

Materiali tecnologie e processi per la riqualificazione energetica dell'edilizia residenziale pubblica

Pietro Mencagli

Keywords: social housing, utenza, economica, strumenti finanziari, involucro, povertà energetica, riqualificazione edilizia, sostenibilità, retrofit energetico

Investire sulla cultura del progetto dell'edificio sostenibile è uno degli elementi chiave per intervenire anche sulla sostenibilità sociale dello sviluppo urbano. La riduzione dei costi ambientali derivanti dallo sviluppo edilizio e urbano delle nostre città può permettere di combattere attivamente il fenomeno dell'impoverimento progressivo di alcune fasce della popolazione europea, definito come povertà energetica.

Tale obiettivo passa attraverso l'analisi di alcuni elementi chiave. Il primo riguarda la sostenibilità economica, al fine di articolare interventi fattibili dal punto di vista finanziario. Il secondo riguarda la necessità di intervenire, nel settore dell'housing sociale, sulla cultura diffusa della realizzazione e della progettazione dell'edilizia economica con tecnologie a basso impatto che non siano troppo difficili da metabolizzare dagli operatori del settore e che non abbiano un sovracosto eccessivo al momento della loro messa in opera ma che garantisca una rinnovata qualità architettonica. Il terzo elemento riguarda le strategie di riqualificazione e rigenerazione sia del tessuto urbano, sia dell'involucro edilizio attraverso le più opportune strategie di intervento per attivare il necessario adeguamento rispetto alle necessità che oggi vive una nuova domanda dell'utenza.

Premessa

La riqualificazione dell'edilizia pubblica sia essa residenziale che non residenziale, non può prescindere dalla riqualificazione integrata del suo modello d'uso, l'edilizia residenziale e tutta l'edilizia destinata ai servizi pubblici rappresentano il più forte strumento di integrazione di coesione sociale a disposizione della pubblica amministrazione per agire con misure di riqualificazione mirata di settori di città in situazioni di marginalità o di degrado fisico, sociale ed economico.

Se poi la riqualificazione fisico materiale del parco edilizio non può prescindere da interventi di carattere strutturale ed impiantistico, e la riqualificazione funzionale, la valorizzazione economica e sociale delle strutture sul territorio non può prescindere dalla partecipazione e dal coinvolgimento dei cittadini utenti sugli obiettivi di riqualificazione e di rilancio del territorio su cui si incide.

Le azioni sulla promozione del miglioramento delle prestazioni degli edifici rappresentano la sintesi di tutte le componenti della sostenibilità energetica, ambientale, economica e sociale.

Le prerogative d'utenza dell'housing sociale comportano una profonda verifica della attendibilità dei risultati in termini di prestazione delle soluzioni tecniche ottimizzate sulla efficienza energetica. La durabilità dei materiali utilizzati, il livello e la qualità della manutenibilità e del progetto di manutenzione, la variabilità del sistema delle esigenze dell'abitare, l'interazione utente-edificio che si manifesta negli adattamenti e nelle trasformazioni spontanee delle strutture edilizie, rendono necessario lo studio di soluzioni adeguate per profilo prestazionale ad una utenza variabile nel tempo e nei suoi comportamenti d'uso, ma sempre rispondenti ad uno standard di offerta di prestazione tecnologiche alto.

Le strategie sull'ambiente urbano e le strategie sulla produzione, il consumo e la distribuzione dell'energia hanno molti punti in comune. Il luogo di incontro di queste azioni è proprio il sistema complesso territorio-edificio-impianto-utente; l'ambiente urbano, il quartiere, l'ambiente di relazione tra utenti e spazi antropizzati rappresentano il luogo in cui sviluppare le azioni innescate dalle politiche comunitarie sulla sostenibilità dello sviluppo dell'ambiente urbano.

La difficoltà caratteristica del settore dell'housing sociale, è intervenire sulla cultura diffusa della realizzazione e della progettazione dell'edilizia economica con tecnologie a basso impatto che non siano troppo difficili da metabolizzare dagli operatori del settore e che non abbiano un sovraccosto eccessivo

dal momento della loro realizzazione.

