

Supplemento al Mensile
Strategie Amministrative
anno VIII numero 2 > Maggio 2009
www.strategieamministrative.it

N°2

strategie
amministrative

Speciale

Edilizia



Uno sguardo sulla casa

Housing sociale

La soluzione alla crescente
domanda di case in affitto

Pubblico e privato

Un'alleanza virtuosa

Edilizia eco sostenibile

Punto di partenza il risparmio energetico

EIRE

THE INTERNATIONAL EVENT OF ITALIAN AND MEDITERRANEAN REAL ESTATE MARKET



EXPO ITALIA REAL ESTATE

dal 9 al 12 giugno 2009 in Fiera Milano

ALLA RICERCA DI UN LINGUAGGIO COMUNE DEL COSTRUIRE IN ITALIA

Ciclo di conferenze formative per la pubblica amministrazione

Con il Patrocinio di AIDU - Associazione Italiana di Diritto Urbanistico e coordinato dal prof. Erminio Ferrari
Università degli Studi di Milano

IL CALENDARIO:

Martedì 9 giugno 2009

Costruzioni ed ambiente tra premialità e oneri

Dopo le prime esperienze di bioedilizia in Italia e alla luce dell'applicazione del Protocollo di Kyoto in materia di contenimento dei consumi energetici e più in generale di sviluppo sostenibile, vengono posti a tema i meccanismi premiali finalizzati ad incentivare il ricorso a nuove tecniche costruttive, rispettose dell'ambiente circostante.

Mercoledì 10 giugno 2009

Progetto privato e oneri pubblici

Come impostare un progetto di trasformazione urbana tenendo in debito conto le utilità pubbliche che esso deve generare? Aree da cedere, attrezzature pubbliche da finanziare, standard qualitativi da costruire, oneri di urbanizzazione da corrispondere, opere a scomuto, opportunità di collaborazione pubblico/privato da attivare: confronto fra approcci diversificati su scala nazionale.

Giovedì 11 giugno 2009

Programmazione strategica, operativa ed attuativa nel governo del territorio

La redazione del Piano di Governo del Territorio (PGT) della città di Milano in attuazione della legge regionale lombarda 12/2005: il passaggio dal vecchio Piano Regolatore alla nuova disciplina dei suoli e dei servizi è in grado di assicurare uno sviluppo dinamico e percepibile?

Dalle ore 15.00 alle ore 18.00 nella Red Conference Room all'interno di EIRE

Padiglione 2 di Fieramilano

Per accedere alla Sala è necessario essere accreditati a EIRE.

PER MODALITÀ E COSTI www.italiarealestate.it

Il numero di posti disponibili per partecipare alle conferenze formative è limitato.

PER REGISTRARSI: Segreteria Organizzativa Ufficio Eventi e Convegni

tel. 02 31911957, email: formazione@gestionefiere.com

Un numero speciale dedicato alle infrastrutture della Lombardia

Tutti per la casa, una casa per tutti

di Sergio Madonini

Casa, un bel problema, per tutti. Per le imprese, tese fra edilizia libera ed edilizia sociale. Il mercato non va o procede a singhiozzo, la crisi si sente, le soluzioni prospettate a livello istituzionale non sembrano garantire un rilancio a tutto tondo del settore edile. Dunque, non resta che puntare sull'edilizia sociale, dove le istituzioni, soprattutto regionali e in particolare la Lombardia, appaiono più lungimiranti del legislatore nazionale. Certo il ritorno economico non è alto, ma appare sicuro e in questo settore spicca il movimento cooperativo, forte di una secolare esperienza nei rapporti con le gente, con la società.

Per gli enti locali, molti fra i quali prossimi alle elezioni, alle cui porte bussa da tempo una sempre più ampia fascia di cittadini che chiede una casa a prezzi ragionevoli o ancor meglio in affitto, perché i capitali per l'acquisto non ci sono. Come rispondere? Le soluzioni non mancano, i soldi meno.

Un problema per i cittadini, per le molte categorie che la crisi ha messo in ginocchio, giovani lavoratori, single, famiglie monoreddito, anziani, studenti.

Un problema anche per l'ambiente, perché la domanda è alta ed è necessario costruire, ma anche rimodernare, ristrutturare, ma sempre con attenzione a quel che ci circonda. Inoltre, che senso ha realizzare alloggi sociali con affitti bassi che costano per riscaldamento ed energia elettrica un'enormità.

Già. È proprio un bel problema, da qualsiasi parte lo si prenda: costruire per dare la casa a tutti, perché tutti abbiano un ritorno, senza penalizzare l'ambiente e migliorando la qualità di vita.

In una sorta di tavola rotonda, questo speciale, raccoglie i pareri e le ipotesi di soluzione di esperti, professori, tecnici, giuristi, istituzioni pubbliche, movimento cooperativo, associazioni di categoria e imprese. Molti fra loro sollecitano questo scambio di pareri, di conoscenze. Ecco, questa potrebbe essere una soluzione: come suggerito dai più, una cordata che unisca gli sforzi per rispondere al problema. Le forze e le conoscenze non mancano.

E poi, trovata la soluzione, tutti a casa che domani si comincia. ■



Speciale

s o m m a r i o

Supplemento a **Strategie Amministrative**, mensile di notizie e commenti per amministratori e funzionari degli enti locali

Anno VII numero 2 > maggio 2009

A cura di

Lo-C.A.L.
associazione promossa da Anci Lombardia
e Legautonomie Lombardia
in collaborazione con Upel

Direttore responsabile

Ferruccio Pallavera

Vicedirettori

Angela Fioroni, Giulio Gallera

Redazione

Sergio Madonini, Lauro Sangaletti

Hanno collaborato a questo numero

Paolo Aina, Paolo Covassi, Simone Dattoli, Massimo La Tona (grafico), Sergio Madonini, Francesca Minniti (grafica), Ferruccio Pallavera, Lauro Sangaletti, Achille Taverniti

Per contattare la redazione

e-mail redazione@strategieamministrative.it
tel. 02.26707271 fax 02.25362042
posta via Meucci, 1 - 20093 Cologno Monzese - MI

Edizione on-line

www.strategieamministrative.it

Direttore responsabile

Ferruccio Pallavera

Redazione

Sergio Madonini - Lauro Sangaletti
Massimo Simonetta

Marketing

Simone Dattoli

Pubblicità

Concessionaria esclusiva
Ancitel Lombardia Srl
via Meucci, 1 - 20093 Cologno Monzese (MI)
tel. 02 26707271
e-mail pubblicita@ancitel.lombardia.it

Abbonamenti annuali

Singoli: euro 40,00
Cumulativi (minimo 10 copie): euro 20,00

La rivista si vende solo per abbonamento

Modalità di sottoscrizione

presso le librerie specializzate, le concessionarie autorizzate o direttamente presso l'editore telefonando al n. 02 26707271

Editore

Ancitel Lombardia Srl
Pzza Duomo, 21 - 20121 Milano

Progetto grafico

Francesca Minniti

Impaginazione

Globe Comunicazione s.r.l.

Stampa

Centro Stampa Quotidiani spa
via dell'Industria 52 - 25030 Erbusco (Bs)

Distribuzione

La rivista viene inviata in 30.000 copie agli amministratori, ai segretari e ai dirigenti degli Enti Locali aderenti a Anci, Legautonomie e Upel della Lombardia

Registrazione

Tribunale civile di Milano
n. 114 del 18/02/2002

Chiuso in redazione il 18 maggio 2009

> **editoriale**

Tutti per la casa, una casa per tutti

3

di Sergio Madonini

> **Edilizia**

Un'alleanza virtuosa

6

di Sergio Madonini

La città è come una grande casa

8

di Paolo Covassi

Il Piano Casa del Governo e la prospettiva di Anci

14

di Achille Taverniti

Sinergie per crescere

17

di Achille Taverniti

Il digitale a servizio del costruire e non solo

20

Facciamo ordine tra le regole

24

di Sergio Madonini

Niente speculazioni sull'edilizia sociale

26

a cura di Sergio Madonini

L'esperienza al servizio del sociale

28

a cura di Giacomo Merzi

Il Consorzio, l'uomo e la casa

32

di Sergio Madonini

Housing Sociale in Europa

34

di Lauro Sangaletti

La casa moderna per la famiglia

36

di Giacomo Merzi

Costruire tra le case

38

di Assimpredil

Spazi pubblici ovvero i salotti della città

40

di Paolo Aina

Come le case dei nostri nonni

42

a cura di Sergio Madonini e Paolo Covassi

Cologno Monzese sposa l'eco-compatibilità

46

a cura di Simone Dattoli

Come risparmiare energia in edilizia

48

di Sergio Madonini



PESSINA
COSTRUZIONI

*Una storia
di qualità e competenza*



www.pessinacostruzioni.it

Pessina Costruzioni S.p.A. Costruzioni Civili Industriali e Stradali
20147 Milano, via Nizzoli 4 - Tel 0248334.1 - Fax 02.48302245
00192 Roma - via dei Gracchi 126 - Tel 063242830 - fax 063242983

Riqualificare le imprese del settore e snellire le procedure

Un'alleanza virtuosa

di Sergio Madonini

Claudio De Albertis, presidente di Assimpredil-Ance, l'associazione delle imprese edili delle Province di Milano, Lodi, Monza e Brianza e fino a pochi anni fa presidente di Ance (Associazione Nazionale dei Costruttori Edili), ha le idee chiare sul Piano Casa. Basta un accenno al tema e il presidente traccia un quadro del provvedimento e delle sue ricadute sulle aziende del settore e sul sistema di edilizia pubblica e privata.

“Le prime anticipazioni sul provvedimento ponevano in evidenza tre aree d'intervento. La prima riguardava l'edilizia sociale e riprendeva finanziamenti stabiliti dal decreto Di Pietro del 2008. Un elemento importante perché, da quando erano venuti meno

i contributi Gescal, non si era più provveduto a stanziamenti diretti per l'edilizia sociale che, in Italia, rispetto al patrimonio abitativo è quasi la metà della media europea. È una parte di provvedimento importante perché risponde a un bisogno diffuso di abitazioni della fascia debole della popolazione che la crisi ha contribuito ad allargare.

La seconda area, su cui come Associazione siamo particolarmente attenti, faceva riferimento allo snellimento delle procedure. Sul tema è calato il silenzio, ma la norma era ed è importante se si vuole dare slancio al settore e farne, come molti sostengono, un punto di riferimento per combattere la crisi. La norma riprendeva aspetti procedurali dalle leggi regionali, in particolare della Lombardia: per esempio, la tanto declamata e prevista autocertificazione dei professionisti non è altro che la super Dia di cui godiamo nella nostra regione da anni. Questa parte del provvedimento poi prendeva in esame anche il decreto 380 e il codice dell'ambiente con attenzione al processo di depenalizzazione. L'esonazione normativa del settore prevede spesso sanzioni penali inattuabili e inattuale che rendono farraginose le iniziative: ricorrere in certi casi a pene pecuniarie e amministrative renderebbe il tutto più efficiente.

La terza parte è quella andata agli onori della cronaca: in-

cremento del 20% delle abitazioni mono e bifamiliari e abbattimento-ricostruzione”.

A questo punto però entrano in ballo le Regioni.

Certo, il provvedimento si può varare solo con assenso delle Regioni, anche perché la materia più ampia del governo del territorio è trasferita a questi enti. Per noi, però, in assenza di norme più precise, è spesso un problema. Le norme cambiano da regione a regione; cambiano le regole, il lessico e persino le terminologie e noi che siamo nomadi sul territorio ci troviamo a volte in difficoltà. Dunque, norme regionali si ma coordinate. Per questo riteniamo che il Piano Casa abbia avuto buone intuizioni ma che la sua portata sia limitata.

Quali sono questi limiti?

In primo luogo, la maggior parte dei lavori previsti dal provvedimento sono appannaggio di piccole o micro imprese artigiane. Come associazione abbiamo chiesto che questi lavori venissero riportati nell'ambito di un processo teso a regolamentare il settore, che soffre di molte irregolarità.

Per esempio riportare questi lavori nell'ambito delle esenzioni li farebbe emergere. Così, invece, ci sono molti lavori non ben documentati che aumentano il fatturato del settore in modo non virtuoso. Per questo, ed è il secondo

Claudio De Albertis



aspetto, riteniamo che si sia persa un'occasione per qualificare e riqualificare le imprese del settore. Per i lavori pubblici, per esempio, c'è l'ex albo dei costruttori che, bene o male, offre una certa garanzia. Nel settore privato un qualsiasi soggetto con codice fiscale e carta d'identità può diventare costruttore, senza dare garanzie di patrimonio rapportato alla dimensione dei lavori che intende realizzare, di formazione del personale, di sicurezza sul lavoro, di conoscenze tecniche.

Come Associazione abbiamo fatto un accordo con i sindacati, la Provincia e il Comune di Milano per cui in fase di rilascio del titolo vengono effettuate verifiche sui requisiti delle imprese. In questa direzione è partita una collaborazione tra la nostra Cassa Edile e la P.A.

Un giudizio tutto sommato negativo, dunque?

No, come detto buone intuizioni, ma manca una politica industriale. Per dare un'idea: nel 2008 il numero di case nuove realizzate è simile a quello del 1994.

Manca a nostro avviso un sistema premiante che spinga alla realizzazione di nuove costruzioni. Per esempio edifici realizzati in classe A potrebbero essere premiati fiscalmente o con incentivi volumetrici. Anche nell'ambito della demolizione-ricostruzione avevamo già avviato qualche anno fa, con Legambiente, una riflessione sulla rottamazione. Ora, il provvedimento offre questa possibilità che si rivela però fattiva

con il patrimonio pubblico di proprietà di un unico ente. Laddove il patrimonio risulta frazionato, l'operazione si fa più difficile. Così come è difficile seguire le troppe norme da considerare. Un esempio: il decreto 380 prevede che nel ricostruire un edificio devo mantenere la stessa sagoma. Sul tema la Regione Lombardia, che pur sta lavorando bene, non è intervenuta, così molti Comuni, in assenza di indicazioni regionali, hanno pensato di poter rifare l'edificio con una sagoma diversa, rispettosa per esempio delle norme ambientali e di risparmio energetico. Sul tema è intervenuta la magistratura amministrativa che ha stabilito la valenza della linea nazionale.

Sul fronte del rapporto pubblico-privato cosa propone Assimpredil?

Come detto vogliamo riqualificare le imprese del settore, ma anche il pubblico deve prendere alcune decisioni. Sono troppe le stazioni appaltanti, per esempio.

Andrebbero accorpate o andrebbero costituite realtà come Infrastrutture Lombarde. Questo consentirebbe di abbreviare i tempi. Un progetto presentato quest'anno ha possibilità di vedere la luce tra 10 anni o almeno di essere approvato tra 5 anni. Nel frattempo il mercato finanziario, le normative sono cambiati: bisogna rifare tutto.

A nostro avviso va ridata competenza ai dirigenti della P.A. Ciò non significa esautorare l'assessore, tutt'altro. La politica si deve riappropriare

del potere di controllo con un monitoraggio attento dei tempi e dei risultati, così da premiare l'efficienza.

Evitare la dispersione delle competenze, ridisciplinando per esempio la Conferenza dei Servizi e rivisitando i tempi che decreto 380 e Codice dell'Ambiente dettavano: tempi precisi va bene, ma congrui e soprattutto rispettati.

Altro aspetto, utilizzare meglio l'informatizzazione della P.A. Le competenze non mancano, ma sono spesso fagocitate da un meccanismo complesso e articolato. ▀

Ritratto dell'Associazione

Assimpredil Ance, l'Associazione delle imprese edili e complementari delle province di Milano, Lodi, Monza e Brianza, è la più grande entità territoriale del sistema Ance, l'Associazione Nazionale dei Costruttori Edili. Scopo sociale dell'Associazione è provvedere alla tutela e all'assistenza, sul piano collettivo e individuale, delle imprese associate in tutti i problemi che direttamente o indirettamente possono riguardarle, nonché quello di favorire lo sviluppo ed il progresso dell'industria delle costruzioni. Ne fanno parte imprese di costruzioni generali, imprese appaltatrici per committenti pubblici e privati, imprese di promozione e costruzione, imprese specializzate nelle attività complementari all'edilizia. Assimpredil Ance è a fianco dei propri associati nell'attività d'impresa con informazioni, consulenza e assistenza grazie a una squadra di persone esperte ed altamente specializzate.

Intervista al preside della facoltà di Architettura

La città è come una grande casa

di Paolo Covassi

A volte il legislatore utilizza parole che appaiono funzionali al provvedimento e sembrano dare indicazioni chiare sull'operare. Sappiamo, però, che spesso si devono attendere provvedimenti esplicativi o in certi casi assistiamo a discussioni sull'interpretazione di una norma.



Il professore Angelo Torricelli, preside della facoltà di Architettura del Politecnico di Milano

Nel campo dell'edilizia, un settore in cui si sono riversate nel tempo migliaia di norme, diventa ancor più difficile comprendere certi termini che possono avere da una norma all'altra significati diversi. Ce lo conferma Angelo Torricelli, preside della Facoltà di Architettura del Politecnico di Milano. "Nel "Piano Straordinario per l'edilizia pubblica" era contenuta una parola chiave: rimodernare il patrimonio residenziale pubblico allo scopo di dare un ruolo sociale.

