

**strategie  
amministrative**

Supplemento al Mensile Strategie Amministrative  
anno IX numero 4 > Ottobre 2010  
[www.strategieamministrative.it](http://www.strategieamministrative.it)

# Speciale

edilizia



POSTE ITALIANE SPA - SPEDIZIONE IN ABBONAMENTO POSTALE - 70% - DCB MILANO - IN CASO DI MANCATO RECAPITO SI RESTITUISCA AL CMP ROSERIO PER LA RICONSEGNA AL MITTENTE CHE SI IMPEGNA A PAGARE LA RELATIVA TASSA %.

# Soluzioni per l'abitare



PAESE CHE VAI,  
UBI LEASING LA TROVI.

[www.ubileasing.it](http://www.ubileasing.it)

Se state cercando un leasing, puntate dritto su UBI Leasing, la società del Gruppo UBI Banca. Nelle città italiane a più alta densità di imprese, come nei maggiori distretti industriali, UBI Leasing è presente sul territorio con la sua rete di agenti e le filiali del Gruppo UBI Banca per essere più vicini alle imprese, anche di piccole e medie dimensioni. Una presenza che si traduce in un servizio di elevato standard in tutti i comparti del leasing: immobiliare, strumentale, nautico, auto, energia e arte. Se state cercando un leasing, benvenuti in UBI Leasing.

**UBI**  **Leasing**

L'ESPERIENZA DI UNA GRANDE SOCIETÀ DI LEASING, LA SICUREZZA DI UN GRANDE GRUPPO BANCARIO

# Speciale

## edilizia

- 04 **Un buon programma è alla base di buoni progetti** - Sergio Madonini
- 06 **La casa come punto di partenza per una visione di insieme**  
Sergio Madonini
- 08 **Social Housing: è tempo di fare** - Paolo Covassi
- 10 **Semplificare per accelerare** - Claudio De Albertis
- 12 **Definire l'housing sociale per rispondere ai cittadini** - Sergio Madonini
- 14 **La Fondazione che promuove l'edilizia tra pubblico e privato**  
Raffaele De Simone
- 18 **La risposta viennese al problema casa** - Lauro Sangaletti
- 20 **Carugate, Comune pioniere di sostenibilità** - Sergio Madonini
- 22 **Abitare ecologico in Lombardia** - Sergio Madonini
- 24 **Con la building automation aumenta l'efficienza energetica**  
Simone Zoani
- 26 **Trasformare un edificio industriale in un hotel a 4 stelle**
- 28 **Borgo Leonardo da Vinci**
- 30 **L'ospedale ecologico e tecnologico** - Sergio Madonini
- 32 **Quando la collaborazione supera gli ostacoli...architettonici**  
Sergio Madonini



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

Anno IX numero 4 > Ottobre 2010

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

**Hanno collaborato a questo numero**  
Paolo Covassi, Claudio De Albertis, Raffaele  
De Simone, Sergio Madonini, Lauro Sangaletti,  
Simone Zoani

**Segreteria di redazione**  
Sergio Madonini

Per contattare la redazione  
redazione@strategieamministrative.it  
tel. 02.26707271 - fax 02.25362042

**Edizioni on-line**  
www.strategieamministrative.it

**Direttore responsabile**  
Ferruccio Pallavera

**Redazione**  
Sergio Madonini, Lauro Sangaletti,  
Massimo Simonetta

**Advertising e progetti speciali**  
Simone Dattoli (responsabile), Raffaele De Simone,  
Paolo Covassi

**Pubblicità**  
Concessionaria esclusiva  
Ancitel Lombardia srl via Cornalia, 19 - Milano  
tel. 02. 6705452  
info@strategieamministrative.it

**La rivista si vende solo per abbonamento**  
Abbonamenti annuali Singoli: euro 40,00  
Cumulativi: (minimo 10 copie): euro 20,00

**Modalità di sottoscrizione**  
presso le librerie specializzate, o direttamente  
presso l'editore telefonando al n. 02.26707271

**Editore**  
Ancitel Lombardia srl  
Piazza Duomo, 21 - 20121 Milano

**Progetto Grafico**  
Manuel Bravi, Francesco Camagna

**Impaginazione**  
Manuel Bravi

**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 16 Ottobre 2010

Intervista a Maurizio Carones, direttore di AL mensile degli architetti lombardi

# Un buon programma è alla base di buoni progetti

di Sergio Madonini



**Non è facile fare il Sindaco, soprattutto in questi tempi di crisi. Ogni città, piccola o grande che sia, ha le sue esigenze, espresse per lo più dalla**

**voce dei cittadini.** A queste si aggiungono anche esigenze "silenziose", quelle per cui non si devono aspettare levate di scudi da parte degli abitanti, che rientrano nella normale amministrazione. Semplificando, potremmo dire che si tratta di gestire un enor-

me condominio, sparso sul territorio, con un bel po' di problemi in più, dalla viabilità, alla gestione degli spazi pubblici, ai servizi sociali e così via. E il Sindaco deve rispondere a tutte queste esigenze. Non è solo, per fortuna, ma in certi periodi le domande che arrivano dalla popolazione sono così tante che l'apparato fa fatica a trovare le risposte. Fra le domande più insistenti e costanti vi è quella della casa. Un numero sempre più alto di persone non riesce ad accedere a questo bene primario; non può acquistare e anche l'affitto può diventare un peso difficile da portare. Come risolvere la questione abitativa? Come rispondere all'esigenza di una fetta sempre più ampia di popolazione? Le frecce nella faretra

del Comune sembrano non mancare; dall'edilizia residenziale pubblica a quella convenzionata, dalle manovre di sostegno per gli affitti all'housing sociale. In apparenza dunque la soluzione sembra semplice: costruire case di diverse tipologie e utilizzare le opzioni disponibili per consentire a tutti l'accesso al bene casa. Resta il fatto, però, che le casse comunali languono e la crisi ha colpito anche il comparto dell'edilizia. Dove trovare i soldi? Dalla finanza?

"La storia di questi anni" ci dice Maurizio Carones, direttore della rivista AL della Consulta degli architetti di Lombardia, "ci ha insegnato che l'interesse della finanza per il mondo delle costruzioni non sempre, per usare





da sistemi cartografici computerizzati, ci consentono di descrivere e conoscere meglio il nostro territorio, caratterizzata da una stratificazione di interventi che si sono susseguiti nel tempo e ne hanno costruito la cultura, l'identità. Un apparato descrittivo è

un eufemismo, ha fatto molto bene. La casa è diventata un prodotto finanziario, la cui rendita per questi soggetti spesso estranei al mondo dell'edilizia doveva essere consistente e raggiungibile in poco tempo. Una fra le conseguenze è stata un'espansione, che ha inciso negativamente sul territorio. Si è trattata di un'espansione caratterizzata dalla dispersione, con la crescita, soprattutto nei piccoli centri, di quartieri di villette sorti qua e là, a cui le amministrazioni locali hanno dovuto garantire servizi, trasporti, viabilità con ulteriori costi per la comunità. Senza dimenticare l'abbandono dei centri storici".

**Però i fondi immobiliari crescono, soprattutto quelli dedicati all'edilizia privata sociale, all'housing sociale.**

Stante l'attuale crisi un ricorso allo strumento finanziario è opportuno al momento. È importante però che questi fondi, come sembra che sia, ragionino su tempi di rendita più lunghi e soprattutto garantiti e che portino a un mercato calmierato. È necessario investire i meccanismi per arrivare a offrire a tutti la possibilità di accedere alla casa come bene sociale e non come prodotto finanziario. Molti fra i fondi oggi disponibili sembrano andare in questa direzione e ciò è un indubbio vantaggio.

**I Comuni hanno molte possibilità di intervento, dall'edilizia pubblica all'housing sociale. E sono numerose le aree dismesse che possono essere messe a disposizione. Oltre agli aspetti economici, dove sta il problema?**

Al di là delle formule, credo sia importante partire da un apparato descrittivo del territorio. Gli strumenti che offre oggi la tecnologia, a partire

utile per fronteggiare anche domande impreviste, contingenti, ma soprattutto può fornire una base per costruire ipotesi di lavoro articolate o, per meglio dire, per programmare seriamente gli interventi. Un programma serio e puntuale è il punto di partenza per buoni progetti. Questi, poi, si possono declinare come meglio si crede. Credo, però, che un primo passo debba essere quello di ridimensionare la dispersione. Una soluzione è quella di concretare i volumi, prestando attenzione al rapporto con il verde, con la natura.

**Concentrare i volumi fa pensare, tuttavia, ai cosiddetti casermoni delle nostre periferie.**

Ecco perché ho accennato a programmi articolati che tengano in giusto conto il rapporto con il verde. L'aspetto volumetrico, poi, non significa più cemento: sarebbe lo stesso delle villette sparse sul territorio, ma concentrato in una zona più piccola. E poi oggi possiamo pensare a demolizioni mira-

te, a progetti sostitutivi. Non dimentichiamo che abbiamo un patrimonio edilizio, soprattutto pubblico, in molti casi di scarso pregio, costruito senza pensare a un tema oggi importante come il risparmio energetico, con materiali scadenti e a volte inquinanti. E oggi la domanda di casa si associa spesso alla domanda di qualità della vita.

**Risparmio energetico, sostenibilità, qualità della vita sono voci importanti se non prioritarie nella normativa di settore. Anzi, a volte nelle norme c'è una cura del dettaglio quasi eccessiva.**

In effetti, da un punto di vista architettonico, c'è una certa rigidità della normativa che impedisce la ricerca tipologica del costruito.

Sarebbe opportuno pensare a norme che si limitino a indicare i risultati prestazionali del manufatto. Il progetto potrebbe essere così più libero di trovare, sperimentare soluzioni innovative che rispondano al risultato prefissato.

Avere a disposizione una descrizione del territorio, che consenta di sviluppare programmi articolati, in cui si inseriscono progetti in linea che privilegino risultati in linea con le esigenze di qualità della vita. In questo quadro si inseriscono le diverse formule, dall'edilizia residenziale pubblica all'housing sociale. Il tutto cercando e sperimentando nuove vie, nuovi modelli abitativi che rispondano alle esigenze dei cittadini.



