti non è possibile. L'intero trasporto di materiali e personale è avvenuto tramite elicottero con tempistiche precise, in funzione delle condizioni meteorologiche e senza margine di errore. Il riancoraggio delle barriere di contenimento dei torrenti è stato eseguito con una slitta di perforazione mobile appositamente concepita per essere trasportata in elicottero.



Immagine: lavori su terreni impervi

Lo spostamento dei grandi massi è stato possibile solo con un escavatore a braccio articolato, ossia un macchinario speciale in grado di adattarsi a terreni ripidi e impraticabili come nessun altro macchinario convenzionale. Quando si avvicinavano dei temporali, ogni giorno andava rivalutato se fosse necessario sospendere i lavori.

Sintesi: costruire nella regione alpina come competenza

Turismo, alloggi, tutela del paesaggio: questi tre fattori caratterizzano la nostra quotidianità come impresa edile in alta montagna. Ci limitano, ci mettono alla prova, ci richiedono uno sforzo maggiore rispetto ad altri luoghi. Ma ci rendono anche ciò che siamo: un'azienda che sa come costruire nelle reali condizioni alpine – in modo affidabile, puntuale e nel rispetto del paesaggio in cui lavoriamo e viviamo.

Autore: Fabio Costa, amministratore delegato e titolare della Costa AG, genio civile ed edilizia di superficie a Pontresina

Fachbeitrag von Till Thomschke

Edificare a Davos – continuare a costruire mantenendo i tratti caratteristici alpini

Davos non è un luogo di costruzione come gli altri. Questo Comune è al tempo stesso destinazione turistica, sede congressuale, polo di ricerca, centro sanitario e luogo di residenza. Questa sovrapposizione di finalità rende il luogo economicamente forte e architettonicamente impegnativo. Chi costruisce a Davos non lo fa su un terreno neutro. Pendii, neve, altitudine, paesaggio, tempi di costruzione ristretti e scarsità di terreno influenzano ogni progetto.

È proprio in questo contesto che s'inserisce il particolare compito dell'architettura, della progettazione e dell'edilizia. Non si tratta solo di realizzare nuovi appartamenti, camere d'albergo o spazi dedicati alla ricerca. Il fascino sta nel saper ottenere qualità dalle limitazioni. Costruire a Davos richiede un approccio preciso, duraturo, rispettoso dei materiali e in linea con le peculiarità locali.

Più di un luogo di vacanza

Il turismo rimane un pilastro fondamentale dell'economia di Davos. Alberghi, appartamenti di vacanza, impianti di risalita, infrastrutture sportive e grandi eventi garantiscono valore aggiunto e posti di lavoro. Allo stesso tempo, questa attrattiva aumenta la pressione sul territorio e sul mercato degli alloggi. Laddove le attività turistiche promettono grandi guadagni, le abitazioni primarie e gli alloggi a prezzi accessibili per la popolazione locale sono sottoposti a una pressione sempre maggiore.

Il Comune di Davos ritiene che la situazione abitativa sia molto tesa, poiché, secondo le ultime statistiche, la percentuale di seconde case si attesta intorno al 58%.

La strategia in materia di alloggi prevede una forte necessità di abitazioni primarie supplementari entro il 2035. Davos si differenzia però da molte altre località alpine. Grazie agli istituti di ricerca che si occupano di neve e valanghe, cambiamenti climatici, fisica solare e intelligenza artificiale, come pure grazie al settore medico con le cliniche di riabilitazione e l'ospedale di Davos, la località dispone di un importante polo di ricerca e sanitario. Ricercatori, medici, personale infermieristico, tecnici specializzati, apprendisti, quadri in campo edile e collaboratori nel settore dei servizi e dell'industria alberghiera hanno bisogno di alloggi che siano disponibili a lungo termine e che siano economicamente accessibili. La questione abitativa non è quindi rilevante solo dal punto di vista della politica sociale. È uno dei parametri che incide sul funzionamento o meno di Davos come piazza lavorativa, di ricerca ed economica.