Io credo sia importante capire cosa significa rimodernare, perché è un termine estremamente ampio e vago quando si parla di qualche cosa che ha a che fare con l'edilizia.

In generale è abbastanza singolare che mentre in quasi tutti i campi del sapere esiste anche da parte di chi legifera un grande rispetto per quella che è la competenza e la consistenza specifica di quel sapere, questo non accade praticamente mai per quanto riguarda l'architettura e l'urbanistica, dove curiosamente il fatto che ci siano università e studiosi che per anni si sono dedicati allo studio della

città, degli edifici residenziali, allo studio generale degli insediamenti non sembra che interessi o che venga sempre accantonato."

Dunque il tema dell'edilizia residenziale pubblica è prima di tutto un tema culturale?

Il patrimonio residenziale pubblico, che è stato costruito in Italia attraverso un'opera che quanto meno va fatta risalire fin dall'inizio del 900 con la creazione degli istituti case popolari, è qualche cosa che si è costruito sulla base di una cultura profonda dell'abitare e di espressioni di questa cultura, in senso tecnico e anche in senso ideale e civile, che hanno costruito pezzi di città. Questo fatto non può essere messo in disparte o non valutato con attenzione. Io temo molto che quando si parla di patrimonio residenziale pubblico, ciò cui si guarda non è tanto la specificità di questo patrimonio edilizio pubblico, ma è un'idea un po' generale e generica, soprattutto di periferia, che sarebbe la parte dell'insediamento urbano che è senza qualità. Esiste una parte dell'insediamento urbano, che sono i centri, cui vengono attribuiti valore e qualità, esiste un'altra parte che è la periferia cui vengono attribuiti tutti i disvalori ed è la parte senza qualità. Questa è una semplificazione del modo di guardare le cose che non corrispon-

de affatto alla realtà e che sono stati i prodotti della cultura architettonica urbana italiana che ha saputo invece costruire con grande proprietà e originalità delle forme di insediamento che corrispondevano anche a modi di abitare, usi sociali, cui è corrisposta perfino una normativa di grande qualità, molto attenta a essere coerente a un'idea di città e a un'idea di abitare complessivo cui veniva dato espressione con tutto questo lavoro. Lavoro degli istituti case popolari degli inizi del novecento, che si è sviluppato poi con il contributo degli architetti moderni razionalisti, cosa che poi nel dopoguerra la costruzione di questi pezzi di città doveva fare molto i conti con questioni quantitative molto incombenti e quindi molto "ingombranti". Però è anche vero che è difficile non riconoscere le qualità di quartieri che sono stati costruiti, dal Ot8 al quartiere Feltre a quello di Cesate, dove anche la specificità del luogo ha ispirato diverse forme di insediamento e diverse forme di quartiere che non sono il quartiere che si ripete ovunque. Se si guarda l'esperienza di progettazione in tutta Italia dei cosiddetti quartieri Inacasa trova esempi straordinari di progettazione che va dall'idea di quartiere e del suo rapporto con la città a dettagli costruttivi come raramente oggi si vedono.



Quindi anche in un rapporto specifico con le capacità produttive che l'industria edilizia in quei momenti specifici era in grado di mettere a disposizione del progettista e dei costruttori. Questo è un fatto rilevante che ci dice che non si possono usare terminologie di carattere generico, ma che occorre che questi processi vengano chiamati con il loro nome, per esempio ammodernamento, anche se forse sarebbe più opportuno usare il termine di "recupero". Nel senso che qualunque edificio viene nel tempo recuperato a usi diversi o modificato rispetto al momento in cui è stato costruito. Ma questo accade a tutti gli edifici, perfino ai monumenti dell'antica Roma. Ma io sostengo che un edificio, nel momento stesso in cui passa dalle mani di chi l'ha progettato

alle mani di chi lo abita già comincia in quel momento a essere recuperato, nel senso che viene rivisitato da un altro punto di vista che è quello di chi lo abita e lo usa trasformandolo anche solo in maniera sottile. Questo fatto in Italia ha visto delle esperienze interessanti, che erano i cosiddetti contratti di quartiere, in cui si era dato ai comuni la possibilità di mettere in campo delle operazioni di recupero dell'edilizia residenziale pubblica e questa esperienza avrà avuto delle luci e delle ombre, non avrà dato sempre risultati del tutto soddisfacenti, ci sarà stata una distribuzione a pioggia e non sufficiente selezione delle proposte però è singolare che anche di questa esperienza non si parli più e non si voglia trarne un bilancio. Questo è un aspetto di una

certa importanza, perché il fatto di non trarre mai conclusioni sulle esperienze compiute e ci si debba sempre inventare il neologismo che cambia le cose è già un modo difettoso di intendere le cose.

Qualsiasi tipo di intervento si voglia fare, bisogna cercare di recuperare quelli che erano i concetti culturali di inizio secolo in cui si guardava a una crescita armonica della città. Gli amministratori però si trovano di fronte a un'impellente domanda di case... come far coesistere queste due esigenze?

Intanto diciamo che non sono un nostalgico di ciò che è stato fatto all'inizio del novecento. Dall'inizio del 900 in poi, perché è solo da qui che si può parlare di edilizia resi-

denziale pubblica in senso stretto, per almeno cinquant'anni e fino agli anni '60 sono stati gli anni fondamentali dell'edilizia residenziale pubblica vista come progetto di città. Bisogna capire se il progetto di edilizia residenziale pubblica è un progetto di città o è inteso come incastro, nelle diverse occasioni che si presentano, fare delle operazioni che sono rivolte all'interno, che non guardano alla relazione con, che non guardano alla edilizia residenziale pubblica come a uno dei principali mattoni che costruiscono la città. Questa idea che la città è come una grande casa, idea di Leon Battista Alberti, è un'idea che dice cosa si può intendere parlando di relazione di tipo armonico tra le cose. Non ho una grande fiducia oggi in un'idea di armonia, ho più fiducia in un'idea di coesistenza studiata e progettata di fatti che sono anche molto diversi e eterogenei fra di loro. Sicuramente oggi la città è costituita di parti eterogenee fra di loro, questo è un dato di fatto. Pensare la città oggi negli stessi termini con cui si poteva pensare la città tradizionale è un errore perché oggi non possiamo riprodurre la città tradizionale né i suoi meccanismi di costruzione e crescita né di controllo qualitativo di quella città. Di sicuro dobbiamo abituarci all'idea di avere a che fare con un paesaggio urbano, per usare una terminologia che rappresenti quell'insieme con cui abbiamo a che fare, che è caratterizzato da spazi estremamente etero-

genei. Il problema è che però questi spazi eterogenei sono in qualche modo sostenuti da un'idea complessiva che, per esempio, è fortemente data non solo dal disegno degli edifici, degli spazi eccetera, ma che per esempio è dato dal disegno di ciò che tiene le cose in relazione fra di loro, quindi dall'assetto della viabilità, dei trasporti, da una serie di condizioni che permettono o no di parlare di sviluppo dell'insediamento sul territorio che abbia comunque dei luoghi di interesse e delle centralità che non siano solo quelle del centro storico ma che proprio perché abbiano queste possibilità devono avere caratteri di accessibilità che le rendano effettivamente fruibili. Se io faccio un interessantissimo progetto per una nuova centralità in un luogo dove è quasi impossibile arrivare... si pensi cosa è successo con gli ipermercati. Assumono il nome di città perché sono dei poli di attrazione che però non sono mai entrati neanche nei piani regolatori ma hanno sempre avuto una logica di insediamento che è andata "per conto loro" e sono accessibili quasi sempre solo con mezzi su gomma, creando congestioni altissime. Questi luoghi che alcuni sociologi hanno chiamato non-luoghi, che di fatto oggi sostituiscono quello che era il luogo di incontro più tradizionale, la piazza del potere civile o religioso o dei diversi poteri reciprocamente affacciati uno all'altro, devono essere progettati. Non solo dal punto di vista aziendale della catena cui appar-



tengono ma devono essere progettati perché costituiscono una grande e importante occasione di progetto della città. Tutto rientra nel progetto di città per il semplice fatto che si costruisce, costruire significa riferirsi a una più generale idea della città. In questo ragionamento ci sta la questione del recupero dell'esistente. Recupero che pone dei problemi di precisazione di termini, ancora una volta. Perché quando si parla di recuperare, ricostruire o ampliare non si dice la stessa cosa, perché ciascuno di questi termini ha un significato profondamente diverso. Recuperare un



edificio non è ricostruirlo, se non dal punto di vista volumetrico.

La questione del recupero, quindi; qual è il problema?

Ogni costruzione rappresenta modalità e culture che vanno acquisite, dopo di che si può decidere che di quella costruzione si può fare a meno. Perché la vita di una città non è il catalogo di tutto ciò che la città ha prodotto nel tempo e che deve essere necessariamente tenuto e imbalsamato. Le città si modificano, cambiano, si distruggono e ricostruiscono. Ma il fatto di attribuire valore o meno alle

cose sta su due binari paralleli: la cultura e il valore d'uso. Se queste due cose non stanno insieme avremo sempre situazioni non credibili. Noi abbiamo la cultura e l'interesse a rapportarci con tutto ciò che è preesistente ed è uno dei caratteri distintivi della modernità quindi della sua cultura. Ma non basta questa cultura degli specialisti separata dalla cultura degli utenti. Noi dobbiamo riuscire a tenere insieme queste due cose, senza il disprezzo che spesso gli uni hanno nel confronto degli altri. Questo è un modo profondamente incolto di comportarsi. Non aver presente che la cultura è anche la cultura del vissuto e non solo dello studiato è importante. Vivere e approfondire con lo studio devono intrecciarsi. È molto più facile costruire parti nuove che recuperare parti vecchie, sia dal punto di vista delle procedure urbanistiche e normative, molto più facile dal punto di vista costruttivo ed è un'alternativa al recupero, una scorciatoia. Questo ha prodotto una catastrofe perché ha fatto sì che le parti storiche delle città sono state abbandonate perché gli abitanti preferivano andare a risiedere in edifici di nuova edificazione. Non è successo questo quando i centri sono stati investiti da processi economici che li hanno fortemente valorizzati al di là del loro valore d'uso residenziale originario. Che gli stilisti abbiano occupato parte cospicua del centro di Milano ha dato risalto e splendore a zone che la borghesia milanese

aveva abbandonato fin dalla fine dell'ottocento per costruire un'altra parte di città. Però c'è un problema che va attentamente valutato: il recupero di parti così cospicue degli insediamenti urbani andrebbe promosso e favorito perché in realtà, anche dal punto di vista della sostenibilità di cui oggi si parla, recuperare le parti esistenti significa non continuare a sprecare territorio per dar luogo a nuove costruzioni chiamate cementificazione. Quando avvengono questi processi bisognerebbe domandarsi: abbiamo fatto un bilancio delle condizioni edilizie, d'uso e di occupazione di quello che è l'esistente o è solo un'alternativa al di là di un bilancio complessivo? Questo è il punto, perché spesso nelle parti storiche degli insediamenti gli abitanti sono tornati quando attraverso opportune trasformazioni intelligenti che li adeguano all'abitare moderno. In molte città italiane i centri, dopo essere stati abbandonati, oggi tornano ad essere fortemente appetiti perché quando si dimostra che le soluzioni di comfort abitativo che si possono ottenere sono di qualità.

È necessario, perciò, ripartire dal progetto?

Credo che oggi in generale ci sia poca fiducia nel progetto, che si pensi che il progetto tutto sommato non sia più lo strumento veramente adeguato alle condizioni e necessità attuali e che si debbano trovare procedure semplificate che consentano di fare ciò che attraverso i progetti si



sospetta possa essere addirittura ostacolato. Questa è una sorta di pregiudizio che si è formata nel tempo e che bisogna riuscire a rimuovere, non è plausibile che si ragioni in questi termini. Qualunque categoria di operatori in generale avrà commesso errori e avrà delle colpe, ma con questo non si può tirare un colpo di spugna e dire che solo procedure quantitative messe a punto sotto il profilo procedurale allora possono saltare il progetto. Varrebbe la pena considerare che la cultura del progetto architettonico, urbano, di conservazione e restauro in Italia ha prodotto dei grandi esempi per cui siamo anche conosciuti a livello internazionale. Non credo che rimuovere tutto questo sia utile, ma che si debba ripartire anche da

una rivisitazione di quanto fatto nel tempo, però senza pensare che soltanto fare a meno di certi contributi possa essere la soluzione ai mali dell'abitare in Italia.

Edilizia come volano per rispondere a questa crisi che ci sta travolgendo. Però perché sia volano intelligente dovrebbe essere affrontata da tutti i soggetti che possono portare una risposta, quindi non soltanto costruttori o amministratori locali ma anche il mondo dell'università e i cittadini. Le amministrazioni locali farebbero una buona operazione mettendo attorno al tavolo tutti questi soggetti per rilanciare l'edilizia?

Penso proprio di sì. Però intorno ai tavoli si riesce a fare qualcosa di utile se ciascuno porta on piena onestà intellettuale la propria competenza specifica, altrimenti si fa solo confusione. Sicuramente però questo tavolo è ciò che ora manca, anche perché c'è presunzione e reciproco sospetto tra i diversi operatori. Per questo è importante riuscire a riproporre i termini per la riapertura del dialogo, e per questo occorre che come in un dramma ciascuno entri in scena sapendo e portando il suo personaggio in termini propri. Spesso c'è invece troppa facilità a considerare che queste specificità possano essere messe da parte per dire che tutti potrebbero essere ugualmente competenti. Penso che questo non sia vero e non mi pare che in

altri campi dell'attività umana questo accada. Non viene messo in discussione il parere dei medici, magari il sistema sanitario o la logica con cui si costruiscono gli ospedali, ma nessuno mette per questo in dubbio la competenza dei medici. Per esempio. Nel caso del terremoto fin'ora non ho visto un ragionamento condotto solo sulla stabilità statica degli edifici ma anche al ripensamento dell'insediamento urbano nel suo complesso. Certo che la stabilità degli edifici sia importante, però credo sia altrettanto importante che questo ragionamento sia dentro a una visione di insieme che trae l'occasione di una catastrofe per il ripensamento di quella che può essere l'articolazione di un insediamento urbano. Insediamento che è sempre stato articolato sul territorio. Noi pensiamo che le città fossero piccole, poi man mano si siano ingrandite a macchia d'olio o a cerchi concentrici. Questa è una grandissima falsità. Milano in età romana era una metropoli, anzi, lo era anche prima dei romani, quando i Galli Insubri avevano dato a Milano un impianto metropolitano. Questo fatto che l'insediamento urbano è sempre fatto di parti articolate e connesse con il territorio e fra di loro è un carattere delle città da sempre. Oggi sono avvenute profonde trasformazioni, però forse la capacità di avere presente questi caratteri fondamentali può essere una guida anche per il progetto di ciò che dobbiamo immaginare come nuovo. ■



CCL-cooperazione d'abitazione ACLI-CISL

“ nel mio programma ho previsto un piano di Housing Sociale ”

l'ho realizzato con la cooperazione delle **ACLI** e della **CISL**

IL CCL è un consorzio di cooperative di abitazione promosso dalle ACLI e dalla CISL milanesi associato a Confcooperative.

Le cooperative aderenti hanno realizzato e consegnato a Milano e nella provincia, circa 13.000 alloggi e 1.500 sono in costruzione.

Le nostre cooperative hanno realizzato e gestiscono a favore della comunità Parchi e zone verdi attrezzate, Asili, alloggi in affitto calmierato.

casa ecologica

casa accessibile

casa in affitto

coHousing

standard qualitativi



oltre 130 alloggi in affitto
a canone calmierato: Stadera, Rogoredo, Abbiategrasso; via Zola, via Merezzate etc....



oltre 200 alloggi di famiglia
via Candiani, via Giambellino, p.le Lodi, p.le Bologna, via Savona, via Tolstoj...



Asilo nido. Realizzato dalla coop. Solidarnos di via Gulli. L'asilo è di proprietà del Comune di Milano. La convenzione impegna la cooperativa alla gestione ed alla manutenzione del bene per 10 anni.

02 - 77.116.300

www.cclcerchicasa.it

Rilanciare l'edilizia attraverso politiche urbanistiche sostenibili

Il Piano Casa del Governo e la prospettiva di Anci

di **Achille Taverniti** > Vice presidente Anci Lombardia e Presidente Dipartimento Politiche Abitative Anci Lombardia

L'occasione di pubblicare un "punto di vista Anci" sul Piano Casa in fase di approvazione da parte del Governo, un tema che da tempo è all'ordine del giorno sui mezzi di informazione, ci è particolarmente gradita perché ci consente di uscire dai semplici ed entusiastici annunci provando a evidenziare invece le problematiche che si apriranno per i Comuni con l'entrata in vigore del provvedimento.

Una premessa è doverosa. Sono fra coloro che difendono il libero confronto e il dibattito, considerandoli strumenti fondamentali nell'esercizio della nostra democrazia e nella costruzione della pubblica opinione, tuttavia ritengo che sarebbe buona norma, in particolare per quanti ricoprono ruoli istituzionali, aspettare di conoscere i reali contenuti di una proposta prima di entrare nel merito di



Achille Taverniti

un provvedimento e non basare le proprie valutazioni sui semplici annunci giornalistici che, per quanto realistici, sono sempre alla rincorsa della sensazionalità e del titolo da prima pagina. Oggi, che le carte sul tavolo sono più chiare, forse vale la pena addentrarsi in qualche considerazione.