Alessandro Russo, Presidente Dipartimento Politiche della Casa Anci Lombardia

# La casa come punto di partenza per una visione d'insieme

di Sergio Madonini



**“Progettare l'abitare è fondamentale per trasformare l'emergenza abitativa” in una grande opportunità in cui investire sulla migliore qualità della vita e sulla riqualificazione urbana”.**

Ripartiamo con questa frase (vedi Strategie Amministrative n. 7, settembre 2010) da Alessandro Russo, presidente del Dipartimento politiche della casa e giovanili di Anci Lombardia, per parlare di questione abitativa. In questi mesi il Dipartimento si è mosso su diversi fronti per dare corpo alle opzioni che possono rispondere alla domanda di casa di una fascia di popolazione sempre più ampia. In primo luogo, Anci Lombardia ha partecipato al tavolo di coordinamento per l'elaborazione del bando regionale che assegna 50 milioni di euro per il sostegno affitti. Oltre a sottolineare l'impegno dei Comuni lombardi per integrare il fondo, nonostante la situazione difficile, il presidente Russo ribadisce i positivi risultati di questa partecipazione. “L'elemento di fondo” ci dice Alessandro Russo, assessore di Solaro, “sono stati i meccanismi di controllo sui contributi regionali erogati. Visto il contenuto innovativo della norma, ne abbiamo chiesto e ottenuto l'applicazione in via sperimentale. Con il bando 2010 sono quindi stati assicurati incentivi ai Comuni che ottempereranno ai controlli richiesti, che potranno pertanto usufruire di parte delle risorse che riusciranno a recuperare. Per contro, è stata stralciata la decurtazione del 5% dei contributi inizialmente prevista

per i Comuni inadempienti. In sintesi, abbiamo ottenuto un'importante cambio di rotta: si è passati dalla minaccia di decurtazioni punitive previste per i Comuni inadempienti ad una logica premiale di incentivi per le amministrazioni virtuose.

Altro fronte è quello dell'housing sociale. “Un compito importante è quel-

**In generale, sulla questione casa qual è il quadro che si sta delineando?**

È d'obbligo una premessa, che può apparire ripetitiva, ma che serve per individuare nuove modalità di intervento. Siamo in un momento di crisi per tutti i Comuni, per quelli che devono rispettare il Patto di stabilità, ma anche per i Comuni che ne sono



lo di conoscere le realtà che operano in quest'ambito. È necessario incontrare enti e istituzioni, confrontarsi, raccogliere informazioni e fare una sintesi da mettere a disposizione di tutti i Comuni. D'altra parte, Anci Lombardia è presente in certe istituzioni, come la Fondazione Housing Sociale”.

esclusi ma che hanno visto ridursi le risorse per rispondere alle esigenze della comunità. La casa è certo un, se non il tema principale, attorno al quale tuttavia si muovono altre questioni. È necessaria una visione d'insieme e un intervento che vada oltre il livello localistico e coinvolga tutte le forze in

campo.

La collaborazione con la Regione per il bando affitti è solo un aspetto. Risponde alle esigenze delle fasce più deboli, che hanno tuttavia necessità anche di altri servizi, di altri strumenti di sostegno.

Come sappiamo, questa crisi ha posto il problema casa anche per quella fascia "grigia" di persone che si trovano sopra la soglia delle fasce deboli, ma non sono in grado di affrontare i prezzi di mercato, né per acquistare né per pagare un affitto. Per questa fascia di popolazione la risposta crediamo possa venire dall'housing sociale, soprattutto se offre un giusto mix di opzioni per accedere al bene casa: dall'acquisto a prezzi ragionevoli a forme di riscatto attraverso affitti calmierati e così via.

### **In cosa consiste questa visione d'insieme cui faceva cenno?**

Faccio un esempio. Il nostro Dipartimento si occupa anche delle politiche giovanili. Da più parti si invoca il superamento della società dei "bamboccioni", l'avvio per le nuove generazioni di un percorso di autonomia.

In questo senso, il giovane che va a studiare in un'altra città o che inizia a lavorare come può uscire dall'abitazione di famiglia e affrontare la questione casa ai prezzi di mercato?

E non è sufficiente risolvere il problema casa. È necessario offrire ai giovani servizi che non pesino economicamente. Gli alloggi per gli universitari devono essere vicini alle sedi di studio, devono poter avere servizi centralizzati, come per esempio lavanderia, ristorazione, accessibili sotto tutti i punti di vista, devono consentire di partecipare alla vita sociale e civile della città in cui i giovani sono inseriti. In altri termini, parliamo di qualità della vita e quindi di servizi sociali, trasporti, ambiente. Dunque, sul tema degli alloggi per i giovani dovrebbero convergere tutte le realtà istituzionali che si occupano dei diversi ambiti. Si dovrebbero cioè sviluppare politiche coordinate da diversi assessorati a partire da quelli regionali. E il tema non riguarda solo i giovani, ma, come si diceva, tutte le fasce di popolazione che avanzano un'istanza per il bene casa. La casa è un elemento sociale ed è, in certi casi, essa stessa un servizio



Edilizia popolare quartiere Comasina 1954-63  
(fonte: Aler Milano)

e la soluzione del problema abitazione va programmata in una visione più ampia.

### **Cosa significa la casa come elemento sociale?**

Significa prima di tutto superare il concetto di casa come strumento di pianificazione volto a coprire esigenze di bilancio, senza preoccuparsi sul dove e come costruire. L'edilizia abitativa, soprattutto pubblica, deve puntare allo sviluppo di aree, integrando la pianificazione territoriale con quella dei servizi.

Significa, in secondo luogo, sviluppare programmi coordinati da più assessorati e questo consentirebbe, tra l'altro, di reperire le risorse economiche adeguate, perché suddivise tra più realtà. Certo, le risposte alle esigenze dei cittadini saranno diverse a seconda che si tratti del grande centro urbano, del

suo hinterland e del piccolo Comune, così come saranno diverse in funzione dei differenti soggetti, giovani, coppie, anziani, separati e così via.

Tuttavia, resta in ogni caso opportuno aprire un tavolo di confronto tra istituzioni e tra assessorati.

### **E l'edilizia residenziale pubblica?**

È una partita aperta e difficile.

Ci sono Comuni che da 40/50 anni non ricevono investimenti sulle case popolari. Per altro il patrimonio esistente si sta sempre più depauperando.

Le possibilità territoriali di intervento ci sarebbero.

Esistono molte aree dismesse che si potrebbero mettere a disposizione per l'edilizia pubblica. Ma i Comuni da soli possono fare ben poco. Credo che in quest'ambito si debba tornare a una pianificazione nazionale di edilizia residenziale pubblica.

Il problema casa non può più essere rimandato: agli enti locali l'iniziativa

# Social Housing: è tempo di fare

di Paolo Covassi



**Oltre l'80% delle famiglie italiane possiede una casa. Eppure il problema dell'abitare è ben più ampio e importante di quanto questo singolo dato possa far**

**intendere. Le politiche della casa "tradizionali" non rispondono più al bisogno dell'abitare, così c'è bisogno di nuove soluzioni.**

Molti vedono una possibilità nel "social housing", argomento di cui si parla molto ma che spesso non è andato oltre la trattazione teorica. Per capire meglio il problema e individuare possibili soluzioni abbiamo incontrato Antonio Intiglietta.

**Sono ormai diversi anni che si parla di Social housing, ma quando si vanno a cercare casi di realizzazione concreta non si trova molto...**

Chiariamo innanzi tutto cos'è una politica di Social housing. La confusione regna sovrana e la legislazione, molto frammentata, non aiuta a chiarire. Potremmo definire la politica di Social housing tutta quell'iniziativa pubblica e privata, profit e no profit, che ha come obiettivo una risposta al bisogno dell'abitare per tutte quelle categorie sociali, dai più poveri ai giovani agli immigrati, che hanno bisogno di trovare una risposta al problema dell'abitare a condizioni economiche sostenibili per le proprie finanze.

Per poter prendere in affitto una casa una persona non può spendere più del 30% del proprio reddito complessivo, soglia oltre la quale diventa difficile vivere dignitosamente, soprattutto in città dove il costo della vita è elevato. Quindi chi non ha la possibilità di accedere al mercato libero della casa rientra nell'alveo del Social housing, sia che si parli di affitto che di acquisto.

C'è una fascia sociale emergente, che proviene o dalle classi povere o dalle classi medie, che non si pone il problema dell'acquisto, ma che cerca un affitto che rientri nelle condizioni che dicevamo prima.

Può essere l'immigrato che viene a lavorare in Italia, ma anche una giovane coppia, un poliziotto, un ricercatore universitario o uno studente.

**Ma una politica della casa per le fasce socialmente più deboli c'è sempre stata.**

Oggi la frantumazione delle politiche e delle azioni legislative offrono soluzioni che sono in via di "esaurimento". Mi spiego. Da un lato ci sono i poveri, coloro che non potrebbero permettersi neanche l'affitto agevolato, che avrebbero diritto alle case di edilizia sovvenzionata o case popolari. Sempre di più però diminuiscono i finanziamenti, sia da parte regionale che statale, a questo tipo di politiche, così che si registra un rapporto tra domanda e offerta quanto mai deficitario, che si

traduce in liste d'attesa lunghissime e tempi non compatibili con il bisogno del singolo. Non ci sono più fondi pubblici per proseguire in questa politica della casa, che è quindi destinata a esaurirsi.

Le regioni e i comuni devono rendersi conto che se non cambiano le politiche dell'edilizia popolare si troveranno in un vicolo senza uscita.

A questo si aggiunge una fascia media che oggi non ha più la condizione per acquistare una casa (anche di edilizia agevolata) ma non sono neanche così poveri da avere diritto alla casa popolare (che comunque difficilmente avrebbero). Questa fascia di popolazione, questa zona "grigia", è la classe emergente del paese! Sono persone che studiano, che iniziano a lavorare, immigrati, giovani neolaureati, giovani famiglie, persone che svolgono servizi pubblici.

È una fascia estremamente eterogenea che condivide il bisogno della casa, e che spesso è costretta a risolvere il proprio problema in maniera illegale: gli affitti in nero.

**Quali sono le caratteristiche che deve avere questa nuova politica per la casa?**

La situazione descritta suscita la necessità di una nuova politica per la casa. Regione Lombardia da questo punto di vista è stata più coraggiosa di altre regioni e ha emanato una legge che si pone l'obiettivo di sostenere operatori profit o no profit in grado di realizzare su aree standard (cioè a costo prossimo allo zero) edilizia di social housing per dare risposta a questo fabbisogno.

Su questo si è inserito un altro intervento importante da parte dello Stato, vale a dire la creazione di un fondo di Social housing da parte della Cassa Depositi e Prestiti per realizzare investimenti a tasso di interesse del 3%; in questo modo si riducono i costi di co-





struzione e finanziari e il costo dell'affitto può rientrare in quei requisiti di sostenibilità di cui abbiamo detto.

**Quindi a oggi si è messo in moto il processo finanziario, in Lombardia si è avviato il processo legislativo, cosa occorre adesso?**

Per dare una risposta rapida a questo bisogno che diventa sempre più pressante, ammesso che gli aspetti citati siano pienamente operativi, occorre superare il problema di una struttura amministrativa assai lenta e complessa che metta a disposizione le aree su cui operare.

Per costruire case in Social housing occorre che si verifichino tre condizioni: le aree devono avere un costo tendente a zero o, quanto meno, un costo non speculativo; il costo di progettazione e costruzione deve essere, per quanto di qualità ed ecosostenibile, economico e su questo c'è un forte sviluppo tecnologico che lo rende possibile; ci deve essere un'agevolazione finanziaria (le fondazioni) e fiscale. Su questo ultimo punto basterebbe uniformare l'iva, che per chi compra la prima casa è al 4% mentre chi realizza case sociali ha un trattamento iva di mercato del 10%.

