

Ridisegnare ricostruendo la nostra città

PREMESSA

I dati sul contributo di emissioni di CO2 dei fabbricati esistenti sono noti: circa il 40%. Le ristrutturazioni a detrazione fiscale del 55% hanno innescato investimenti privati, che contribuiscono al risparmio energetico, ma raramente consentono di sostituire combustibili fossili con energie rinnovabili dati i vincoli dell'immobile o del comparto urbano.

Interi comparti urbani costruiti negli anni di boom edilizio o di frenesia dei valori immobiliari sono brutti, mal costruiti e difficilmente ristrutturabili a normativa antisismica ed energetica coerente agli obiettivi 20 - 20 - 20 dell'UE: villette a schiera sparse nelle periferie, casermoni popolari con le finestre oscurate da sopravvissuti abeti natalizi, dotati di impianti spesso incoerenti al dimensionamento e al sito ed alimentati con combustibili fossili, gruviera di ponti termici ed infiltrazioni umide che nessun cappotto risolverà, orientati alla massima redditività della superficie lorda vendibile del lotto, oggi abitati da anziani impoveriti o da famiglie numerose di recente immigrazione che pur essendo proprietari, non hanno possibilità/interesse ad investire per ristrutturare.

CNA Costruzioni, consapevole che solo con profonde innovazioni nei fabbricati esistenti (escludendo quelli di valore artistico e storico) si potranno evitare le multe che inevitabilmente colpiranno i Paesi ed i soggetti energivori, da anni sviluppa iniziative per sensibilizzare le imprese di costruzione, i cittadini ed i policy maker sulla necessità di operare congiuntamente per riqualificare le città con edifici sani, belli e sostenibili.

La Regione Emilia Romagna ha approvato recentemente il Piano Territoriale Regionale e la legge 6-2009 recependo alcune nostre proposte ed è possibile oggi percorrere strade nuove per migliorare la vivibilità, l'estetica ed il benessere dei quartieri popolari urbani.

Il progetto che presentiamo è dedicato ai comparti urbani energivori non efficacemente ristrutturabili utilizzando le tecnologie oggi sul mercato.

CNA Costruzioni invita le imprese di costruzione legate al territorio a contribuire alla sostenibilità ed investire nella riqualificazione urbana, candidandosi a protagonisti di programmi di ridisegno urbano decisi dai Comuni, in cui, insieme al condominio di piccoli proprietari, assistiti dal proprio tecnico progettista e con il sostegno di un istituto di credito, si abbatte il vecchio e si ricostruisce remunerando l'operazione con il valore immobiliare del premio volumetrico previsto dalla nuova legge regionale.

L'ambizione di questo progetto è di evitare operazioni speculative e l'espulsione di piccoli proprietari ed operatori economici a fronte dell'impennarsi della rendita fondiaria: la collaborazione fra Comune e piccoli proprietari può rendere concreto il ridisegno urbano, creare valore per la città, senza elevati investimenti pubblici, sostituendo divieti e penalizzazioni con regole verificate per investire in reciproche opportunità.

OBIETTIVI

1. Riqualificare comparti urbani: abbattere edifici energivori ed obsoleti e ricostruire fabbricati belli e in cui si vive bene.
2. Abbattere le emissioni di CO2 dei fabbricati esistenti, ricostruendo in classe A.
3. Riqualificare e risanare senza gravare sulla finanza pubblica con un meccanismo di investimento prevalentemente privato che si autoalimenta.
4. Garantire alloggi belli e sani a costo contenuto per nuclei familiari a reddito non elevato.

ATTORI

1. Imprese di costruzione.
2. Progettisti e tecnici.
3. Condominii, cooperative di abitazione, piccoli proprietari.
4. Comuni (anche in associazione).
5. Istituti di credito.

METODOLOGIA

1. L'Ente Locale definisce programmi, regole, parametri, criteri; sollecita i privati ad intervenire; sostiene lo start up; presidia gli obiettivi di qualità urbana; per i nuclei familiari a basso reddito agevola la ricollocazione; controlla la coerenza di realizzazione.
2. L'Ente Locale individua le aree ed i comparti da riqualificare, decide il ridisegno urbano.
3. Gli attori (condominio, impresa di costruzioni, progettista) si candidano alla riqualificazione del proprio comparto/immobile, definiscono il progetto, la suddivisione degli spazi e le compatibilità economiche.
4. Imprese di costruzione, condominio e/o piccoli proprietari concertano con l'istituto di credito l'operazione finanziaria.
5. Il Comune definisce condizioni e compatibilità dell'operazione: convenzione per definire e normare modalità, tempi e vincoli della realizzazione.
6. Se è necessario l'abbattimento, il Comune sostiene la ricerca di soluzioni transitorie o di eventuali ricollocazioni per gli abitanti a basso reddito.
7. L'impresa costruisce il nuovo fabbricato di classe A attuando la progettazione concordata con il Comune.
8. Consegna dei nuovi alloggi ai vecchi proprietari e vendita dei nuovi alloggi (bonus volumetrico), remunerando costi e rischio di impresa.

PUNTI di FORZA

1. Il Comune è promotore del risanamento urbano per iniziativa di privati: quartieri più belli là dove lo sviluppo caotico dell'urbanizzazione alimentava il degrado, senza oneri economici continuativi.
2. Si innesca un meccanismo virtuoso di abbattimento reale ed economicamente conveniente dei consumi energetici e delle emissioni di inquinanti dagli edifici esistenti.
3. Il meccanismo consente di non alimentare speculazione immobiliare.
4. Per l'impresa di costruzione l'operazione ha maggiore redditività e meno rischio rispetto ad appalti pubblici al massimo ribasso.
5. L'impresa "produce" il fabbricato, senza l'esposizione (rischio/remunerazione) della rendita fondiaria.
6. L'istituto di credito, partendo dal patrimonio esistente, finanzia l'intera operazione immobiliare valorizzando la rivalutazione del bonus volumetrico.
7. Si avvia la funzione anticiclica delle costruzioni, entrano oneri di urbanizzazione nelle casse comunali, si migliora la qualità estetica compattando la città.

PUNTI di DEBOLEZZA

1. Operazione ad alta complessità di relazioni data la diffusione di proprietari di prima casa.
2. Alloggi di transizione per il tempo della ricostruzione: criticità se anziani o famiglie a disagio sociale (valutare permuta e collaborazioni con istituzioni).
3. Alle imprese di costruzione richiede innovazione manageriale: la redditività è legata esclusivamente alla produttività e alla capacità organizzativa (senza intermediazione immobiliare).