Prima di tutto bisogna riconoscere che dopo un primo tempo in cui pareva che il Governo fosse intenzionato a promuovere per decreto un Piano Casa che di fatto prevaricava le norme urbanistiche delle leggi regionali, è subentrato un secondo tempo in cui si è riconosciuta l'importanza di aprire un confronto con le Regioni e i Comuni.

La proposta oggi in discussione appare quindi più definita nei contenuti, dalle regole di ampliamento ai premi di cubatura, e chiarisce gli aspetti di semplificazione nella procedura amministrativa in ordine ai permessi a costruire. Nel provvedimento preannunciato è apprezzabile la parte relativa agli interventi di demolizione e ricostruzione di ambiti degradati che possono rappresentare, se ben governati, un'occasione di riqualificazione anche di carattere ambientale. È molto sensato anche aver preso



una pausa di riflessione in ordine alla tematica delle costruzioni con criteri antisismici, purtroppo anche alla luce delle ultime tragiche vicende abruzzesi.

Lascia qualche perplessità, al contrario, voler agganciare gli incrementi volumetrici del

ricostruito alla qualità costruttiva di tipo ecologico ambientale. Siamo proprio sicuri che bisogna concedere un premio in volumi per richiedere interventi edilizi quando si punta al risparmio energetico e alla qualità ecologica dei materiali usati?

Non dovrebbe essere scontato prevedere costruzioni ecologicamente compatibili?

Crediamo che le valutazioni in corso a livello regionale siano il presupposto fondamentale per realizzare un provvedimento che rilanci lo sviluppo economico e territoriale, che metta al centro la qualità e la chiarezza delle procedure amministrative e che consideri il controllo come uno strumento interno allo stesso processo decisionale "accelerato".

I COMUNI E LE NORME DI SEMPLIFICAZIONE

Nessuno più dei Comuni sente la necessità di disposizioni chiare e semplificate anche in campo urbanistico ed edilizio, di norme che permettano di individuare responsabilità e competenze dei diversi soggetti istituzionali e dei livelli di governo.

È molto positivo dunque che si sia raggiunta un'intesa tra Governo, Regioni e Comuni per individuare obiettivi condivisi e per semplificare le norme edilizie nel rispetto della legalità e della trasparenza.

Riteniamo che l'azione di governo a livello locale dovrà essere sempre più capace di disegnare un quadro di regole, di programmare scenari in cui viene sostenuta l'iniziativa privata di singoli e associata, in cui si gestisce direttamente meno ma insieme si rende più stringente il sistema di controlli.

È giusto inoltre chiamare la società civile ad assumersi le proprie responsabilità anche autocertificando la corret-



tezza dei propri comportamenti. Siamo convinti che la sussidiarietà passi anche da qui.

Ciò che non sarebbe accettabile è la possibilità di andare oltre i limiti e le regole che una comunità locale si è data, facendo appello ad una legge nazionale e regionale che non rispetti l'autonomia di governo del territorio propria dei Comuni.

Nelle scorse settimane la stessa Regione Lombardia ha approvato modifiche alla legge regionale 12, che disciplina il governo del territorio, per spingere i Comuni a superare i ritardi nella definizione degli strumenti di programmazione ter-

che vadano rispettati i limiti compresi negli strumenti di programmazione urbanistica che riguardano volumetrie e capacità insediativa. Per modificarli è necessario il consenso dell'istituzione che ha la responsabilità del governo del proprio territorio: il Comune ed i suoi organi istituzionali.

Ci siamo fatti promotori nei confronti della Regione Lombardia di un incontro su questi temi per trovare insieme le risposte più appropriate e per raggiungere gli obiettivi di semplificazione e di stimolo all'economia.

RILANCIO DELL'EDILIZIA POPOLARE E HOUSING SOCIALE

Abbiamo chiesto anche un investimento serio sull'edilizia popolare. I Comuni conoscono bene le difficoltà delle famiglie che devono affrontare le spese dell'affitto e sono consapevoli delle lungaggini che i piccoli proprietari devono sopportare per rientrare in possesso del loro alloggio affittato.

Probabilmente il vero Piano Casa si potrebbe realizzare proprio puntando su un investimento massiccio per la costruzione di nuove case da destinare ad affitti calmierati e per la riqualificazione di aree urbane che possa contribuire anche al miglioramento

della sicurezza ambientale e materiale. Fino ad ora però le risorse promesse da parte dei nostri governi non si sono ancora materializzate.

Uno strumento di particolare interesse è l'housing sociale, un intervento innovativo dal punto di vista sociale in materia urbanistica, che garantisce affitti a canoni accessibili anche a ceti medio bassi non compresi nel ristretto ambito dell'edilizia sociale pubblica (giovani coppie, studenti, lavoratori immigrati). Vanno in questa direzione le sperimentazioni in corso e gli interventi già realizzati in Lombardia, in particolare a Milano e a Crema oltre che in altre realtà locali. La politica per la casa è il crocevia di tematiche territoriali, sociali e finanziarie che vanno affrontate integrando le competenze di diversi livelli istituzionali e coinvolgendo anche soggetti privati e del terzo settore.

Anche per questo il Piano Casa di cui il nostro Paese ha bisogno non può limitarsi alla libertà di ampliare i piccoli immobili.

Speriamo quindi che nelle prossime settimane l'emanazione del provvedimento riesca a rilanciare l'economia all'interno di un piano generale di sviluppo abitativo capace di rispondere concretamente alle esigenze abitative, in cui l'offerta casa sia inquadrata nell'ambito di politiche urbanistiche sostenibili che favoriscono coesione sociale, integrazione urbana, qualità dell'abitare e contenimento del consumo di territorio non urbanizzato. ■



ritoriale giustamente considerata come fondamentale.

Condividiamo l'introduzione delle agevolazioni per le piccole opere che evitino la logica delle concessioni e si basino sulla autocertificazione. Altrettanto siamo convinti

Nell'ambito di Eire a giugno i Comuni incontrano i privati

Sinergie per crescere

di Sergio Madonini

Per comprare casa ci vuole un capitale, in tutti sensi, sia esso una cifra di base cui aggiungere un mutuo sia la cifra globale in contanti. E se non possediamo questo capitale non resta che ripiegare sull'affitto, ma anche in questo caso sono dolori. Che fare allora? Si può provare a bussare alle porte del Comune. Così, di questi tempi, le amministrazioni locali hanno dovuto, fra i molti problemi, affrontare anche quello dell'abitazione per molti cittadini. La crisi, i prezzi elevati, situazioni di più o meno grave disagio

(luogo di lavoro lontano, precariato ecc.) hanno relegato una sempre più ampia fascia di persone in quelle che definiamo categorie deboli o ceti meno abbienti.

Per i Comuni rispondere a questa urgenza di casa a prezzi abbordabili è complesso, stante ostacoli come il patto di stabilità che di fatto blocca numerose iniziative, pianificazioni territoriali ancora in divenire e così via. Una strada percorribile è sicuramente quella del rapporto tra pubblico e privato. L'unione delle competenze e delle iniziative dell'uno e

dell'altro può dare vita a un processo virtuoso che risponde alla domanda di edilizia sociale da una parte e consente un rilancio dell'edilizia in generale, in risposta anche alla crisi, dall'altra. Emergono anche in questo caso alcune difficoltà come una scarsa o poco chiara regolamentazione del rapporto tra i due mondi e un'altrettanto scarsa conoscenza reciproca, al di là degli "incontri" tipici delle gare di appalto.

In attesa di norme più strutturate, un primo passo può essere quello della conoscenza e in tal senso l'Expo Italia



Real Estate (EIRE), organizzato da Ge.Fi. a Milano dal 9 al 12 giugno è un appuntamento interessante e da non mancare. Certo, le elezioni per 1100 Comuni lombardi saranno passate solo da pochi giorni e le macchine amministrative saranno ancora ferme, ma i nuovi eletti e i rieletti farebbero bene a essere presenti a questo appuntamento, anche perché fra i primi problemi che dovranno affrontare vi sarà certo quello della casa e più in generale del governo del territorio. Proprio l'importanza di questi temi ha spinto gli organizzatori di EIRE a prevedere, oltre agli spazi in fiera, anche un ciclo di conferenze che offre la possibilità di un terreno di incontro fra amministratori locali e imprenditori del settore delle costruzioni.

La massima attenzione per le pubbliche amministrazioni all'interno di EIRE nasce dalla constatazione che le numerose opportunità per i Comuni, soprattutto quelli medio-piccoli, di interventi per la qualificazione, riqualificazione e sviluppo del territorio rischiano, soprattutto in questi tempi, di restare lettera morta perché non sono state individuate le risorse, non è stato sviluppato un chiaro e preciso percorso progettuale e realizzativo. "L'idea è proprio quella di creare uno spazio apposito all'interno di EIRE" ci dicono gli organizzatori "per verificare tali ipotesi e renderle progetti concreti di sviluppo, in un rapporto maturo con il mercato e con tutti i possibili protagonisti della trasformazione del territo-

rio. Chi avrà maggior beneficio da questa iniziativa saranno sicuramente i piccoli comuni. Più in generale, anche dalle prossime edizioni, con un allestimento base e con costi contenuti, sarà possibile per i soggetti che governano il territorio e le città italiane presentare i propri progetti in fiera e confrontarsi con le realtà principali del mercato. In questi quattro giorni di manifestazione, infatti, avranno modo di ricevere indicazioni dal mercato e instaurare rapporti che altrimenti sarebbe stato molto più lungo, complesso e costoso riuscire a realizzare. Velocizzando di gran lunga i tempi delle decisioni di messa in atto dei propri progetti di sviluppo".

L'obiettivo di sviluppare sinergie e cooperazioni con gli operatori privati, le altre istituzioni, gli enti no-profit e i cittadini stessi è anche al centro del ciclo di conferenze formative della prossima edizione di EIRE dedicato ai dirigenti e ai funzionari delle pubbliche amministrazioni italiane e ai dirigenti delle aziende private sul tema dello sviluppo urbano e del marketing territoriale. Le conferenze, patrocinate dall'Aidu, Associazione Italiana di Diritto Urbanistico, e coordinate dal professor Erminio Ferrari dell'Università degli Studi di Milano, affronteranno temi di sicuro interesse e operatività:

- **Costruzioni e ambiente tra premialità e oneri.**

Dopo le prime esperienze di bioedilizia in Italia e alla luce dell'applicazione del

Protocollo di Kyoto in materia di contenimento dei consumi energetici e più in generale di sviluppo sostenibile, vengono posti a tema i meccanismi premiali finalizzati ad incentivare il ricorso a nuove tecniche costruttive, rispettose dell'ambiente circostante;

- **Progetto privato e oneri pubblici.** Come impostare un progetto di trasformazione urbana tenendo in debito conto le utilità pubbliche che esso deve generare? Aree da cedere, attrezzature pubbliche da finanziare, standard qualitativi da costruire, oneri di urbanizzazione da corrispondere, opere a scomputo, opportunità di collaborazione pubblico/privato da attivare: confronto fra approcci diversificati su scala nazionale;

- **Programmazione strategica, operativa ed attuativa nel governo del territorio.** La redazione del Piano di Governo del Territorio (PGT) della città di Milano in attuazione della legge regionale lombarda 12/2005: il passaggio dal vecchio Piano Regolatore alla nuova disciplina dei suoli e dei servizi è in grado di assicurare uno sviluppo dinamico e percepibile?

L'articolazione degli eventi rende la manifestazione di sicuro interesse per tutti gli operatori, anche e soprattutto per il fatto che si tratta, a oggi, dell'unico momento di incontro fra coloro che concorrono allo sviluppo del territorio e del Paese. ■



CONSORZIO CASA DI MILANO

1962 - 2009



L'OPERAZIONE DEL CONSORZIO TESTIMONIA UNA CONCEZIONE DELL'ATTIVITÀ D'IMPRESA AL SERVIZIO DELLA SOCIETÀ SULLA VITALITÀ DEL RAPPORTO TRA ETICA E AFFARI. IL CONSORZIO NASCE COL FINE DI DIFFONDERE LA PROPRIETÀ FAMILIARE DELL'ABITAZIONE.

IN CANTIERE:

- MILANO BISCEGLIE MM
- RONCO BRIANTINO

Consorzio Casa Di Milano

Via Guercino, 2 - 20154 Tel. 02.3451557 - Fax 02.3451553

e-mail: felici@consorziocasamilano.191.it

L'ESPERIENZA AL SERVIZIO DELLE SOCIETÀ E DELLE FAMIGLIE ADERENTE ALLA CONFEDERAZIONE DELLE COOPERATIVE

La Grotta

Cooperativa Sociale ArL - ONLUS
Via C. Salerio, 53/a Milano -
Tel. Fax 02-38005449
MM1 Lampugnano - (Oruguay autobus 40 - 49)

ASSISTENZA DOMICILIARE ANZIANI QUALIFICATA E PERSONALIZZATA



Associazione della Cooperazione Lombarda
Via Fontana 18 - 20122
Milano - Tel. Fax 02/5511681
www.lacolorn.com

CENTRO DI FORMAZIONE PROFESSIONALE A.S.A. E O.S.S.
- ASSOCIAZIONE DI SOLIDARIETÀ FAMILIARE RICONOSCIUTA DALLA REGIONE LOMBARDA

ANDES

Asociación de Latinoamericanos Residentes en Italia
Via C. Salerio, 53/a Milano -
Tel. Fax 02-38005449

Informatica per conoscere il territorio lombardo

Il digitale a servizio del costruire e non solo

Un data base topografico regionale rappresenta lo strumento fondamentale per organizzare e gestire i dati territoriali in forma sempre aggiornata all'interno dei sistemi informativi degli enti locali. Una cartografia così organizzata è un'ottima base di riferimento per la pianificazione urbanistica e infrastrutturale, la conoscenza dell'assetto territoriale, i piani di prevenzione e di protezione civile, la gestione del patrimonio immobiliare e della fiscalità, la valorizzazione e il censimento dei beni culturali e ambientali, nonché per l'efficiente gestione dei servizi alle persone. Su questi obiettivi si fonda l'iniziativa della Regione Lombardia finalizzata alla realizzazione della nuova cartografia regionale.

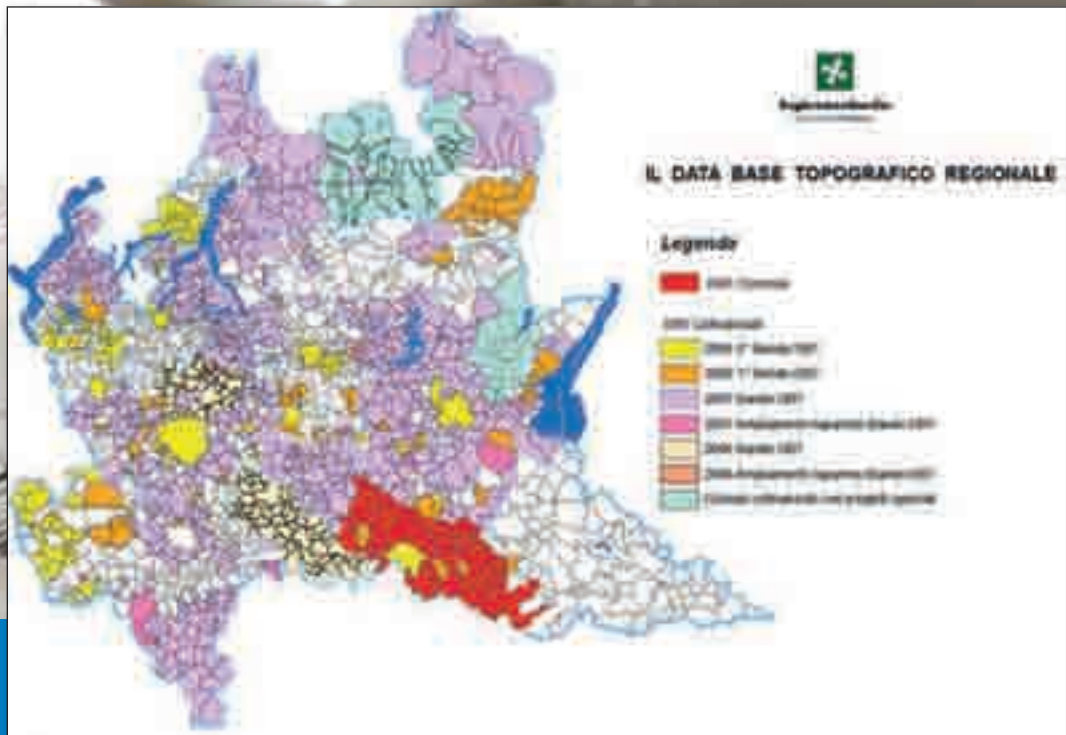
Del resto, i sistemi informativi territoriali rappresentano una parte essenziale del sistema delle conoscenze e le iniziative intraprese da Regione Lombardia nel settore dell'informazione territoriale sono all'avanguardia sia a livello nazionale che europeo. Si inseriscono in un contesto in forte accelerazione, dopo l'emanazione del Codice dell'Amministrazione Digitale e della Direttiva europea Inspire per l'Infrastruttura per l'Informazione territoriale dell'Unione. Lo sviluppo e il coordinamento delle produzioni di dati territoriali a livello regionale hanno portato alla realizzazione dell'Infrastruttura per l'informazione territoriale (IIT) che coinvolge gli Enti del Sistema Lom-

bardia nella condivisione e diffusione dei rispettivi patrimoni informativi.