La demografia: una sfida silenziosa a cui l'edilizia deve rispondere

A ciò si aggiunge una sfida demografica meno visibile rispetto ai nuovi progetti alberghieri o alle infrastrutture turistiche, ma che sarà altrettanto determinante per il futuro del luogo: la popolazione invecchia, le famiglie si rimpiccioliscono, le giovani coppie cercano alloggi a prezzi accessibili e i lavoratori qualificati necessitano di soluzioni abitative flessibili. Tutto questo si traduce in un cambiamento non solo nella quantità degli alloggi necessari, ma anche nella loro qualità.

Sono richiesti alloggi adatti alle diverse fasi della vita, unità compatte per dipendenti e apprendisti, appartamenti a misura di famiglia, planimetrie senza barriere architettoniche per gli anziani e forme abitative che favoriscano la vita comunitaria senza rinunciare alla sfera privata. Per il mondo della costruzione ciò significa che l'edilizia residenziale del futuro non è solo una questione di metri quadrati, bensì di adattabilità. Gli edifici devono essere utilizzabili più a lungo, devono essere più flessibili e strutturati in modo più robusto.

Il patrimonio edilizio già esistente diventa il cantiere più importante

A Davos, la risposta al crescente fabbisogno di spazio non può risiedere principalmente in un'ulteriore espansione. La topografia, i pericoli naturali, le zone protette, le distanze da rispettare nella pianificazione del territorio e l'esigenza di preservare il paesaggio caratteristico pongono limiti chiari. La risorsa più importante sta quindi nel patrimonio edilizio esistente. Ristrutturazioni, costruzioni sostitutive, innalzamenti degli edifici, riconversioni d'uso e l'attivazione di riserve attrattive all'interno del centro abitato diventeranno il vero e proprio compito dell'edilizia nei prossimi anni.

Lo sviluppo urbano non si limita alla densificazione. Richiede precisione: un piano in più, un nuovo basamento o la trasformazione di un immobile devono garantire qualcosa di più della semplice efficienza in termini di superficie. Parametri determinanti sono la proporzionalità, i dettagli robusti, una buona accessibilità, l'idoneità all'inverno, la qualità degli spazi all'aperto e le condizioni in materia di panorama e vicinato. Proprio a Davos la qualità della costruzione si manifesta spesso in punti apparentemente insignificanti: nella modalità con cui l'edificio si collega al pendio, nella conformazione del basamento, nella scelta dei materiali della facciata, nella gestione della neve o nell'accesso coperto.

Gemeinde + Private

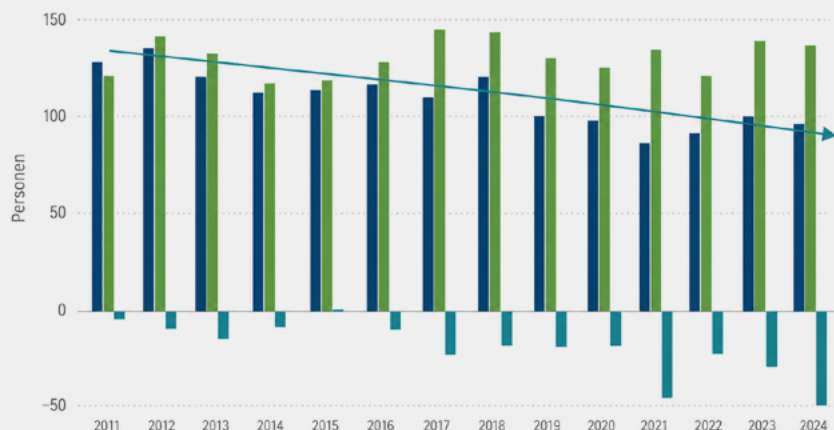
... wirken gemeinsam mit zur Bereitstellung von genügend Erstwohnraum in Davos.

