

strategie
amministrative

Supplemento al Mensile Strategie Amministrative
anno XIII numero 6 > Settembre-Ottobre 2014
www.strategieamministrative.it

Speciale

edilizia e uso del suolo

An aerial photograph of a city, likely Bologna, showing a dense urban area with many buildings and a prominent dome in the center. In the foreground, there is a large body of water, possibly a lake or a wide river, with some greenery and a few boats. The sky is clear and blue.

**La città cambia
e si rinnova**

SERVIZI PER L'AMBIENTE SOTTO CONTROLLO

ADESSO SI PUÒ!

ecologika

Tecnologie integrate per la comunità

ECOMONDO

la manifestazione più importante per le aziende verdi

05.08 NOVEMBRE 2014

BOLOGNA ITALY

Il più importante
per le aziende verdi e per
la loro comunità



Vieni a trovarci in fiera
STAND B3 - 007



La soluzione innovativa per l'ambiente

ECOLOGIKA è un unico fornitore, un unico interlocutore per Comuni e aziende, un unico strumento per la gestione e il controllo dei servizi pubblici. ECOLOGIKA offre una ampia gamma di prodotti per gestire i servizi che i Comuni/Consorzi offrono ai cittadini come ad esempio i distributori di sacchetti per la raccolta differenziata, gli accessi automatici

alle piattaforme ecologiche e alle mini isole pedonali, i distributori di acqua microfiltrata e i distributori di detersivi.

Oltre a questi servizi il Team di ECOLOGIKA è all'avanguardia nello studio di soluzioni innovative che si possono di volta in volta adattare alle specifiche esigenze dei Comuni.

www.eco-logika.it

Speciale

edilizia e uso del suolo

- 04 Gallera: edilizia residenziale, stanziati 120 milioni di euro**
Loredana Bello
- 06 Troppe aree agricole sacrificate, una frenata al consumo del suolo**
Sergio Madonini
- 08 Cascina Merlata di Milano, un quartiere che si fa città**
Davide Pasquini
- 10 Dietro il cartellone c'è... la storia - Laura Gagliardi**
- 12 Una piazzola di raccolta rifiuti a disposizione dei Monzesi**
Davide Pasquini
- 14 Arca gestisce tutto: verde pubblico, strade, punti luce e segnaletica**
Davide Pasquini
- 16 Un complesso immobiliare anni '60 e una casa del 1560: i due premiati - Sergio Madonini**



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

Anno XIII numero 6 > Settembre-Ottobre 2014

Direttore responsabile
Ferruccio Pallavera

Vicedirettori
Matteo Rossi, Sergio Tabacci

Hanno collaborato a questo numero
Loredana Bello, Manuel Bravi, Laura Gagliardi,
Sergio Madonini, Davide Pasquini, Lauro Sangaletti

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

Pubblicità
Concessionaria esclusiva
Ancitel Lombardia srl via Meucci, 1
Cologno Monzese tel. 02. 26707271
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
P.zza Duomo, 21 - 20121 Milano

Progetto Grafico
Manuel Bravi, Francesco Camagna

Impaginazione
Manuel Bravi

Stampa
Cpz Spa
Via Landri, 37/39
24060 Costa di Mezzate
Bergamo

Distribuzione
La rivista viene inviata in 30.000 copie
agli amministratori, ai segretari
e ai dirigenti degli Enti Locali

Registrazione
Tribunale civile di Milano
n. 114 del 18/02/2002

Chiuso in redazione il 5 Ottobre 2014

Dalla Regione Lombardia una ingente somma per le ristrutturazioni

Galleria: edilizia residenziale, stanziati 120 milioni di euro

di Loredana Bello



Giulio Gallera

Sono circa 120 milioni di euro le risorse che Regione Lombardia, per il biennio 2014-2016, ha destinato alla riqualificazione del patrimonio residenziale pubblico lombardo con il Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica (Prerp), approvato lo scorso luglio dal Consiglio Regionale della Lombardia e che il Consigliere Giulio Gallera, Relatore del documento, ci ha spiegato.

Consigliere Gallera, quali sono gli elementi principali del nuovo Prerp? Nel nuovo documento, Regione Lombardia non solo ha indicato come verranno spese le risorse, ma ha compiuto un grande sforzo nell'indicare anche strumenti innovativi, per soddisfare la domanda abitativa di chi non riesce più ad acquistare un'abitazione a causa della crisi economica, parlo di quelle categorie che rappresentano le emergenti fragilità sociali, come le famiglie monoparentali e monoreddito, le giovani coppie, i genitori soli con figli minori, i nuclei familiari con almeno 3 figli a carico, e per le quali si potrebbe, per esempio, favorire l'accesso al credito.