Le amministrazioni sono chiamate ora a realizzare un piano d'area funzionale a questo sviluppo e a mettere i terreni rapidamente a disposizione, oggi, con una celerità operativa che accolga e accetti le proposte che nascono dalla società o si renda sussidiario introducendo iniziative dirette. Questo protagonismo operativo da parte delle amministrazioni comunali manca.

Io prevedo un'exasperazione da parte dei cittadini per questa lentezza e mancanza di determinazione che sempre più diventerà malessere.

**Quindi è solo un problema di disponibilità delle aree?**

Non solo. Il problema politico è che si parla troppo, si pianifica teoricamente tanto ma si realizza poco.

Il problema non è soltanto l'area, ma anche avere un iter burocratico semplificato e operativo che consenta di rispondere in tempi rapidi. Se devo costruire degli appartamenti non posso aspettare quindici anni, ma nel giro di un paio d'anni devo poter dare risposta al bisogno abitativo, anche perché nel frattempo, le presone e le famiglie non possono aspettare e si arrangiano...

Se ci fosse un'offerta sociale consistente, anche il mercato privato sa-

rebbe costretto ad abbassare i prezzi, che oggi per molti sono improponibili.

**Il social housing potrebbe introdurre così un circolo virtuoso?**

Certamente, l'unico modo di intervenire anche per contrastare il fenomeno delle case sfitte o invendute è proporre un mercato sociale che imponga di ridurre le richieste dei proprietari di casa. Se si potessero introdurre a Milano 10.000 appartamenti entro sei mesi io sono assolutamente certo che il mercato privato abbasserebbe del 40, 50% i costi di affitto. Quindi il fabbisogno di Milano in termini costruttivi si ridurrebbe, perché c'è già. E questo vale per tutte le grandi città. Ma genererebbe un altro processo, la dinamica della scala sociale.

Chi oggi prende una casa con affitto sociale, c'è la concreta possibilità che un domani crescendo in termini economici e professionali, possa lasciare la casa in affitto e comprare casa rimettendo in moto il processo del mercato abitativo e, di conseguenza, l'economia del paese.

Quello che è in crisi non è né l'edilizia di lusso né l'edilizia popolare, è in crisi il mercato centrale perché manca una capacità di processo del mercato che metta in condizione di mettere da parte soldi per acquistare casa. Il problema della casa coinvolge temi sociali più ampi, ma può essere un punto di partenza per offrire prospettive valide a quanti oggi vivono in condizione di difficoltà.



## Il rilancio del settore edile secondo l'opinione dei costruttori

# Semplificare per accelerare

di Claudio De Albertis – Presidente Assimpredil Ance

**Su un punto, credo, possiamo essere tutti concordi: di burocrazia si può morire. Ma allora perché continuiamo a soffocare tra mille adempimenti di cui spesso non comprendiamo il fine? C'è una frase che mi piace ripetere: la Pubblica Amministrazione è l'infrastruttura su cui corrono le idee. Ma la congestione è troppo alta e le misure adottate non sono ancora sufficienti, il risultato è che siamo troppo lenti, quando non siamo fermi.**

È un grido d'allarme che si alza forte e da tanto tempo da parte di tutto il mondo produttivo e non solo: forse è arrivato il momento di ascoltarlo.

Nella Pubblica Amministrazione lavorano persone con tanta voglia di cambiare questo sistema: partiamo da

qui per fare una vera innovazione, con coraggio e con la consapevolezza che non c'è più tempo e spazio per chi non vuole cambiare.

Abbiamo bisogno di uno Stato fortemente presente che controlli e assicuri un sistema di regole certe e rispettate. Abbiamo bisogno di una Pubblica Amministrazione che sposti le priorità di intervento dal mero controllo del processo autorizzativo alla sorveglianza attiva, costante e diffusa.

Per combattere e vincere la nostra battaglia verso la qualità, la legalità e l'innovazione abbiamo bisogno del forte sostegno dello Stato e delle Amministrazioni Locali, che devono diventare i nostri primi alleati per far crescere economicamente, socialmente e culturalmente il nostro territorio.

Questa fase congiunturale così dura per il settore delle costruzioni ha fatto esplodere annose situazioni di inefficienza della Pubblica Amministrazione che ci sembra sempre più lontana dal comprendere e dal confrontarsi con il sistema delle imprese.

L'effetto è un rafforzamento dell'illegalità che assume forme diverse: dalla corruzione alle infiltrazioni mafiose solo per nominarne due.

Il settore delle costruzioni uscirà cambiato dalla crisi, ma non sarà come vorremmo se lo Stato non farà la sua parte eliminando le condizioni che permettono scorciatoie e non interverrà radicalmente per evitare l'esasperazione di chi è sano e regolare.

E non servono leggi giustizialiste e falsamente moraliste, servono azioni





per stanare e combattere le illegalità. Bisogna vigilare sulla miriade di comportamenti che minano la struttura stessa di una buona amministrazione della cosa pubblica. È evidente che deve essere innovato radicalmente il nostro sistema normativo che è spesso ridondante, complicato, farraginoso, ripetitivo, confuso e contraddittorio. Una condizione che si moltiplica nelle maglie territoriali dei mille enti e soggetti, con procedure e modi di agire diversi e assolutamente incomprensibili, a volte auto referenzianti. Una situazione che mette a rischio la sopravvivenza delle imprese e che in questo periodo e per il settore delle costruzioni vuol dire fermare il comparto in grado di creare il più consistente indotto della nostra economia.

La politica deve andare al fondo del problema e deve continuare a lavorare per semplificare, snellire, creare norme chiare che favoriscano il sistema legale delle imprese, smontando il groviglio delle regole formali che soffocano le imprese sane e gli investimenti. Segnali di attenzione ci sono, la Regione Lombardia ha creato un Assessorato mirato al tema e il Comune di Milano sta studiando forme di intervento incisive.

Ma intanto proprio a Milano ci vogliono anni per far partire un cantiere e le risorse dedicate alla gestione amministrativa del processo edilizio, pubblico o privato che sia, sono poche e insufficienti a dare risposte rapide e utili a far ripartire gli investimenti. Vanno rimesse al centro dell'attività di gestione amministrativa l'etica ma anche la logica e la coerenza dell'in-

teresse pubblico che dovrebbe permettere di perseguire criteri di premialità, di prestazionalità e di selezione delle imprese che hanno una storia e una reputazione. Da una parte ci siamo noi: con il compito di trasformare il territorio con qualità e competenza. Noi imprese onnivore dal punto

di vista della conoscenza, che si interfacciano con gli abitanti della città da una parte, con gli ingegneri del prodotto dall'altra, con gli amministratori dall'altra ancora. Obbligati ad oscillare con maestria dagli uni agli altri, cercando di ricavarne collaborazione e sostegno nell'elaborazione dei nostri prodotti.

Dall'altra parte c'è quell'enorme apparato funzionale che è la macchina dell'amministrazione che governa i flussi del nostro lavoro.

Alle imprese manca mercato e agli uffici mancano risorse; gli imprenditori hanno tempi perentori, gli amministratori sembra meno.

E non credo di banalizzare il problema

dicendo che abbiamo spesso la sensazione che le "tipiche integrazioni" di documentazione richieste, chi fa il nostro mestiere sa bene di cosa parlo, siano un sistema utilizzato per rallentare se non sospendere la procedura, per guadagnare tempo, per stare nei termini legislativi. Purtroppo, possiamo dire, siamo sulla stessa barca ma non riusciamo a remare dalla stessa parte: penso ai pareri differiti, incongruenti, che ci obbligano a tornare alla casella di partenza di un infinito Monopoli, dove il traguardo è l'approvazione del procedimento.

Attendiamo esiti di conferenze dei servizi a cui sono chiamati come minimo 10 o 15 attori protagonisti e non sappiamo chi si presenterà alla riunione. Sappiamo solo che intanto il tempo passa, che così non funziona. Questo sistema non produce ricchezza per nessuno: sottrae risorse ai contenuti, alla qualità del progetto, alla città.

C'è un ritmo dettato dal mercato che appartiene alle nostre imprese; c'è un ritmo della città che viene dal basso e fa crescere nuove esigenze a cui dobbiamo rispondere. Servono azioni senza esitazioni, decise e orientate a cancellare tutto ciò che non è essenziale al risultato e che opprime senza oggettive motivazioni di tutela dell'interesse pubblico. Siamo pronti a sederci a fianco di chi vorrà affrontare questo non facile impegno.



## Il Rapporto Cittalia: "I Comuni e la questione abitativa"

# Definire l'housing sociale per rispondere ai cittadini

di Sergio Madonini

**È fuor di dubbio che i Comuni siano i primi soggetti istituzionali coinvolti nella ricerca di soluzioni alle esigenze della popolazione. Non è necessario stabilire questo assioma in un articolo di legge, è così e non si scappa.** Fra le tante questioni che i cittadini esprimono, quella abitativa è diventata negli ultimi anni di particolare rilevanza, vuoi per la carenza di abitazioni, vuoi per la difficoltà di una sempre più ampia fascia di popolazione a sostenere i costi di una casa.

L'interessante rapporto di Cittalia, "I Comuni e la questione abitativa", pone in evidenza questi due aspetti. Sul fronte della carenza di abitazioni, infatti, il rapporto segnala che, rispetto agli altri Paesi europei, l'Italia con il 4% registra una percentuale estremamente bassa di edilizia popolare (la media comunitaria è del 20%). Non solo, ma stando a una stima effettuata nel 2007 dall'Unità di analisi strategica della Presidenza del Consiglio, negli ultimi anni lo stock abitativo pubblico è calato di oltre il 20%.

Le difficoltà economiche riguardano

sia la capacità di acquisto, sia quella di mantenere un mutuo, ma soprattutto quella di accedere e mantenere il costo di un affitto che, nel corso degli anni, è andato a incidere progressivamente in modo sempre più accentuato sul reddito. Nel periodo 1991-2009, ci dice il rapporto Cittalia, a fronte di una crescita delle disponibilità familiari del 18%, l'incremento dei canoni di mercato nelle aree urbane è stato pari al 105%. L'incidenza della locazione di un'abitazione di 70 mq sul reddito delle famiglie italiane è così passata dal 10,2% dei primi anni Novanta all'attuale 17,6% (+74%).



Le fasce della popolazione interessate da questo disagio abitativo si sono ampliate, coinvolgendo un'area "grigia" di persone che, pur potendo contare su un reddito, non sono in grado di accedere al mercato edilizio.

Fra le tante soluzioni, il rapporto prende in considerazione anche l'housing sociale. Argomento di certo interessante e attuale; se ne parla

spesso e da tempo, ma resta sempre un dubbio: cos'è l'housing sociale?

Il rapporto di Cittalia cerca di dare una risposta, partendo proprio dal presupposto che non è facile dare una definizione di questo concetto.

Il rapporto prende in considerazione diverse fonti: il Cecodhas, il Comitato europeo per la promozione del diritto alla casa, la normativa statale (finanziaria 2008 e decreto interministeriale 28 marzo 2008), le formule di accordi economico-finanziari tra i Comuni e altri soggetti pubblici e privati e le politiche sociali.

