

Concorso di idee per la progettazione di un intervento di edilizia convenzionata in località San Lazzaro a Fano (PU)

Sabato 10 ottobre 2009 a Fano, in occasione del Convegno "HOUSING SOCIALE. . . SOLUZIONI NON RINVIABILI - La casa come bene primario ed elemento fondante della coesione sociale", si è svolta la premiazione del Concorso di idee per la progettazione di un intervento di edilizia convenzionata in località San Lazzaro a Fano. Il gruppo di progettazione composto dagli Ingg. Ernesto Lorenzetti (Massa Capogruppo), Antonio Cellai (Pisa), Alessandro Frolla (Arcola - La Spezia), Moreno Lorenzini (Carrara), Francesca Marano (Pisa), Carlo Mosti (Massa), Andrea Nicoli (Massa) si è classificato al primo posto, il secondo posto è stato assegnato al Prof. Arch. Domizia Mandolesi (capogruppo) dell'Università La Sapienza di Roma e il terzo posto all'Ing. Gian Franco Giovannini (capogruppo) di Bologna.



Il progetto vincitore si è caratterizzato per le innovative soluzioni tecnologiche abbinate alla nuova cultura del vivere il sociale, per l'attenzione posta al bisogno di servizi che sempre più spesso si accompagna al bisogno abitativo, sia per incrementare la qualità degli interventi che come risposta alla necessità di inserimento in una comunità locale e in un territorio.

Le politiche abitative sociali, ed i servizi necessariamente connessi, richiedono oggi un intervento pubblico diretto a stimolare il privato utilizzando i principi della perequazione e della

compensazione. In questa direzione sembrano andare le scelte che la Regione Toscana sta compiendo, attraverso la nuova programmazione pluriennale sull'edilizia sociale.

Il social housing è caratterizzato da pluralità di azioni e iniziative, forte connotazione sociale (tale da rendere chiaramente distinguibili gli interventi da quelli di mercato) ed è riferito ad un target sociale ampio (coloro che non riescono a soddisfare il proprio bisogno abitativo sul mercato) con percorsi di accompagnamento per le persone e per le famiglie

Gli interventi devono inevitabilmente essere accompagnati dalla "Sostenibilità dei Progetti" e la progettazione della sostenibilità di un intervento di edilizia sociale dovrebbe toccare almeno tre livelli:

tecnica e ambientale: ottenibile attraverso un progetto urbano ben collocato nel territorio e un progetto edilizio efficace ed efficiente dal punto di vista energetico (in ottica di sviluppo sostenibile);

sociale: mirando allo sviluppo di una comunità con una composizione eterogenea e bilanciata di giovani coppie, bambini, anziani ecc., nella quale le fasce del disagio siano presenti e tutelate, ma non tali da connotare la comunità mettendola a rischio del c.d. 'effetto ghetto', in grado di sviluppare servizi, strumenti di

gestione della convivenza e attenzione diffusa per i soggetti più vulnerabili anche attraverso il coinvolgimento della collettività (ogni cittadino può essere azionista dell'investimento – investire nel sociale);

economica e finanziaria includendo, quindi, nel piano finanziario anche i costi relativi ai servizi e alla gestione delle parti comuni.

Uno degli aspetti principali del Progetto è di gestire questi tre livelli in modo congiunto, con l'attenzione di un investitore socialmente responsabile chiamato a gestire l'intervento per un periodo non inferiore ai 15 anni valutando, quindi, la sostenibilità in una prospettiva di lungo termine. È quindi necessario un gruppo di lavoro interdisciplinare in grado di sostenere la **progettazione: Urbana, Sociale e Finanziaria**

Linee guida ispiratrici

Riqualificare e ricucire gli spazi urbani, rigenerare la loro vivibilità, migliorare la loro funzionalità, passando dalla ricerca e dalla riproposizione di elementi che un tempo caratterizzavano le nostre città, costruite intorno all'uomo per fornire tutti quegli elementi necessari alla vita quotidiana.