L'azione dell'Assessorato al Territorio di Regione Lombardia, nell'attuale quadro legislativo in materia di adeguamento dei PRG - come disciplinato dalle recenti modifiche apportate dalla l.r.5/09 alla l.r.12/05 - si muove anche nel campo della conoscenza preliminare alla predisposizione dei nuovi Piani di Governo del Territorio (PGT), con azioni di cofinanziamento per la realizzazione di cartografia tecnica in formato digitale da parte degli enti locali.

La nuova cartografia tecnica, in formato di Data Base Topografico (DBT), viene organizzata secondo standard





Catasto e informazione territoriale

L'integrazione dell'Informazione Catastale nelle banche dati territoriali e nelle procedure degli Enti Locali è una questione molto sentita da tempo.

Negli anni scorsi, anche in Lombardia, vi sono state diverse sperimentazioni, condotte in accordo con l'Agenzia del Territorio, finalizzate ad unificare le cartografie tecnica e catastale e che hanno risolto in modo più o meno soddisfacente il problema della sovrapposizione cartografica.

È tuttavia rimasta irrisolta la fondamentale questione dell'aggiornamento della cartografia e delle relative banche dati che, in una realtà fortemente dinamica come quella lombarda, rende velocemente obsoleta fotografia della realtà territoriale. Un aggiornamento corretto ed efficiente non può che derivare dall'integrazione delle procedure che, a livello comunale, contribuiscono a implementare le banche dati relative alla cartografia tecnica, all'anagrafe degli edifici e alla gestione della fiscalità con quelle relative al Catasto.

Regione Lombardia, e in particolare l'Assessorato al Territorio e Urbanistica, ha raccolto la forte domanda di innovazione e razionalizzazione in questo campo espressa dagli Enti Locali e sta cercando di portare a fattor comune diverse iniziative che sono in corso in questi mesi: la realizzazione del Data Base Topografico a scala Comunale, il processo di decentramento catastale, la nuova normativa che si va definendo sul Modello Unico Digitale per l'Edilizia (MUDE, ex Art. 34 quinquies Legge 80/2006) e, in prospettiva, l'attuazione del federalismo fiscale.

In particolare, si sta lavorando, anche a livello interregionale in ambito CISIS, per definire le regole tecniche e i possibili modelli organizzativi per l'aggiornamento contestuale di Data Base Topografico e Cartografia Catastale, a partire dalle procedure già in atto o che verranno definite a livello comunale. Su questa base di riferimento condivisa e continuamente aggiornata, sarà poi possibile sviluppare servizi innovativi per i cittadini e le imprese. (Andrea Piccin)

omogenei e costituisce il riferimento di base per la pianificazione territoriale, su cui si integrano le informazioni dei Sistemi Informativi Territoriali. Il Data Base Topografico costituisce inoltre l'aggiornamento della cartografia tecnica regionale, il cui ultimo aggiornamento risale ormai al 1994.

Sul sito regionale si trova un'utile informativa sulle specifiche informatiche ri-

chieste da Regione e un'elocuente panoramica sulla progressiva copertura del suolo lombardo (che arriva oggi al 65%) con nuovi DB topografici realizzati coi finanziamenti resi disponibili a partire dal 2006, fino al 2008.

A proposito dei contenuti del secondo bando del 2008, si evidenzia che Regione, per facilitare il completamento sul territorio regionale del DBT, ha previsto il finanziamento, oltre che per i nuovi progetti, anche per progetti già avviati o realizzati autonomamente dalle

amministrazioni locali, a condizione che il Data base sia adeguato alle specifiche tecniche regionali più aggiornate.

Per l'anno in corso si auspica il coinvolgimento nell'operazione di produzione di nuova cartografia dei Comuni che non hanno ancora adeguato le loro basi informative. Ad essi, naturalmente nel rispetto delle specifiche informatiche richieste da Regione, potrebbero essere destinati nuovi fondi del bilancio regionale 2009. ▀

per Info

www.territorio.regione.lombardia.it

Nel nuovo portale regionale nuove pagine per territorio e urbanistica

Dal mese di dicembre 2008 è on-line il nuovo portale istituzionale di Regione Lombardia, che nasce con l'obiettivo di dare un'immagine coordinata della presenza sul web dell'ente e fornire all'utente finale una navigazione chiara e coerente all'interno delle tematiche e delle iniziative che caratterizzano l'azione di governo regionale. L'indirizzo internet non è cambiato (www.regione.lombardia.it) ma il sito si presenta con una nuova veste grafica e nuovi contenuti.

In questa prospettiva, la Direzione Generale Territorio e Urbanistica ha provveduto a riorganizzare ed aggiornare le pagine web a lei dedicate. Dal mese di aprile infatti, è possibile avere informazioni on-line relativamente a tutto il complesso delle competenze attribuite alla Direzione che, ricordiamo, sono riferite alla conoscenza e alla valorizzazione del territorio in tema di: riforma legislativa per il governo del territorio; pianificazione territoriale e difesa del suolo; valutazione ambientale e paesistica di piani e progetti; Sistema Informativo Territoriale; riqualificazione e sviluppo urbano.

In particolare il portale di Direzione è una porta di accesso ai siti tematici e agli applicativi web che contengono un vasto patrimonio di informazioni territoriali sulla Lombardia. Tra questi per esempio, il sito della VAS (Valutazione Ambientale di Piani e Programmi) che fornisce un supporto pratico-applicativo agli utenti istituzionali che devono affrontare tale procedura e il Geoportale che presenta on-line le basi geografiche di riferimento più comunemente utilizzate (cartografia tecnica, foto aeree, immagini da satellite...) e diverse basi informative tematiche (uso del suolo, pianificazione territoriale, infrastrutture...). I servizi attualmente offerti dal Geoportale, includono un visualizzatore di informazioni geografiche che consente la composizione di mappe sovrapponendo differenti livelli informativi; un catalogo dei dati e dei servizi geografici realizzati in Lombardia; un servizio di download attraverso il quale scaricare gratuitamente alcune banche dati.

Le pagine della Direzione Generale Territorio e Urbanistica sono raggiungibili dall'home page del portale di Regione Lombardia attraverso la sezione "Settori e Politiche" oltre che dal dominio www.territorio.urbanistica.it.



L'energia è il respiro della città



Vorremmo essere il polmone di ogni città, di ogni agglomerato urbano e industriale, per dare il nostro contributo al risparmio delle risorse energetiche e all'ambiente. Siram attualmente ottimizza l'energia, anche con l'impiego delle fonti rinnovabili, gestisce tecnologie e servizi di manutenzione in migliaia di edifici pubblici e privati, collaborando al miglioramento della qualità della vita, a partire dalla riduzione delle emissioni, con esperienza e competenza. Siram è una grande azienda, in forte espansione, capace di prestare attenzione alle piccole cose. Perché è dai particolari che ha origine la qualità.

La normativa per l'housing sociale

Facciamo ordine tra le regole

di Sergio Madonini

Quando si affronta il tema della casa, a livello legislativo, l'impressione che se ne ricava è che esista una miriade di norme, alcune anche ben fatte, spesso scoordinate fra loro. Sembra mancare un punto di riferimento, un provvedimento che fissi i principi di base su cui sviluppare la normativa. Ne abbiamo parlato con Guido Bardelli, avvocato amministrativista che ben conosce la materia e in particolare il tema dell'housing sociale.

“In effetti c'è un problema di carattere tecnico che sembra ostacolare lo sviluppo di una normativa sistematica sulla casa e in particolare sull'housing sociale: la competenza è regionale e per una parte degli esperti questo escluderebbe interventi a livello statale, sebbene la Corte Costituzionale abbia sostenuto la necessità che sia lo Stato a fissare i macroprincipi. In ogni caso, con riferimento all'housing so-



ziale non c'è un corpus normativo sistematico. A livello nazionale troviamo una definizione di alloggio sociale nel decreto 22 aprile 2008 che riprende in sostanza la definizione dell'Unione Europea. È solo una definizione e non esiste una precisa normativa, se non alcuni accenni qua e là, come per esempio nella Finanziaria 2007.

Qualche avvisaglia sembra arrivare dal piano casa, laddove punta su un sistema di partnership pubblico-privato per finanziare, per esempio attraverso fondi immobiliari, operazioni di riqualificazione di aree urbane degradate".

Dunque per una normativa più compiuta si deve guardare a livello regionale?

Nella nostra Regione sono certamente stati fatti passi innovativi, per esempio con la legge 12/05 che definisce l'edilizia residenziale pubblica come un servizio, da inserire quindi nel piano dei servizi.

C'è poi la legge n. 14 del 2007 che ha introdotto un nuovo istituto, i servizi abitativi convenzionati, ovvero alloggi in affitto a canone convenzionato, prestabilito in base al piano economico-finanziario di ciascuna operazione. Inoltre, hanno competenza a realizzare questi alloggi sia i soggetti pubblici che quelli privati. È una grande innovazione, anche perché, torno a sottolineare, si parla di servizi abitativi. Va det-

to, però, che i primi interventi stanno partendo solo ora perché solo di recente sono stati pubblicati gli atti che contengono la convenzione tipo e altri documenti previsti dalla legge in questione.

Per quanto riguarda la legge n. 12 del 2005, questa è stata più volte modificata e contiene norme transitorie in attesa che venga redatto il PGT e in attesa che l'edilizia residenziale pubblica rientri a pieno titolo nel piano dei servizi.

In ogni caso, mi sembra che ci sia una sintonia culturale che coinvolge un ampio schieramento politico e sociale e che concorda sulla necessità di ampliare la nozione di edilizia residenziale pubblica al fine di comprendere all'interno di esso i nuovi bisogni di una società in rapida evoluzione, per esempio case in locazione a prezzo moderato alloggi per studenti universitari o lavoratori temporanei e così via.

Pubblico-privato, un rapporto che appare spesso difficile, complicato. Mancano le regole?

C'è un'evidente e nota debolezza della finanza pubblica, un'incapacità a gestire il patrimonio pubblico. D'altro canto, il pubblico non è un'immobiliare, salvo quei casi in cui si attrezza con enti strumentali specializzati, come l'Aler, cui demanda questo compito. Ben vengano dunque i privati, ma sulla base di una regolamentazione precisa di que-

sto tipo di rapporto. Abbiamo la legge n. 241 del 1990 che stabilisce alcuni principi generali, per esempio la trasparenza nell'alienazione di aree pubbliche, ma non è sufficiente. È necessaria una regolamentazione più completa, come è avvenuto in altri ambiti, soprattutto a livello regionale, come nel caso della sanità.

Oggi tutto o quasi è lasciato all'intraprendenza e responsabilità dei Comuni o agli interventi regionali con i bandi di finanziamento.

L'ampliamento del concetto di housing sociale può essere la spinta per ripensare una regolamentazione del rapporto che imponga ai privati che vogliono operare in quest'ambito requisiti specifici. Esistono soggetti privati che sul tema casa e più in generale sulla conoscenza dei bisogni della gente hanno una grande esperienza. Penso alle cooperative e alle fondazioni. Regolamentare questa rete, questo il compito del pubblico, porterebbe a interventi più incisivi, per esempio nella gestione degli alloggi.

Altro aspetto di rilievo è, a mio parere, il mix funzionale tra edilizia sociale ed edilizia libera. Bisogna evitare certi errori del passato, pensare cioè che esistano fasce specifiche di cittadini, con proprie regole e proprie abitazioni. Evitare i ghetti, in altri termini. Il piano dei servizi è lo strumento che può aiutare a superare questo modo arcaico di vedere l'edilizia. ■

Case in affitto, un bisogno crescente

Niente speculazioni sull'edilizia sociale

a cura di **Sergio Madonini**

Benchè se ne parli da tempo, l'housing sociale in Italia segna il passo. È questo il giudizio di Antonio Intiglietta, amministratore delegato di Ge.Fi. ed esperto del tema. Più che esperto, vero e proprio paladino dell'housing sociale, profondamente e schiettamente coinvolto. "Manca una risposta adeguata al fabbisogno di case in affitto che cresce sempre più. A livello legislativo nazionale c'è molta confusione, non è ben chiaro chi deve fare e che

Antonio Intiglietta



cosa. L'unica risposta adeguata è l'edilizia convenzionata anche perché in quest'ambito operano soprattutto le cooperative, una realtà storica del nostro Paese, vicina ai bisogni delle persone. Anche in questo caso, tuttavia, sarebbero necessarie regole più precise."

A livello regionale cambia qualcosa?

In Lombardia la legge è più avanzata e coraggiosa rispetto alla normativa nazionale, non c'è dubbio. La Regione ha mostrato lungimiranza e capacità di ascoltare il bisogno delle persone. Purtroppo a livello comunale la capacità d'azione è ancora debole rispetto alla domanda. Questo probabilmente perché non è del tutto chiaro, come dicevo, chi deve fare e che cosa. I corpi sociali, imprese, enti, cooperative si devono organizzare nelle forme che credono per dare risposta alla domanda di case in affitto. È necessario che cambino mentalità: non si può pensare di speculare sulle politiche sociali della casa, a partire dalla progettazione fino alla realizzazione e gestione. C'è una sfida da accettare, dimostrando di saper intervenire come hanno fatto in passato e ancora fanno le cooperative nell'ambito dell'edilizia convenzionata. Ecco, partire dalla casa per arrivare a servizi di integrazione sociale, scuole, posti di lavoro, che solo le

cooperative sanno fare. Il pubblico deve però porre le condizioni perché questi corpi sociali possano intervenire, mettendo a disposizione le aree a standard e sviluppando un concetto di casa come servizio, come accade in Regione Lombardia. Sulla casa sociale non ci possono essere speculazioni economico-finanziarie.

Cosa possono fare allora i Comuni?

Mettere in condizione chi deve operare di farlo senza aspettare che vengano approvati i PGT. La risposta va data in tempi brevi. Esistono aree a standard, a verde e servizi comunali che sono ritagli degradati del territorio urbano. Il Comune può mettere a disposizione queste aree per risposte di dimensioni piccole su progetti integrati. E questo è l'altra faccia della medaglia. Sono numerose le categorie che necessitano di una casa in affitto, dai poli-zioti ai giovani lavoratori, dagli universitari alle famiglie in difficoltà. Ma se tante sono le categorie una è la risposta, la casa.

Dunque, disponibilità delle aree, ma anche snellimento delle procedure e convenzioni agili, trasparenti. Con questi strumenti i Comuni possono rispondere ai fabbisogni dei loro cittadini e

molti già lo fanno. A questo poi si aggiungano le iniziative della Regione.

È sufficiente?

È un inizio. Certo, è necessario voltare pagina e compiere una vera e profonda riforma delle politiche della casa come è stato fatto nel Nord Europa. Abbattere i costi fiscali, agevolare chi costruisce per dare in affitto, premiare le iniziative, in altri termini perseguire risposte di giustizia sociale palese. Troppe volte abbiamo assistito a situazioni scandalose: persone che apparentemente avevano necessità e poi subaffittavano. Pensiamo per esempio a un voucher per chi ne ha davvero diritto e ad affidare a soggetti che conoscono le

realtà il compito non solo di costruire ma anche gestire e verificare come il movimento cooperativo per esempio.

All'interno di Eire, manifestazione di giugno sul real estate, si parlerà di questi temi con esempi e proposte concrete, anche di altre nazioni, come Madrid e la Turchia, casi in cui il rapporto pubblico-privato è stato impostato in

modo chiaro ("un po' dirigista in Turchia", sottolinea Intiglietta, "ma efficiente") e trasparente, dando in tempi brevi ottimi risultati.

"Trasformare dal di dentro il tessuto sociale urbano", conclude Intiglietta, "questa la strada. O se volete, per dirla con l'assessore Cangini di Zelig, fatti non pugnette".



Un'impresa privata per l'edilizia pubblica L'esperienza al servizio del sociale

a cura di **Giulio Merli**

Fine anni '40, primo anni '50, il dopoguerra e un imperativo: ricostruire, in tutti i sensi, ma prima di tutto le città, i paesi distrutti dalle bombe. Furono in molti coloro che videro in quegli anni l'importanza e l'opportunità di gettarsi nel settore edilizio, in qualsiasi forma, dalla fornitura di materiali al reperimento di macchine edili alla costruzione vera e propria, come l'azienda milanese Pessina, che inizia la sua attività nel 1954 per volontà del suo fondatore Carlo Pessina.