Esaminando queste fonti, il rapporto giunge così a fornire i diversi significati attribuiti in Italia all'housing sociale:

- una definizione che si allinea a quella europea del Cedhoas e che include nel social housing tutto l'insieme degli interventi di sostegno pubblico all'abitare;
- una definizione che individua nel social housing un'area di politica abitativa non ricompresa nella tradizionale edilizia residenziale pubblica e che da questa si differenzia per la flessibilità, per il target (non i più poveri, ma una fascia più ampia di persone in difficoltà), e per i soggetti coinvolti (non solo gli attori pubblici, ma anche il privato e il non profit);
- una definizione che identifica con il termine social housing una precisa modalità di partenariato tra soggetti pubblici e privati per l'investimento di risorse a favore della riqualificazione urbana e della realizzazione di nuovi interventi edilizi;
- una definizione che classifica come social housing l'insieme delle iniziative volte a promuovere un'offerta abitativa per target specifici, nell'ambito di una più ampia politica di coesione sociale.

Questa pluralità di significati non risolve però il dubbio.

Così il rapporto di Cittalia cerca di fare un passo oltre e, partendo dalle esperienze concrete e dalle forti aspettative della cosiddetta fascia grigia, individua i quattro punti su cui fondare una definizione di housing sociale come un programma di azione che:

- realizza una funzione d'interesse generale volta a promuovere la coesione sociale sul territorio;
- interviene prioritariamente su un'area di disagio sociale non estremo, un'area esclusa dai benefici pubblici per i più bisognosi e al contempo non in grado di accedere al libero mercato;
- impegna la sussidiarietà orizzontale, mettendo a frutto la partecipazione e le risorse di attori pubblici, privati e non profit;
- integra politiche della casa e politiche sociali, associando agli interventi edilizi un'azione di accompagnamento sociale.



## > A Brescia due soluzioni di "passaggio"

Sono due i progetti di housing sociale messi in campo a Brescia. Il primo mira a soddisfare una domanda abitativa di natura temporanea (per esempio lavoratori con contratto a tempo determinato) e costruire le condizioni affinché soggetti oggi in condizione di difficoltà siano domani nella possibilità di accedere a soluzioni di mercato o quasi mercato. Il progetto, promosso dall'Immobiliare Sociale Bresciana, con il supporto di Fondazione Cariplo, si è concretizzato nell'acquisto e ristrutturazione di un immobile a Brescia, dove sono stati realizzati 16 appartamenti di varie metrature e 5 loft, oltre ad alcune soluzioni di locazioni commerciali in campo sociale (poliambulatori odontotecnici, studio psicologico).

Al momento, tutti gli alloggi sono occupati con la creazione di un mix abitativo equilibrato tra i diversi bisogni riscontrati sul territorio: giovani, giovani coppie, famiglie monoreddito, stranieri, soggetti in condizioni di fragilità, soggetti segnalati da varie enti che operano sul territorio.

L'altro progetto ha per destinatarie le donne sole o con famiglie con problemi socio - economici. Anche in questo caso l'obiettivo è quello di soddisfare una domanda abitativa di natura temporanea, costruire le condizioni affinché soggetti, oggi in condizione di difficoltà siano domani nella possibilità di accedere a soluzioni di mercato o quasi mercato. Si tratta di 14 appartamenti, oggi tutti occupati.

INFO

[www.cittalia.it](http://www.cittalia.it)

Fondazione Housing Sociale, fondi immobiliari e Comuni

# La Fondazione che promuove l'edilizia tra pubblico e privato

di Raffaele De Simone

**Dal dopoguerra a oggi il problema casa si è presentato più volte: Vuoi la penuria di abitazioni, soprattutto nei primi anni dopo il secondo conflitto mondiale, vuoi per i prezzi elevati, periodicamente ci si è trovati ad affrontare la questione abitativa.**

Anche in questi anni ci si ripresenta il problema. Eppure, dicono i dati Istat, il 73,3% delle famiglie italiane possiede la casa in cui abita. Questa situazione ha portato, a partire dagli anni '90, a ritenere risolto il problema casa. Una convinzione che ha fatto da sfondo alla riduzione della produzio-

ne di edilizia sociale. Così dal 1984 al 2004, la realizzazione di edilizia residenziale pubblica è passata da 34.000 abitazioni per anno a circa 1900 (dati Cresme).

Dunque, circa il 27% non possiede la casa e in questa fascia rientrano, oggi, le giovani coppie, gli studenti fuori sede, i neolaureati in cerca di lavoro, i separati, gli immigrati. Sono quella fascia grigia che non riesce ad accedere al mercato immobiliare e non è in condizione di fruire delle cosiddette case popolari. A questi poi si aggiunga quel quasi 15% di famiglie che ancora pagano il mutuo e che in molti casi

non sono più in grado di far fronte a questa spesa.

Per quanto minoritaria, il disagio abitativo di questa fascia di popolazione ha una ricaduta anche sullo sviluppo economico di un territorio. Per esempio, non essendoci alloggi a prezzi abbordabili, molti scelgono di allontanarsi dai centri urbani, spendendo cifre consistenti per raggiungere i luoghi di lavoro, cifre che vanno a sommarsi all'affitto. Per far fronte a queste spese, si devono tagliare i consumi. La risposta a questa esigenza che coinvolge non solo la casa, ma la necessità di servizi (sociali, di trasporto e così



Milano

23/24/25 novembre 2010

FIERAFORUM IX Edizione

*Palazzo delle Stelline, Corso Magenta 61*



ASSOCIAZIONE  
NAZIONALE  
COMUNALI  
ITALIANI



Fieraforum RisorseComuni, promossa da ANCI Lombardia e organizzata da Ancitel Lombardia, torna il 23, 24 e 25 novembre 2010 per offrire nuove occasioni di incontro e formazione gratuita per amministratori e responsabili della gestione degli Enti locali.

**Ingresso libero e gratuito**

**STRATEGIE  
E SOLUZIONI  
PER LO SVILUPPO  
DELLE AUTONOMIE  
LOCALI**

[www.risorsecomuni.it](http://www.risorsecomuni.it)



via) è l'housing sociale. A questo proposito sono nati negli ultimi anni fondi immobiliari i cui promotori sono state le fondazioni di origine bancaria. Pur avendo natura privata, un elemento qualificante del fondo immobiliare dedicato all'housing sociale è la tutela dell'interesse pubblico. Come detto però, l'intervento di housing sociale va oltre la dimensione edilizia e ricomprende temi quali la sostenibilità sociale e la progettazione di servizi dedicati a particolari categorie di cittadini. Inoltre, per garantire l'accesso a tutti è necessaria l'acquisizione di terreni o immobili a basso costo, generalmente di proprietà comunale. A questo punto il privato, ovvero il fondo, si incontra con il pubblico, ovvero il Comune. Quest'ultimo, è il principale soggetto interessato a risolvere la questione abitativa nel suo complesso, compresi i contenuti sociali del problema. Diventa così prioritario il dialogo tra le due componenti che può, tuttavia, rivelarsi complesso. Il privato si deve impegnare a costruire relazioni con gli

ambiti locali, analizzarne i bisogni e sviluppare il progetto delle iniziative da attivare. Per contro, il pubblico ha la necessità di capire il funzionamento del fondo e se la strada intrapresa risponde alle esigenze dei cittadini. Tutto questo può comportare un rilevante investimento di risorse e di tempo. Come risolvere il problema? Fondazione Cariplo, Regione Lombardia e ANCI lombardia hanno dato risposta al quesito dando vita nel 2004 alla Fondazione Housing Sociale. La Fondazione, in concreto, stipula un protocollo di intesa, istituendo un gruppo di lavoro integrato con il Comune, che ha la funzione di promotore dell'intervento di housing sociale. Il gruppo

mette a punto un progetto (che può riguardare nuove costruzioni o recupero di aree e immobili dismessi) approvato dal Comune che lo mette a gara, cui può partecipare il fondo immobiliare. In caso di vittoria, il fondo stipula una convenzione con l'amministrazione comunale che costituisce il diritto di superficie sulle aree comunali a favore del fondo e stabilisce gli obblighi e i vincoli che disciplinano l'interesse pubblico dell'intervento di housing sociale.

C'è un criterio che sta alla base degli interventi di housing sociale: considerata la bassa redditività, l'intervento deve riguardare un numero minimo di alloggi (parte messi in vendita e parte in affitto), che si aggira attorno ai 70/80. Si tratta a ben vedere di una soglia non sempre raggiungibile in un piccolo Comune. Il suggerimento che viene dalla Fondazione è quello di avviare un Consorzio tra i Comuni.

In conclusione, la Fondazione agisce in stretto contatto con il Comune, fornendo il proprio supporto nella fase di pianificazione economico-finanziaria, in quella di coordinamento delle politiche comunali, in quella di progettazione architettonica e nella gestione dell'intervento.

**INFO**

[www.fhs.it](http://www.fhs.it)

[www.housingsociale milano.it](http://www.housingsociale milano.it)

In queste pagine i rendering dei progetti presentati per gli interventi di housing sociale a Figino e via Cenni, a Milano

Fonte progetto: Housing Sociale a Milano



# TRASPARENZA EFFICIENZA CONTROLLO

**SPM**  
consulting

 **Projectmate**<sup>2.0</sup>  
La soluzione logica

SPM consulting  
viale Stelvio 66  
20159 Milano  
Telefono 02 202 404 26  
[www.spmconsulting.it](http://www.spmconsulting.it)

Un esempio europeo di social housing

# La risposta viennese al problema casa

a cura di Lauro Sangaletti



**Se in Europa volessimo trovare degli esempi innovativi di Social Housing dovremmo fare una gita a Vienna.**

**Grazie a una storia che la vede impegnata già durante fin dalle esperienze maturate durante i governi socialdemocratici della Vienna Rossa, tra il 1919 e il 1934, la capitale austriaca infatti vanta una certa conoscenza in materia.**

In realtà tra la fine del XIX secolo e l'inizio del XX secolo, vista la scarsità di abitazioni, nella città si assistette a un particolare fenomeno chiamato Siedlerbewegung che vide impegnati dei cittadini nell'occupazione dei suoli agricoli al fine di bonificarli e trasformarli in terreni edificabili. Fu proprio grazie a questo fenomeno che nacque l'interesse verso le esigenze della collettività che portò alla nascita delle prime cooperative edilizie viennesi. L'impulso nella ricerca di nuove soluzioni abitative fu poi amplificato dalla conclusione della Prima Guerra Mon-

diale che determinò l'esigenza di un profondo cambiamento architettonico cittadino in grado di garantire abitazioni ai lavoratori che, in seguito alla crisi economica post bellica, si trovarono un salario ridotto. Si iniziò quindi a dibattere in merito al "diritto alla casa" e "all'affitto minimo".