Alla riqualificazione energetica sarà quindi necessario affiancare interventi efficaci in termini di abitabilità e valorizzazione finanziaria del patrimonio; anche in rapporto all'utenza, valutando le soluzioni finalizzate al raggiungimento dell'efficienza energetica e in maniere più diretta alla caratterizzazione delle soluzioni di involucro, vista la preponderante implicazione di questi elementi tecnici sul controllo delle condizioni ambientali dell'edificio

È necessario strutturare un metodo interdisciplinare finalizzato a definire le linee guida per la riqualificazione del patrimonio edilizio a bassa intensità tecnologica – residenziale e non – delle aree metropolitane di espansione sul territorio.

Sviluppare housing sociale significa sviluppare, riqualificare ed innovare il territorio.

La situazione in Italia. Perché housing sociale?

L'acquisita centralità delle città e i cambiamenti socio – demografici tuttora in corso hanno portato le metropoli ad un processo di espansione continua, spesso non regolamentata dagli apposti strumenti, causando una crescente richiesta di alloggi proveniente da fasce sociali che non sempre sono in grado di soddisfare la propria domanda né in un sistema di libero mercato, né nel sistema dei requisiti per l'edilizia economica e popolare.

È cambiata la componente socio demografica della popolazione che versa in condizioni di disagio abitativo. Oltre alla fascia sociale in parte già assistita dall'edilizia popolare, si aggiungono, nuove categorie appartenenti alla fascia media, nuclei monoreddito che, per l'innalzamento dei valori del mercato immobiliare sia residenziale che locativo, rischiano di restare vittime di processi di esclusione territoriale, sociale e quindi di sviluppo economico.

L'housing sociale, infatti, rivolge le proprie attenzioni non solo alla fascia dedicata all' edilizia residenziale pubblica, ma orienta le sue attenzioni a gruppi sociali che non riescono ad accedere al mercato privato della casa. Sono stati strutturati interventi di housing sociale "speciale", che riguardano insediamenti residenziali e servizi nel pieno rispetto dei concetti basilari del housing sociale, ma rivolti ad utenze particolari: residenze universitarie, residenze per anziani, residenze in locazione per garantire la mobilità lavorativa, e simili.

L'housing sociale si offre come strumento attraverso il quale sviluppare innovazione sotto molti punti di vista, urbanistica, tipologica, tecnico-costruttiva, e offrire una nuova qualità architettonica per la residenza. Nonostante le complessità che differenziano l'alloggio sociale, non sono mancate le sperimentazioni e realizzazioni in materia di risparmio energetico, utilizzo di fonti di energia rinnovabile, eco-sostenibilità ambientale.

L'innovazione non deve limitarsi alla sperimentazione sulla nuova costruzione, ma anche sulla riqualificazione del patrimonio pubblico, residenziale e non; per "qualificare" nuovamente brani di territorio degradati, e adeguare energeticamente degli involucri edilizi fortemente disperdenti.

Le definizioni delle categorie di utenza

È interessante osservare come è cambiata la componente socio demografica della popolazione che versa in condizioni di disagio abitativo. Oltre alla fascia sociale tradizionale in parte già assistita dall'edilizia popolare, si aggiungono, nuove categorie appartenenti alla fascia media, nuclei monoreddito che, per l'innalzamento dei valori del mercato immobiliare sia residenziale che locativo, rischiano di restare vittime di processi di esclusione territoriale, sociale e quindi di sviluppo economico. Categoria alla quale se ne aggiungono altre di speciale programma funzionale oltre a quello residenziale.

Area grigia - Il disagio abitativo non riguarda però solo le fasce in assoluto più deboli della popolazione. Vi è una vasta area, che potremmo definire "grigia", di persone che si trovano a fronteggiare il proble-

ma della casa pur potendo contare su un reddito e su una condizione di relativa stabilità. Oggi sono “scivolate” in questa “area grigia” molte più persone di quanto si possa immaginare, famiglie mono-reddito, lavoratori precari, famiglie mono-genitoriali.

