



**Emilia Romagna**

Via Rimini 7 / 40128 Bologna  
tel. 051 2133011 / fax 051 2133320  
e-mail: presidenza@cnaemiliaromagna.it / sito web: www.cnaemiliaromagna.it

Comunicato stampa

## **RIGENERARE IL PATRIMONIO URBANISTICO RISTRUTTURANDO E RICOSTRUCENDO**

**Presentato da CNA un ambizioso progetto per una nuova qualità dell'abitare in partnership col Gruppo Unipol ed i professionisti di Tecnicoop e Studio TI.**

*Bologna, 10 gennaio 2012.* Abbattere gli edifici dispersivi e realizzare una nuova qualità dell'abitare. Lo impongono il degrado di molti quartieri e zone delle nostre città, il livello di inquinamento, la mancanza di sicurezza di migliaia di immobili. In sostanza c'è bisogno di ridisegnare e ricostruire in modo sostenibile e in un'ottica ambientalmente compatibile gran parte del patrimonio edilizio della regione. Ed è questo l'obiettivo del progetto messo a punto da CNA Emilia Romagna insieme ad Unipol e due dei più importanti studi tecnici della regione. presentato oggi nel corso di una conferenza stampa.

Da tempo, dicono gli imprenditori di CNA, è noto che il 40% delle emissioni CO<sub>2</sub>, proviene dall'edilizia e che gli immobili costruiti nel secondo dopoguerra, sono quelli maggiormente dispersivi. Ma gli edifici più degradati sono occupati da famiglie a basso reddito che hanno necessità di essere supportate economicamente per sostenere l'onere di un intervento di ristrutturazione. Occorre dunque intervenire con progetti innovativi sia sul piano tecnico che finanziario. Non stiamo parlando di un futuro lontano, ma di ciò che è possibile fare già ora e subito. A sostenerlo è **Roberto Franchini** Presidente regionale di CNA Costruzioni: "La fattibilità del nostro progetto può essere immediata, utilizzando gli attuali strumenti urbanistici e la normativa vigente sul partenariato fra Enti Locali e privati. Con gli accordi di programma a norma dell'art. 18 della legge 20/2000, l'imprenditore edile può concordare con i Comuni il ridisegno del comparto urbanistico da recuperare, i modi e le compatibilità dell'operazione, valutando l'utilizzo di opportunità di perequazione e le quote di aumenti volumetrici necessari a rendere economicamente fattibile l'operazione".

CNA ritiene che anziché prevedere il consumo di nuovo territorio, si debba rigenerare il patrimonio edilizio invecchiato, sia residenziale che produttivo che alberghiero, anche come occasione per ridisegnare le nostre città. Per questo, insieme ad Unipol (che predisporrà appositi strumenti finanziari ed assicurativi) e Tecnicoop soc. cooperativa di Bologna e Studio TI soc. cooperativa di Rimini (che hanno definito i modelli di intervento per le diverse tipologie edilizie), CNA ha predisposto un progetto attraverso il quale realizzare la riqualificazione urbana e l'impiantistica edilizia, mediante il riuso, il recupero e la ristrutturazione del patrimonio immobiliare. "Siamo consapevoli – prosegue Franchini - che c'è una quota rilevantissima di strutture edili ad uso residenziale, commerciale e produttivo, costruite negli anni '50 e '60, che deve essere riorganizzata e ristrutturata per realizzare una diversa qualità dell'abitare e rientrare nei parametri di sostenibilità ambientale ed energetica previsti dalla direttiva europea. La Regione Emilia-Romagna ha approvato il PTR e la legge 6-2009 recependo alcune

nostre proposte. E' quindi possibile percorrere strade nuove per migliorare la vivibilità, l'estetica, la sicurezza di interi quartieri".