Grazie a queste riflessioni venne ideata una specifica tipologia abitativa: l'Hof, una struttura a corte composta da grandi blocchi che potevano ospitare centinaia di famiglie fornendo servizi (asili, lavanderie, negozi, biblioteche), verde, cortili e spazi per il gioco con soluzioni architettoniche che assicuravano luce diretta alle abitazioni abolendo i lucernari; inoltre l'Hof era aperto alla città e ai suoi abitanti: era uno spazio dove la vita urbana si inseriva e trovava vigore.

Queste esperienze finirono con il secondo conflitto mondiale e nell'immediato dopoguerra si pensò di espandere le aree edificate nelle zone periferiche non ancora urbanizzate. Qui sorsero

degli insediamenti suburbani, ispirati al modernismo, che prevedevano ampi giardini residenziali, attrezzature per la collettività e infrastrutture. L'ampliamento delle periferie permise anche alla municipalità di sfoltire la popolazione nei quartieri centrali più altamente popolati. Tale progetto si sostanziò negli anni '60 quando iniziò un programma di espansione urbana che avrebbe previsto la costruzione di 10000 alloggi all'anno.

Nel decennio successivo, invece, il piano di sviluppo cittadino si concentrò sullo sviluppo di un piano per il trasporto pubblico e il contenimento del consumo di suolo che prevedeva anche il rinnovo delle abitazioni delle aree densamente popolate. Le riflessioni sviluppate in questo periodo portarono nel 1984 alla partenza di un progetto di "riqualificazione sensibile" per migliorare la situazione esistente, progetto che ancora oggi è attivo. Oggi Vienna rappresenta uno dei migliori esempi di città europea e offre

adeguate aree verdi, trasporti pubblici eccellenti, un vivace movimento culturale, delle politiche d'integrazione di successo e degli alloggi per i cittadini a prezzi accessibili. Per raggiungere questi obiettivi la Municipalità si è spesa in diversi ambiti, pianificando azioni che potessero incrementare la qualità della vita della città. Così la capitale austriaca è diventata attrattiva e una nuova immigrazione ha animato i suoi quartieri. Per far sì che aumentasse sia la quantità che la qualità dell'offerta di abitazioni e al contempo si realizzassero programmi di Housing responsabili e trasparenti, è stato necessario rinnovare un'altra volta le politiche abitative,

Le innovazioni sono state attuate principalmente su tre piani: la gestione dei finanziamenti, la gestione delle aree edificabili e la sperimentazione progettuale. Sono nate ricerche sul tema casa che hanno messo in luce i legami tra le politiche pubbliche, le tendenze sociali emergenti e le risposte progettuali architettoniche che possono essere messe in campo.

Con l'attivazione di "progetti a tema" si sono indagate le trasformazioni del quadro sociale e demografico della città ma anche gli stili di vita, i profili degli abitanti e l'uso da parte di questi della città. Dai dati raccolti sono nate opportunità progettuali utili per implementare nuovi modelli abitativi; per fare un esempio di come la Municipalità viennese ha affrontato le nuove esigenze si può considerare il caso



della "popolazione anziana". A fronte dell'aumento del numero degli anziani residenti in città, l'Amministrazione viennese si è impegnata in progetti per l'abbattimento della barriere architettoniche e per l'integrazione di servizi nelle abitazioni destinate a questa fascia di cittadini, affinché fosse garantita loro una vita autonoma. Con una modalità simile sono stati inoltre affrontate nuove questioni sociali come quella dell'immigrazione, della convivenza fra culture, delle esigenze delle nuove famiglie monoparentali e dei single, della sostenibilità ambientale, etc. Un esempio di questa attenzione al "tema" del progetto è dato dal riguardo con cui Vienna affronta la questione della sostenibilità ambientale con iniziative a dir poco pionieristiche

da oltre 40 anni. Oltre alla progettazione e realizzazione di edifici a basso consumo energetico, a Vienna si sono dati da fare per costruire un quartiere senz'auto (realizzando un'idea nata nel 1992). Per raggiungere questo risultato il Consiglio Comunale cittadino ha avanzato la proposta – poi accettata – di destinare, nel momento di realizzazione di nuove abitazioni, le risorse necessarie alla costruzione di garage e posti auto alla riqualificazione di infrastrutture alternative alla viabilità su 4 ruote da mettere a disposizione dei residenti. Questo progetto ha riscosso un notevole successo e già la municipalità ha deciso di promuovere nuove iniziative simili.

Fino a ora abbiamo considerato i progetti ma dall'ideazione all'azione il Comune di Vienna coinvolge imprenditori, associazioni no-profit e finanziatori con un'iniziativa che nel 1995 ha dato vita alla fase dei "concorsi – appalto": una procedura che mette a bando l'acquisto dell'area da parte dei costruttori, richiede la cooperazione tra i costruttori e i progettisti già in fase di offerta concorsuale, il calcolo preventivo e vincolante dei costi di costruzione, un programma di gestione dell'intervento di housing sociale e una stima dei canoni d'affitto e di vendita per i futuri inquilini.

La progettazione a tema delle abitazioni e l'intera storia delle politiche abitative viennesi è stata quindi una costante ricerca di una soluzione volta a offrire risposte concrete e positive alle esigenze emergenti sul territorio.



## Un regolamento edilizio "solare"

# Carugate, Comune pioniere di sostenibilità

di Sergio Madonini



Giuliano Dall'O'

**Da qualche anno l'estate ci propina un periodo (una settimana, al massimo due) con temperature da deserto africano.**

**Il riferimento al deserto è voluto, perché**

**in quei giorni, oltre a utili consigli per la salute, c'è sempre qualche esperto che ci prospetta la desertificazione prossima ventura.** Poi

viene l'inverno che, senza aspettare i giorni della merla, all'improvviso ci catapulta per un certo lasso di tempo a temperature siberiane. E allora ecco la futura glaciazione.

Al di là degli allarmismi, resta il fatto che in quei periodi le nostre abitazioni consumano notevoli quantità di energia, vuoi per raffreddare gli ambienti, vuoi per riscaldarli. Un consumo che incide negativamente sulla qualità del clima e che rilancia, soprattutto in quei periodi, il tema delle fonti energetiche. Dipendiamo ancora troppo dai combustibili fossili.

La maggior parte del patrimonio edilizio, non solo residenziale, presenta impianti che funzionano con questi combustibili e, in molti casi, si tratta di strutture obsolete. È necessaria una svolta e su questa direttrice si stanno muovendo ormai numerose Amministrazioni locali.

L'efficienza e il risparmio energetico in edilizia sono oggi obiettivi raggiungibili, grazie a tecnologie più che conosciute e alle nuove frontiere che si stanno aprendo. Senza correre troppo in avanti, per esempio, si può prevedere l'utilizzo del solare termico, a partire dalle nuove costruzioni.

Il solare termico è una tecnologia ma-

tura, utilizzata in tutto il mondo dagli anni '70, e versatile, con cui riscaldare l'acqua e gli ambienti, oppure per rinfrescare le stanze durante l'estate. Ed è su questa tecnologia che si basa il Regolamento edilizio di Carugate.

È stato il primo Comune in Italia a emanare un provvedimento di questo tipo. "Il regolamento nasce nel 2003" ci dice il Sindaco Umberto Gravina. "Gli amministratori di allora si interrogarono su come migliorare la qualità dell'ambiente nella città e la risposta fu di intervenire sull'efficienza e sul risparmio energetico. Un'azione che avrebbe portato vantaggi al territorio e soprattutto ai cittadini.

Il fortunato incontro con il professor Dall'O' del Politecnico di Milano e la conoscenza delle prime esperienze di Ordinanze per il solare termico in Europa ci hanno portato a redigere e adottare questo regolamento".

Carugate è un Comune di circa 15.000 abitanti in provincia di Milano, con un territorio che si estende per poco più di 5 kmq. Dal 2003 il solare termi-

co è obbligatorio per le nuove costruzioni e gli impianti pilota sono stati installati dapprima negli edifici pubblici. Nel giro di tre anni, nel 2006, vi erano 485 mq di impianti tra installati e approvati. Oggi sono 836, ovvero 1 mq ogni 16 abitanti.

"In questa impresa sono stati coinvolti tutti gli operatori interessati, dai costruttori ai professionisti", ci dice ancora il Sindaco Gravina. "Qualche resistenza iniziale è venuta dai costruttori perché l'inserimento del solare termico significava costi maggiori nella realizzazione dell'edificio.

Abbiamo studiato con loro questo aspetto e individuato migliorie che abbattessero tali costi. In ogni caso, l'esperienza è stata accompagnata anche da azioni di comunicazione a ogni livello, primi fra tutti gli utenti finali, in cui abbiamo evidenziato quali fossero i costi extra nelle costruzioni ma anche le stime di ritorno dell'investimento. Oltre al comfort ambientale per gli inquilini e per la città, ne risulta anche una rivalutazione della





Tutte le nuove costruzioni a Carugate devono rispettare il regolamento edilizio. Non è da meno il grande centro commerciale Carosello (in queste pagine due immagini del progetto).

casa. Per esempio, nel caso di ristrutturazioni di una casa di pregio, l'extra costo dell'8% viene recuperato in circa 10 anni. Più in generale si tratta di una maggiorazione dello 0,5% a mq, recuperabile nell'arco di 6 anni. E comunque ci siamo anche attivati per coinvolgere le banche locali affinché erogassero prestiti a tassi d'interesse molto bassi. Su questo fronte continuiamo nella nostra azione con l'obiettivo di raggiungere tassi prossimi allo zero". Nulla sembra lasciato al caso. Dal punto di vista tecnico, per esempio, il Comune ha sollecitato il supporto della "Rete Punti Energia", l'associazione di agenzie energetiche della Regione Lombardia, e ha previsto attività di formazione per progettisti e società costruttrici.

La formazione è stata finalizzata a fornire competenze per la valutazione dei progetti di costruzione. Inoltre, il

regolamento prevede due fasi di controllo: il primo durante la progettazione, in cui il progettista compila una scheda di controllo con i parametri dell'impianto solare termico, e il secondo in fase di costruzione, quando i pannelli solari vengono installati. "Abbiamo avuto buoni risultati, anche sotto il punto di vista della disseminazione.

Fin dall'inizio abbiamo coinvolto la Provincia di Milano, che ha in seguito emanato regole guida per i Comuni. La Regione, poi, nella sua legge sul risparmio energetico in edilizia, ha accolto alcuni nostri principi. E prima ancora della legge regionale circa 40 Comuni hanno seguito il nostro esempio. Soprattutto, però, abbiamo posto le basi per uno sviluppo sostenibile e una migliore qualità dell'ambiente e quindi della vita. Sono obiettivi che approfondiamo nel PGT, in cui si pre-

vede nell'adozione di fonti energetiche rinnovabili un ampliamento delle prescrizioni obbligatorie, comprendendo anche il fotovoltaico, e un attento rapporto tra territorio urbanizzato e natura. L'obiettivo che persegue il Piano di Governo del Territorio è la definizione di nuove sinergie fra le parti di territorio urbanizzato e quelle rimaste parzialmente o totalmente esenti dallo sviluppo edilizio in modo da creare una città multifunzionale dove vi trovano poste oltre le attività legate alla residenza anche una gamma di attività di tipo innovativo produttrici di reddito, cultura, benessere e qualità della vita".