La vulnerabilità familiare - La domanda abitativa è collegata non solo alla povertà assoluta economica, ma anche ai profondi cambiamenti intervenuti nella composizione delle famiglie, con nuovi nuclei familiari sempre più “stretti” e l’aumento del numero delle persone che vivono da sole. I fattori alla base di questo cambiamento della struttura familiare sono diversi, denatalità, allungamento dell’aspettativa di vita, instabilità nei rapporti di coppia e convivenza.

I giovani e il lavoro - L’Istat, considerando i giovani di età compresa tra i 18 e 35 anni che nel 2008 vivevano insieme ad un genitore, rileva che ritratta soprattutto di giovani occupati, 46%. [1]

Vi sono poi forti difficoltà nei percorsi di uscita dalla famiglia di origine sul territorio nazionale, molto spesso condizionate dalla disoccupazione e dall’impossibilità di accedere al mercato della casa e quindi ad una mobilità economica anche per l’assenza di una reale politica di locazione abitativa.

I giovani e il diritto allo studio - In tutta Italia gli studenti universitari iscritti ad un ateneo di un'altra provincia o un'altra regione rispetto a quella di residenza sono complessivamente circa 650.000, pari al 47,3% del totale degli studenti universitari. In risposta alla domanda abitativa generata dalla loro presenza sono offerti a livello nazionale solamente 54 mila posti letto divisi tra case dello studente pubbliche, collegi privati e religiosi. In alternativa, la principale soluzione resta quella dell'affitto di un appartamento, di una stanza, alimentando il mercato degli affitti. [2]

Gli anziani - Gli anziani rappresentano, per ragioni diverse, un altro segmento di popolazione esposto in modo particolare al problema della scarsa rispondenza della soluzione abitativa alle esigenze ed alle risorse individuali. Gli anziani sono portatori di bisogni molto particolari, anche rispetto alla dimensione abitativa, che attengono almeno a tre fattori: economico, trattandosi in gran parte di persone a reddito medio-basso; fisico, relativa cioè all’adeguatezza dello spazio abitato rispetto alle specifiche esigenze; sociale, trattandosi spesso di persone sole.

Sviluppare delle condizioni di vita migliori, significa sviluppare un offerta di “servizio casa” rinnovato, per l’utenza, per il territorio e per il panorama edilizio.

Sostenibilità: economica – territoriale – tecnologica – energetica

Oltre all’aspetto sociale, housing sociale è caratterizzato da quattro elementi strettamente connessi tra loro. La sostenibilità economica permette di strutturare interventi di riqualificazione del territorio e di sperimentare tecnologie innovative per l’involucro riconfigurando il vestito dell’alloggio sociale, e trasformando edilizia energivora in edilizia energeticamente produttiva.

L’offerta abitativa pubblica in Italia, dagli anni ‘80, si è ridotta del 90%. Dal 1984 al 2004 la produzione edilizia di nuovi alloggi di residenza sovvenzionata è calata da 34.000 abitazioni all’anno a 1.900 (contro oltre 80mila in Francia e 30mila in Gran Bretagna). Andamento analogo si è registrato per le abitazioni realizzate in regime di residenza agevolata o convenzionata, passate da 56mila a 11mila nel ventennio considerato. Secondo la stima effettuata nel 2007 dall’Unità di analisi strategica della Presidenza del Consiglio, complessivamente, negli ultimi anni, lo stock abitativo pubblico (di proprietà di Stato, Regioni, Province, Comuni e ATER/ IACP) è calato di oltre il 20%. [3]

È necessario analizzare i soggetti finanziari dell’ housing sociale; in primo luogo, sulla capacità degli operatori istituzionali dell’edilizia sociale di confrontarsi con una società profondamente cambiata, e con regole di finanziamento assai diverse dal passato.

Fino a pochi anni fa il finanziamento a carico dello Stato e degli enti pubblici permetteva a Comuni e Istituti Autonomi Case Popolari di realizzare alloggi da locare a canone sociale, su aree comunali e regolamentate dagli appositi strumenti urbanistici e tecnici, mentre aiuti parziali, principalmente a sostegno della casa di proprietà, alimentavano l’edilizia promossa da imprese e cooperative.