- Raumplanerische Anreize
- Finanzielle Fördermittel
- Ergänzende Massnahmen
- Liegenschaftsstrategie Gemeinde
- Raumplanerische Regelungen

Ein- und Ausstiege Arbeitsmarkt

Quelle: BFS STATENT, Pendlerstatistik, Statistik der Grenzgänger und Grenzgängerinnen, STATPOP

● 20-Jährige ● 65-Jährige ● Veränderung Fachkräftereservoir pro Jahr



Costruire al ritmo delle stagioni

Nell'area alpina il periodo dei lavori di costruzione non è una semplice voce astratta nello scadenziario. È una rigida condizione quadro. In molti cantieri la pausa invernale condiziona i processi, i costi, la pianificazione del personale e la logistica. Tutto ciò che non è stato preparato, protetto o montato correttamente prima del 15 dicembre rimane inattivo fino a dopo Pasqua. Solo allora riprende la stagione edilizia.

Per Davos ciò significa che la progettazione e l'esecuzione devono essere concatenate prima e in modo più stretto. Prefabbricazione, fasi di costruzione precise, dettagli resistenti alle intemperie, scadenze realistiche e decisioni chiare prima dell'inizio dei lavori di costruzione assumono ancora più importanza. La pausa invernale non è solo un ostacolo. Impone disciplina e mostra chiaramente quali progetti sono ben preparati e quali no.

Proprio a Davos gli edifici devono essere resistenti e al tempo stesso adattabili. Elementi costruttivi pesanti, legno, pietra, cemento, acciaio e componenti riutilizzabili non sono opposti ideologici, ma strumenti.

Ciò che conta è il loro corretto impiego nel posto giusto: robusti dove il clima e la topografia lo richiedono; leggeri e flessibili dove deve rimanere aperta la possibilità di successivi adeguamenti.

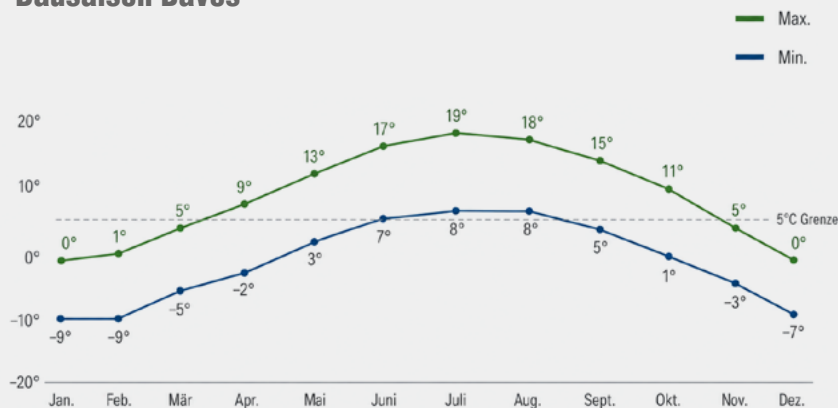
La cultura edilizia è cultura dell'esecuzione

Davos vanta un patrimonio edilizio variegato: tradizione walser, architettura dei sanatori, modernismo alpino e infrastrutture contemporanee. Questo patrimonio non va copiato, bensì compreso. La sua qualità risiede non tanto nelle singole forme quanto nei principi di semplicità, chiarezza costruttiva, intelligenza climatica e durabilità. Questo è fondamentale per il settore edile. La cultura edilizia non nasce solo sul tavolo da disegno. Nasce in cantiere, nella precisione delle giunzioni, nei dettagli conformi ai materiali, nel coordinamento delle maestranze e nelle costruzioni che funzionano per decenni. Chi costruisce a Davos, costruisce per un clima che rivela ben presto i punti deboli. Qui la buona architettura e il buon artigianato non sono discipline separate.

Trasformare i limiti in qualità

Davos può diventare un modello per lo sviluppo edilizio nell'area alpina. Non perché i compiti siano semplici, ma perché qui emerge con particolare chiarezza ciò che conterà in futuro: garantire la creazione di valore aggiunto nel settore turistico, realizzare alloggi, rafforzare la ricerca e la sanità, far fronte ai cambiamenti demografici e, al contempo, preservare il paesaggio come fondamento del luogo. Il futuro dell'edilizia a Davos non si misurerà solo in base al numero di nuovi appartamenti, posti letto in hotel o spazi dedicati alla ricerca. Sarà determinante riuscire a utilizzare in modo intelligente il suolo limitato, ripensare la sostanza edilizia esistente e garantire a lungo termine la qualità della costruzione. È proprio in questa interazione che risiede la vera forza dell'edilizia alpina. Il motto potrebbe essere: non diventare più numerosi, più rumorosi o più grandi, bensì più precisi.