Sono passati 55 anni, Pessina è ancora qui, come molti del resto, e c'è anche l'ennesima, forse questa volta più forte, crisi cui si accompagna da tempo il problema della casa sempre più urgente. I due temi vanno di pari passo, perché l'edilizia è vista come un elemento su cui fondare la risposta alla crisi, rimettendo in moto il Paese e rispondendo alle esigenze dei cittadini. Stiamo vivendo una specie di dopoguerra, un momento di ricostruzione? È un paragone azzardato, certo, ma Elena Reynaud, business developer di Pessina, concorda sul fatto che "stiamo vivendo creando un nuovo modello per ricostruire l'Italia, che non comporta guadagni elevatissimi ma apre spazi per chi opera nel settore a patto che sia un soggetto sano, solido e serio sotto tutti i punti di vista, organizzativo, dei bilanci, dell'esperienza. È un'opportu-

nità da non farsi scappare". Di quale opportunità parla l'architetto Reynaud è presto detto: l'esempio è quello di via Voltri a Milano, una fra le otto aree messa a disposizione dal Comune con un bando di gara che chiedeva di sviluppare un sistema integrato di edilizia convenzionata ed edilizia in affitto a canone moderato e sociale. In altre parole, Housing Sociale.

È la vostra prima esperienza in tal senso?

Abbiamo già lavorato in edilizia convenzionata, ma in effetti questa formula, proprietà cessione più affitto, è per noi una nuova esperienza in cui, però crediamo molto.

I profitti per un'impresa sono però bassi?

Ma certi. Non c'è rischio di invenduto, poiché i prezzi di acquisto sono più bassi rispetto al mercato, l'area è ceduta concessa a un prezzo molto conveniente. Convenzionato, gli oneri primari sono abbattuti, c'è un contributo regionale e poi per esperienza sappiamo bene come controllare i costi, senza cedere in qualità. Inoltre, siamo convinti che questa sia la strada del futuro, un partenariato pubblico-privato che prescinda dal finanziamento a totale carico del pubblico finanziamenti pubblici, oggi non più possibile.

ma che si sviluppi su sinergie nuove.

Su quali per esempio?

Le formule sono tante. Questa a cui abbiamo partecipato è una ed è diretta a sviluppare un'edilizia di servizio a costi contenuti. Molte altre potrebbero essere ipotizzate: Aa fronte di questa edilizia sociale, per esempio, si potrebbero prevedere maggiori spazi per l'edilizia libera, oppure edilizia convenzionata a fronte terreni a basso prezzo su cui realizzare edilizia di altro tipo, commerciale, ospedaliera. Il rapporto pubblico-privato si sta evolvendo e in Lombardia si sta facendo molto e bene. L'importante è avere ben chiaro il fine e risolvere l'emergenza guardando al futuro.

Come si sta evolvendo? Quali i punti di forza e di debolezza?

C'è un maggiore coinvolgimento dell'impresa nel progetto. Un tempo si facevano le gare sulla base del progetto sviluppato dall'ente. Il prezzo più basso vinceva. Poi si creavano i problemi.

Oggi le PA hanno capito che coinvolgendo fin da subito i privati si ottengono risultati migliori, di qualità, economicamente più vantaggiosi.

I Comuni hanno voglia di fare, il problema è ancora legato alle tempistiche diverse tra i due comparti.

Un elemento di sviluppo di questo rapporto sembra essere il project financing, su cui avete sviluppato una solida esperienza. Quali vantaggi ha questo strumento per l'ente locale?

Direi un vantaggio enorme perché consente all'ente di realizzare progetti che in caso contrario non potrebbe portare avanti. Con questo strumento si attiva il privato che può sostenere la realizzazione dell'opera, mettendo in campo le migliori capacità progettuali, realizzando interventi caratterizzati da soluzioni architettoniche di pregio e dall'uso di tecnologie innovative, che garantiscano l'ottimizzazione dell'intervento, non solo durante la fase di costruzione, ma anche in quella della successiva gestione. Basti dire che i tempi di costruzione di un intervento in project finance sono spesso più brevi. Le faccio un esempio, il "nuovo complesso ospedaliero di Vimercate", un project finance che ci sta impegnando, sarà costruito in poco più di due anni, e questo senza cedere nulla in qualità o negli standard di sicurezza. Anche quest'anno abbiamo conseguito il bollino blu per la sicurezza. Questo riconoscimento è il primo in Italia conferito per un can-



tiere di così grandi dimensioni. Prevedere i ritorni, far funzionare il tutto, abbattendo anche i rischi futuri.

za. Anche quest'anno abbiamo conseguito il bollino blu per la sicurezza. Questo riconoscimento è il primo in Italia conferito per un can-



Come si sviluppa il progetto di via Voltri sotto l'aspetto gestionale e ambientale?

Sono argomenti correlati. Per esempio: avere in gestione gli affitti per 30 molti anni significa garantire la manutenzione, sostenere dei costi. Costruire bene, con materiali adeguati, ecologici, con attenzione al risparmio energetico, al consumo dell'acqua, allo sviluppo del contorno, con area a parco, centri di aggregazione, accessi ai servizi rapidi, l'ospedale, i mezzi pubblici, significa risparmiare sulla manutenzione, sui costi di gestione, mantenere nel tempo il valore dell'immobile.

Altro elemento importante è l'integrazione. Abbiamo volutamente inserito al centro del-

la parte costruita gli edifici a canone moderato e sociale, onde evitare gli errori del passato di ghettonizzare le realtà più povere, quelle non in grado di sostenere un acquisto. E le opere di servizio come il centro di ascolto, quello di aggregazione per i giovani e per gli anziani non sono sviluppati solo come edifici, ma anche come servizi veri e propri. Abbiamo preso contatto con una società che può gestire questi servizi.

Dunque pensate di proseguire: vi farete promotori di iniziative?

Non lo escludiamo, intanto ci presentiamo come punti di riferimento, unica realtà privata che ha creduto fortemente nell'operazione, tanto da pre-

sentarsi da sola, impegnandosi a realizzare il terzo per dimensione degli 8 interventi proposti dal bando milanese al pari di altre realtà che sono intervenute nelle 8 aree assegnate dal bando.

Avete anche esperienza di restauro, recupero e il patrimonio immobiliare dei Comuni può richiedere anche questo tipo di interventi.

In questo caso i costi sono un po' più alti e le condizioni sono meno semplici, poiché si tratta di intervenire su un esistente e non di gestire un'area. Il restauro è una delle condizioni più complesse che un'impresa di costruzioni si trovi ad affrontare, ma lo abbiamo già fatto anche con la formula del partenariato Pubblico-Privato, un esempio tra tutti il Palazzo Bagatti Valsecchi, antica residenza storica al centro di Milano.

Ci sono più vincoli, ma basta trovare la formula giusta, quella che dia un ritorno per tutti. ■

In questa è nella pagina precedente alcune immagini del progetto di via Voltri a Milano



Assimpredil Ance per le Pubbliche Amministrazioni

Assimpredil Ance – l'Associazione dei costruttori delle Province di Milano, Lodi, Monza e Brianza – è la più grande entità territoriale del sistema ANCE. Lo scopo sociale è la tutela e l'assistenza, sul piano collettivo e individuale, delle imprese associate favorendo lo sviluppo e il progresso dell'industria delle costruzioni. Ne fanno parte imprese di costruzioni generali, imprese appaltatrici per committenti pubblici e privati, imprese di promozione e costruzione, imprese specializzate nelle attività complementari all'edilizia. Assimpredil Ance è a fianco dei propri associati nell'attività d'impresa con informazioni, consulenza ed assistenza grazie ad una squadra di persone esperte ed altamente specializzate.

L'Associazione ha dato vita due anni fa ad un progetto chiamato e-Mapping. Si tratta di un centro di raccolta, implementazione e attivazione di database utili a rappresentare la realtà e l'evoluzione del sistema territoriale. È una rete informativa in grado di interconnettere database diversi, rilasciando informazioni che permettano una lettura del territorio articolata, puntuale e innovativa. Il progetto si è sviluppato attraverso la collaborazione con Regione Lombardia, Provincia e Comune di Milano, ARPA, AMA e altri enti ed istituzioni operanti nel territorio. Questo sistema ha permesso la creazione di osservatori volti a

Monza
e Brianza

Milano

Lodi



monitorare le trasformazioni urbanistico-territoriali in corso, ma non solo: attraverso l'elaborazione di database georeferenziati, è possibile simulare scenari di sviluppo e verificare le connessioni esistenti tra dati certi, perché validati dal metodo di analisi e di lavoro.

e-Mapping gestisce una moltitudine di banche dati fortemente differenti tra loro ed è in grado di inserire nel sistema qualsiasi database aggiuntivo, rendendo come risultato un prodotto specifico e fortemente mirato alle varie esigenze. L'originalità del progetto consiste infatti nella capacità di agire contestualmente sui fronti dell'innovazione tecnica e della metodologia di analisi, generando connessioni "spaziali" tra dati di differente natura: territoriale, sociologica o statistica.

Attraverso elaborazioni del geodatabase, incrociando le singole banche dati, possono venire descritti diversi sistemi di interesse: assistenza alla persona (ospedali, case di cura, ricoveri, centri di recupero), grande e media distri-

buzione organizzata (supermercati, centri commerciali), cultura (università, scuole, biblioteche, musei), tempo libero (cinema, teatri), urbanistica (PGT, Piani particolareggiati, vincoli), edilizia (dati catastali, prezzi delle abitazioni e dei terreni, apertura dei cantieri), infrastrutture (reti viarie, ferroviarie, metropolitane, esistenti e in progetto fino al 2030).

È uno strumento con enormi potenzialità conoscitive, che permette la costruzione di analisi territoriali articolate, capillari e flessibili, rispondenti a esigenze differenti delle imprese e delle Pubbliche Amministrazioni.

Per ulteriori informazioni:
www.aieservizi.it/mapping

aie
assimpredil ance

via San Maurizio, 21 | 20123 - Milano
T 02.8812951 | F 02.8056802
assimpredil@assimpredilance.it

Quando le cooperative fanno sperimentazione

Il Consorzio, l'uomo e la casa

di Sergio Madonini

Ci sono stati periodi in cui comprare o affittare una casa era impossibile, per i prezzi elevati o per i mutui dai tassi proibitivi. E poi ci sono periodi come questo, in cui la crisi finanziaria d'oltre oceano arriva fino a noi come un'onda anomala che spazza via i nostri risparmi o ne riduce il valore al punto che non riusciamo nemmeno a pagare un affitto che solo l'anno prima avremmo affrontato con meno affanno.

Fra tutti gli elementi che mettono l'uomo in uno stato di angoscia, il problema di un tetto sopra la testa è di certo fondamentale. Spesso trovare la soluzione da soli è difficile: perché allora non unire gli sforzi con altri? Si può fare? Certo: basta costituire una cooperativa e se poi si ha l'accortezza di costituirne nell'ambito di un Consorzio che mette a disposizione un know how consolidato in anni di esperienza cooperativistica, il risultato è certo positivo.

Lo sanno bene le 60 cooperative di Milano e provincia che oggi aderiscono al Consorzio Cooperative Lavoratori "una cooperativa di II grado" come ci dice il presidente Renato Vallini, "nata dalla lunga esperienza di Acli e Cisl nell'ambito della cooperazione". "Al momento" prosegue Vallini, "stiamo realizzando 800 unità immobiliari. Quel che mi preme sottolineare è che per ogni progetto c'è un'uni-

ca cooperativa che prevede soci in carne e ossa, ovvero prima troviamo i soci e poi costruiamo e i soci devono essere fin dall'inizio almeno i due terzi di quelli necessari. Ecco, l'uomo è il centro della nostra azione, come nella migliore tradizione delle nostre cooperative di consumo, sociali e così via. Ed è proprio su questa base che fondiamo la ricerca dei soci. Il Consorzio è nato nel 1975 ma fin dall'inizio ha potuto contare su un elevato numero di potenziali soci. Con il passaparola, la scheda online o distribuita nei Caf abbiamo poi ampliato la nostra banca dati di aspiranti soci".

Come si vede, l'uomo e l'annoso problema della casa sono al centro dell'attenzione del CCL che "sperimenta" come aggiunge Alessandro Maggioni, presidente di Confcooperative e Federabitazione di Lombardia, "sempre nuove e articolate soluzioni che sappiano rispondere alle esigenze della gente".

Oggi in cosa consiste questa sperimentazione?

Ci risponde il presidente Vallini. "Accanto all'edilizia convenzionata abbiamo da alcuni anni affrontato un bisogno che non riuscivamo a intercettare, composta da quella fascia di persone che non dispongono di un capitale per la proprietà. Mi riferisco al

mercato dell'affitto, in particolare dell'affitto sociale. È una strada percorribile a certe condizioni: per esempio a fronte di un costo dell'area basso o modesto si può costruire una casa con mutui a tasso di





mercato che garantiscono affitti bassi". "L'affitto copre appena le spese" aggiunge Maggioni. "Il capitale verrà remunerato a tasso zero. È comunque una scommessa positiva che offre una risposta, seppur marginale, a un'emergenza".

Sempre sul fronte sperimentazione, siete dei pionieri nella realizzazione di un'edilizia sostenibile.

"Certo" risponde il presidente Vallini. "Abbiamo iniziato 10 anni fa a prestare particolare attenzione a questo aspetto. Indubbiamente, non facendo villette ma edilizia urbana abbiamo la necessità di sottostare a vincoli di posizionamento, ma nei materiali, come per esempio mattoni e intonaci, e negli impianti per l'energia, con caldaie a condensazione, fotovoltaico, pannelli solari, ci siamo impegnati a trovare le migliori soluzioni. Fra la nuova produzione, ben 550 unità immobiliari hanno posizionato

sul tetto un impianto fotovoltaico e laddove non ci sono i pannelli solari è perché le unità sono ben collegate al teleriscaldamento. Per esempio, l'edificio di via Gulli a Milano ha installati sul tetto i pannelli solari che garantiscono fra i 135.000 kWh di energia termica disponibile, rispetto al fabbisogno stimato di 182.000 kWh.

Questa capacità innovativa è un elemento vincente nel rapporto con l'amministrazione locale?

"Non solo" ci dice Maggioni. "Siamo interlocutori che sanno immedesimarsi nei bisogni della gente perché, come dicevamo, le nostre cooperative sono fatte prima di tutto da persone. Certo, il rapporto pubblico-privato nel nostro settore richiede un contesto

amministrativo e normativo ben definito. Molto è ancora lasciato alla reciproca conoscenza e al reciproco rispetto. Le PA sanno di poter contare sulla genuinità delle nostre cooperative.

Sanno che se ci chiedono interventi di contorno agli immobili sappiamo come agire". "Basti vedere" aggiunge il presidente Vallini, "l'asilo nido di via Gulli, 750 mq moderni e funzionali, con un giardino di 1450 mq che verrà gestito da una cooperativa cercata e scelta dai soci della cooperativa Solidarnosc di Via Gulli. Oppure prendere in considerazione il progetto di via Stadera sempre a Milano. Si tratta di 50 alloggi che l'Aler ha ceduto in comodato d'uso per 25 anni alla cooperativa La Famiglia che ha provveduto alla loro ristrutturazione per destinarli all'affitto a canone concordato. L'intervento nasce da una convenzione tra Regione, Aler e Agenzia lombarda per l'affitto. Alla conclusione del comodato gli alloggi ritornano all'Aler".

Molti interventi, con diverse modalità, tutte mirate e centrate sulla persona. "Operatori immobiliari sociali" così si definiscono nelle loro pubblicazioni che presentano i progetti: un'ultima testimonianza lo conferma, la casa democratica realizzata insieme all'Uildm (unione italiana lotta alla distrofia muscolare) di Milano. "Costruire abitazioni di questo tipo costa molto, ma la soddisfazione di dare autonomia a chi ha evidenti difficoltà è maggiore", concludono all'unisono Vallini e Maggioni. ■

Come hanno risolto 7 paesi europei il problema della casa

Housing Sociale in Europa

di Lauro Sangaletti

Housing sociale: se ne parla molto in Italia come possibile strategia per risolvere l'emergenza casa e chi sostiene questa tipologia d'intervento porta a supporto delle sue tesi i positivi risultati riscontrati da simili esperienze all'estero.

Ma come si sviluppano i progetti di housing sociale in Europa?

Per comprendere cosa succede nel continente ci siamo affidati a una ricerca presentata da Fondazione Carialo che ha messo a confronto le esperienze di 7 paesi europei: Francia, Olanda, Gran Bretagna, Danimarca, Finlandia, Svezia e Germania.

Da quanto è emerso, si possono trarre alcune conclusioni di massima.

Innanzitutto, escludendo il caso tedesco, si nota che l'housing sociale rappresenta

circa il 20% del mercato residenziale, di questa parte quasi sempre la gestione è affidata alla mano pubblica.

Il reperimento di risorse private per dare avvio ai progetti si accompagna

spesso a meccanismi di garanzia, o ad altre forme di riduzione degli oneri finanziari e di sussidio, e all'istituzione

di un'autorità di vigilanza. A livello di canoni d'affitto si nota invece che vengono messe in atto misure per mantenere stabile l'equilibrio economico del proprietario, poiché gli inquilini vengono aiutati nei pagamenti attraverso sussidi personali o assistenziali e meccanismi di calmieramento dei canoni. Da questi elementi si comprende quindi come sia forte l'impegno della spesa pubblica nel settore, soprattutto per integrare il costo della locazione.

Ecco le principali caratteristiche di ciascun modello di housing sociale studiato.