La riproposizione di elementi che richiamano i valori di un tempo, i luoghi, gli spazi che sempre più si sono persi nei secoli e negli anni, ripropone, a chi vive la città, quella atmosfera sobria e leggera che interventi scollegati hanno fatto perdere.



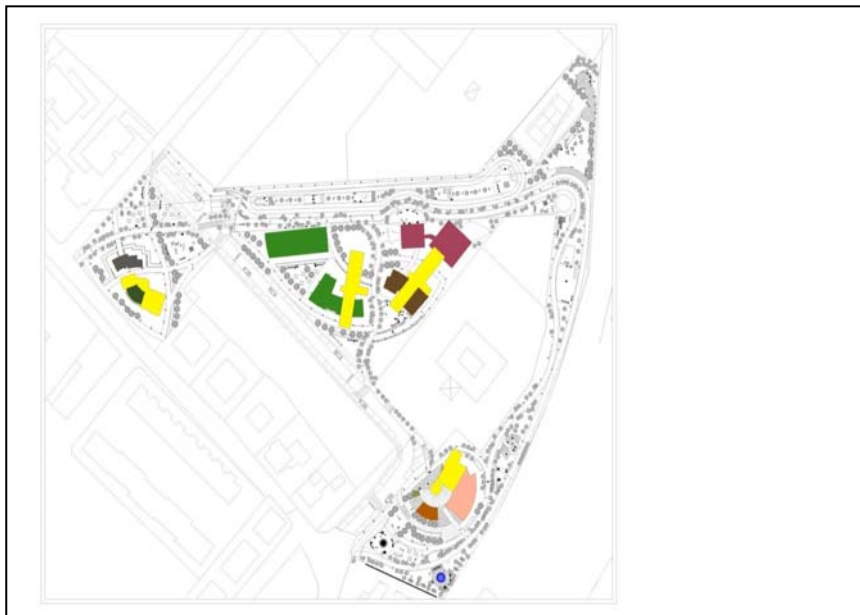
L'utilizzo dei materiali deve essere sinonimo di quella cultura di chi, per primo, contribuendo a costruire le nostre città sentiva e materializzava, devono favorire l'evoluzione sostenibile dei luoghi urbani, conferire ai nuovi spazi valore aggiunto, evitando il rischio di renderli scollegati da quelli già realizzati. Ripartire dalle funzioni elementari sfruttando l'innovazione tecnologica che oggi ci accompagna e che deve essere rappresentata ed integrata con i luoghi. Devono essere evitati tutti quegli interventi scollegati dal costruito, rappresentati come elementi aggiunti ed isolati.

L'intervento proposto nasce ed è progettato insieme al costruito, per integrarsi con esso, in modo da non risultarne separato, con il rischio di degradarsi precocemente e inficiare il risultato complessivo.

Il ricorso alle energie alternative utilizzate nella progettazione contribuisce ad aumentare il valore dell'intervento favorendo la partecipazione di Enti ed Imprese al finanziamento e alla gestione del complesso.

L'intervento è suddiviso in due ambiti ben distinti ma strettamente collegati: la parte edificata e la parte destinata a parco attrezzato:

- la prima strutturata, come elemento complesso indipendente, autogestibile ed integrato funzionalmente nel contesto territoriale esistente
- la seconda autosufficiente e finalizzata alla gestione energetica della prima.



La fattibilità dell'intervento è stata studiata utilizzando il metodo dell'Analisi del Valore. Attraverso l'ausilio delle tecniche del metodo si è stati in grado di basare lo studio nell'ottica di conferire un'elevata qualità all'intervento in rapporto alle risorse da mettere in gioco. Il metodo consente di verificare la sostenibilità economica, l'impatto ambientale e l'impatto o il ritorno sociale.

