

Punti di vista **ALA**

«Casasicura»

Un programma per dare sicurezza e qualità al patrimonio edilizio esistente

CONF
PROFESSIONI
 Confederazione italiana liberi professionisti

 arch. Bernardino Stangherlin,
 Ala Campania, direttore di Sirena


Tra le molte cause della perdurante crisi dell'edilizia, fortemente incidono il contrarsi degli appalti pubblici e le difficoltà dei cittadini a finanziare le manutenzioni e quelle riqualificazioni minime dell'esistente, che potrebbero nel breve dare ossigeno al settore.

Oggi non si può più contare su interventi pubblici «keynesiani» per finanziare le attività infrastrutturali, quali furono i grandi piani di edilizia popolare dal dopoguerra fino agli anni '60, né sulla riduzione a breve delle imposte, per favorire la ripresa della produzione. Si può tuttavia credibilmente ipotizzare un programma d'investimenti pubblici, con i quali incentivare quelli privati, per indurre i cittadini a dare sicurezza e qualità alle loro abitazioni.

Si potrebbe così ipotizzare un progetto nazionale, che chiameremo «CasaSicura», che potrebbe:

- **riqualificare** e mettere in sicurezza il patrimonio edilizio privato che presenti un

alto livello di degrado o che richieda urgenti interventi di manutenzione, sia per migliorare le condizioni dell'abitare, sia per scongiurare l'aggravio di costi futuri per i privati e la collettività;

- **favorire** la crescita economica incentivando l'attività edilizia privata e di quanti concorrono alla gestione dell'edilizia residenziale;

- **riqualificare** il comparto edilizio, incentivando la strutturazione delle piccole imprese, garantendo il miglioramento delle condizioni di legalità complessiva nei piccoli cantieri.

Il progetto potrebbe essere realizzato impiegando contributi pubblici a fondo perduto per non oltre un terzo del costo degli interventi, con i quali i proprietari sarebbero incentivati a effettuare manutenzioni straordinarie nei prossimi 10-15 anni, evitando così l'ulteriore degrado del patrimonio. Il progetto tenderebbe a intervenire soprattutto sull'edilizia temporanea, il cui elevato e rapido grado di obsolescenza

creerà sicuramente nei prossimi decenni notevoli problemi socio-economici e di sicurezza delle costruzioni. Si tratterebbe quindi di un progetto capillare, attuato dai privati, ma finanziato e controllato in parte dal pubblico; di una sorta di patto tra cittadini e amministrazioni locali, per rigenerare il nostro ambiente costruito, patto i cui contenuti fondamentali potrebbero essere:

- **il cittadino** attribuisce nuovo decoro e sicurezza alla propria abitazione e quindi indirettamente ai centri urbani soprattutto quelli delle espansioni del XX secolo, ricevendo in cambio, a lavori eseguiti, un contributo a fondo perduto sull'investimento effettuato;

- **il contributo** viene erogato a condizione che sia dimostrato il rispetto delle regole, in particolare di sicurezza del cantiere, sul trattamento dei lavoratori, sugli adempimenti fiscali, in modo analogo a quanto già avviene per ottenere lo sgravio fiscale del 35% per lavori di recupero o

per contributi per risparmio energetico;

- **il Progetto** potrebbe trovare copertura finanziaria in fondi Fas nazionali o simili; in fondi europei limitatamente alla riqualificazione energetica, in quanto le attuali direttive non consentono all'Italia di accedere ad altri finanziamenti per interventi sugli edifici privati; nella fiscalità nazionale e locale.

In relazione a quest'ultima fonte di finanziamento, data anche la recente introduzione dell'Imu in luogo dell'Ici, il progetto potrebbe essere anche un modo per rendere «percettibili» le ricadute dell'ulteriore apporto chiesto ai cittadini in termini di imposte; il contributo concesso dal Progetto «CasaSicura» potrebbe derivare infatti dalla quota Imu sia locale, sia nazionale. Un simile utilizzo parziale del gettito Imu potrebbe far cogliere alle amministrazioni locali l'opportunità d'utilizzare le città e le loro progettualità come laboratori economici e sociali per andare oltre la crisi, capaci di

innescare azioni condivise e visibili per la crescita nelle comunità e nel territorio.

Inoltre, con il progetto «CasaSicura» il rimborso al cittadino di parte del capitale investito nella qualità delle abitazioni, sarebbe ampiamente redditizio per la collettività, in quanto tornerebbe in gran parte a Stato ed Enti locali sotto forma di maggiori entrate per tributi, versamenti previdenziali per i lavoratori, Iva. I modelli di riferimento per la governance del progetto potrebbero essere simili a quelli già sperimentati con successo negli ultimi decenni in Spagna a Santiago de Compostela e a Napoli con il Progetto Sirena, entrambi casi in cui è stata ottenuta la riqualificazione di molti edifici e interi quartieri. In entrambi i casi per assistere i cittadini sono state utilizzate specifiche strutture, veri e propri «sportelli tecnici», che sono stati efficaci cinghia di trasmissione, tra l'Amministrazione locale e le Comunità e campo di lavoro per i professionisti locali.