Infatti, I Fondi Gescal hanno assicurato l'alimentazione del settore fino al 1998 con un flusso annuo di circa 1,5 miliardi di euro. A seguito del Dlgs n. 112/1998, con la chiusura della sezione autonoma edilizia residenziale presso la Cassa DDPP, i fondi giacenti sui conti correnti, per edilizia sovvenzionata (contributi GESCAL) e per edilizia agevolata (contributi Stato), pari ad un importo complessivo di 11,5 miliardi di euro, vengono ripartiti tra regioni e cassa depositi e prestiti, bloccando così un settore che già tendeva alla crisi. [4]

Sostenibilità economica significa produrre una alternativa di finanziamento per l'edilizia sociale non più legata esclusivamente a fondi pubblici, ormai esauriti, ma strutturare dei rapporti di collaborazione con operatori privati, capaci di garantire nuova fondi per alimentare il settore e sviluppare un investimento che possa produrre nel tempo un relativo guadagno.

Diverse sono le tipologie di rapporti tra pubblico e privato che già in Europa sono state sperimentate con successo. [relazione Arch. Paola Piermattei - Resources for regeneration: economic and financial processes for social housing in Italy]

La città è oggi molto differente da come si presentava in passato. Non solo per le mutate condizioni strutturali ed economiche, ma soprattutto perché è cambiata la struttura spaziale e urbana di riferimento in cui tali mutamenti vengono vissuti ed interpretati. La città contemporanea è riconosciuta e descritta come una città complessa, ed in costante movimento, spesso non supportata dalle adeguate infrastrutture di collegamento metropolitano tra il centro, il polo industriale e gli "insediamenti" satelliti, e spesso carente, nelle sue arterie più periferiche, di servizi adeguati alle dimensioni ed alle qualità delle tipologie e degli stili di vita odierni. [5]

Di contro, nelle periferie sociali, dove è egualmente avvertito il senso e la necessità di mutamento e di un processo di "rigenerazione", il ripensamento delle loro strutture e funzionalità avviene più lentamente. Questi quartieri sono ancora percepiti come pratiche e modelli residenziali statici e vissuti come privi di potenzialità di cambiamento.

Sono queste le periferie urbane verso le quali si sta spingendo la città, e che necessitano quindi un intensa attività di codificazione e gestione evoluta del territorio e ripensate strutturando interventi che possano produrre, in futuro, le "regole e le tipologie" urbanistiche per la futura espansione.

Insieme ad una pianificazione che negli anni ha dimostrato i suoi limiti nello sviluppo e nella gestione delle periferie sociali, in Italia si rivela il problema dell'individuazione delle aree urbane su cui programmare interventi di edilizia sociale, soprattutto da un punto di vista economico, sia per il costo elevato, sia per l'impegno degli oneri di urbanizzazione. [6]

La tematica delle aree urbane per l'edilizia sociale, non deve solo limitarsi all'individuazione di aree di espansione della città, ma anche e soprattutto concentrarsi sulle aree dismesse del patrimonio pubblico, le prime sulle quali insistere per regolamentare una nuova conformazione del tessuto urbano, sia per restituire qualità a brani di città in disuso e degrado, sia per "sperimentare" una forma di tessuto urbano contemporaneo, mutevole in conformità al diffuso concetto di dinamismo che caratterizza la nuova società e territorialità. Certamente non mancano alle amministrazioni le aree inutilizzate. Anche di quelle piccole aree di verde sparse per le aree urbane (di 5.000 o 10.000 mq) non curate e non utilizzate, trasformate in discariche abusive, o in luoghi senza identità.

Sostenibilità territoriale significa produrre degli interventi di riqualificazione e rigenerazione del tessuto urbano di queste periferie sociali, spesso sconnesse con la centralità della città, e largamente caratterizzate da scenari di degrado edilizio.