Partendo da questi presupposti, CNA, Unipol e i due studi tecnici hanno messo a punto un progetto, definendo veri e propri modelli per interventi di rigenerazione ambientale ed energetica per alcune tipologie edilizie che riguardano: edifici (unifamiliari o condomini, piccoli comparti urbani costruiti prima del 74 (lg. 64/74); aree produttive urbane dismesse o da rilocalizzare; strutture ricettive, alberghiere e turistiche. Il tutto attraverso l'individuazione di mix ottimali di materiali e tecnologie innovative e l'utilizzo di fonti rinnovabili per sostituire gli attuali fabbricati con altri ad energia quasi zero che ottemperino alle Direttive europee 2010/31 e 2009/125, a costi accettabili dal mercato di riferimento, garantendo adeguate remunerazioni all'intera filiera di operatori economici (dal progettista all'istituto finanziario, alle imprese esecutrici). "L'analisi di fattibilità - come spiega il Presidente di CNA Emilia Romagna, **Paolo Govoni** - ha individuato modelli differenziati comparabili, ed evidenziato precise ipotesi di intervento: ristrutturazione, sostituzione, abbattimento e ricostruzione, valutando la differente distribuzione di costi e benefici nella catena del valore, nella consapevolezza dell'impossibilità di gravare sulla finanza pubblica. L'ottica del ridisegno urbano dovrà molto considerare l'impatto ambientale e pertanto il valore territoriale apportato dal riciclo dell'acqua, dal recupero dei rifiuti, oltrechè dal miglioramento apportato alle mobilità e nella sicurezza antisismica."

I modelli di intervento definiti saranno presentati nel corso di tre eventi entro il giugno 2012, ad associati CNA, dirigenti e tecnici regionali e comunali ed esponenti di governo locali e nazionali. Il tutto a partire dal convegno regionale in programma il prossimo 2 febbraio a Bologna.

"L'ambizione del nostro progetto - precisa Govoni - è quella di evitare operazioni speculative e l'espulsione di piccoli proprietari ed operatori economici a fronte dell'impennarsi delle rendite fondiari. La collaborazione tra Comuni e piccoli proprietari può rendere concreto il ridisegno urbano, creare valore per le città senza elevati investimenti pubblici, sostituendo divieti e penalizzazioni con regole verificate per investire in reciproche opportunità."

E gli occupanti degli alloggi interessati? "Abbiamo ipotizzato - prosegue Govoni - che si possano utilizzare alloggi invenduti di valore assimilabile, sia per la funzione di appartamenti parcheggio, sia con permuta proprietarie, consentendo a famiglie a basso reddito di collocarsi in alloggi più funzionali e gestionalmente efficienti. I Comuni potrebbero così ridisegnare interi quartieri con adeguati standard di servizi e verde e nei quali il ridisegno dovrà privilegiare immobili a basso consumo energetico (di classe A o case passive)".

Una proposta ambiziosa che consente di sperimentare tipologie costruttive e materiali innovativi, creando una domanda che la dinamica spontanea del mercato altrimenti non creerebbe.

Per consentire il decollo e l'ampiezza dell'operazione, CNA chiede inoltre che la Regione istituisca un Fondo di garanzia per sollecitare le banche ad agevolare questo tipo di operazioni, calmierando gli interessi per gli operatori e i cittadini beneficiari dell'intervento.

Il progetto prevede tre fasi. La prima finalizzata alla promozione nell'intera filiera delle costruzioni e alla selezione delle imprese e degli studi tecnici interessati. La seconda volta ad individuare le caratteristiche dell'edificio su cui intervenire; definire le soluzioni economiche ottimali con prestazioni superiori e definire i costi di ciascun modello di intervento. La terza relativa alla definizione di metodologia e strumenti per le valutazioni di fattibilità delle possibili soluzioni di intervento di rigenerazione e riqualificazione dell'edificio esistente.

I concetti e le parole chiave che stanno alla base della proposta che CNA e le imprese associate (oltre 21.000 fra professionisti, imprese edili ed impiantistiche) formulano alla società regionale sono chiari: riqualificare comparti urbani abbattendo edifici energivori ed obsoleti e ricostruire fabbricati nei quali si

vive bene. Abbattere le emissioni CO2 dei fabbricati esistenti, ricostruendo in classe A. Riqualificare e risanare senza gravare sulla finanza pubblica con un meccanismo di investimento prevalentemente privato che si autoalimenta. Garantire alloggi a costo contenuto per nuclei familiari a reddito non elevato.

Si tratta di una nuova concezione culturale del territorio che punta alla qualificazione del sistema edificio-impianto e che presuppone l'attivazione di strumenti di riconversione delle imprese generando non semplicemente una modifica del prodotto finale, ma un approccio ad un nuovo e diverso modo di intendere la ristrutturazione e la riqualificazione degli edifici, in sostanza una nuova ottica dell'abitare.

Cordiali saluti

La responsabile comunicazione

Cristina Di Gleria

Tel. 051 2133100; cell. 348 3619990