

E SE INVECE CHE SUI SINGOLI CONDOMINI PUNTASSIMO SULLA

RIGENERAZIONE DI INTERI QUARTIERI?

DI ELISABETTA ANSALONI ZIVIERI, ARCHITETTO
SOCIO PROCURATORE DI INGEGNERI RIUNITI



Elisabetta Ansaloni Zivieri
Ingegneri Riuniti

Da più parti è segnalata l'esistenza di milioni di MQ di edilizia esistente, soprattutto residenziale, da riqualificare adeguandola alle nuove normative in termini di sicurezza, risparmio energetico, qualità. Molti studi e convegni si sono succeduti negli ultimi dieci anni descrivendo il problema, sottolineando la necessità di intervenire per invertire la tendenza al degrado, ma, a nostro avviso, nessuno degli esempi e delle varie proposte attacca alla radice il problema. Il cambiamento radicale della società in generale e del settore immobiliare in particolare ci dice che non è una "crisi" ma una rivoluzione delle vecchie procedure e dei sistemi di valutazione, che, oltre ai problemi economici e di liquidità del settore, hanno disorientato gli operatori tradizionali e le Pubbliche Amministrazioni a tutti i livelli: sono infatti ancora legati a vecchi schemi urbanistici ed edilizi come, per esempio, lo *zoning*, responsabile della formazione di zone monotematiche (residenza, produzione,

commercio, tempo ibero, ecc.) che ha disgregato il concetto che sottende alla nascita delle città; oppure la defatigante consueta contrattazione tra il Pubblico ed il privato imprenditore immobiliare (promotore).

L'impressione è che si giri più o meno consapevolmente intorno al nocciolo della questione temendo la complessità del tema soprattutto in relazione ai seguenti argomenti: - scontrarsi con una *burocrazia* dalle cui pastoie essa stessa non sa più come uscire, - affrontare la *polverizzazione* delle proprietà di interi quartieri come di singoli condomini le cui diverse età, esigenze, funzioni e disponibilità economiche richiedono esperienza, perizia e pazienza per essere convogliate verso un obiettivo comune, - nuove modalità per il *sostegno economico* di queste iniziative, - *formazione di team* interdisciplinari non convenzionali idonei a gestire il programma di intervento con adeguati sistemi di formazione, attuazione, controllo e verifica del processo e dei risultati, - utilizzo di *protocolli* che stabiliscano fin dall'inizio gli obiettivi da raggiungere e aiutino a controllare il processo per tutta la durata di vita prevista in *trasparenza*.

Più di trent'anni di ricerca e realizzazioni per i recupero di centri storici, hanno portato Ingegneri Riuniti alla ferma convinzione che, così come si operò per la formazione della legge sul loro recupero, anche in questo caso sia necessario promuovere alcuni *Progetti Pilota* in aree a diversa caratterizzazione scelte in città di varia dimensione, compresi i centri medio piccoli, e riferendosi a zone monotematiche (residenziali, produttive, commerciali, ecc.), nelle quali mettere a punto progetti integrati di sviluppo e riprogettazione: durante la compilazione dei quali si desumeranno le normative più opportune per facilitare la loro esecuzione. Tale nuovo comparto normativo dovrà poi andare a sostituire completamente quello esistente ormai inadeguato.

“

Più di trent'anni di ricerca e realizzazioni per i recupero di centri storici hanno portato Ingegneri Riuniti alla ferma convinzione che, così come si operò per la formazione della legge sul loro recupero, anche in questo caso sia necessario promuovere alcuni Progetti Pilota



“

È necessario, poi, che si dia inizio alla vera e propria attività edilizia una volta definiti e vincolati a precise scadenze i fondi necessari per l'attuazione del progetto, sia dei singoli proprietari coinvolti che del promotore, compresi eventuali finanziamenti / agevolazioni pubbliche

Tra tutti gli importanti argomenti da affrontare è particolarmente rilevante che la capacità edificatoria e le destinazioni d'uso da assegnare alle singole aree non dipendano dalla contrattazione diretta tra P.A. e promotore, ma che, a cura di quest'ultimo, derivino da accurate ricerche circa la tipologia e l'entità della domanda dei residenti esistenti e potenziali, che le destinazioni d'uso nascano dalla disponibilità di operatori, presenti in zona, o comunque interessati a gestirle e adeguatamente preparati affinché si affaccino sul mercato con le migliori qualifiche. Inoltre è fondamentale che le destinazioni d'uso e gli aumenti di superficie utile siano assegnate ed equamente distribuite tra tutti i proprietari della zona i quali potranno "spenderle" con il Promotore per migliorare le loro proprietà, in questo modo si promuove la distribuzione del reddito favorendo la collaborazione e le esigenze di tutti.

È necessario, poi, che si dia inizio alla vera e propria attività edilizia una volta definiti e vincolati a precise scadenze i fondi necessari per l'attuazione del progetto, sia dei singoli proprietari coinvolti che del promotore, compresi eventuali finanziamenti/agevolazioni pubbliche, così che, eliminati i rischi finanziari, i cantieri possano procedere speditamente e concludersi in tempi brevi evitando sfilacciamenti e interruzioni che vanificano gli sforzi e i risultati attesi: esperienze analoghe hanno dato risultati sorprendenti.

A garanzia di tutto il processo è previsto l'utilizzo di conti economico-finanziari certificati sulla base dei quali saranno stabiliti gli oneri e le valorizzazioni di ciascuno e la cui veridicità ed osservanza saranno verificate passo-passo fino alla fine dei lavori.