Come verranno spese le risorse?

Le risorse saranno destinate, in via prioritaria, alle ristrutturazioni, al restauro o risanamento conservati-

vo, al frazionamento con la creazione di nuove unità abitative degli alloggi sfitti, da rimettere nel circuito abitativo a vantaggio delle fasce sociali più deboli, al recupero e riqualificazione energetica e al completamento dei Contratti di quartiere. Sono queste le priorità.

Perché puntare sulle ristrutturazioni?

L'aggiornamento 2013 dell'Anagrafe regionale sull'utenza ed il patrimonio di edilizia residenziale pubblica di proprietà di Aler e Comuni, ha censito oltre 15.000 alloggi vuoti (di cui oltre 6.000 che richiedono interventi di riqualificazione significativi dal punto di vista economico e circa 9.000 che richiedono interventi di adeguamento di minore entità) su un patrimonio immobiliare complessivo di oltre 164.500 alloggi. L'esistenza di un patrimonio demaniale immobiliare pubblico ammalorato, le crescenti difficoltà nel realizzare uno sviluppo urbano più organico e lo sforzo dei comuni di diminuire il consumo di suolo non edificato, consigliano di concentrare gli interventi sul recupero dell'esistente.

Tra le novità del Prerp anche il coinvolgimento diretto degli inquilini nella manutenzione.

Per garantire il recupero degli alloggi inutilizzati che richiedono interventi di lieve entità, coinvolgeremo gli inquilini che potranno intervenire direttamente sugli alloggi assegnati, compensando i costi di manutenzione sostenuti con la riduzione dei canoni di locazione. Infine daremo la possibilità agli inquilini di mettere a disposizione lavori di piccola manutenzione a compensazione del canone.

Dunque un cambio di prospettiva





nelle politiche abitative?

A fronte di un contesto socio-economico profondamente mutato, la politica abitativa ha dovuto adeguarsi divenendo anzitutto una politica di welfare, grazie a quelle funzioni di salvaguardia della coesione sociale, di riduzione del disagio abitativo di persone e nuclei familiari che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. Come tale, necessita anche di misure volte al superamento dell'attuale dualismo pubblico/privato e lo sviluppo dell'housing sociale sembra la strada da seguire in questo senso.

Quali sono le novità che riguardano l'housing sociale?

Innanzitutto la revisione delle disposizioni regionali sui fondi immobiliari con un'apertura nei confronti di chi opera nel campo dell'housing sociale e al tema dell'inventuto.

Partiamo dal primo.

Si allarga il target dei beneficiari: gli interventi di housing sociale mireranno anche all'inclusione di quell'area grigia proveniente in generale dal «ceto medio impoverito», che non hanno redditi così bassi da accedere

all'edilizia popolare, ma neanche così alti per ricorrere al mercato. Forniranno, inoltre, una risposta a forme di vulnerabilità non necessariamente collegate alla dimensione economica. Per far fronte alle nuove esigenze, la realtà del Fondo Immobiliare Lombardo (FIL) quest'anno viene raddoppiata. Fino ad ora c'erano 450 milioni di euro investiti e quest'anno si arriva a 850 milioni. Infine, se con le politiche abitative tradizionali si affronta il disagio abitativo quasi esclusivamente attraverso l'offerta di alloggi a canone calmierato, l'housing sociale interviene anche sulla dimensione relazionale degli inquilini, che attraverso nuove forme dell'abitare partecipano attivamente alla costruzione di una comunità sostenibile.

In che modo si cercherà di regolamentare il settore?

Si è cercato di definire un sistema di accreditamento leggero per chi opera nel settore dell'housing sociale che tenga conto sia delle capacità economiche, sia delle esperienze pregresse nella gestione del sociale.

E per quanto riguarda l'inventuto?

Per arginare questo fenomeno, che si concentra maggiormente in alcune grandi aree urbane, è importante coinvolgere sia il comparto immobiliare sia il sistema bancario. Necessaria, inoltre, la progressiva operatività del sistema integrato di fondi immobiliari e un maggiore coinvolgimento del FIL. Sarà attivato un tavolo istituzionale di confronto, coordinato da Regione Lombardia, con il coinvolgimento dei Comuni lombardi, dei costruttori e delle banche che hanno finanziato gli interventi edilizi, nel cui ambito sarà istituito, in via sperimentale, il registro dell'inventuto.

È divenuto ormai preoccupante il fenomeno delle occupazioni abusive, come pensate di arginarlo?

Grande attenzione sarà destinata al rispetto delle regole e alla lotta all'abusivismo con la creazione, presso ogni Aler, di una task force composta da aziende, rappresentanti dei servizi sociali e anagrafici dei Comuni, aziende di servizi locali e delle forze dell'ordine. Previsto il coinvolgimento diretto dei cittadini attraverso l'istituzione di un numero verde per le segnalazioni e denunce di occupazioni irregolari.

