

RIQUALIFICAZIONI

Piano città occasione di recupero degli edifici

Social housing e centri minori tra i premiati ma sarà difficile coinvolgere i privati

Michela Fintzio

■ Il Piano città premia il Sud e le località minori, è un'occasione per il recupero degli immobili esistenti, ma sarà difficile coinvolgere i privati. La metà dei progetti selezionati (tra i 28 a cui andranno 318 milioni di euro di finanziamento) prevedono riqualificazioni o nuove costruzioni di unità residenziali. Le grandi città, dove già convergono diverse politiche urbanistiche, restano sullo sfondo con sei finanziamenti a progetti di recupero in zone periferiche (da tempo su carta ma in cerca di fondi per partire), come la Bolognina firmata dall'architetto Mario Cucinella o l'ecocity di Settimo Torinese.

Il programma appena finanziato dal Governo è una piccola iniezione di liquidità per un settore che arranca per mancanza di credito e fiducia nella domanda: solo a Lamezia Terme, nel quartiere Savutano, andranno 30 milioni (il finanziamento più elevato) per completare e riqualificare 10 palazzine di edilizia residenziale pubblica, incompiute e in avanzato stato di degrado. Gli enti locali ora chiedono l'accesso ai fondi europei (gli importi erogati, infatti, sono molto inferiori a quelli richiesti): «Il meccanismo è farraginoso per i privati - afferma Federico Filippo di Oriana Aspesi, l'associazione dei developer immobiliari - e sarà difficile trovare risorse dagli operatori. Ne

mancano davvero tante e la finalità interamente sociale degli interventi lascia delle perplessità».

La maggior parte dei progetti che prevedono o interessano il residenziale partono dal recupero di edifici esistenti, dismessi o abbandonati. Ex aree industriali o quartieri popolari sono i più gettonati. «Oggi l'efficienza energetica e i recuperi - aggiunge Oriana - offrono margini di profitto davvero bassi per un mercato immobiliare in piena crisi. Con l'intervento pubblico si possono avviare alcune operazioni, ma l'importante è che in questa fase gli enti locali dialoghino con gli operatori, per garantire la qualità degli interventi e il loro successo sul mercato».

La Cabina di regia che ha selezionato i vincitori, su un totale di 457 candidature inviate al ministero, ha escluso città importanti come Palermo, Brescia, Salerno, La Spezia, Pescara, Parma, Messina, Perugia, Siracusa, Bergamo; e ha premiato invece piccoli centri come Eboli (Sa), Settimo Torinese, Erice (Tp), Foligno (Pg), Lamezia Terme (Cz), Pieve Emanuele (Mi). «La polverizzazione delle risorse sul territorio - continua Oriana - non è mai stata efficace e riduce l'incidenza di queste operazioni sul mercato immobiliare. Al di là delle priorità pubbliche, in futuro bisognerebbe concentrare le risorse nelle aree metropolitane».

Di fianco a un insieme diffuso di interventi pubblici (come la messa in sicurezza di un fiume a Genova) o in quartieri periferici (come il recupero delle caserme di Trieste, sul territorio verranno avviati molti interventi di social housing: nei quartieri Molinello e Pescara di

Eboli verrà costruito un edificio per sei alloggi di edilizia residenziale pubblica; a Catania sono previsti 96 alloggi sociali al posto di un ecomostro; altri sorgeranno nel Borgo La Martella a Matera; sono 240 le unità che sorgeranno a Potenza, nel quartiere Bucleto. In questi casi sarà importante la sinergia con il Fia, il maxi-fondo immobiliare di Cassa depositi e prestiti focalizzato proprio sul social housing, che potrebbe investire nei progetti del Piano città una parte degli 1,4 miliardi di risorse ancora disponibili.

D'ora in poi la qualità degli investimenti andrà monitorata. L'efficienza energetica sarà il vero banco di prova: dovranno essere le famiglie che andranno a viverci a trarne i principali benefici, nelle loro tasche o in conto corrente. Secondo l'Enea i consumi energetici del settore residenziale, dopo la contrazione verificatasi nel periodo 2005-2007, sono tornati a salire negli ultimi due anni. Il riscaldamento è responsabile per oltre due terzi dei consumi complessivi (68%) e l'utilizzo appare stabile nel tempo (69% nel 1990). Ma l'efficienza energetica non è una chimera: riqualificare green si traduce in risparmi concreti nelle bollette degli italiani. La media dei consumi per abitazione in Italia è scesa dell'8,3% in dieci anni, ma con una variazione inferiore al corrispondente valore medio europeo (-15,5% nell'Ue a 27) e alle riduzioni ottenute da Germania, Francia e Regno Unito.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

PHOTOALLERY



128 vincitori del Piano città
www.casa24plus.it/mercato