La rigenerazione urbana, può aprire una stagione dalle prospettive inimmaginabili, ma comunque volte a far raggiungere alle nostre città quegli standard di qualità comuni alle principali città europee e dai quali siamo ancora molto lontani. Operare in modo virtuoso per riqualificare aree costruite e abitate ha importanti ricadute positive di carattere sociale, sulla qualità della città, sulla qualità dell'architettura insediata, sulla promozione dei fattori economici

Il panorama recente dell'edilizia residenziale mostra ancora un'incapacità a interpretare i nuovi bisogni,

anche quelli più elementari, una staticità tipologica spesso legata da un lato a una scarsa lettura dei fenomeni in atto da parte dei progettisti, dall'altro all'incapacità di esprimere chiaramente i propri bisogni. Le modificazioni necessarie conseguono, quindi, a un'interpretazione a posteriori di variazioni in atto già da tempo.

Definire nuovi modelli abitativi è molto complesso, porta a immaginare nuove formule che da un lato, grazie a tecnologie sempre più evolute, soddisfino i livelli prestazionali richiesti, dall'altro garantiscano una "flessibilità guidata" dell'alloggio sociale.

Tre sono in sintesi le richieste espresse in termini di standard dimensionali e qualitativi.

Alloggio inteso come abitazione singola in edificio pluripiano - Esprime una richiesta di equilibrio tra spazi pubblici (la città), semi-pubblici (l'edificio) e l'ambito privato (l'alloggio). Si tratta di formulare modelli che non si limitino all'unità, ma che coinvolgano anche le singole parti dell'edificio e il suo rapporto con il contesto.

Spazi nuovi e plasmabili all'interno dell'alloggio - In relazione al rispetto delle esigenze di ogni singolo componente nei confronti del gruppo familiare è auspicabile e urgente la revisione di alcune zone dell'abitazione: avere una superficie adeguata, ma di certa qualità; consentire pluralità d'uso a ogni singolo locale; migliorare la qualità e vivibilità degli spazi, in rapporto al benessere visivo, acustico e percettivo.

Metamorfosi dell'alloggio in relazione all'evoluzione del nucleo familiare - È il tema della adattabilità, da affrontare in modo puntuale per guidare scelte che non possono essere demandate totalmente agli utenti. Si tratta, in sostanza, di prendere atto che non è più possibile concepire abitazioni ed edifici immutabili nel tempo. Una struttura ed una tecnologia dinamica, mutabile nel tempo, sia a scala urbana, che a scala edilizia, quindi la flessibilità dell'architettura nel tempo.[7]

Sostenibilità tecnologica non significa soltanto adeguare gli standard dimensionali / qualitativi o le tecniche di costruzione che possano contribuire ad una trasformazione nel tempo; ma anche progettare e riqualificare l'involucro edilizio secondo le tecniche di recupero prestazionale dell'edificio e contemporaneamente di efficienza energetica e sostenibilità ambientale.

Nell'etimologia utilizzata per definire il legame tra edifici, involucro ed energia si è progressivamente sostituito il concetto di risparmio con quello di efficienza, ad indicare che nell'accezione più innovata, tale connubio trova il punto di forza nell'architettura e nelle tecniche costruttive e nei componenti tecnologici, capaci di comportarsi in maniera efficiente.

Se da un lato le norme più recenti hanno messo a punto le esigenze energetiche ed i comportamenti dei materiali, e di soluzioni tecniche mirate a contenere sempre più le dispersioni ed i consumi di energia, è tuttavia necessario coltivare la ricerca sull'integrazione tra tipologia edilizia, tecnologie per l'involucro ed integrazione con i sistemi impiantistici più innovativi ed efficienti.

Sostenibilità energetica significa impegnarsi in una nuova sfida, trasformare l'enorme quantità di edilizia abitativa in insediamenti energeticamente auto sufficienti e produttori di energia.

Possibili soluzioni

Risorse pubbliche e coinvolgimento dei privati

Bisogna evidenziare la capacità dell'housing sociale di uscire dalla stretta della scarsità delle risorse finanziarie pubbliche disponibili e di catalizzare sul settore sociale dell'abitare nuovi e significativi investimenti da parte di attori pubblici e privati per garantire la fattibilità di strutturare interventi di riqualificazione del patrimonio residenziale pubblico e di programmare la realizzazione di nuovi insediamenti.