Nell'approccio ad interventi complessi che presuppongono una conoscenza globale delle problematiche ivi collegate, si rende indispensabile adottare un strumento capace di prendere in esame tutti gli aspetti tecnico - funzionali - qualitativi del progetto. In questi casi, in cui dobbiamo operare delle scelte che possono condizionare la realizzazione di un'opera e il suo impatto sul contesto esistente, risulta estremamente efficace l'utilizzo dell'Analisi del Valore (AV), un metodo che attraverso un rigoroso lavoro di gruppo interdisciplinare, coordinato da un esperto AV, mette a confronto non solo l'aspetto economico, ma anche l'effettiva Qualità (**UTILITA'**) dell'intervento sottoposto ad analisi.



Quindi con il metodo AV, siamo in grado di bilanciare in modo

meticoloso i due aspetti Qualità/Costi in modo da ottenere la massima qualità al minimo costo per realizzarla, gestirla e dimetterla, che in due parole si traduce nel **massimo valore**.

Il progetto

La scelta progettuale ha rivolto le attenzioni alla creazione di uno spazio urbano che fosse in grado di integrarsi e completarsi funzionalmente con il contesto edilizio esistente. Non è stata, volutamente, sfruttata tutta la volumetria disponibile, per evitare il ripetersi della formazione di un nuovo insediamento dormitorio, dove volumetrie potenzialmente utilizzabili come residenza sono state destinate a funzioni comuni, capaci di dare vita all'area.

Unità residenziali

La parte residenziale dell'intervento prevede la realizzazione 22 appartamenti suddivisi in tre distinte tipologie di residenze destinate a più fasce sociali. Le unità abitative sono strutturate in modo da poter essere accorpate o suddivise, garantendo la giusta flessibilità, capace di rispondere ad esigenze differenti. Le tipologie abitative proposte sono costituite da alloggi di superficie utile netta pari a 35mq, 45 mq e 85 mq.

L'offerta abitativa da noi proposta può essere rivolta alle seguenti fasce:

- ☐ giovani coppi senza figli
- ☐ lavoratori fuori sede di aziende locali
- ☐ anziani e/o single
- ☐ famiglie con nucleo familiare di massimo 4 persone
- ☐ lavoratori fuori sede con famiglia al seguito.

Tutti gli appartamenti saranno predisposti per alloggiare un sistema di "TELE CECK-UP" per gli anziani. Tale sistema, in via di sperimentazione nella Regione Toscana (Area Vasta Nord Ovest), consente di monitorare a distanza lo stato di salute degli anziani permettendo di:

- ☐ potenziare i servizi di Assistenza, Monitoraggio e Primo Soccorso
- ☐ controllare i relativi costi del Servizio Sanitario Nazionale
- ☐ minimizzare il numero dei ricoveri e degli interventi di emergenza

Il sistema può ovviamente essere esteso ad altri contesti territoriali e consente il tele-conforto (supporto e assistenza remota), il tele-controllo (monitoraggio da remoto) e il tele-soccorso (gestione emergenze da remoto).



Servizi comuni

I servizi comuni del complesso, tutti destinati ad un uso pubblico, comprendono elementi direttamente collegati all'insediamento proposto, ma sfruttabili anche esternamente a completamento ed integrazione del contesto preesistente.

I servizi previsti nell'intervento sono:

- ☐ parco tecnologico, destinato a produzione di energia vendibile, visite didattiche, manifestazioni, pratiche sportive per il tempo libero ed utilizzo di attrezzature per lo sport;
- ☐ centro anziani, composto da bar ad utenza promiscua, sala ricettiva, saletta conferenze e proiezioni oltre a servizi dell'unità;
- ☐ centro ricreativo per bambini, composto da sala giochi, sale feste oltre ai servizi;
- ☐ palestra, oltre servizi;
- ☐ self service ristoro;
- ☐ rivendita giornali ed altri articoli;
- ☐ lavanderia;
- ☐ ufficio postale/supermarket;
- ☐ farmacia/attività commerciale.

Gli spazi sono strutturati in modo da permettere la flessibilità nella destinazione d'uso delle unità previste come servizi comuni.