Bausaison Davos



Kältetage: 188
Frosttage: 186
Eistage: 54

Eistage = Maximale Lufttemperatur < 0°C
= Dauerfrost!

Hitzetage: 0
Sommertage: 6
Tropennächte: 0

Sommertage = Minimale Lufttemperatur 25°C

Autore: Till Thomschke, Leiter
Hochbauamt und Gemeinde-
architekt der Gemeinde Davos
www.gemeindedavos.ch

Fachbeitrag Prof. Daniel A. Walser

Abitare nei Grigioni oggi: tendenze e cambiamenti



Immagine: Vrin Il Comune di Vrin dispone di una propria sede scolastica. Nel 1998 è stata costruita una sala polivalente. Oggi la scuola è chiusa e l'edificio viene utilizzato per altri scopi. Come molti altri comuni, il Comune di Vrin ha troppo pochi bambini per garantire il funzionamento di una scuola. Sono sempre meno le famiglie che vivono nel Comune. (Fotografia: Daniel A. Walser)

Il Cantone dei Grigioni sta attraversando un intenso processo di trasformazione. L'attività edilizia varia notevolmente a seconda che si svolga nella Valle del Reno, nei centri turistici o in valli discoste. Queste differenze costituiscono una sfida per le imprese.

Il fabbisogno di edifici scolastici è un buon indicatore di dove risiede la popolazione indigena. Fino a inizio 2000, in tutto il Cantone dei Grigioni sono state costruite scuole anche nei comuni più piccoli e fuori mano. La necessità era enorme. Per esempio, fra il 1956 fino alla sua morte nel 1990 l'architetto Andres Liesch ha realizzato oltre 37 edifici scolastici in tutto il Cantone. Il Cantone è stato profondamente rinnovato e si è sviluppato anche nei comuni più piccoli e discosti. Vivere in quei luoghi aveva il suo fascino.

Spopolamento delle valli

Al giorno d'oggi, nei comuni più piccoli e discosti non c'è più questa esigenza di infrastrutture. Per esempio, nel 1996 il Comune di Vrin ha costruito una sala polivalente come ampliamento della propria scuola. Oggi quella scuola è chiusa e viene utilizzata per altri scopi. In paese vivono molte meno famiglie con bambini rispetto al passato. Le infrastrutture scolastiche sono ora concentrate nei comuni centrali della regione, per esempio nel Comune di Vella.

Immagine: L'architettura e l'urbanistica vanno oltre i semplici costi e i metri quadrati. Il valore aggiunto si manifesta attraverso la diversità delle forme abitative offerte e l'espressione architettonica, al fine di creare un luogo specifico, che venga effettivamente utilizzato e accettato, e che sia dotato di un carattere ben definito. Complesso residenziale «Vier Jahreszeiten» di Bearth & Deplazes Architekten, Coira, 2020. (Fotografia: Daniel A. Walser)





Questa concentrazione verso centri più piccoli e più grandi riflette bene le esigenze in termini di infrastrutture abitative della popolazione locale. La chiusura delle scuole nei paesi più piccoli come Vrin, Lavin o in molte altre località è conseguenza dello spostamento dei centri di vita e dei luoghi di residenza delle famiglie verso centri più grandi. È un fenomeno sociale che si riscontra in tutto il Cantone dei Grigioni.