GRAN BRETAGNA

Nel Regno Unito il settore rappresenta circa il 22% dell'intera quota di mercato degli alloggi e viene gestito per i tre quarti dagli enti locali, mentre il resto dai Registered Social Landlords: operatori non profit registrati alle Housing Associations che determinano le regole operative, attuano le verifiche sul loro funzionamento e, nel caso sia necessario, possono commissariare i soggetti che operano in modo non corretto. Inoltre che circa il 65% di chi usufruisce degli alloggi in questione percepisce sussidi anche nella misura del 100% del canone di locazione.

SVEZIA

In Svezia circa il 25% degli alloggi è gestito attraverso

l'housing sociale. Di questi il 90/95% sono controllati dagli enti locali attraverso fondazioni e società municipali di edilizia abitativa. Il soggetto pubblico inoltre interviene coprendo con sussidi o attraverso l'assistenza sociale i canoni di locazione. Al fine di concedere e controllare i prestiti agli operatori del settore è stata istituita la BKA: Commissione Nazionale per le Garanzie sui Crediti all'Edilizia Abitativa, mentre per quanto riguarda gli inquilini, si nota che solo il 33% di essi beneficia di sussidi che coprono fino a un massimo del 75% del canone di locazione.

OLANDA

Nel paese dei canali e dei mulini a vento gli alloggi gestiti attraverso l'housing sociale sono il 36% del totale. Essi sono nel 99% dei casi curati dalle Housing Associations (operatori non profit). Ciascuna associazione è qualificata e opera in funzione del suo statuto e vengono controllate dagli enti locali che hanno una potestà regolamentare sul loro operato. Sul fronte finanziamenti e garanzie, il governo ha istituito il WSW: un fondo che ha anche funzione di controllo della solidità finanziaria delle Housing Association, in quanto le associazioni per richiedere un finanziamento devono presentarsi in una solida situazione finanziaria. In Olanda inoltre il 32% degli inquilini ha accesso ai sussidi che co-





prono fino all'80% del canone di locazione.

GERMANIA

In Germania gli alloggi gestiti attraverso l'housing sociale sono solo il 6% del totale e sono curati per il 50% dagli enti locali, mentre la restante parte è di competenza di operatori non profit e privati che hanno un peso molto rilevante nel settore. Si deve però osservare che il Governo centrale tedesco si assume gran parte dei rischi di finanziamento delle nuove iniziative, fornendo direttamente o indirettamente garanzie a imprese e associazioni. Pochissimi infine gli inquilini che ricevono un sussidio per il canone di locazione: il 6%.

FINLANDIA

In Finlandia gli alloggi gestiti attraverso l'housing sociale sono il 16% del totale e vengono curati per il 63% da soggetti controllati dagli enti lo-

cali. Le garanzie agli operatori vengono fornite attraverso il fondo housing dell'agenzia governativa ARA che ha compiti di supervisionare il settore. Gli inquilini che godono di sussidi sono circa il 40%.

FRANCIA

In Francia sono il 20% gli alloggi gestiti attraverso l'housing sociale e i principali operatori del settore sono le Habitations à Loyer Modéré che comprendono in maggioranza soggetti a controllo pubblico e non profit. Il sistema francese è caratterizzato da un elevato accentramento delle competenze amministrative e delle politiche abitative presso il governo centrale e il principale finanziatore dei progetti è la Caisse de Depots et Consignations, mentre il controllo degli operatori avviene a livello di mi-

nistero dei trasporti, delle infrastrutture e delle abitazioni. Da segnalare il fatto che oltre il 50% degli inquilini beneficia di sussidi che coprono fino all'80% del canone.

DANIMARCA

Lo scenario danese presenta un 20% di alloggi gestiti attraverso l'housing sociale, curati nella quasi totalità dei casi dalle Housing Associations: operatori non profit. Il governo centrale danese inoltre svolge la funzione di garanzia del

Consorzio Casa Milano

La casa moderna per la famiglia

di Giacomo Merzi

Qualche anno fa, un volume che ripercorreva 40 anni di attività del Consorzio Casa Milano si apriva con una frase della lettera agli Ebrei: "l'onore del costruttore della casa supera quello della casa". Inserita nel contesto della lettera apostolica, la frase appare chiaramente rivolta al popolo di Dio; ma così estrapolata rende con evidenza gli obiettivi e i principi etici che stanno alla base dell'attività edile del



Dott. Gildo Felici

> Costruire per la gente, partendo dalla gente, insieme alla gente, ovvero dialogare con la gente, il popolo per conoscerne le esigenze, da questo parte la nostra attività

Consorzio. Un'attività che si fonda sul concetto di imprenditorialità al servizio della società, tipico del movimento cooperativo di cui il Consorzio è, sul territorio di Milano e provincia, un'espressione storica e importante.

"Costruire per la gente, partendo dalla gente, insieme alla gente, per la famiglia, ovvero dialogare con la gente, il popolo per conoscerne le esigenze, da questo parte la nostra attività" ci dice il direttore del Consorzio Gildo Felici. È un punto di partenza che ancora entusiasma coloro che lavorano per il Consorzio: lo stesso direttore ci descrive la costituzione di una cooperativa come una creatura da accudire, di

cui seguire i primi passi fino alla completa autonomia. Le persone, i soci che la compongono diventano compagni di viaggio con cui condividere ogni tappa.

"Questa nostra vicinanza alle persone è un elemento che credo possa tornare utile alle amministrazioni locali in questa fase di rilancio dell'edilizia e di risposta all'esigenza di case. Il Consorzio, ma in genera-

le tutto il movimento cooperativo, bianco o rosso che sia, è il miglior collante fra istituzioni, imprenditoria e fabbisogno dei cittadini."

Nato nel 1962 dalle esperienze delle cosiddette cooperative bianche, il Consorzio Casa Milano ha costruito 35.000 alloggi tra Milano città e l'hinterland, partecipando così alla crescita urbana del territorio e fornendo ai molti soci la possibilità di una casa in proprietà.

"Il modello che abbiamo perseguito fin dall'inizio" sottolinea il direttore Felici, "è stato quello di coniugare il concetto di imprenditorialità con i principi etici e di socialità dei soci. È così da sempre e intendiamo proseguire su questa strada, quella per intenderci dell'edilizia agevolata e convenzionata, anche in questo momento in cui emergono nuove povertà. Ecco, vorremmo dare una casa in proprietà a tutti".

Quindi per il Consorzio non è previsto uno sviluppo verso l'affitto, verso l'housing sociale?

È di certo una strada utile e interessante ma non rientra nei nostri parametri. Non abbiamo gli strumenti e le strutture per gestire progetti di questo genere. Per capirci, troviamo un terreno edificabile, creiamo una cooperativa, seguiamo il progetto, la realizzazione, anche le opere di contorno in molti casi, dall'asilo al centro di aggregazione per esempio, e portiamo il socio a diventare condomino, dopodiché la cooperativa si chiude e con essa chiudiamo i conti. Se una parte del costruito fosse destinata ad affitto, dovremmo tenere aperta la cooperativa per molti anni e non rendere autonomi i condomini. Non abbiamo le risorse per farlo e, del resto, preferiamo fare bene ciò che sappiamo fare piuttosto che gettarci in imprese di cui non abbiamo esperienza. Potremmo comunque valutare prospettive realizzabili attraverso, a nostro avviso, la cessione di aree urbanizzate in diritto di superficie, da parte del comune con possibilità di mutui quarantennali a coprire sino il 90/95 % degli interventi, la parte restante potrebbe gravare sugli affitti calmierati. E ciò in valida alternativa alla cessione gratuita di terreni da parte del comune che dovrebbe essere aperta a tutti i cittadini aventi diritto. Dovremmo

forse guardarci un po' indietro e tentare di costruire modelli del tipo di cooperative a proprietà divisa, opportunamente adeguati ai tempi moderni e attenti alle nuove istanze che mi sembrano essere quelle dei flussi migratori in atto e alla domanda degli studenti.

Come sono i rapporti con la P.A.?

Direi, in sostanza, di grande rispetto e grande disponibilità. Certo, rispetto all'inizio della nostra storia molto è cambiato. Negli anni '60 eravamo interlocutori attivi di istituzioni, di una politica che esprimeva la necessità di conoscere i bisogni del popolo. E noi, al pari di tutte le altre cooperative, eravamo gli interlocutori privilegiati perché ci confrontavamo quotidianamente con questi bisogni. Si costruiva sui problemi della gente. Dopo la caduta del muro di Berlino e soprattutto dopo Tangentopoli molto è cambiato, si sono affacciati nuovi interlocutori, imprenditori veri e propri, lontani però dal principio di funzione sociale e dal carattere di mutualità delle cooperative, come del resto si legge nell'articolo 45 della Costituzione. Certamente è un bene che si affaccino nuovi soggetti, soprattutto in un momento come questo, in cui si vuole sviluppare l'edilizia. Per contro, tuttavia, l'emergere di nuove povertà, l'allargarsi delle fasce deboli anche a ceti diversi richiede una politica che sappia confrontarsi con le esigenze di queste realtà, le esigenze del popolo. Il movimento cooperativo ha, per storia e per modalità di intervento, le caratteri-

stiche migliori per interfacciarsi con queste esigenze, con i cittadini. Le amministrazioni locali dovrebbero utilizzare questa esperienza. Per questo siamo disponibili. Nei primi anni della nostra storia, del resto, abbiamo partecipato attivamente alla progettazione delle aree di Milano.

L'attenzione alla persona oggi si coniuga spesso con il concetto di sostenibilità. Come vi muovete in quest'ambito?

Risparmio energetico, utilizzo di materiali "ecologici" fanno ormai parte dei nostri progetti da tempo. Proprio perché una cooperativa è fatta dalla gente, cerchiamo di mettere a disposizione dei soci tutte le tecnologie per perseguire questi obiettivi e ci impegniamo a conoscerle e a farle conoscere. Ci stiamo rinnovando anche all'interno per cercare di ri-

spondere sempre meglio alle esigenze delle persone e trasferire loro un nuovo modo di vivere. Infine mi fa piacere ricordare un legge giacente alle camere da diverso tempo e più volte sollecitata quella dell'indifferenza dei costi dei terreni non urbanizzati tale norma se approvata andrebbe positivamente ad incidere sul problema casa. ■



per Info

Tel. 02 3451517 - 54

e-mail: felici@consorziocasamilano.191.it

Novità in tema di realizzazione delle opere a scomputo

Costruire tra le case

a cura di **Assimpredil** > Associazione delle imprese edili e complementari delle Province di Milano, Lodi, Monza e Brianza

La realizzazione delle opere di urbanizzazione, nell'ambito di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, avviene nella quasi totalità dei casi con l'intervento diretto del titolare del permesso di costruire che, con tale esecuzione, sconta in tutto o in parte la prestazione patrimoniale che dovrebbe per legge adempiere a titolo di versamento degli oneri concessori.

Questo sistema si è consolidato nel tempo sia nell'interesse delle Amministrazioni comunali sia degli operatori: le prime, infatti, tra gli altri vantaggi possono contare sulla realizzazione delle opere con poco aggravio per i propri organici, i secondi possono controllare che l'esecuzione delle opere avvenga in tempi confacenti all'intervento edilizio.

Tale prassi incontra oggi serie difficoltà operative a causa di una normativa lacunosa e soggetta a continue evoluzioni e rimaneggiamenti. La disciplina della esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri concessori infatti è stata, soprattutto negli ultimi tempi, oggetto di ripetute modifiche. Occorre intendersi, però. I reiterati interventi legislativi riguardano sempre e solo la fase di realizzazione delle opere e non hanno mai inciso sulla normativa urbanistica da cui trae origine la facoltà per il privato di portare a compimento, direttamente ed unitamente all'intervento edilizio, anche le strutture ed le infrastrutture atte ad assicu-

rare i requisiti minimi di igiene e comodità dell'abitato.

Eppure è proprio la disciplina urbanistica il punto di partenza, imprescindibile, da cui muovere per affrontare la questione. E questo è l'iter logico seguito dalla Corte di Giustizia delle Comunità Europee con la sentenza 12 luglio 2001, C 399/98. Tale sentenza, che è la causa del citato effluvio normativo, prendendo le mosse da una ricognizione delle discipline urbanistica statale e della Regione Lombardia giunge alla conclusione che le opere di urbanizzazione a scomputo sono opere pubbliche. Da ciò consegue che la loro esecuzione è soggetta alla normativa sui lavori pubblici e subordinata all'obbligo di esperire una procedura ad evidenza pubblica per individuarne l'esecutore.

Secondo l'articolato ragionamento seguito dalla Corte, la qualificazione come appalto pubblico consegue sì alla natura pubblica delle opere di urbanizzazione, ma tale presupposto non basta, occorre che sussista indefettibilmente anche un'ulteriore condizione: l'onerosità del rapporto fra pubblica amministrazione e privato.

Secondo la Corte «l'espressione "a scomputo" consente di ritenere che l'amministrazione comunale, accettando la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione, rinuncia a pretendere il paga-

mento dell'importo dovuto a titolo di contributo» e «il titolare di una concessione edilizia o di un piano di lottizzazione approvato che realizzi le opere di urbanizzazione estingue un debito di pari valore che sorge in favore del Comune, ossia il contributo per gli oneri di urbanizzazione».

In altri termini, «la normativa italiana in materia urbanistica, nonché il modo in cui questa concepisce il rapporto tra il debito relativo al contributo per gli oneri di urbanizzazione e la realizzazione diretta delle opere» determinano l'applicazione delle regole di evidenza pubblica in quanto, sostanzialmente, per l'esecuzione delle opere (destina-



te a diventare pubbliche) si utilizzano risorse finanziarie di spettanza della pubblica amministrazione.

Sulla base delle argomentazioni della Corte Europea, la realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte dei privati potrebbe uscire dalla legislazione sulle opere pubbliche qualora venisse modificato dalla normativa urbanistica il concetto di "scomputo".

Questa è la strada seguita dal legislatore lombardo che con la Legge Regionale 10 marzo 2009, n. 5 ha introdotto nel corpo della Legge Regionale 12 del 2005, l'art. 94 bis. Tale ultima norma prevede l'obbligo di urbanizzare come connaturale alla realizzazione di un insediamento: un obbligo gravante sul promotore dell'iniziativa indipendentemente dalle tabelle parametriche regionali e comunali sugli oneri

di urbanizzazione, che costituiscono un mero termine di riferimento economico qualora non sia possibile per l'operatore privato la costruzione diretta delle opere di urbanizzazione.

L'esistenza e la preliminare realizzazione delle opere funzionali all'intervento principale viene ad essere configurata come condizione per il legittimo esercizio dell'attività di trasformazione urbanistica secondo le prescrizioni del piano dei servizi dell'Amministrazione comunale. Non si delinea alcuna natura onerosa del rapporto, in quanto la preliminare esecuzione delle opere non avviene a fronte della rinuncia dell'Amministrazione a pretendere contributi di sorta. Non vi è perciò più alcuna forma di scomputo.

In conclusione, la modifica normativa regionale, verosi-

milmente, colloca la realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte dei privati al di fuori della direttiva comunitaria e della nozione di appalto pubblico.

Quanto poi al dubbio relativo alla competenza costituzionale della Regione a statuire in materia, va evidenziato come le modifiche citate rientrano a pieno titolo nella nozione di "governo del territorio" che l'art. 117, comma 3, della Costituzione demanda alla competenza concorrente delle Regioni. L'art. 94-bis, infatti, non interviene sulla normativa dei lavori pubblici, ma esplica effetti importanti su questa disciplina indirettamente, sul presupposto, più volte citato, che è l'assetto dato dal legislatore sotto il profilo urbanistico a determinare a cascata anche il quadro normativo dell'esecuzione delle opere. ■



Quel che nasce tra un edificio e l'altro

Spazi pubblici ovvero i salotti della città

di **Paolo Aina** > Architetto

La superficie della città è densamente occupata da costruzioni; gli intervalli tra queste sono vuoti e proprio lì i cittadini si incontrano, sviluppano e intrecciano relazioni, si espongono alla vista degli altri.

Ci si accapiglia però sempre sui pieni, sulla loro estetica, sulla loro forma e sulla loro dimensione; raramente ci chiediamo quale sia la qualità del vuoto tra queste forme.

Cosa succede ai piedi e tra i nuovi edifici?