Funzionalità

L'integrazione funzionale delle attività dell'area in oggetto, permette all'intervento proposto, di poter essere indipendente dal contesto circostante, ma comunque ad esso strettamente correlato, garantendo la fruibilità e la vivibilità dei luoghi, garantendo una diversificazione, agli utenti, dei servizi offerti, evitando così le fasce orarie di abbandono strettamente collegate agli orari lavorativi. Quanto descritto contribuisce a favorire un aumento della sicurezza del quartiere, grazie alla superiore qualità e vivibilità dei luoghi.

Dimensione dell'investimento e risultati attesi

Allo scopo di verificare la fattibilità economica dell'intervento si è proceduto, quindi, a redigere un business plan che garantisca una remunerazione economica. L'investimento iniziale è stato ipotizzato in € 1.700.000 con un periodo di concessione di 30 anni (tempo massimo ipotizzabile oltre il quale è necessario considerare una revisione delle funzioni e delle strutture). Con tali presupposti si ottiene un ritorno economico annuo pari al 3,34%, escludendo, inoltre, l'ipotesi di alienazione, anche parziale, dei beni realizzati che, attraverso apposita convenzione di vendita, porterebbero ad un interesse notevolmente superiore.

Soggetti pubblici e privati destinatari dell'attuazione del progetto

L'inserimento nell'intervento di un'area destinata a parco tecnologico basa il suo studio su alcuni punti fondamentali:

- ☐ produzione energia elettrica attraverso varie tecnologie innovative che sfruttino l'energia eolica, l'energia solare e l'energia dinamica proveniente dai camminamenti (centrale solare rigenerativa per la produzione di energia elettrica, generatori a pressione idraulica per la produzione di energia piezometrica, nano vent-skin per la produzione di energia dal vento e dal sole, dispositivi per la produzione di energia cinetica da corpi in movimento)
- ☐ incremento della produzione di energia da fonti rinnovabili (pannelli fotovoltaici)
- ☐ abbattimento dei costi di acquisto per ogni singolo KW installato
- ☐ possibilità di partecipazione anche per i cittadini che, per una non idonea esposizione solare della loro proprietà, o per l'elevato costo di acquisto/installazione dei pannelli fotovoltaici, siano impossibilitati a beneficiare del cosiddetto Conto Energia e contribuire all'abbattimento della CO₂
- ☐ produzione dell'energia elettrica in modo partecipato e diffuso e non monopolistico

Al fine di ottenere quanto proposto ipotizziamo la realizzazione di un parco tecnologico come elemento fondamentale, cuore vitale dell'insediamento, a partecipazione diffusa pubblico-privata, dove ogni singolo

cittadino residente o non residente nel territorio comunale possa acquistare una quota della centrale (parco tecnologico). Detta quota darebbe diritto attraverso il cosiddetto "Conto Energia", immettendo in rete l'energia prodotta, di ricevere un importo annuo di guadagno proporzionale alla quota posseduta.

Altri vantaggi per gli utenti :

- ☐ possibilità di partecipazione anche con quote di investimento limitate
- ☐ possibilità di contribuire con poca spesa all'abbattimento globale della CO₂
- ☐ possibilità di usufruire dell'energia prodotta senza vincoli monopolistici
- ☐ possibilità di finanziamenti a fondo perduto fino ad un massimo del 20% del costo con ulteriore guadagno finale.

Il parco tecnologico inoltre non deve rappresentare un episodio isolato ma deve rappresentare un punto di partenza da incrementare con la trasformazione in parchi altamente tecnologici per la produzione di energia alternativa anche in altre zone del territorio tra le quali si indicano:

- ☐ coperture dei capannoni della zona industriale
- ☐ terreni di proprietà comunale
- ☐ tetti di edifici di proprietà comunali

L'intervento proposto, inoltre, garantirebbe anche ritorni mediatici dovuti all'alto livello di innovazione, in grado di favorire il turismo scientifico (scuole) con benefici per tutta la collettività, per l'Ente e per l'Impresa investitrice. Interessante risulterebbe la sperimentazione della tecnologia solare sviluppata da ENEL con il "Diamante".