Centri turistici a carattere stagionale

Gli alloggi nei centri turistici sono spesso molto costosi per la popolazione indigena. L'attività edilizia in queste zone è fortemente improntata al turismo e la popolazione locale si trasferisce nei comuni circostanti, leggermente più economici ma meno centrali. Gli alloggi a prezzi accessibili scarseggiano sempre di più. E si costruisce anche sempre meno per la popolazione locale. A ciò si aggiunge il fatto che nelle destinazioni a vocazione turistica vige un divieto di costruzione durante l'alta stagione. Inoltre, nelle zone ad alta quota l'attività edilizia è possibile solo in misura limitata durante l'inverno. Ciò comporta forti fluttuazioni stagionali, che rappresentano una sfida per il personale in dotazione e le attrezzature necessarie.

Immagine: Coira Si sta costruendo molto, soprattutto nella Valle del Reno tra Thusis e Fläsch. In zona Kleinbruggen a Coira è sorto un nuovo quartiere, dove, grazie a un concorso urbanistico, è stato sviluppato un progetto sostenibile che non solo conferisce un'identità al quartiere, ma crea anche un nuovo centro lungo l'asse viario principale. È sorta così un'area residenziale densamente popolata e provvista di negozi e ristoranti, il che contribuisce ad animare il quartiere ma pure ad assegnargli un'identità. (Fotografia: Daniel A. Walser)

Crescita nei centri

Al contrario, i centri più grandi come la Valle del Reno di Coira devono far fronte da anni a una crescita continua in termini di alloggi e infrastrutture. Negli ultimi 30 anni, Coira è aumentata in media di 150-400 abitanti all'anno. Questa crescita non genera solo un incremento degli alloggi. Sono necessari anche nuovi spazi scolastici; per di più, l'intera infrastruttura deve essere adeguata alla popolazione in crescita. Tutto questo si traduce inevitabilmente in una concentrazione lucrativa dell'attività edilizia nella Valle del Reno, da Thusis fino a Fläsch. In questa zona è ormai possibile costruire quasi tutto l'anno, in linea con la media svizzera.

Importanza della qualità architettonica e della diversità delle forme abitative

In architettura, però, non ci si può unicamente focalizzare sul numero di appartamenti e case di nuova costruzione. È interessante anche soffermarsi sulla qualità architettonica e urbanistica. I nuovi spazi abitativi presentano per lo più uno standard ragionevole e funzionale, nonché un'esecuzione tecnica adeguata. Ciò che manca, invece, è l'ambizione architettonica e urbanistica di creare luoghi da vivere veramente o edifici fuori dal comune. Al centro dell'attività edilizia c'è solitamente, chi più chi meno, il modello della famiglia classica.

Questi alloggi non sono male, ma non sono nemmeno particolarmente innovativi. Si potrebbe fare di più in questo ambito per andare incontro anche alle esigenze di chi cerca nuove forme abitative. Mancano, per esempio, sempre più alloggi per gli studenti della Scuola universitaria professionale dei Grigioni o dell'Alta scuola pedagogica dei Grigioni.

Inoltre, vengono costruiti pochissimi nuovi appartamenti cooperativi. In questo settore c'è ancora molto potenziale, anche per gli investitori.

Una soluzione utile in questa direzione potrebbe essere quella di lanciare un maggior numero di concorsi architettonici e urbanistici. Ciò contribuirebbe ad ampliare l'offerta e a incrementare la diversità. Anche in questo senso esiste un mercato, che però al momento viene scarsamente servito.

Autore: prof. Daniel A. Walser, architetto (Informazioni sull'autore: Il prof. Daniel A. Walser è di formazione architetto e insegna teoria dell'architettura, cultura edilizia e storia dell'architettura presso la Scuola universitaria professionale dei Grigioni. Svolge attività di ricerca nel campo dell'architettura alpina ed è molto impegnato a sostegno della nuova generazione di professionisti e professionisti dell'architettura nei Grigioni e nei Paesi vicini.)



Immagine: Architettura e urbanistica intelligente sotto forma di valore aggiunto: il complesso residenziale «Böschengut» a Coira, progettato da Men Duri Arquint (2020), crea spazi individuali in cui ogni residente non viene disturbato dai vicini, pur facendo parte di un complesso compatto. (Fotografia: Daniel A. Walser)