L'esigenza di una edilizia "sociale" che risponda al bisogno abitativo e si confronti con la scarsità di risorse economiche pubbliche ha dato origine ad un rinnovato intervento delle istituzioni nazionali. Il primo passo articolato in questa direzione non è stato un organico intervento in materia di edilizia

abitativa, quanto la definizione di “alloggio sociale”. La legge n. 9 dell’8 febbraio 2007, agli articoli 5 (Definizione di alloggio sociale) e 9 (Interventi per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie sociali). [8]

Definizione di alloggio sociale - “unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L’alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall’insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie”.

Il Piano nazionale di edilizia abitativa ha per oggetto la costruzione di nuove abitazioni e la realizzazione di misure di recupero del patrimonio abitativo esistente e dovrà articolarsi attraverso i seguenti interventi:

costituzione di fondi immobiliari destinati alla valorizzazione e all’incremento dell’offerta abitativa, ovvero alla promozione di strumenti finanziari immobiliari innovativi e con la partecipazione di altri soggetti pubblici o privati per l’acquisizione e la realizzazione di immobili per l’edilizia residenziale;

l’incremento del patrimonio abitativo con le risorse derivanti dalla alienazione di alloggi di edilizia pubblica in favore degli occupanti muniti di titolo legittimo;

la concessione di agevolazioni, anche amministrative, in favore di cooperative edilizie costituite tra i soggetti destinatari degli interventi, potendosi anche prevedere termini di durata predeterminati per la partecipazione di ciascun socio, in considerazione del carattere solo transitorio dell’esigenza abitativa;

la realizzazione di programmi integrati di promozione e riqualificazione di edilizia residenziale anche sociale;

il ruolo delle ESCO per la riqualificazione e la gestione dell’ energia;

Il Fondo Comune di Investimento è un patrimonio autonomo, suddiviso in quote, aventi tutte lo stesso valore e gli stessi diritti, di pertinenza di una pluralità di partecipanti (investitori), gestito in monte. La gestione di tale patrimonio è riservata ad una apposita società, la società di gestione del risparmio (SGR), assoggettata al controllo della CONSOB ed alla vigilanza prudenziale di Banca d’Italia.

Uno degli strumenti ritenuti (anche dal Governo da ultimo nel “Piano Casa”) maggiormente idoneo alla realizzazione di tali obiettivi è rappresentato appunto dai Fondi Immobiliari. L’ utilizzo dello strumento Fondo immobiliare per la realizzazione di interventi di sviluppo di edilizia residenziale sociale richiede, secondo uno dei possibili modelli operativi attuabili, il coinvolgimento di diversi soggetti, ciascuno con ruoli e finalità distinte e ben definite. Nello specifico i soggetti coinvolti sono: la Pubblica Amministrazione (Comuni, Province e Regioni); investitori istituzionali privati (i.e. fondazioni, banche, assicurazioni, grossi gruppi immobiliari); Organismi no-profit (il “Terzo Settore”).

La tecnologia del Fondo mette a disposizione degli operatori un importante strumento di sviluppo, detassandolo, rendendolo flessibile agli scopi ed agli utilizzi, garantendone la sorveglianza tecnica e giuridica (Banca d’ Italia ed SGR) con delle controindicazioni molto limitate.

Vantaggi: Possibilità di finanziare lo sviluppo di nuove attività attraverso i propri beni (in alternativa alla loro dismissione tout court, una volta fatta non rimane più nulla); Bassa tassazione fiscale; Attività controllata dalla SGR, indirettamente Banca d’ Italia; corrispondenza tra “scopo sociale” della PA con lo strumento finanziario dei Fondi perché lo strumento può limitare la rendita finanziaria a percentuali coerenti; la gestione delle attività individuate nello sviluppo economico, farà capo agli operatori che saranno individuati e non saranno responsabilità della Pubblica Amministrazione.[9]

Lo stato dell’arte in Italia indirizzi per un adeguamento tecnologico - energetico

Il panorama sul quale ci si affaccia oggi in Italia ed in particolare a Roma quando si parla di edilizia sociale, è caratterizzato da una grande maggioranza di quantità.