Risolti i problemi del traffico, del parcheggio, dei mezzi pubblici, i contorni spaziali si fanno vaghi e contemporaneamente si irrigidiscono con una serie di segni architettonici molto disegnati che monumentalizzano lo spazio, lo rendono distante e lo trasformano in immagine: un vuoto bidimensionale da attraversare in fretta, senza indugi o ripensamenti. Così questi spazi restano solo vuoti: ordinati ma deserti, assolati o fradici di pioggia: niente frescura, niente ripari, in nessun posto ci si sente a proprio agio. A volte di notte, quando si può essere disordinati, un chiosco sgarrupato, diventa luogo di raccolta degli uomini, per qualche castagna o un panino alla porchetta. La sistemazione architettonica si guarda distrattamente, ma non è per quella che ci si ferma. Senza il chiosco si

ha l'impressione di entrare in quei salotti incellofanati dove, qualche tempo fa, rovesciare un bicchiere avrebbe mandato in deliquio la padrona di casa ma dove finalmente si rovescia un bicchiere e si allungano le gambe. Ecco, gli spazi pubblici sono i salotti della casa/città; si vorrebbero poter usare comodamente ma sembra che progettarli in modo accogliente e amichevole sia diventato estremamente difficile. Lo spazio vero e proprio è troppo regolare e ordinato geometricamente: la luce e l'ombra hanno la regolarità noiosa di un orologio: riproducono il tempo scandito del lavoro e della produzione, non quello discontinuo del piacere. Gli elementi che un tempo erano usuali come i portici, le fontane, le sedute, gli alberi sono diventati rari, rarissimi e quando sono presenti sono malmessi, malati, scassati, sporchi e non funzionanti. Se c'è una fontana è asciutta e chiusa, chissà mai non ci caschi dentro qualcuno, oppure lo scroscio dell'acqua disturba il riposo; solo nel centro storico nessuno cade nella vasca e il rumore dell'acqua non infastidisce. Può essere che il tempo abbia smussato tutti i fastidi e le opere costruite nel passato abbiano assunto un'inevitabilità naturale a cui non ci si può opporre. Forse è la stessa città, siamo noi a non avere più interesse per la costruzione di nuovi spazi pubblici. È la monofunzionalità dei nuovi insediamenti: lì solo

abitazioni, là solo uffici, più in là la produzione e i suoi capannoni, è questo vivere compartimentato a impedire la nascita di spazi pubblici gradevoli. A desertificarli si aggiunge la mancanza delle attività minute e dei negozi o la mancanza di qualcosa che possa essere interpretata come una meta da raggiungere: "Esco per andare proprio là, troviamoci proprio in quel posto". In effetti potremmo trovarci laggiù, laggiù su quell'isola in mezzo a un mare di automobili, là, nel centro commerciale, là c'è un sacco di gente.

Ci si va volentieri: si sta caldi e freschi, non tira vento, non si vede il cielo né sole né stelle, lo spazio è chiuso ma qualche volta c'è una fontana che zampilla, si comprano le cose indispensabili e si acquista qualcosa di superfluo. Anche questa è fatta.

Come si va a dormire, così si va a lavorare, nello stesso modo si fruisce di quello spazio pubblico che in realtà è privato, e non è più liberamente godibile ma ha un'accessibilità temporalmente conclusa e fortemente indirizzata. Lì non ci si può permettere quello che un vero spazio pubblico accogliente, amichevole e non noioso ci dà: la libertà di viverlo e di recarsi senza uno scopo, per il solo piacere di andarci, senza che si venga spinti verso una qualsiasi azione se non quella di trovare un luogo in cui ritrovarsi liberi e protetti, ritrovarsi a casa all'aperto. ■

per Info
p.aina@libero.it



Parole magiche: edilizia sostenibile

Come le case dei nostri nonni

a cura di Sergio Madonini e Paolo Covassi

Molti conoscono CasaClima, l'agenzia di Bolzano che assegna alle case una valutazione di abitabilità ecologica, composto da un certificato energetico e da una targhetta che attesta la classe di appartenenza. Fa parte del Comitato Scientifico di CasaClima Marco Imperadori, professore del Politecnico di Milano e titolare dello studio di architettura e tecnologie Atelier2.

Edilizia sostenibile, tutti ne parlano. Ma cos'è?

Difficile definirla; è una parola magica che usano tanti spesso a sproposito, e anche nelle norme appare sempre più di frequente, soprattutto in quelle regionali. Ne consegue che abbiamo leggi sull'edilizia sostenibile diverse da regione a regione, il che non guasta considerato che costruire in Sicilia non è come costruire in Trentino. Quel che complica il quadro di definizione dell'edilizia sostenibile è il livello comunale, perché molti comuni si stanno muovendo e, a mio parere, in alcuni casi stanno superando la legge.

È il caso di Bolzano?

Bolzano con CasaClima è certo l'esempio più eclatante, perché ha recepito una legge che definisce in modo cogente e obbligatorio gli standard che vanno rispettati per ottenere l'abitabilità e questa legge viene fatta rispettare da un ente terzo, il cui compito è solo quello di fare i controlli. Ora, le case nuove devono consumare a Bolzano meno di una classe B di CasaClima, ciò significa meno di 50 kWh per mq all'anno ovvero 5 litri di gasolio per mq all'anno. Ecco l'ente terzo verifica tutto questo in fase di progetto, di realizzazione, di cantiere e di utilizzo attraverso test. Questo credo che per il cliente, per il mercato, sia una garanzia perché si avrà una classifica di case paragonabili. Ma l'Italia che è un paese calcistico rischia di interpretare male; essere in classe C non significa essere di serie C. Ce ne fossero in Italia di case di classe C! La media italiana è devastante, siamo intorno ai 200, 300 kWh per

mq l'anno del costruito esistente. Le case nuove, nonostante la legge esistente, sono case da 120, 150 kWh per mq l'anno. Manca l'isolamento.

Bolzano sembra un'isola felice. E in Lombardia?

La Regione Lombardia ha un metodo di calcolo molto buono, cui ha collaborato anche il Politecnico, ma il problema è il controllo. In Lombardia chi rilascia la certificazione è il tecnico scelto dallo stesso che richiede la certificazione. Anche questo è un po' bizzarro. Io sono un professionista e devo rispettare la legge, firmo e poi devo chiedere a un altro collega che dimostra che io ho rispettato la legge. Questa prassi pone due ordini di problemi. Il primo è che innanzi tutto non c'è un controllo sistematico di progetto, cantiere, realizzato. Il controllo viene fatto sul progetto, consegnando per altro tutto il know how del singolo progettista, quindi tutti i dettagli del mio progetto a un collega. Il secondo problema è che non è un Ente indipendente che controlla. Il mio auspicio è che anche in Lombardia nasca un ente (o più enti) terzo che abbia come unico scopo il controllo del rispetto delle norme e degli standard che la Lombardia vorrà scegliere. E poi che il controllo sia non solo sul progetto ma anche sul realizzato e, in caso di lacune, non vi sia

Schemi degli impianti energetici in estate, a sinistra, e in inverno a destra



il rilascio della certificazione. Purtroppo, poi, in molte Regioni, dove non c'è una chiara e semplice classificazione ma una sorta di "arcobaleno" che coinvolge tante variabili, si creano maglie al cui interno ci si muove agevolmente e si arriva ad avere tutte case in classe A, senza che lo siano veramente.

Da un punto di vista tecnico quali sono i percorsi possibili?

Il primo è molto semplice: isoliamole le case! Le case non sono isolate. Abbiamo case latero/cementizie che non sono ben isolate e ne risentono sia d'estate che d'inverno, cui si aggiunge vulnerabilità sismica. Il comune telaio di cemento armato è il punto dove si ha maggiore dispersione di calore e crea "gusci" che accumulano il calore e lo rilasciano all'interno. Quindi, primo aspetto: isolare bene gli edifici.

Il secondo è orientarli bene, come le case dei nostri nonni che sono tutte orientate a sud. Prendere quanto più possibile l'energia che ci dà la natura. Orientare bene significa anche prevedere aperture giuste per l'aeroilluminazione; le zone di vita andrebbero concentrare nelle aree più illuminate, mentre la zona notte e la zona servizi si possono mettere a nord. Quando l'energia costava nulla le zone abitative venivano messe a caso, oppure si disponevano le facciate e le vetrate a caso e ciò capita ancora adesso. Non si può fare una facciata vetrata che guarda tutti i punti cardinali senza pensare che sarà un catalizzatore o dispersore energetico.

Molte costruzioni recenti invece prevedono vetro ovunque e di conseguenza condizionatori ovunque. Nessun materiale è bandito, nessuna tecnica, l'importante è che il progettista sia preparato e concepisca l'edificio pensando, innanzi tutto, al tema fondamentale dell'isolamento.

Anche nel caso di risparmio energetico si fa riferimento alle parole magiche: fonti rinnovabili. Come sono applicabili in una casa?

La prima fonte rinnovabile è il Negawatt, con la enne, cioè il watt che non utilizzo. Il risparmio è la prima fonte rinnovabile. Quindi il primo passo è evitare che la casa disperda energia, dopo di che è vero che una casa virtuosa, con un involucro ben concepito, ben orientata e ben schermata può attingere a quella poca energia a lei necessaria da fonti rinnovabili. Quindi, in primo luogo, secondo me, solare termico, ad acqua, per produrre acqua calda sanitaria o eventualmente, con le nuove tecnologie, anche per raffrescamento grazie a una macchina ad assorbimento. Così quanto più caldo ho sull'esterno di questi pannelli tanto più fresco avrò all'inter-

no. Poi il fotovoltaico, che la legge incentiva molto e finché ci sono questi incentivi va bene. Infine dove si può, se c'è un vento costante, l'eolico piuttosto che il geotermico a terra o ad acqua, sempre che ci siano le condizioni per poter sfruttare il ciclo.

Ma queste tecnologie sono auspicabili dal momento in cui creiamo un involucro ben fatto.

Molti comuni hanno anche loro il problema della certificazione.

Certo, il problema resta, perché il professionista o il cliente finale non è obbligato in Lombardia a fare certificazioni chiamando l'Agenzia di Bolzano. La certificazione, con controllo da ente terzo, per altro rappresenta un costo in più che, rispetto al costo di una realizzazione immobiliare, è del tutto irrisorio ma rappresenta una garanzia in più. Secondo me questo è il futuro: avere enti di certificazione terza su tutto il territorio nazionale, anche in competizione fra loro. Ma questi enti non devono essere progettisti, altrimenti si crea un conflitto di interessi.

Molti comuni però si muovono.

Schemi dei comportamenti energetici in estate, a sinistra, e in inverno a destra





no con premi di cubatura, e questo ritengo sia molto interessante perché vuol dire che all'interno dei regolamenti edilizi inseriscono prescrizioni che vanno oltre gli obblighi di legge e che sono però premianti. Un regolamento edilizio molto famoso, che ha fatto scuola, è quello di Carugate realizzato dal professor Giuliano Dall'O, che ha iniziato a inserire non solo vincoli ma è anche proattivo, propositivo verso le tecnologie ecologiche. Anche perché se ampliamo il tema dell'energia, visto che si parla sempre più di mix energetici, le grandi fonti di energia e anche il nucleare dovrebbero avere un orientamento sulle produzioni industriali, dove probabilmente serve più potenza, ma le case non hanno bisogno di tutta questa

energia. Le case dovrebbero utilizzare il "nucleare che c'è già" nel sole, che è la centrale nucleare più grande del mondo ed è lì, gratis per tutti ogni giorno. Credo che questo vada incentivato, anche guardando le esperienze vicino a noi come la Germania e la Francia, che pur essendo più a nord e avendo un irraggiamento ben diverso dal nostro si sono create un brand di città solari come Friburgo. Noi potremmo creare anche più sviluppo industriale, perché abbiamo aziende ad alta tecnologia sul nostro territorio che producono pannelli solari.

Tutto questo potrebbe creare risparmio energetico, rispetto dei protocolli di Kyoto, e infine anche un indotto interessante.

Quali tecnologie sono già a disposizione per raggiungere questi obiettivi, sia dal punto di vista del risparmio che della sostenibilità?

Le tre famiglie sono: costruzioni massive, a umido, muratura blocco su blocco o cemento armato tamponato, tecnologie dotate di una certa inerzia termica ma in generale di una discontinuità e quindi da abbinare a buoni isolamenti. Buoni però non significa stare sulla media italiana di tre centimetri, ma arrivare a 10 cm e oltre a seconda della regione, dell'altitudine, della latitudine, dell'irraggiamento e della conformazione della casa. Tetti ventilati, sicuramente, tanto che andrebbe evitato il latero/cemento in copertura,



Progetto e realizzazione di un'abitazione ecosostenibile di Atelier2, impresa Vanoncini spa, prima CasaClima classe Oro in Lombardia, realizzata a Bergamo

dove si concentra molto calore. Le altre due tecniche, che noi chiamiamo S/R (struttura rivestimento) a secco totali, prevedono telai (a seconda delle altezze) in legno o in acciaio debitamente protetti e saturati totalmente di isolamenti. In questo caso cambiamo totalmente il paradigma costruttivo perché andiamo su sistemi elastici e iperisolati e non sostanzialmente massivi. Qui l'intercapedine arriva ad avere anche 30, 40 centimetri di isolamento. La prima sostenibilità è ovviamente la sostenibilità strutturale di questi "scheletri", poi iperisolamento che non trasmetta il calore e un edificio in grado di captare energia quanto più possibile d'inverno e al contrario in estate, di essere schermato o

addirittura in grado creare raffrescamento come un grande frigorifero, grazie a sistemi di solar cooling. Una casa ben isolata evita il flusso di calore più possibile.

Cosa può fare un amministratore locale?

Quando inseriamo nuove case occorre seguire la qualità e non la quantità, come invece è avvenuto per esempio negli anni Settanta. Gli amministratori potrebbero innanzi tutto sensibilizzare attraverso comunicazioni, convegni, l'utilizzatore finale che è il primo a dover comprendere che la casa può essere fatta anche in altri modi. Le case offerte sul mercato ormai sono tutte uguali, invece potrebbe essere di stimolo cercare di offrire anche qualcosa di nuovo e di aggiornare le tecnologie.

Ovviamente occorre distinguere eventuali edifici nei centri storici o soggetti a vincoli, ma teniamo presente che la

maggior parte dei condomini sono nelle aree periferiche e realizzate con tecnologie che sprecano tantissima energia, fino a 300 kWh per mq all'anno, pagata da chi ci vive dentro o in caso di edilizia popolare dalla collettività. È possibile invece recuperare questi buchi neri energetici. In Germania, per esempio, costituiscono cordate di imprese con amministratori e banche.

Queste cordate stipulano un accordo con grandi condomini per realizzare una serie di interventi di ammodernamento diretti soprattutto al risparmio energetico, per esempio aggiungendo isolamento, rifacendo i telai e i serramenti, sostituendo l'impianto di riscaldamento. Il condominio, dopo aver fatto uno studio finanziario, continua a pagare per un certo tempo l'energia tanto quanto prima e le imprese guadagnano sulla differenza di consumo energetico. Questo risolverebbe il problema energetico e in molti casi sarebbe una chance architettonica, oltre che di mercato edilizio.

Nella "cordata" di imprenditori non potrebbe entrare anche l'amministrazione comunale o regionale?

Certamente. Perché serve un potere politico, prima che finanziario. Modificare parte della città è innanzi tutto un'operazione politica. ■

Un asilo nido “verde” per sessanta bambini

Cologno Monzese sposa l’eco-compatibilità

a cura di **Simone Dattoli**

A Cologno Monzese l’Amministrazione comunale ha avviato dal 2007 la realizzazione di un nuovo asilo nido per 60 bambini, prevedendo la parziale riconversione dell’edificio situato in Via Cesare Battisti, occupato fino a pochi anni fa dall’omonima scuola media.

Questa porzione di edificio esistente viene completata da una nuova struttura concepita come spazio di connessione delle due ali che delimita un ampio cortile interno.

L’edificio dell’ex scuola media, prima della ristrutturazione, era occupato solo parzialmen-

te da associazioni e gruppi comunali che usufruivano di alcune aule e della piccola palestra posta a sud dell’edificio. La scelta di localizzare proprio in questo edificio il nuovo asilo nido è dovuta alla posizione logistica e strategica dell’area rispetto al bacino di utenza da servire. Il progetto di ristrutturazione e di ampliamento avviato dal comune di Cologno Monzese risponde quindi all’esigenza di dar vita ad un Polo Territoriale per la prima infanzia, in cui l’asilo nido verrà arricchito e integrato da servizi quali un centro per la famiglia/ludoteca e un centro di documentazione e forma-

zione.

A livello architettonico-compositivo l’edificio è stato caratterizzato morfologicamente attraverso la ricerca di una forma particolarmente riconoscibile dalla giovane utenza, al fine di connotarne la funzione specifica. Per questo, la copertura in zinco-rame-titanio a curvatura variabile attribuisce al nuovo edificio una forma sinuosa particolarmente percepibile ed attraente per i bambini.

La particolarità di questa struttura è l’attenzione al risparmio energetico che si traduce nel rispetto dell’ambiente e in una sensibile riduzione dei



per saperne di più **ROCKWOOL**

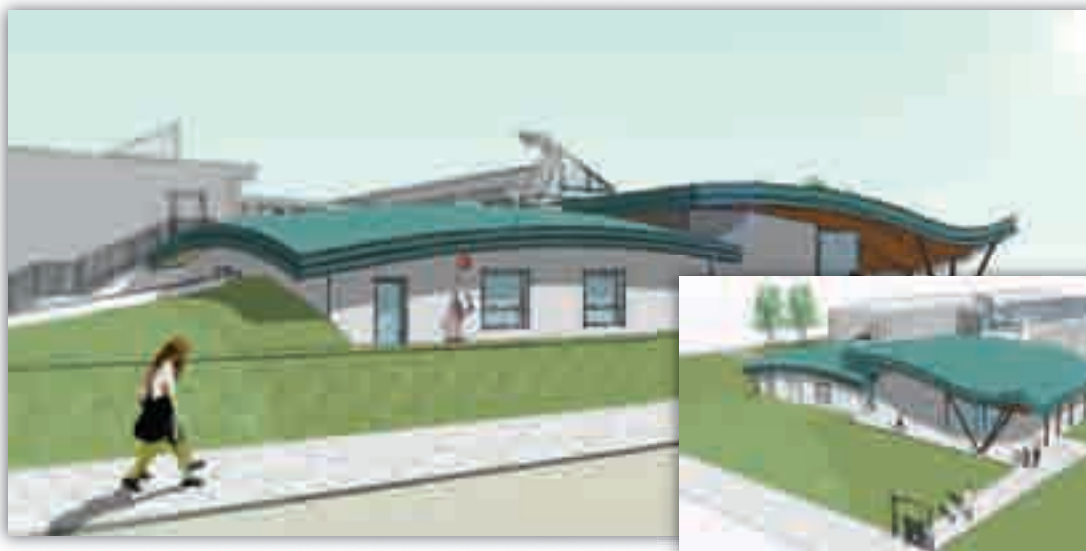
Il Gruppo Rockwool, fondato nel 1937, è il più grande produttore mondiale di lana di roccia, materiale eco-compatibile utilizzato per l’isolamento termo-acustico e la protezione incendio.