Tutto sommato, misure semplici hanno avviato Carugate sulla strada della sostenibilità, ottenendo risultati di rilievo in tempi brevi. E forse i cittadini di Carugate non temono la calura africana e il freddo siberiano.

## I progetti di ERP sostenibile finanziati dalla Regione

# Abitare ecologico in Lombardia

di Sergio Madonini

**In un panorama di scarsi interventi nell'edilizia residenziale pubblica, spiccano alcuni interventi caratterizzati da misure volte al risparmio energetico e all'utilizzo di materiali eco-compatibili. Si tratta di complessi edilizi ed edifici nei Comuni di Grumello, Baranzate, Corsico e Somaglia.**

**A questi si aggiunge un interessante esperimento a Brescia.**

Una consistente parte dei finanziamenti necessari a realizzare questi interventi viene dalla Regione Lombardia e i tempi di realizzazione, dagli inizi dei lavori all'assegnazione degli alloggi, sono stati piuttosto brevi, circa 18 mesi di media. Segno che con la partecipazione di tutte le istituzioni territoriali si possono raggiungere risultati apprezzabili, ma soprattutto ecologicamente compatibili.

Il progetto ERP di Grumello, in provincia di Bergamo, prevede 42 alloggi destinati alla locazione e nasce dall'Accordo Quadro di Sviluppo Territoriale tra l'Amministrazione comunale di Bergamo e la Regione Lom-

bardia. Nel complesso è ricompresa un'autorimessa interrata per circa 50 posti auto. Caratteristiche costruttive del complesso edilizio sono l'impiego di un sistema integrato geotermico-solare centralizzato, l'utilizzo di pannelli fotovoltaici, gli interventi per il risparmio idrico (con un impianto di recupero delle acque piovane), l'isolamento acustico, l'inserimento di una serra solare e il ricorso al teleriscaldamento. La serra è in grado di fornire il 25% del fabbisogno termico dell'edificio. Il progetto Eco-casa, redatto dall'Area Gestione del Territorio del Comune di Baranzate, in provincia di Milano, nasce nell'ambito degli interventi incrementali del patrimonio di edilizia residenziale pubblica previsti nel Secondo Programma Regionale di Edilizia Residenziale Pubblica 2007-2009 e prevede 10 alloggi.

I principi di sostenibilità ambientale sono assicurati dall'impiego di energie rinnovabili quali la geotermia e la tecnologia fotovoltaica, dal contenimento dei consumi con un involucro caratterizzato da un efficace isolamento

termico, con muri perimetrali dello spessore di 45 cm, e dall'impiego di materiali eco-compatibili.

Nell'area ex-Burgo di Corsico, alle porte di Milano, si è voluto realizzare un intervento edilizio di alta qualità sul piano della sostenibilità ambientale, del risparmio energetico, della riduzione delle emissioni nocive in atmosfera e del ricorso alle fonti di energia rinnovabili. Obiettivo di fondo, ottenere i massimi livelli di comfort ambientale attraverso impiego delle migliori tecnologie disponibili sul mercato. Per esempio, sui tetti degli edifici (90 alloggi) sono installati 180 moduli fotovoltaici per una superficie complessiva pari a 237 mq, cui corrisponde una potenza elettrica installata pari a 27,00 Kwp e una produzione energetica annua stimata in 29,75 MWh che equivale a circa il 75% del fabbisogno energetico annuo degli impianti elettrici a servizio delle parti comuni. A Somaglia, in provincia di Lodi, gli edifici (12 alloggi in totale), inseriti nel centro storico, sono realizzati in legno di abete prefabbricato. Siamo proprio nell'ambito della bioarchitettura e le costruzioni, antisismiche, garantiscono isolamento acustico e termico con notevole risparmio di energia.

Regione Lombardia e Aler di Brescia, infine, hanno realizzato un fabbricato sperimentale di 52 alloggi di edilizia residenziale pubblica destinati ad anziani. L'intervento assume caratteristiche sperimentali con riferimento alla qualità ed all'innovazione in edilizia residenziale pubblica nel campo della bioedilizia, dell'architettura bioclimatica, del risparmio energetico (con la realizzazione di un impianto di raffrescamento sperimentale "ground cooling") e della domotica. Non a caso il progetto si chiama BIRD, ovvero Bioedilizia, Inclusione, Risparmio energetico e Domotica.



INFO

[www.regione.lombardia.it](http://www.regione.lombardia.it)



# 10 anni di esperienza e grandi risultati

Il nostro impegno è affrontare con voi le sfide dell'innovazione  
10 anni di soluzioni per le autonomie locali

[www.ancitel.lombardia.it](http://www.ancitel.lombardia.it)



Le tecnologie al servizio dell'edilizia ecocompatibile

# Con la building automation aumenta l'efficienza energetica



di Simone Zoani

**In un'epoca come la nostra dove non è più possibile prescindere dalle problematiche energetiche e di tutela dell'ambiente, la ricerca di una sempre maggiore efficienza energetica, in ogni settore, è un impegno di primaria importanza.**

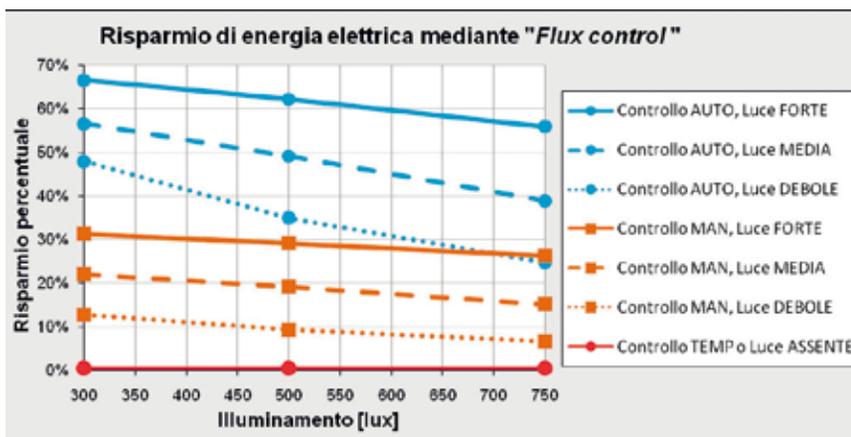
Non fanno eccezione, e anzi, in tal senso, svolgono un ruolo fondamentale, la generazione, la distribuzione e l'utilizzo dell'elettricità, tenendo conto che, attualmente, l'intera filiera, dalla produzione al consumo finale, comporta perdite fino a un 80%, già riducibili di almeno il 30% applicando le più moderne soluzioni tecnologiche.

Per quanto riguarda l'incremento di efficienza nell'utilizzo finale dell'elettricità, riveste un'importanza notevole la gestione tecnologica degli edifici residenziali e terziari, in cui l'energia elettrica rappresenta più del 50% dell'energia utilizzata per riscaldamento, condizionamento, illuminazione e altre applicazioni.

Lo strumento principe per conseguire una gestione più efficiente degli edifici è costituito dai sistemi di home e building automation che, secondo studi sviluppati da enti qualificati, possono comportare risparmi energetici che possono variare dal 30 al 60% (fonte

Prospetto laterale del Palazzo della Regione Molise

WBCS). Anche se non sempre i risultati di questi studi sono perfettamente coincidenti tra loro, data la molteplicità dei parametri da considerare (caratteristiche costruttive e di utilizzo degli immobili, area geografica, esposizione a fattori climatici specifici) che richiede un'analisi caso per caso su ciascun edificio, in questi studi si cita, ad esempio, un risparmio che può arrivare fino al 50-60% con l'automazione dell'illuminazione, fino al 15-20% con l'automazione del riscaldamento, maggiore (fino al 40%) con l'automa-



zione della ventilazione e così via. Questi dati sono confermati in misura più o meno consistente nelle applicazioni pratiche e, quindi, può essere corretto affermare che, analizzate correttamente le condizioni in cui un edificio si trova ad operare, da un efficiente sistema di controllo, automazione e supervisione degli impianti ci si possa ragionevolmente aspettare un risparmio energetico di almeno il 30-40%. Una conferma che si è avuta anche dalle analisi effettuate su alcune delle applicazioni realizzate di recente con i sistemi forniti da ABB.

### Il nuovo edificio della Regione Molise

Il nuovo edificio della Regione Molise è frutto del riutilizzo di un immobile che aveva cessato da anni la sua funzione e che, allo scopo attuale, è stato oggetto di una serie di interventi mirati, avendo come obiettivo prioritario l'adeguamento della struttura e delle sue parti alle normative vigenti, nonché la riorganizzazione funzionale delle superfici, nell'ottica di un giusto rapporto costi/benefici e di un equilibrato standard di efficienza tra livelli di gestione e costi di manutenzione. L'edificio, che si sviluppa su cinque piani esterni e un seminterrato, per una superficie complessiva di oltre 5000 metri quadrati, è stato dotato di un sistema di building automation a standard internazionale KNX che integra la gestione dei diversi impianti elettrici e speciali, tra cui la distribuzione di energia, l'illuminazione ordinaria e di emergenza, la sicurezza. Alcune delle principali funzioni svolte dal sistema per quanto riguarda,

in particolare, l'efficienza energetica sono le seguenti:

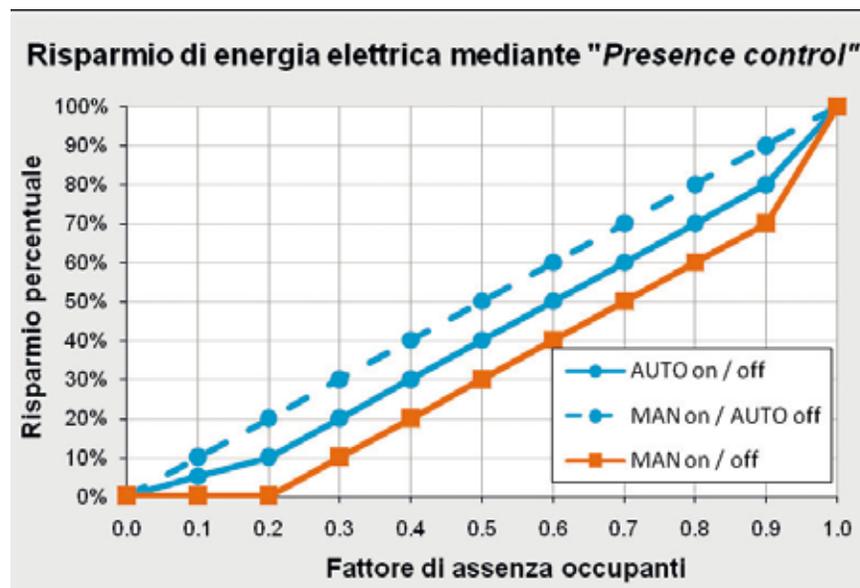
- controllo dell'accensione e parziale delle luci in funzione della presenza di persone nei diversi ambienti e del livello d'illuminazione naturale;
- controllo della climatizzazione in funzione della presenza di persone nei diversi ambienti, dell'apertura delle finestre e dell'irraggiamento solare;
- possibilità di controllo, comando e supervisione, tramite un PC e un touch panel installati in portineria, di tutte i dispositivi e gli impianti gestiti dal sistema: illuminazione interna ed esterna, rilevamento presenza negli uffici, unità di condizionamento, finestre e tende parasole motorizzate, interruttori di protezione; dal PC

è inoltre possibile impostare gli orari di commutazione per i carichi che necessitano di funzionare in determinate fasce orarie (illuminazione esterna, illuminazione corridoi ecc.).