L'Italia ha vissuto storicamente due periodi di sviluppo per l'edilizia residenziale sovvenzionata, negli anni del dopoguerra e nella seconda metà degli anni Settanta e Ottanta. Un'epoca importante per l'architettura residenziale che, anche se non priva di incoerenze e di limiti edilizi e sociali, propone quartieri integrati e auto-sufficienti di nuova concezione in cui si manifesta il nuovo significato più che mai attuale del rapporto casa-servizio: sono molteplici le realizzazioni di veri e propri brani di città, come il Gallaratese (Milano-1970), lo Zen (Palermo-1973), il villaggio Matteotti (Terni-1975), il Corviale (Roma-1974), il Sorgane (Firenze-1980), il quartiere Giudecca (Venezia-1980). Un'edilizia che oggi manifesta un alto degrado prestazionale ed energetico.

Le strategie di intervento sono individuate in diverse pratiche: la nuova costruzione secondo un contenuto tipologico - tecnologico rinnovato, la demolizione e nuova costruzione degli insediamenti limitati, il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Il caso dell'area metropolitana di Roma, inserito nel sistema di sviluppo Regionale del Lazio, è un caso esemplare per consistenza edilizia e struttura insediativa. Analizzando il patrimonio edilizio residenziale esistente, e con esso i principali servizi sul territorio, ci si trova davanti ad un patrimonio relativamente giovane con dinamiche di gestione, di efficacia abitativa e di efficienza energetica modellizzabili in funzione delle caratteristiche costruttive e fisico tecniche degli edifici relative all'epoca di costruzione. Rifacendosi alle classi di epoca di costruzione individuate dall'Istat possiamo constatare che, dei 90,6 milioni di metri cubi patrimonio residenziale dell'area metropolitana romana, il 77,8% è stato costruito tra il 1946 e il 1981, in particolare 45,9% tra il 1946 e il 1971 e il 31,9% tra il 1972 e il 1991; e quindi questa rilevantissima percentuale di edifici è stata realizzata con standard energetici insufficienti e su standard funzionali ormai superati dal modello d'uso della città contemporanea.

In termini di fabbisogno energetico complessivo attuale le superfici residenziali costruite tra il 1946 e il 1971, ovvero quelle realizzate in assenza di normative di carattere energetico, assorbono il 51% del totale annuo del settore residenziale; è evidente che intervenire sulla rifunzionalizzazione e sulla riqualificazione energetica di questi edifici e di quelli realizzati tra il 1972 e il 1981 (incidenza 19% sulle superfici edificate e 17% sui fabbisogni) porterebbe un beneficio immediato in termini di qualità della vita degli utenti, di impatto complessivo del sistema insediativo sull'ambiente e di impatto economico e sociale sulla bolletta energetica complessiva e dei singoli utenti, molti dei quali si trovano ad essere esposti al fenomeno della precarietà o povertà energetica, ovvero all'impossibilità di fare fronte economicamente ai propri bisogni basilari interminabili di consumi energetici.

Il caso San Basilio - Sorto negli anni '30 - '40, il quartiere ebbe un nuovo sviluppo dopo la fine della seconda guerra mondiale si sviluppa con edifici di carattere intensivo per rispondere all'emergenza abitativa degli anni. Di proprietà pubblica, gli interventi strutturati secondo i Piani di Zona propongono un'edilizia unitaria e riconoscibile, offre forme e tipologie residenziali aperte, un passaggio arbitrario da macro edifici liberamente inseriti all'interno di grandi lotti a interventi puntuali sparsi sul territorio hanno prodotto isolamento, segregazione e degrado. Due fondamentali periodi caratterizzano il quartiere: gli anni '60 dove l'UNRRA - Casas dopo la demolizione di alcune parti della zona realizzate negli anni '30, propone case a schiera e piccole corti, mentre gli IACP edificano il quartiere con edifici in linea di 4-5 piani con corti interne condominiali; negli anni '70 - '80 è redatto il primo piano PEEP per la zona, vengono realizzati edifici in linea in calcestruzzo di 7-8 piani che, oltre alla poca cura costruttiva (tesa ad economizzare la spesa) che ha determinato una precoce obsolescenza dei manufatti e una carenza totale nella attività di gestione e manutenzione oltre ad una scarsa cultura energetica, ha assunto problema di valenza sociale per il degrado causato dall'occupazione abusiva degli alloggi in fase di assegnazione e mancata attuazione dei servizi previsti. Oggi, mentre le parti private e storiche del quartiere sono ben conservate, gli spazi pubblici sono lasciati al degrado, manca la viabilità adeguata alle esigenze attuali e i parcheggi sono insufficienti, e continuano a non essere realizzati i servizi di supporto. Le aree verdi sono molto spesso occupate da orti e non vi è alcuna presenza di verde attrezzato. [10]