In Lombardia crescono più i capannoni degli abitanti

Troppe aree agricole sacrificate, una frenata al consumo del suolo

di Sergio Madonini

Ristrutturare, rinnovare, riutilizzare, valorizzare, qualunque verbo si voglia usare il significato in edilizia si può legare anche al concetto “non più consumo di suolo”, ovvero intervenire su edifici esistenti non più utilizzati.

L'uso del suolo e il suo consumo sono, da tempo al centro dell'attenzione di Regione Lombardia e delle amministrazioni locali. Come si è evoluto quest'uso? Una risposta ci arriva da

uno studio sull'uso del suolo dal 1999 al 2012, condotto dall'Osservatorio permanente della programmazione territoriale, che fa capo alla direzione generale dell'Assessorato territorio, urbanistica e difesa del suolo della Regione.

Una prima analisi dello studio mostra la correlazione tra aree agricole e aree antropizzate, con una diminuzione della superficie delle prime e un aumento delle seconde. Le altre



> Per le stazioni ferroviarie Una nuova vita. Finalmente

In Italia vi sono circa 1700 stazioni ferroviarie (di cui circa 400/450 in Lombardia) cosiddette “impresenziate”. Sono cioè stazioni ancora funzionanti (in alcune i treni effettuano fermate), ma dove non c'è più personale e tuttavia costituiscono un costo per la pulizia e la manutenzione. Le Ferrovie dello Stato hanno così pensato di cedere in comodato d'uso gratuito queste stazioni a Enti locali e associazioni che, in cambio di manutenzione, potranno utilizzare gli edifici per progetti e attività socio-culturali. La durata ordinaria di un comodato varia da 5 a 9 anni, salvo casi particolari in cui la durata può essere estesa a fronte di importanti impegni finanziari sostenuti dal comodatario per la ristrutturazione degli immobili affidati. Attualmente sono state assegnate circa 480 stazioni in tutta Italia.



Stazione di Cantù

aree esaminate dallo studio (territori boscati e ambienti seminaturali, aree umide e corpi idrici) non mostrano nel tempo variazioni di superficie significative. La crescita delle aree urbanizzate risulta più consistente in alcune province, quali Bergamo, Brescia, Milano e Mantova, rispetto ad altre, Como, Lecco, Lodi e Sondrio. Altra domanda cui lo studio ha cercato di dare risposta riguarda il rapporto tra aree antropizzate e crescita della popolazione. L'aumento delle prime è direttamente proporzionale alla seconda? L'andamento delle due crescite sembra avere, a una prima osservazione, una corrispondenza per tutte le province, a eccezione della provincia di Sondrio, dove non sembra esserci crescita demografica e risulta invece una crescita delle aree antropizzate (le aree sono aumentate del 23% tra il 1999 e il 2012, mentre la popolazione dal censimento del 2001 a quello del 2011 è aumentata del 2%). Nel caso di Sondrio, ci dicono i ricercatori, sembra ipotizzabile che l'uso di queste aree sia associato in prevalenza al turismo: “più della metà delle nuove antropizzazioni corrispondono, infatti, a tessuto residenziale, definito prevalentemente come discontinuo e rado o nucleiforme, che



a Sondrio.

Nelle province di Mantova e Cremona, che registrano il più consistente divario tra le percentuali di crescita di aree antropizzate e popolazione, le nuove aree antropizzate di tipo residenziale risultano inferiori alla percentuale regionale (circa il 20% per Mantova e meno del 15% per Cremona). Per quanto riguarda l'uso delle aree antropizzate presenta alcune osservazioni:

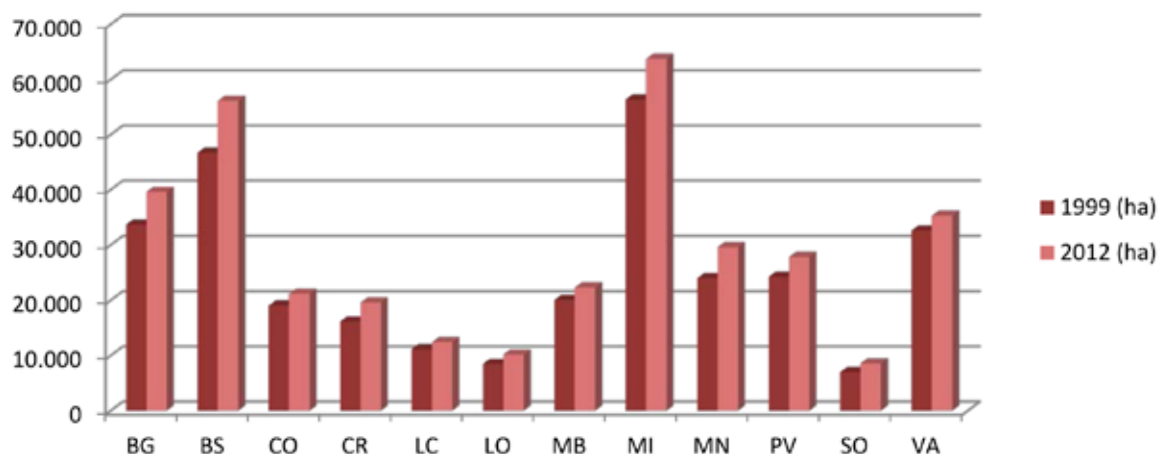
- più di 500 ettari di territorio sono stati sottratti all'agricoltura per la realizzazione di impianti fotovoltaici, nei territori di pianura: in provincia di Cremona con 133 ettari, nelle province di Mantova, Pavia e Brescia con più di 80 ettari ciascuna;
- più di 2.000 ettari sono diventati nuove strade, ampliamenti delle precedenti e/o nuovi spazi accessori della rete stradale, in particolare nelle province di Milano e Brescia;
- più del 25% delle nuove antropizzazioni sono di tipo residenziale, corrispondenti a più di 13.000 ettari, mentre l'aumento della popolazione residente è stata del 7,4%;
- più di 4.000 ettari nel 2012 erano cantieri, territorio che diventerà o è già diventato, strada, edificio residenziale, impianto o altro, ma che comunque per buona parte non tornerà all'agricoltura;
- più di 2.300 ettari corrispondono a nuove aree degradate non utilizzate e non vegetate e quasi 3.000 ettari corrispondono a nuove aree verdi incolte, tutte aree che prima avevano un uso.

potrebbe corrispondere sia a strutture turistiche sia a seconde case. Quasi il 17% è rappresentato, invece, da insediamenti industriali che interessano 281 ettari, i due terzi dei quali realizzati nel periodo 1999-2007".

L'unica provincia in cui le percentuali di crescita della popolazione residente e delle aree antropizzate hanno un valore simile (8,28% e 7,31%) è Varese. In questa provincia circa il 31% delle nuove antropizzazioni risulta di tipo residenziale, circa il 20% corrisponde a insediamenti industriali, artigianali e commerciali, quasi il 10% corrisponde ad aree a cantiere ed il 6% a nuove aree di cava.

Situazione simile si presenta nelle province di Monza-Brianza e di Como, sebbene sia sempre maggiore la percentuale di crescita dell'antropizzato: a Monza-Brianza la percentuale di crescita del residenziale corrisponde al 28% a fronte di un 30% utilizzato per insediamenti industriali, artigianali e commerciali, mentre a Como le percentuali sono del 43% e del 20%. Mantova, Cremona e Milano, seguite da Brescia, Bergamo, Lodi, Pavia e, con uno scarto inferiore Lecco, mostrano anch'esse uno sproporzionato aumento dell'antropizzazione rispetto all'aumento della popolazione residente, seppur meno marcato rispetto

Aumento delle aree antropizzate e della popolazione residente



Fonte: Elaborazione Regione Lombardia – DG Territorio, Urbanistica e Difesa del suolo su dati regionali (IIT) e dati ISTAT

Ne parla Vincenzo Barbieri, presidente del consorzio di cooperative

Cascina Merlata di Milano, un quartiere che si fa città

di Davide Pasquini



Vincenzo Barbieri

Non lontano dal sito dell'Expo si trova una fra le tante antiche cascine che circondano Milano, Cascina Merlata (così chiamata per i merli che ornavano la facciata). Qui, nella zona nord-ovest di Milano, in via Gallarate, sta sorgendo un nuovo quartiere, completo di abitazioni, negozi di prossimità, centro commerciale, servizi, parco, piste ciclabili e quant'altro rende sostenibile e migliore la qualità della vita.

Ne abbiamo parlato con Vincenzo Barbieri, presidente di Città Contemporanea, il consorzio di cooperative che sta provvedendo alla costruzione del quartiere.

“Il progetto” -ci dice il presidente Barbieri-, “vuole valorizzare il sito di Cascina Merlata con l'intenzione di fare di questo quartiere un'importante porta di Milano, una sorta di biglietto da visita, soprattutto in vista di Expo che sorge a poca distanza. Nel quartiere troveranno posto 40 mila appartamenti, parte in edilizia libera, parte in convenzionata e parte destinati all'housing sociale. Inoltre, è previsto un centro commerciale, il recupero dell'antica cascina, che ospiterà servizi per la comunità, come per esempio un poliambulatorio, e scuole, dalla materna alle medie. Sulla promenade principale ci saranno negozi di prossimità, tutta la viabilità sarà ripensata in ottica di sostenibilità e ai

pedi degli edifici sorgerà un grande parco di 200 mila mq.”