Strumenti giuridici per intese, accordi, convenzioni finalizzati alla realizzazione dell'intervento

Alla luce degli elementi economici e giuridici che contraddistinguono l'edilizia sociale è possibile considerare gli interventi ad essa relativi nel novero delle opere cosiddette "fredde". Tali opere sono caratterizzate dal fatto che la funzione sociale è assolutamente predominante e, per tale motivo, la gestione dell'opera non è in grado di generare flussi di cassa che consentano il rimborso dei fondi impiegati. Nell'edilizia sociale, utilizzatore dell'opera è lo stesso soggetto. Non vi è, almeno allo stato attuale, un utilizzo della struttura che consenta al gestore un flusso di cassa derivante dall'offerta di servizi a fruitori esterni, ad esclusione dei canoni, che però debbono essere sotto il livello di mercato – come ad esempio avviene nel caso dei parcheggi pubblici o delle autostrade. Tale presupposto costituisce l'elemento di partenza per poter vagliare le alternative del coinvolgimento del capitale privato per la realizzazione o manutenzione. Si noti che, in virtù della sua inquadratura come opera "fredda", l'edilizia sociale può essere paragonata ad altri settori che hanno, ad ogni modo, già sperimentato con successo il ricorso a forme di partenariato pubblico-privato, ovvero all'edilizia penitenziaria e all'edilizia ospedaliera. Tali settori sono caratterizzati dal fatto che il principale fruitore dell'opera è l'Ente realizzatore/proprietario.

In un'operazione di Project financing attuata mediante concessione di lavori pubblici, un soggetto privato predispone la progettazione, realizza i lavori – siano essi di costruzione o di ristrutturazione di opere esistenti – e gestisce, per un determinato numero di anni, l'opera realizzata. La remunerazione per il soggetto privato deriva dai ricavi generati dalla gestione della stessa.

Il progetto presentato rende sostenibile tale ipotesi in quanto comprende una serie di servizi, utilizzabili da una utenza esterna, compatibili con una gestione esterna, oltre ai canoni locativi, ed i ricavi generabili da questa particolare tipologia di infrastruttura possono essere individuati nelle seguenti voci:

- ☐ parco tecnologico, destinato a produzione di energia vendibile, visite didattiche, manifestazioni, pratiche sportive per il tempo libero ed utilizzo di attrezzature per lo sport;
- ☐ centro anziani, composto da bar ad utenza promiscua, sala ricettiva, saletta conferenze e proiezioni oltre a servizi dell'unità;
- ☐ centro ricreativo per bambini, composto da sala giochi, sale feste oltre ai servizi;
- ☐ palestra, oltre servizi;
- ☐ self service ristoro;
- ☐ rivendita giornali ed altri articoli;
- ☐ lavanderia;

- ☐ ufficio postale/supermarket;
- ☐ farmacia/attività commerciale;
- ☐ possibilità di flessibilità nella destinazione d'uso delle unità destinate a servizi comuni.

Per sviluppare un'ipotesi di gestione così strutturata il gestore ideale potrebbe essere un'Associazione Temporanea d'Imprese (ATI) composta da:

- ☐ un'impresa di costruzioni, deputata ad eseguire i lavori di realizzazione delle opere;
- ☐ una società di gestione dei servizi che, di volta in volta, saranno attuati nella struttura, deputata a gestire le attività rivolte al pubblico;
- ☐ una società di impianti a risparmio energetico (una "Energy Saving Company"), che consentirebbe l'installazione di impianti ad alta efficienza energetica e di sperimentazione. Tale partecipazione consentirebbe al gestore di ottimizzare i ricavi ottenuti a titolo di spese energetiche;
- ☐ una banca, o altro intermediario finanziario, che finanzia l'operazione. Si evidenzia che tale soggetto può essere anche esterno al gestore al quale sarà legato da un comune contratto di finanziamento sul progetto di gestione.