I sistemi di automazione installati nell'edificio consentono di realizzare le funzioni richieste dalla Norma EN 15232 per la classe A di efficienza energetica, con risparmi rispetto alla classe D dell'ordine del 50% per l'energia termica, del 20% per l'energia elettrica degli ausiliari e del 40% per l'energia elettrica del sistema di illuminazione. Dalla stima effettuata per il solo impianto di illuminazione, il risparmio di energia elettrica annuale è dell'ordine dei 50-60 MWh, corrispondenti ad un risparmio di spesa dell'ordine dei 10.000 euro. In definitiva, il risparmio energetico conseguito mediante l'adozione dei sistemi di controllo intelligenti è stato stimato, sulla base della metodologia proposta dalla normativa, complessivamente pari al 38%.

Si ringraziano per la collaborazione  
Progettista: Ing. Ferdinando Massarella  
System integrator: SYS...TOR di Luca Ruggiero

INFO  
[www.abb.it](http://www.abb.it)  
<http://bol.it.abb.com>



## Le strade della riqualificazione sostenibile

# Trasformare un edificio industriale in un hotel a 4 stelle

**Il Best Western Premier Hotel Monza e Brianza Palace è un hotel a quattro stelle di nuovissima costruzione, sorto dalle ceneri di un ex edificio industriale impegnato nella produzione di fanali ed accessori per auto, situato nelle estreme vicinanze dell'uscita Cinisello sud della Tangenziale Nord, a poca distanza dal centro di Monza.** Entro pochi anni sfrutterà la possibilità di essere collegato con il centro di Milano, e quello di Monza, tramite la nuova metropolitana in fase di realizzazione (linea M1 – M5). L'edificio ha subito una completa ristrutturazione nel corso del 2008/2009. La forte volontà dei progettisti e della committenza di creare un edificio che oltre all'estetica archi-

tettonica raggiungesse elevate prestazioni termiche, acustiche e di comfort, ha comportato una serie di riflessioni e di scelte tecnologiche che contribuiscono a rendere questo progetto un esempio virtuoso di riqualificazione a elevati standard di qualità.

Il fiore all'occhiello della struttura, interamente progettata dagli architetti Alessandro Conca e Paola Caneva, è il centro congressi con una capienza massima di 300 posti a sedere e 4 sale per gli incontri di lavoro dotate di moderne e sofisticate attrezzature hi-tech. Ma innovativa è stata anche la ristrutturazione dell'edificio, che è stato ri-funzionalizzato utilizzando tutte le tecnologie disponibili sul mercato per ottenere il massimo risultato in termini di comfort e risparmio

energetico. Una delle finalità del progetto del Best Western è stata quella di riqualificare l'edificio esistente elevandolo a classi di efficienza energetica di eccellenza: a questo scopo tutto l'involucro dell'albergo è stato isolato con significativi spessori in lana di roccia (100 mm) a doppia densità, specifici per "cappotti", applicati in continuo su tutta la facciata, con conseguente eliminazione dei ponti termici. Questo tipo d'intervento (unitamente al placcaggio interno) ha fatto sì che la trasmittanza termica dell'involucro raggiungesse valori inferiori a  $0,22 \text{ W/m}^2\text{K}$ , garantendo un sensibile abbattimento dei consumi per il riscaldamento invernale e attenuando l'ingresso della radiazione solare durante l'estate. Inoltre, l'isolamento a cappotto si



rivela particolarmente vantaggioso nel caso di ristrutturazioni perché consente l'esecuzione dei lavori in tempi rapidi e senza alcuna perdita della superficie abitabile. La riqualificazione del prospetto principale e di una porzione che si affaccia sulla corte interna si è conclusa invece con una facciata ventilata, che ha lo stesso valore di trasmittanza termica delle superfici a cappotto, ma in più offre il vantaggio di un'intercapedine ventilata che migliora le prestazioni durante la stagione estiva: la differenza tra la temperatura esterna e quella dell'intercapedine, infatti, crea un movimento dell'aria, che smaltisce il calore prima che questo venga assorbito dalle pareti. Anche in questo caso le mura sono state isolate termicamente mediante pannelli ad alta densità (dello spessore di 100 mm) di lana di roccia, che essendo incombustibile riduce il rischio di innesco e propagazione degli incendi. A migliorare ulteriormente l'efficienza energetica del complesso alberghiero contribuiscono sia il placcaggio interno, effettuato con un pannello in lana di roccia dello spessore di 50 mm a media densità pre-accoppiato con una lastra in cartongesso, sia la coibentazione effettuata su tutta la copertura per evitare gravose dispersioni di calore dall'alto.



La prestazione dell'involucro trasparente, invece, è stata migliorata grazie all'utilizzo di serramenti performanti in doppio vetro con camera ad argon. L'edificio è ricoperto con pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria per una superficie di 70 m<sup>2</sup>, che copriranno circa il 55% del fabbisogno annuale con un risparmio di CO<sub>2</sub> pari al 10-15% all'anno. Oltre al comfort termico, per un albergo è an-

che importante offrire ai propri clienti ambienti tranquilli e silenziosi, garantendo il rispetto della privacy degli occupanti ed evitando qualsiasi interferenza sonora proveniente dall'esterno. Nel caso dell'Hotel Monza Brianza, prossimo ad un'arteria stradale ad alto scorrimento, è stato a maggior ragione necessario, sin dalle primissime fasi di progetto, utilizzare soluzioni e materiali idonei dal punto di vista acustico. Nello specifico, gli ambienti sensibili sono stati oggetto di un intervento di fonoisolamento, attraverso la realizzazione di contropareti interne e l'installazione di serramenti ad elevate prestazioni che, oltre a rendere possibile una significativa riduzione delle dispersioni termiche, hanno permesso di ottenere un isolamento di facciata elevato. Il Monza e Brianza Palace si configura quindi come un business hotel a tutti gli effetti e si pone come un luogo raffinato e d'impatto, con una particolare attenzione all'uso dei materiali in base alle loro funzioni.

**INFO**

Consulenza energetica e acustica:  
Rockwool Building School  
Rockwool Italia S.p.A.  
Via Londonio, 2 - 20154 Milano  
Tel.: 02.346.13.1 - [www.rockwool.it](http://www.rockwool.it)



## A Brescia un complesso edilizio per riqualificare un quartiere

# Borgo Leonardo da Vinci



**Un moderno complesso immobiliare che ospiterà uffici, negozi e abitazioni in un quartiere storico di Brescia, a pochi minuti da Piazza Loggia e dai vicoli medioevali della città antica: oltre 14.000 metri quadrati, 7.000 destinati ad uso abitativo, 1.500 dedicati a parcheggi pubblici sotterranei e un ampio spazio verde per un nuovo modo di abitare e vivere la città.**

È il progetto Borgo Leonardo da Vinci, promosso da Brescia Sviluppo S.p.A. e curato dalla CDS Holding, un'azienda bresciana che negli ultimi anni ha conquistato un ruolo di primo piano nell'attività di sviluppo immobiliare. Il centro polifunzionale, caratterizzato da elevati standard di materiali e finiture, sorgerà sulle fondamenta del complesso progettato alla fine dell'Ottocento dall'architetto bresciano Egidio Dabbeni e divenuto, in seguito, sede della Società Elettrica Bresciana. Il progetto di Borgo Leonardo, i cui lavori sono iniziati nel marzo 2008, nasce con la finalità di riqualificare un'importante preesistenza storica e creare una moderna edilizia residenziale, commerciale e direzionale.

L'area è situata in una posizione strategica, facilmente raggiungibile sia in automobile, essendo in prossimità della tangenziale ovest, sia con i mezzi

pubblici. L'estensione degli spazi verdi è incrementata dalla prossimità al parco cittadino di Campo Marte, recentemente oggetto di un progetto di riqualificazione.

"Il mercato immobiliare è cambiato: la diminuita disponibilità di capitali ha reso gli investitori molto più selettivi e ora c'è spazio solo per progetti di qualità", dice Enzo Danesi, presidente e fondatore di CDS Holding. "Il fatto che Borgo Leonardo da Vinci sia in fase di realizzazione è dunque la prova che ci siamo mossi nella direzione giusta". La riqualificazione è uno dei numerosi progetti sui quali CDS Holding sta lavorando. L'azienda bresciana, attiva in tre aree (investimenti, sviluppo, costruzioni), è stata costituita nel '93 ed è cresciuta rapidamente progettando e realizzando strutture per la grande distribuzione organizzata (GDO). Obiettivo: essere il partner che gli operatori del settore e gli investitori internazionali desiderano avere al loro fianco per crescere sul territorio italiano. In poco meno di vent'anni, CDS Holding ha completato oltre sessanta strutture commerciali per una superficie complessiva di 610mila metri quadrati mentre il fatturato è passato da 17,6 milioni nel 2000 a 64,9 milioni nel 2009.

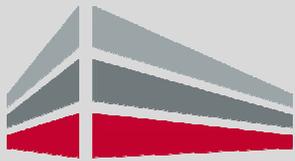
Una crescita a ritmi intensi fondata

su tre punti fermi: affidabilità ed efficienza nella realizzazione dei progetti; rapidità di risposta nell'evoluzione del mercato, solide partnership con gli operatori della distribuzione che CDS Holding assiste lungo tutto il processo di sviluppo (individuazione delle aree, gestione amministrativa, progettazione e costruzione).

In anni più recenti, il gruppo ha perseguito la crescita anche attraverso la definizione di alleanze strategiche. Dal 2005 CDS Holding è partner di Multi Corporation, gruppo leader in Europa nello sviluppo di grandi centri commerciali e progetti di riqualificazione urbana, con il quale ha costituito una joint venture che opera nel mercato italiano. Nel 2008, il capitale della società è stato aperto alla partecipazione del fondo Captiva Capital Partners III Lp che ha acquisito il 49,9%.

La maggioranza è detenuta dagli imprenditori che hanno fondato e sviluppato l'azienda: Enzo Danesi (Presidente e Chief Executive Officer), Alberto Sartori, Enrico Biffi (Chief Operating Officer) e Dario Danesi.