Già queste prime indicazioni ci offrono l'idea di un quartiere che vuole essere vivibile, accogliente, socialmente fruibile, per usare le parole di Barbieri. “Vogliamo ricostruire un pezzo di città che non abbia nulla da invidiare al centro o ad altre zone più famose di Milano. La filosofia del mondo cooperativo è del resto quella di dar vita a una comunità, pensando all'abitare

nel suo insieme, dove non solo le abitazioni sono dotate di tutti i comfort, ma vengono offerti servizi all'abitare come quelli che il progetto Cascina Merlata prevede”. Un quartiere dunque, che si fa città, dove il costruito si caratterizza per la presenza di edifici di diverse altezze, con palazzi da 6/8 piani e torri da 23, così da formare uno skyline tipicamente urbano. L'aspetto architettonico non è il solo elemento che fa del nuovo quartiere





una città nella città: “In effetti”, aggiunge Barbieri, “stiamo vivendo tempi di cambiamento e l’avvento definitivo dell’area metropolitana significa, a mio avviso, anche la costruzione di una città policentrica di cui può far parte il quartiere di Cascina Merlata. In attesa che la città metropolitana assuma la sua fisionomia definitiva, il quartiere si offre come una sorta di cerniera tra il centro di Milano e l’Expo”.

Questo pezzo di città, inoltre, si caratterizza con l’aggettivo smart, sempre più utilizzato quando si vuole indicare progetti proiettati al futuro. Fra gli elementi che identificano in genere una smart city rientrano il ricorso a fonti alternative e la viabilità sostenibile, elementi che si ritrovano nel nuovo quartiere di via Gallarate. “Tutto il progetto”, conferma il presi-

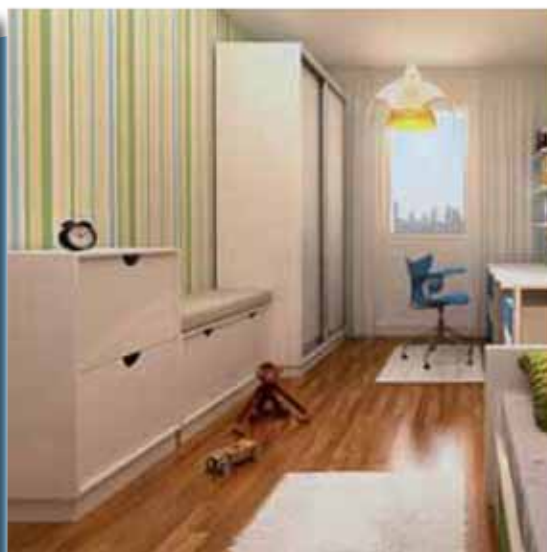
dente Barbieri “è a emissione zero di CO2. Il riscaldamento degli edifici avviene attraverso il teleriscaldamento, favorito dal vicino forno di Figino, mentre per il raffrescamento si fa ricorso alla geotermia. Niente gas e petrolio, quindi”.

Anche le cucine di cui sono dotati gli appartamenti partecipano alla riduzione delle emissioni, essendo tutte elettriche. Le nuove tecnologie, per esempio le cucine a induzione, consentono consumi più bassi rispetto al passato, con costi di gestione pari all’utilizzo del gas. Per scoprire queste e altre caratteristiche degli appartamenti sono stati realizzati tre appartamenti campione visitabili presso il punto vendita di via Gallarate.

Una nuova filosofia, dunque, sta alla base di questo progetto: vivibilità,

sostenibilità, efficienza energetica, innovazione sono fra le caratteristiche principali. Ed è attingendo a queste caratteristiche che si possono ripensare altri luoghi della città. “Come mondo cooperativo siamo attenti alle indicazioni che ci vengono dalla Regione Lombardia e dal Comune di Milano circa il consumo di suolo e quindi puntiamo a progetti di riqualificazione, di ristrutturazione di edifici, dismessi intervenendo sulla parte architettonica e sull’impiantistica. In questo senso, il quartiere che sta nascendo va inteso anche come un laboratorio da cui attingere idee e soluzioni”.

Allo stato attuale sono molto avanti i lavori per le abitazioni in housing sociale che diventeranno il villaggio Expo in cui sarà ospitato il personale addetto ai padiglioni dell’esposizione.