Qualora i ricavi ottenuti dalle voci precedentemente indicate non siano sufficienti a garantire l'equilibrio economico-finanziario del progetto, ovvero a coprire il capitale investito, l'Amministrazione può offrire al gestore, oltre alla gestione dell'opera, un contributo in conto capitale ("prezzo"). A titolo di prezzo, l'Amministrazione può cedere in proprietà o diritto di godimento beni immobili nella propria disponibilità, o allo scopo espropriati, la cui utilizzazione sia strumentale o connessa all'opera da realizzare – ad esempio un terreno adiacente che consenta la realizzazione di maggiori cubature – oppure beni immobili che non assolvono più a funzioni di interesse pubblico.

Per quanto concerne la procedura di affidamento, l'Amministrazione può optare alternativamente per la procedura di affidamento ad iniziativa pubblica - artt. 143 e ss. – o per la procedura di affidamento ad iniziativa privata – artt. 153 e ss del D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163 ("Codice dei contratti pubblici"). Questa seconda ipotesi appare preferibile laddove l'Amministrazione voglia sollecitare il mercato degli operatori privati i quali sono, in questo caso, chiamati a presentare la progettazione di livello preliminare.

Un'ipotesi ulteriore di coinvolgimento del capitale privato è l'istituto del leasing immobiliare. Il leasing è uno strumento contrattuale e finanziario con cui un soggetto ("Locatore") cede in locazione ad un altro ("Locatario"), per un periodo di tempo prefissato, un bene di natura strumentale, mobile od immobile, acquistato, o fatto costruire, dal Locatore su indicazione del Locatario, dietro corresponsione di un determinato canone periodico. Al termine del contratto è prevista la possibilità da parte del Locatario di riscattare a titolo oneroso il bene oggetto del contratto. Nel caso dell'edilizia sociale la tipologia di leasing cui l'Ente può far riferimento è il leasing immobiliare "costruendo" che ha per oggetto beni immobili da costruire. Nel caso in esame il soggetto privato è tenuto ad offrire una serie di servizi che possono essere così sintetizzati:

- ☐ realizzazione dei lavori di costruzione;
- ☐ servizi finanziari connessi all'anticipazione delle risorse necessarie per l'effettuazione dei lavori;
- ☐ manutenzione ordinaria e gestione delle strutture;
- ☐ servizi ausiliari (pulizia, custodia ecc.).

Per quanto concerne le procedure di affidamento, l'Ente può procedere all'individuazione della società di leasing mediante la pubblicazione di un bando che determina:

- ☐ i requisiti soggettivi, funzionali, economici, tecnico-realizzativi ed organizzativi di partecipazione;
- ☐ le caratteristiche tecniche ed estetiche dell'opera;
- ☐ i costi, i tempi e le garanzie dell'operazione;
- ☐ i parametri di valutazione tecnica ed economico-finanziaria dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

Una quarta ipotesi percorribile è quella di dividere l'intervento proposto, in due categorie e procedere all'utilizzo di entrambi gli strumenti del leasing immobiliare e del project financing.

Altra non meno importante è l'opportunità fornita dall'approvazione del Piano Nazionale di Edilizia Abitativa con cui il Governo ha introdotto, non soltanto uno strumento che affronta, dopo trenta anni e in maniera diretta ed organica, il problema della casa, ma lo ha voluto inserire nel più ampio e strategico ambito della riqualificazione urbana. Questa evoluzione raccoglie il dibattito culturale che si è sviluppato intorno al ruolo della città e alle sue funzioni molteplici, ed in continuo cambiamento, che supera il concetto di "abitazione sul territorio" per giungere a quello più ampio di "territorio abitato". Un "Piano Casa" che non esaurisce la sua funzione, quindi, nell'offerta di nuove e migliori abitazioni, ma che assume il ruolo di volano per il rinnovamento di interi "pezzi" di città.

Si tratta di un altro mezzo utile ai fini del coinvolgimento di soggetti, pubblici e privati, per i quali la componente finanziaria statale potrebbe essere necessaria ad innalzare la redditività di interventi altrimenti non realizzabili.