Il caso del Corviale - L'intervento inserito sul territorio ai margini della città di Roma occupa un'estensione di 790 ettari che comprende due Piani di Zona. Il Piano per il Corviale, quartiere di edilizia

sociale, è stato realizzato tra gli anni '70 e '80 e comprende 1.200 alloggi sociali di proprietà dell'ATER. Il monolite e la zona di Piano che negli anni ha subito processi di esclusione territoriale, cadute prestazionali dell'involucro e degrado generale, ha subito diverse opere di riqualificazione, che si sono però dimostrate insufficienti. Le prime opere di riqualificazione sono partite nel 1996 con lo sgombrò di molte parti dell'edificio occupato abusivamente e con il relativo recupero e con la trasformazione di una scuola abbandonata in biblioteca di quartiere; nel 1997 viene redatto un Programma di Recupero Urbano, gli obiettivi sono la riconessione della viabilità urbana ai quartieri limitrofi e alla città in generale, è promosso il completamento del sistema ambientale e lo sviluppo di servizi e attrezzature pubbliche ancora oggi in ritardo per la mancanza di fondi; nel 2004 il comune, e l'ATER partecipando ad un bando nazionale, vince il finanziamento di un contratto di quartiere pre la riqualificazione delle parti occupate, gli abitanti spingono per lo sgombrò delle 5 sale condominiali e la loro conversione in servizi didattici, e la ristrutturazione del piano servizi con l'incremento residenziale di 120 unità; L'amministrazione pubblica è molto indietro sugli obiettivi preposti, ed è in una attuale fase di stallo.[11]

References

- CITTALIA, Fondazione ANCI Ricerche (2008). *I comuni e la questione abitativa - Le nuove domande sociali gli attori e gli strumenti*, IFEL, 2008 / 10, Roma.
- CITTALIA, Fondazione ANCI Ricerche (2008). *Introduzione ai fondi immobiliari di investimento per l'housing sociale*, Roma, IFEL, 2008/10.
- Clemente C. (2009). Precarietà energetica vs. efficienza tecnologica. Promuovere l'efficienza tecnologica nell'edilizia residenziale per il controllo della povertà energetica. (H)ORTUS, vol. 02, n.16 gennaio 2009; p. 1-6
- CRESME (2008). *La questione abitativa in Italia 2008. Tra emergenza e questione di ciclo. Terzo rapporto annuale*, Febbraio 2008, Roma.
- D'agostino, R. (2009). "Politiche urbanistiche per la rigenerazione della città" in SAIE, Petracca, M., Brambill, L., Monti, C., (2009). *Una nuova stagione per l'housing. Low cost, low energy, quality architecture*. Milano, BE-MA.
- Legge 8 febbraio 2007, n.9. *Interventi per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie sociali*. G.U. n. 37 del 14 Febbraio 2007.
- Mencagli, P. (2012) *Politiche edilizie per l'housing sociale. L'Europa: esperienze a confronto. Procedure, modalità e tecnologie per l'housing sociale - Linee guida generali per la programmazione di interventi in linea con le esperienze europee*, Tesi di Dottorato di ricerca in "Riqualificazione e recupero insediativo" - XXIII^o ciclo, Roma.
- Turchini, G., Grecchi, M. (2006). *Nuovi modelli per l'abitare : evoluzione dell'edilizia residenziale di fronte alle nuove esigenze*. Milano, Il Sole24Ore.