Tmc, come pagare i restauri di un antico edificio con la pubblicità

Dietro il cartellone c'è... la storia

di Laura Gagliardi



Paolo Gasparoli

Vi sarà capitato, girando per Milano, di vedere cartelloni pubblicitari di enormi dimensioni che, in taluni casi, utilizzano tecniche tridimensionali. I cartelloni si trovano nelle zone di maggior traffico, pedonale ma soprattutto automobilistico, del capoluogo lombardo e nella maggior parte dei casi sono stati installati dalla Tmc pubblicità, società milanese che da molti anni opera nel settore della pubblicità outdoor. Non si tratta di mera pubblicità perché la strategia di Tmc va oltre questo aspetto. Dietro ai cartelloni si nascondono opere di restauro di monumenti e palazzi storici che per il Comune hanno un costo praticamente nullo. È

la pubblicità che paga. Questa in sostanza l'attività dell'azienda milanese: partecipare ai bandi per il restauro di edifici storici pubblici in collaborazione con aziende esperte del settore, pagando le opere con i ricavi pubblicitari, senza quindi incidere sulle casse comunali. Costituita nel 2000, Tmc ha annoverato in questi anni interventi di rilievo come i restauri delle Mura spagnole, le facciate dell'Università statale e di Santa Maria delle Grazie, la Colonna del Verziere, i monumenti a Parini e Cattaneo e molto altro ancora. Per capire meglio cosa significa restauro di un bene culturale abbiamo contattato una società che da 160 anni si occupa di restauri e manutenzioni e che è fra i principali collaboratori di Tmc, la Gasparoli srl. Fondata nel 1854 da Giovanni Maria Gasparoli, oggi l'azienda è guidata dai discendenti del fondatore, i fratelli Guido, Marco e Paolo. Proprio all'architetto Paolo, docente di Tecnologia dell'Architettura al Politecnico di Milano, ci siamo rivolti per meglio conoscere quell'area dell'edilizia che si occupa di restauri e manutenzioni di beni culturali.

"Il restauro" ci dice il professor Gaspa-

roli "è in sostanza un'operazione che si pone in essere a guasto avvenuto, quando cioè il degrado dell'edificio è tale da necessitare un intervento che salvi quanto è rimasto. Ciò non significa, come spesso leggiamo o sentiamo sui media, che l'edificio o il bene è riportato agli antichi splendori, alla sua originaria struttura, impostazione. Un monumento, attraverso i secoli, ha sedimentato su di sé numerose



informazioni, vuoi per gli interventi di abbellimento successivi alla sua realizzazione, vuoi per l'uso che è cambiato. Un monastero, per esempio, è diventata scuola e poi è stato riutilizzato come caserma. Ogni riuso ha comportato interventi che hanno cancellato elementi precedenti, sostituendoli con nuovi. Nel corso del tempo si sono perse molte informazioni. In fondo un monumento è una sorta di documento che raccoglie la storia delle vicende umane, la memoria di una comunità locale, gli usi e i costumi di una e più epoche, i gusti cromatici di un periodo o di un altro, i materiali via via utilizzati, le metodologie adottate dai vari artigiani che nel tempo sono intervenuti. Non è possibile riportare agli antichi splendori. Molto si è perso nel corso del tempo, altro si è aggiunto. Il restauro può solo intervenire per tentare di conservare quello che è rimasto ma ciò che è andato perduto è



perduto per sempre”

Non è conveniente, dunque, restaurare?

Il restauro è indubbiamente un’operazione impegnativa e costosa. Tuttavia, è anche un’operazione che offre vantaggi. Per esempio, per avviare il restauro è necessaria un’approfondita indagine conoscitiva che ci consente di acquisire informazioni su usi, costumi, materiali, tecniche. È quello che abbiamo fatto nel caso del restauro delle facciate dell’Università statale di Milano, collaborando con l’Istituto per le tecnologie applicate ai beni culturali del Cnr. Inoltre, i lavori sono anche una spinta per lo sviluppo e l’applicazione di nuove tecnologie. Sempre alla Ca’ Granda, per esempio, abbiamo fatto ricorso alla pulitura con il laser perché con le tecniche normalmente utilizzate avremmo potuto arrecare danni. Non ultimo, il restauro di un edificio è il più delle volte circoscritto nel tempo e un’amministrazione comunale che affida con gara un lavoro può nell’arco del suo mandato vedere l’opera finita. Al restauro, però, dovrebbe seguire la manutenzione del bene e poiché questa non è sempre assicurata, da lì a pochi anni sarà necessario intervenire di nuovo. Senza contare poi che il processo di degrado di un bene continua, vuoi per il mantenersi di elementi come l’inquinamento, vuoi per l’avverarsi di fatti accidentali, dalla semplice infiltrazione d’acqua piovana al terremoto.