**PESSINA**  
COSTRUZIONI



**Inizio Lavori: NOVEMBRE 2006**

**Fine Lavori: DICEMBRE 2009**

**NUOVO OSPEDALE DI VIMERCATE**

## Edilizia ospedaliera sostenibile a Vimercate

# L'ospedale ecologico e tecnologico

di Sergio Madonini

**In una recente intervista alla nostra rivista (cfr Speciale Infrastrutture, settembre 2010) il professor Lanfranco Senn sottolineava, con riferimento alla realizzazione di opere pubbliche, l'importanza e la necessità di passare da una visione Nimby (Not in my back yard, non nel mio giardino) a una visione Pimby (Please in my back yard, per favore nel mio giardino).** In altri termini, la realizzazione di infrastrutture che offrano servizi alla cittadinanza va vista in un'ottica di tempo e di ritorni più ampia, che risponda alla domanda: mi ha portato beneficio? Soprattutto, poi, se l'opera viene edificata seguendo i principi della sostenibilità.

Dunque spostare l'attenzione sui benefici che derivano da un'infrastruttura, anche perché, come spesso accade, allo scetticismo se non alla contrarietà iniziale segue un apprezzamento

dell'utilità di un'opera. A maggior ragione se si tratta di un ospedale, come, per esempio, il nuovo nosocomio di Vimercate.

Sebbene si tratti di un'opera, realizzata dalla Pessina Costruzioni con Vimercate Salute, che copre un'area di 141.000 mq (il solo edificio ospedaliero occupa 30.000 mq), la sua realizzazione, dal progetto fino alla fine dei cantieri, è stata pensata e sviluppata con grande attenzione alla sua integrazione con il tessuto urbano di Vimercate. Un'integrazione concepita sia per quanto riguarda l'accessibilità sia la collocazione.

Il nuovo complesso è il fiore all'occhiello di una vasta zona che ricomprende, oltre Vimercate, un'ampia fetta della Brianza. Il nuovo ospedale è facilmente raggiungibile dalla Tangenziale est e la viabilità conduce ad ampi parcheggi per i visitatori e per i dipendenti. Per altro, a ottobre, l'Am-



ministrazione comunale di Vimercate ha annunciato il progetto di una pista ciclabile che collegherà il centro città con l'ospedale.

Il progetto, inoltre, prevede una riqualificazione delle strade che la ciclabile attraverserà, con migliorie all'illuminazione pubblica (a proposito di benefici!).

Posto poco distante dal centro urbano, l'ospedale vuole essere, nell'idea dei progettisti e di quanti ci hanno lavorato, il punto di partenza per lo sviluppo di un territorio di un Comune che nel tempo ha costruito un proprio habitat a misura d'uomo.

Persino nelle forme, con i padiglioni di degenza a forma di petali, e nell'utilizzo dei materiali, in particolare vetro e cotto lombardo, la struttura si inserisce in modo armonioso nel territorio, con ampi spazi verdi, soprattutto a vantaggio dei pazienti.

Nella progettazione e nell'attività di cantiere è stata posta molta attenzione alla sostenibilità dell'opera, tanto che qualcuno parla di ospedale ecologico. Del resto, sicurezza, comfort, risparmio energetico, efficienza sono state le linee di sviluppo seguite nella costruzione dell'ospedale che si presenta con caratteristiche che per alcuni aspetti anticipano il futuro: struttura antisismica e antincendio, isolamento acustico e termico, abbattimento di barriere architettoniche, interne ed esterne, ampie vetrate che consentono di sfruttare al meglio la luce solare, una potente centrale di cogenerazione e così via.

"Tutti questi impianti", ci dicono alla Pessina, "sono stati realizzati per garantire una facile manutenzione che non interferisca con le normali funzioni ospedaliere. Per riuscire a consegnare il manufatto nel giro di 3 anni, solo per questi impianti, negli ultimi sei mesi di cantieri abbiamo impiegato oltre 200 operatori. Non solo, ma l'organizzazione del lavoro e il rigido rispetto delle norme di sicurezza sul lavoro ci sono state riconosciute con il Bollino Blu della Cassa Edile".

Una corsa contro il tempo, dunque, per erigere una struttura utile all'uomo, al territorio in cui è inserita enel rispetto dell'ambiente.



## > A tempo di record

Come è possibile realizzare un'opera che si estende su un'area di 141.000 mq, di cui 30.000 occupati dall'ospedale e 48.000 dai parcheggi in meno di tre anni? Grazie a un'organizzazione del cantiere efficiente. Risposta scontata, in apparenza; basta guardare i numeri dei mezzi utilizzati dalla Pessina Costruzioni e dell'ampiezza di talune strutture realizzate per capire la complessità di tale organizzazione.

Nel cantiere sono state impegnate 8 gru a torre e autogru di ogni dimensione (dalle 20 fino a quella di 500 tonnellate); scavatori fino a 450 q, 51.000 mq di ponteggi, bulldozer, camion per movimento terra (542.000 mc movimentati), più di 8 milioni di kg di ferro utilizzati, 150 km di cavi. Per la produzione di calcestruzzo è stata installata una vera e propria centrale di betonaggio che sfornava ogni giorno 260 mc di materiale.

All'opera hanno lavorato 370 persone, con picchi di 450. A tutti Pessina Costruzioni ha garantito condizioni di massima sicurezza e regolarità nel lavoro, parametri che sono valsi al cantiere il Bollino Blu della Cassa Edile. Un riconoscimento di qualità che attesta l'impegno costante dell'azienda a mantenere elevati standard di salute e sicurezza dei propri processi produttivi.

INFO  
www.pessinacostruzioni.it

## Due esempi per abbattere le barriere architettoniche

# Quando la collaborazione supera gli ostacoli... architettonici

di Sergio Madonini

**Presso l'Unità spinale dell'Ospedale Niguarda di Milano sono installati e funzionanti due miniapartamenti in cui, prima della dimissione, le persone tetraplegiche e paraplegiche possono prendere visione e dimestichezza con strutture prive di qualsiasi barriera che possano impedire la piena fruibilità della casa.** Dalle persiane a comando vocale, all'impianto luci che si accende con un soffio, ogni elemento è pensato per agevolare persone che hanno seri problemi motori. Impera la domotica, in questi appartamenti, grazie anche al contributo di numerose aziende che operano nel settore. Del resto, l'Unità di Niguarda non offre solo cure ai pazienti, ma, anche grazie all'Associazione Unità Spinale Niguarda onlus, si occupa dei loro problemi a tutto tondo. Non è la

negli edifici scolastici, nel 2010 l'Amministrazione comunale ha avviato interventi relativi ai percorsi stradali. L'Unione Italiana Lotta alla Distrofia Muscolare ha infatti richiamato all'attenzione del Comune un copioso studio effettuato sul tema dell'abbattimento delle barriere architettoniche. L'associazione ha presentato al Sindaco Monica Gibillini, all'Assessore ai Lavori Pubblici Natale Osnaghi e ai funzionari ed esperti comunali una mappa dei punti in cui le barriere architettoniche impediscono il passaggio a chi si muove in carrozzina. Dalla mappa si è passati a ricognizioni sul campo, effettuate dai tecnici con l'apporto di rappresentanti dell'associazione, al fine di individuare specifici interventi di miglioramento della percorribilità delle aree del centro cittadino, ove sono presenti numerosi

verso un percorso di continuo miglioramento" ci dice l'assessore Osnaghi, che ha partecipato all'attività di ricognizione. "Questo significa che, oltre a intervenire in altre zone del paese, andremo a sensibilizzare i privati e chi apre nuovi esercizi, tenendo presente anche che quando interverranno manutenzioni negli edifici pubblici, ci ricorderemo di adottare piccoli accorgimenti che possano essere d'aiuto ai disabili. Colgo l'occasione per fare un plauso all'Unione Italiana Lotta alla Distrofia Muscolare di Bareggio che ci ha permesso di accrescere la nostra sensibilità verso queste esigenze e di individuare nel contempo in via primaria dove fosse necessario intervenire in questa prima fase".

È solo un esempio, ma in numerosi Comuni lavori di questo tipo, soprattutto per quanto riguarda l'accesso agli uffici pubblici, sono stati realizzati. Per altro sul problema è attiva da anni la Regione Lombardia che, con legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6, tramite progetti pilota e bandi, eroga contributi a Comuni, Aler, Enti religiosi e Onlus, per rendere accessibili e fruibili gli edifici e gli spazi di loro proprietà. Con la medesima legge vengono erogati contributi anche a soggetti privati per l'eliminazione delle barriere architettoniche nella propria residenza. Inoltre, sono altrettanto numerosi i provvedimenti delle amministrazioni locali (piani, regolamenti, programmi) in cui si prevede che le nuove costruzioni sorgano senza la presenza di queste barriere. Ostacoli, è il caso di dirlo, ce ne sono ancora, ma con l'aiuto di associazioni come quelle citate ed enti pubblici sensibili alla questione, presto verranno abbattuti.



prima volta, e non sarà l'ultima, che dalla collaborazione tra terzo settore ed enti pubblici nascono progetti volti ad aiutare coloro che si trovano in difficoltà. Come nell'housing sociale, così in altri settori che riguardano l'abitare, come l'abbattimento di barriere architettoniche, le iniziative di questo genere non si contano.

Un esempio viene da Bareggio, in provincia di Milano. Dopo aver predisposto interventi nel 2009 per l'abbattimento delle barriere architettoniche

siti di interesse pubblico ed istituzionale, fra cui scuole, edifici di culto e uffici pubblici. Particolare attenzione è stata rivolta all'area in prossimità degli edifici scolastici e della biblioteca, dove la presenza di alberature e di pavimentazioni particolarmente deteriorate rappresenta una sostanziale difficoltà di percorribilità. Dopo questa ricognizione, è stato predisposto un progetto che interessa le vie del centro e i lavori sono partiti. "Quest'anno è il primo passo orientato

INFO  
[www.ausniguarda.it](http://www.ausniguarda.it)  
[www.uildm.org](http://www.uildm.org)



# Lo strumento migliore per iniziare a costruire: [www.assimpredilance.it](http://www.assimpredilance.it)

Vetrina delle imprese è l'esclusivo servizio di ricerca online offerto da Assimpredil Ance che fornisce dati sulle imprese edili, le loro attività e le loro qualifiche.

Un'indispensabile banca dati di informazioni chiare, trasparenti e facili da reperire, raccolte da Assimpredil Ance, l'associazione leader nella consulenza dell'attività d'impresa e nel presidio del mercato e degli scenari normativi, tecnologici e finanziari.

**Clicca su Vetrina delle imprese**



**Assimpredil Ance**

Associazione delle imprese edili e complementari delle province di Milano, Lodi, Monza e Brianza  
Via San Maurilio 21 20123 Milano T. 02.8812951 F. 02.8056802  
[www.assimpredilance.it](http://www.assimpredilance.it)

La dieta del futuro.



È ora di mettersi a dieta riducendo i consumi. Un corretto isolamento con lana di roccia è in grado di limitare notevolmente l'energia necessaria per il riscaldamento e il raffreddamento di un edificio. Inoltre, come evidenziato dalle valutazioni sul ciclo di vita del prodotto, la lana di roccia Rockwool è completamente eco-compatibile ed è in grado di far risparmiare nel tempo oltre 100 volte l'energia necessaria per produrla, trasportarla e smaltirla. La qualità sta nel mezzo: per saperne di più visita il sito [www.rockwool.it](http://www.rockwool.it)