Con sede centrale in Danimarca (vicino a Copenhagen), conta ad oggi circa 8.000 dipendenti in oltre 30 Paesi e stabilimenti produttivi dislocati tra Europa, Nord America e Asia.

Il Gruppo, presente in Italia nel mercato dell’isolamento termico e acustico dal 1988, conta nel nostro Paese un fatturato di oltre 46,6 milioni di Euro.

La mission del gruppo consiste nel fornire soluzioni esclusive e convenienti ai propri clienti, mettendo a disposizione l’esperienza maturata in oltre 70 anni di attività, per aiutarli a migliorare l’efficienza energetica, la sicurezza antincendio, l’acustica e il clima interno degli edifici.

www.rockwool.it



Ecco come si svilupperà il nuovo asilo nido eco-compatibile di Cologno Monzese



costi di gestione della stessa. La progettazione impiantistica e dell'involucro edilizio è infatti stata condotta in conformità con le prescrizioni introdotte dai D.Lgs. 192 e 311, apportando, rispetto ai parametri energetici prescritti, ulteriori migliorie per ridurre significativamente l'indice dei consumi. Nello specifico si è predisposto un involucro edilizio particolarmente isolato che limita, rispetto agli standard in uso, le dispersioni termiche. Inoltre, per favorire l'abbattimento dei consumi delle fonti tradizionali di combustibile, si è fatto ricorso ad una serie di accorgimenti impiantistici, tra cui la realizzazione di un impianto geotermico a servizio di una serie di pompe di calore alimentate attraverso un impianto fotovoltaico posto in copertura. La soluzione progettuale proposta e supportata da Rockwool Italia, che ha fornito supporto tecnico al progetto relativamente all'involucro sin dal 2008, seguendolo sia nella fase iniziale di progettazione che in quella di realizzazione (attualmente in corso), si basa

quindi sulla ricerca del giusto equilibrio tra la miglior funzionalità dell'edificio e il contenimento dell'impatto ambientale e territoriale.

Il progetto è finalizzato all'ottenimento di una struttura pubblica connotata da un alto livello qualitativo e prestazionale, che favorisca l'ottimizzazione dei consumi con fonti energetiche tradizionali, la riduzione dell'inquinamento ambientale, il raggiungimento del comfort abitativo per i bambini, i famigliari e gli operatori, nell'ottica di accrescimento della "qualità percepita" degli utenti.

Anche nella scelta tipologica dei materiali e delle tecnologie costruttive ed impiantistiche, si è deciso di seguire la linea della compatibilità ambientale.

Con l'appoggio di Rockwool Italia (che svolgerà il ruolo di Endorser), il Comune di Cologno Monzese si candida inoltre a diventare GreenBuildingPlus Partner partecipando al processo di accreditamento previsto dal Progetto Europeo GreenBuildingPlus.

Info

Committente: Città di Cologno Monzese

Anno di costruzione: 2008-2009

Progettista, coordinatore sicurezza progettazione: Arch. L. Iachelini, Arch. G. Paleari, Ing. C. Zucal

Direttore Lavori, coordinatore sicurezza esecuzione: Arch. L. Iachelini

Direttore Operativo: Arch. G. Paleari

Direttore Operativo cementi armati impianti: Ing. C. Zucal

Costruttore: A.T.I. tra D.R.C. COSTRUZIONI s.r.l. e la SOC. MORI LEGNAMI s.r.l.

L'asilo di via Cesare Battisti a Cologno Monzese ha infatti tutti i requisiti necessari per l'iscrizione, rientrando tra i nuovi edifici che consumano oltre il 25% di energia primaria totale in meno rispetto agli standard di costruzione in vigore.

L'edificio, valutato secondo la procedura Cened, rientra in una categoria di eccellenza.

GreenBuildingPlus è un programma della Commissione Europea che si basa su impegni volontari per migliorare l'efficienza energetica e introdurre fonti di energia rinnovabili negli edifici non residenziali. ■

Il Piano d'Azione per l'Energia della Regione Lombardia

Come risparmiare energia in edilizia

di Sergio Madonini

Regione Lombardia ha assunto un ruolo di primo piano nella certificazione energetica degli edifici, in quanto è stata la prima regione italiana a dotarsi di una disciplina operativa e a creare un catasto energetico degli edifici.

Abbiamo chiesto ad Alice Tura, dirigente dell'assessorato reti e servizi di pubblica utilità, a cosa è dovuta tale iniziativa.

"Il fatto che il settore civile, inteso come somma del terziario e del residenziale, fosse responsabile di una quota considerevole della domanda di energia non era una novità. La stessa direttiva europea 2002/91/CE, relativa al risparmio energetico in edilizia, scaturiva proprio dalla consapevolezza dell'entità dei consumi riconducibili al settore civile. Quando Regione Lombardia, nel 2006, ha aggiornato i dati del proprio bilancio energetico, approfondendo l'analisi dei diversi consumi, l'incidenza del settore civile è emersa in modo evidente. Da qui la decisione di inserire nel Piano d'Azione per l'Energia, in corso di predisposizione, alcune misure specifiche per attuare il risparmio energetico in edilizia. Inoltre, nell'agosto 2005 era stato approvato anche il d.lgs. 192 e questo consentiva di avere un punto di riferimento normativo generale per strutturare una discipli-

na operativa. A questo punto sono state fatte due scelte coraggiose: è stata introdotta la certificazione energetica degli edifici anche in assenza delle linee guida statali (peraltro non ancora emanate, pur essendo passati quasi 4 anni dall'approvazione del decreto legislativo 192) ed è stata anticipata al 2008 l'obbligatorietà di standard di efficienza energetica che, stando al decreto statale, avrebbero dovuto entrare in vigore nel 2010. Il recente aggiornamento del Piano d'Azione per l'Energia ha confermato la bontà di questa scelta perché è emerso che il consumo energetico del settore civile rappresenta ormai circa il 43% del totale dei consumi di energia primaria. È un dato molto significativo, soprattutto se pensiamo ai riflessi sulla produzione di CO2 e di emissioni inquinanti".

Quindi l'efficienza energetica in edilizia rappresenta uno strumento con cui la Regione Lombardia intende ridurre le emissioni?

Indubbiamente è uno degli interventi che può essere considerato come strutturale e non estemporaneo. Occorre dire che tutti gli interventi che vanno nella direzione del risparmio energetico e della produzione da fonti rinnovabili consentono di ottenere benefici

sotto diversi aspetti: riduzione delle emissioni, miglior equilibrio tra la domanda e l'offerta di energia (quest'ultima rappresentata da una quota considerevole di importazioni dall'estero), riduzione dei costi gestionali. Per quanto riguarda la qualità dell'aria, inoltre, occorre considerare che le emissioni dovute agli impianti di riscaldamento sono relativamente significative se considerate sul totale delle emissioni annuali ma sono di estrema importanza se consideriamo che si concentrano in pochi mesi dell'anno e, per di più nel periodo in cui le condizioni meteorologiche ostacolano maggiormente la dispersione degli inquinanti.

Quali sono i primi risultati?

Sul fronte della riduzione dei consumi energetici i risultati sono ancora pochi, perché occorre considerare che i nuovi standard agiscono soprattutto sui nuovi edifici o sulle ristrutturazioni significative, mentre il grosso dei consumi deriva dagli edifici esistenti, per i quali non si può imporre l'obbligo di ristrutturazione. Per quanto riguarda la certificazione energetica, però, i risultati sono andati al di là delle migliori previsioni: sono stati certificati più di 90.000 edifici, si è formata una nuova competenza pro-

fessionale, ed è stato creato il Catasto energetico degli edifici, che permette di conoscere le caratteristiche energetiche di ogni edificio. Certo, gli edifici esistenti vengono certificati molto spesso solo perché è obbligatorio in caso di vendita, senza che seguano necessariamente interventi di adeguamento dell'edificio. Tuttavia, sapere che un determinato edificio ha un fabbisogno energetico pari a circa 180 kWora al mq per anno, contro i 60 mediamen-

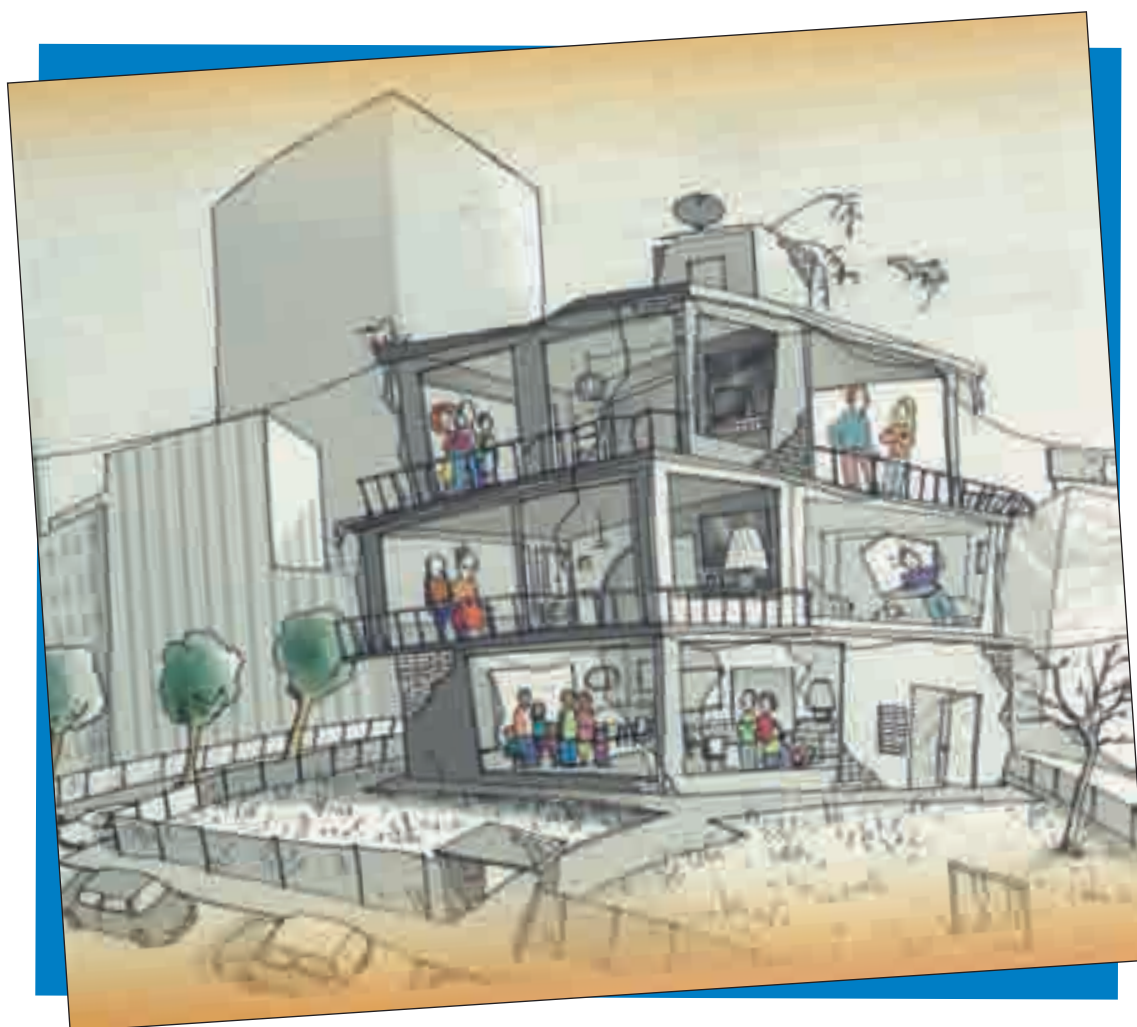
te previsti per gli edifici nuovi, fa un certo effetto per chi deve poi pagare le bollette e non può che spingere a fare interventi di ristrutturazione, approfittando magari della possibilità di detrazione fiscale del 55%.

Quale ruolo hanno i Comuni nei provvedimenti di certificazione? E quali vantaggi hanno?

Il ruolo dei Comuni è piuttosto contenuto in termini di procedimento, in quanto devono limitarsi a verificare

che i progetti edilizi e la certificazione energetica predisposta a fine lavori siano conformi alle disposizioni regionali.

E la verifica, ovviamente, si basa soprattutto su quanto dichiarato dai singoli professionisti. Tuttavia un comune può usare la certificazione energetica per introdurre proprie misure di incentivazione del risparmio energetico o delle fonti rinnovabili. Infatti, la certificazione energetica rappresenta un documento ufficiale a cui il



Le immagini di questa e della pagina successiva sono tratte dalla pubblicazione "Azioni contro la Fuel Poverty" elaborato dalla Regione Lombardia nell'ambito del progetto "Energia intelligente per l'Europa" (Illustrazioni: Siro Garrone)

Comune può fare riferimento per riconoscere, sulla base delle differenti classi di prestazione energetica raggiunte, benefici di diversa intensità o, addirittura, per subordinare la realizzazione di determinati interventi. Inoltre, con la progressiva estensione della certificazione energetica a tutto il patrimonio im-

mobiliare, i comuni disporranno di un prezioso strumento per monitorare i consumi energetici e le relative emissioni in atmosfera.

Obiettivi futuri

Gli obiettivi futuri si giocano soprattutto su due fronti: da una parte, la riduzione del fabbisogno energetico degli

edifici anche mediante l'introduzione di materiali e tecnologie innovative, dall'altra l'allargamento dei requisiti minimi a criteri di sostenibilità ambientale degli edifici che vadano al di là dei consumi energetici e che includano anche altri aspetti, quali il risparmio idrico, l'uso di materiali riciclati, ecc. ▀





CONSTA

Valore che cresce.

INSIEME PER UN SERVIZIO INTEGRATO *Costruzioni, energia, ambiente*

Il Consorzio Stabile Consta raggruppa nove imprese italiane e si contraddistingue come **player nazionale ed internazionale**.

Consta opera, come **"general contractor"**, nei settori delle **infrastrutture**, dell'**impiantistica** e dell'**energia** con la progettazione, costruzione, gestione, sviluppo e manutenzione di impianti. Inoltre si colloca come uno dei principali soggetti del settore dell'**edilizia residenziale, industriale, turistica e congressuale**.

E' una provata filiera dove gli attori sono coinvolti nel processo del costruire **"chiavi in mano"** e garantiscono un esito finale di eccellenza.

Tra le priorità strategiche del consorzio vi è la crescente vocazione internazionale. Consta opera nel Mar Mediterraneo, Malta, Turchia, Libia, Egitto e in paesi strategici in via di sviluppo come l'Etiopia. Non manca l'espansione anche negli stati del Sud America e nel Canada.



Le consorziate

- Mattioli S.p.A.
- S.T.E. Energy S.p.A.
- Soles S.p.A.
- Isedil Costruzioni S.p.A.
- V.E.COM. S.r.l.
- Glotto Coop. Soc.
- Interedile S.r.l.
- Geobasi S.r.l.
- Tintoretto Soc. Coop.



CONSTA

Valore che cresce.

Consorzio Stabile Consta Soc. Cons. P.A.

Sede di Roma: Piazza Ungheria, 6 - 00198 Roma

T +39 06 85 46 480 - F +39 06 85 34 4687 - sede@consta.it

Sede di Milano: Via Achille Papa, 30 - 20149 Milano

T +39 02 36 684 650 - F +39 02 45 409 876 - sede.milano@consta.it

Sede di Padova: Via Crimea, 94 - 35141 Padova

T +39 049 29 69 490 - F +39 049 29 69 491 - info@consta.it





ROCKWOOL

Siamo da oltre 10 anni il più grande produttore mondiale di lana di roccia. In questo tempo abbiamo maturato una grande esperienza fornendo soluzioni sempre più all'avanguardia e lasciando un segno inconfondibile nell'efficienza energetica grazie ai nostri pannelli isolanti eco-compatibili.

Nel settore delle costruzioni l'efficienza energetica e la qualità e l'isolamento termico dell'involucro rappresenta la componente fondamentale. Oggi, una progettazione attenta consente di realizzare edifici a basso consumo energetico in grado di risparmiare fino al 90% dell'energia necessaria per il riscaldamento.

Le caratteristiche uniche della lana di roccia Rockwool termiche, acustiche e antincendio danno un'impronta diversa alla qualità degli edifici: maggior comfort abitativo, bassi consumi, riduzione delle emissioni inquinanti ed eco-sostenibilità.

Rockwool l'impronta nell'efficienza energetica

www.rockwool.it