Avvenimenti recenti di crolli, vedi Pompei, o estremo degrado spingono però verso questa modalità di intervento. Ci sono alternative?

La manutenzione preventiva e programmata. Su questo fronte come azienda e come Università stiamo conducendo studi anche di tipo economico e gestionale per verificarne la convenienza. È bene però fare un passo indietro. Pompei o altri scavi sono siti rudерizzati, lasciati alle intemperie, al vandalismo, alla maleducazione. Come gli esseri umani questi luoghi, al pari di edifici più recenti, invecchiano. Il degrado in sostanza è fisiologico, non si può arrestare. È indubbio che in certi casi la situazione sia tale da rendere necessario il restauro. Tuttavia, per restare al caso di Pompei, vale



la pena sottolineare che nell’area degli scavi c’erano fino a non molto tempo fa circa un centinaio di muratori che intervenivano sui molti problemi che sorgevano, il mattone caduto, la grondaia intasata e così via. Garantivano una manutenzione continua che in sostanza rallentava il degrado. Oggi a quanto mi risulta gli operatori rimasti sono 4. Ogni commento mi sembra superfluo.

Quali vantaggi offre la manutenzione programmata? È sostenibile per i Comuni un programma di questo tipo?

Iniziamo con il dire che in Italia, oltre ai numerosi beni culturali assoggettati a tutela, ci sono almeno altri 500 mila beni assoggettabili. Restaurarli tutti sarebbe una spesa improponibile. Sarebbe più conveniente avviare un programma di manutenzione che consente più interventi su più beni. Inoltre, a volte abbiamo restauri di edifici in contesti degradati che sviliscono l’opera di restauro. Con la stessa

cifra spesa per il restauro dell’edificio si potrebbe avviare una manutenzione programmata su tutto il contesto, edificio compreso. Altro aspetto del nostro Paese è la presenza di numerosi siti Unesco. Si tratta in genere di siti definiti seriali, poiché composti da più beni. Si pensi per esempio a Venezia, Firenze, San Gimignano, Urbino, Crespi d’Adda. Per capirci, anche il Cenacolo di Da Vinci è un sito Unesco, ma si tratta di un’opera singola. Il sito di Crespi d’Adda si compone di 80 edifici privati e 90mila mq di fabbriche. In questi casi la manutenzione programmata diventa strategica per i Comuni. La manutenzione ha poi ricadute positive sul lavoro: essendo in genere i piani di manutenzioni decennali si ha la stabilizzazione del lavoro e dovendo svolgere attività ispettiva e interventi continui diventa necessario recuperare i magisteri locali, i saperi locali. La manutenzione sarà diversa ad Aosta rispetto a Napoli perché diversi i modi e le tecniche architettoniche usate. Inoltre, la manutenzione programmata richiede progetti di formazione e addestramento del personale addetto, coinvolge le popolazioni residenti. Con il costo di un singolo restauro si potrebbe avviare una manutenzione decennale del bene. Come Università stiamo avviando ricerche in tal senso. Purtroppo non ci sono molti dati perché la manutenzione programmata non è molto diffusa. Ostacoli di carattere culturale ed economico (n.d.r.: l’Iva per la manutenzione è al 22% contro il 10 del restauro e il 4 per le nuove costruzioni) ne frenano l’applicazione.



Ecologika, un servizio gratuito, un successo strabiliante

Una piazzola di raccolta rifiuti a disposizione dei Monzesi

di Davide Pasquini

L'uso del suolo non ha sempre accezione negativa. È vero che li istituzioni si interrogano da tempo su come arginare il consumo di suolo e sul tema Regioni ed Enti locali sono i più impegnati in questa azione. Vi sono tuttavia servizi alla comunità imprescindibili, soprattutto laddove intervengono a salvaguardia della salute pubblica, che richiedono l'occupazione di una porzione di suolo. Fra questi rientrano senza le piattaforme ecologiche per la raccolta dei rifiuti. Purtroppo la nostra epoca è segnata, fra i tanti simboli di "civiltà", da una produzione sempre più crescente di scarti, avanzi. Per contro, vuoi per una diffusa coscienza ecologica, vuoi per i tagli ai consumi che siamo costretti a fare a causa della crisi, da un po' di tempo a questa parte ci pensiamo due volte prima di buttare il vecchio divano, l'abito usato, il televisore a tubo catodico. Ci aiutano associazioni no profit, so-