NOTA SULL'AUTORE

L'arch. Bernardino Stangherlin, laurea a Napoli 1973, ha collaborato con Amministrazioni pubbliche e imprese di costruzione occupandosi prevalentemente di progettazione e direzione lavori di numerosi interventi di edilizia residenziale pubblica e attrezzature. Ha pubblicato saggi e articoli su riviste nazionali di architettura e urbanistica, tenuto lezioni e seminari nei Politecnici di Catania e Milano, le facoltà di architettura di Napoli e Venezia. Dal 2002, inoltre, svolge a Napoli attività di direttore della società Sirena, che assiste il Comune di Napoli nella gestione dell'omonimo Progetto per il recupero delle parti comuni degli edifici privati del centro storico e delle periferie della città (1200 interventi finanziati di cui 650 ultimati), oltre che nella promozione di programmi di riqualificazione urbana.

Global Holcim Awards 2012 | I vincitori della terza edizione



I progetti di edilizia sostenibile vincitori dei Global Holcim Award for Sustainable Construction sono stati selezionati fra i 15 finalisti delle 5 competizioni regionali concluse nel 2011. I progetti sono stati valutati da una giuria indipendente presieduta da Enrique Norton sulla base di cinque criteri che definiscono l'edilizia sostenibile: **Progress - innovazione e trasferibilità; People - standard etici ed equità sociale; Planet - qualità ecologica e conservazione delle risorse; Prosperity - performance e compatibilità economica; Pro-ficiency - impatto estetico e sul contesto.**

I VINCITORI

Scuola secondaria con sistema di ventilazione passiva a Gando (foto 1), Burkina Faso, progettata da Diébédo Francis Kéré, Kéré Architecture (Germania), pensata per una città di 3.000 abitanti che, a 200 km dalla capitale Ouagadougou non dispone di scuole secondarie, sfrutta un sistema di raffreddamento naturale che convoglia aria all'interno di tubature sotterranee e utilizza pareti e una copertura a doppio strato, riuscendo ad abbassare di 5°C la temperatura esterna. Il progetto comprende anche una scuola elementare e una biblioteca. Il cantiere è partito a maggio del 2011 ed il premio è stato di 200mila dollari.



I premi innovazione a livello globale

1° premio (75.000 dollari): casseforme per cemento ad alta efficienza, Zurigo, Svizzera; progettista: Matthias Kohler, Gramazio & Kohler, Architektur und Digitale Fabrikation, Eth Zurich, Switzerland.

2° premio (50.000 dollari): appartamenti low cost, Amburgo, Germania; progettista: Frank Barkow, Barkow Leibinger Architects, Germania.

3° premio (25.000 dollari): sistema di fabbricazione efficiente per elementi costruttivi geometricamente complessi, Londra; progettista: Poyilas Cepaitis, AA School of Architecture, Regno Unito.

Edificio multifunzionale e recupero urbano a San Paolo, Brasile (foto 2), progettato da Alfredo Brillembourg and Hubert Klumpner, Urban Think Tank (Brasile), localizzato dentro la favela di Paraisópolis, che, al centro di San Paolo, conta più di 100.000 abitanti, parte dai caratteri topografici e geologici dell'area, l'erosione del suolo e le colate di fango, che diventano spunto per un intervento che stabilizza il terreno e crea un'arena naturale con spazi pubblici terrazzati. L'edificio ospita una scuola di musica, una piccola sala concerti e spazi per attività sportive. Tutto con un sistema di recupero delle acque atmosferiche. Il cantiere è partito nel giugno 2011 ed il premio è stato di 100mila dollari.



«Flussbad», progettato da Jan and Tim Edler, Realities United, Germania (foto 3), pensato per il centro di Berlino (accanto all'Isola dei Musei), recupera un braccio inutilizzato della Sprea trasformandolo in una piscina naturale di 745 m, l'equivalente di 17 piscine olimpiche. Il progetto, che interviene anche sull'area circostante che fornisce gli accessi alla piscina e gli spogliatoi di servizio, predispone un sistema di filtraggio e pulizia dell'acqua. Quest'ultimo progetto si è aggiudicato l'oro per la Regione Europa, la cui cerimonia di premiazione si è tenuta in Italia, a Milano, lo scorso mese di Settembre. Il cantiere è del gennaio 2008 ed il premio è stato di 50mila dollari. **Nelle prime due edizioni degli Holcim Awards sono stati premiati 100 progetti.** Tra questi uno splendido esempio, tangibile e vicino, della rilevanza della competizione Holcim Awards for Sustainable Construction, che promuove l'edilizia sostenibile a livello mondiale è il rifugio alpino sul Monte Rosa, Zermatt, Svizzera vincitore del Bronzo al Regional Holcim Awards Europa del 2008. Il progetto, ideato da alcuni ricercatori di Andrea Deplazes, architetto Studio Monte Rosa, Darch, Eth, Zurich, Switzerland è innovativo in termini di ecosostenibilità proprio perché autosufficiente al 90%. Il progetto del rifugio è stato realizzato e quindi aperto al pubblico a marzo 2010. www.holcim.it; www.holcimfoundation.org; info@holcimfoundation.org