cial network, mercatini online dove conferire, barattare e anche vendere. Contro la produzione dei rifiuti ci aiuta anche l'azione dei Comuni, che ormai da tempo si impegnano a diffondere la raccolta differenziata e a sviluppare servizi che consentano di smaltire in modo corretto ciò che non rientra nella prima. Un servizio in tal senso è la citata piattaforma ecologica, ovvero una "piazzola di raccolta" così viene descritta sul sito di Monza Pulita, "dove si possono depositare i rifiuti prodotti normalmente in casa, ma non compresi nelle raccolte domiciliari, perché troppo ingombranti, o che non rientrano nelle tipologie della raccolta a domicilio e quindi soggetti a particolari trattamenti di recupero. Il servizio è gratuito ed a disposizione di tutti i cittadini monzesi e delle ditte insediate nel Comune di Monza previa acquisizione di autorizzazione rilasciata dall'Ecosportello". Per aiutare i cittadini a smaltire correttamente i rifiuti, non solo confe-

riti alla piattaforma, il Comune ha predisposto un sito di facile accesso (www.monzapulita.it) con tutte le informazioni necessarie (dagli orari alle tipologie di prodotti smaltibili). La piattaforma del Comune di Monza, aperta tutta la settimana con orario ridotto al mattino solo di domenica, è molto utilizzata: nel primo semestre del 2014 sono stati conferiti più di 3 milioni di chilogrammi di rifiuti, con punte massime per i rifiuti di legno (569.040 kg), gli inerti (537.680 kg), gli scarti vegetali (549.220 kg) e gli ingombranti (859.420 kg).

L'accesso alla piattaforma è, da poco più di un anno, gestito da un sistema informatizzato messo a punto da Ecologika. I privati cittadini (le cosiddette utenze domestiche) possono accedere utilizzando la Carta regionale dei servizi, mentre le imprese devono dotarsi di apposita tessera magnetica presso l'Eco sportello del Comune. Anche gli accessi occasionali (per esempio, il conferimento da parte di aziende

per conto di cittadini di Monza) avviene con tessera rilasciata dall'Eco sportello. In questo caso la tessera deve essere riconsegnata, ultimato lo scarico, agli addetti alla piattaforma. A quest'ultima dedica ampio spazio il Piano per la prevenzione e la riduzione dei rifiuti del Comune di Monza per il biennio 2014-2015. Nel Piano è prevista la realizzazione, all'interno della piattaforma ecologica, di una Piattaforma del riuso, dove potranno essere riparati soprattutto le apparecchiature elettriche ed elettroniche, i cosiddetti Raee. Questi prodotti potranno essere poi oggetto di scambio o vendita, così come è previsto un mercato per la vendita dei rifiuti ingombranti.

> Si entra nella piattaforma solo se si ha la tessera magnetica

Il sistema di accesso con C.R.S./C.N.S. e tessere magnetiche alla piattaforma ecologica di Monza è stato sviluppato da Ecologika, un team di aziende (IMSA, Gb.Com e Si.el.co) la cui mission è la costruzione di soluzioni hoc per soddisfare le particolari esigenze che si riscontrano in una piattaforma ecologica o in un centro di raccolta. L'installazione della piattaforma del Comune di Monza è solo una fra le soluzioni offerte da Ecologika, che ha predisposto numerosi sistemi sia sia in piccole e medie realtà, anche associate tra loro in consorzi come il Consorzio dei Comuni dei Navigli.

INFO
www.eco-logika.it



> Il grande progetto di "Monza pulita" in otto passaggi: si passa anche dall'utilizzo dell'acqua del rubinetto

È opportuno completare il quadro circa il Piano di prevenzione per la riduzione dei rifiuti del Comune di Monza.

Obiettivo di fondo è, innanzi tutto, ridurre la produzione di rifiuti pro capite dagli attuali 425 kg a 400 kg entro il 2015 per arrivare nel 2020 a 375 kg. Contemporaneamente il Comune vuole migliorare il rapporto tra differenziata e indifferenziata che oggi è di 60/40%, portandolo prima a 65/35 e quindi a 68,5/31,5. Per raggiungere questo obiettivo il Piano individua otto punti d'azione (uno è quello relativo alla piattaforma). Si parte dagli acquisti verdi dell'amministrazione, per passare a interventi per ridurre lo spreco alimentare, minimizzare i rifiuti cartacei e d'imballaggio (in questo senso vanno le iniziative legate alla semplificazione delle procedure amministrative, l'utilizzo di internet e la digitalizzazione delle prassi amministrative), incentivare l'uso dell'acqua del rubinetto e di pannolini riutilizzabili. Tutto è accompagnato da un'attività di informazione, sensibilizzazione ed educazione dei cittadini. Infine verrà avviata la sperimentazione per verificare la validità della tariffazione puntuale come strumento incentivante alla riduzione dei rifiuti prodotti.

Maria Carla Rocca, sindaco di Solza: i perché di una scelta

Arca gestisce tutto: verde pubblico, strade, punti luce e segnaletica

di Davide Pasquini



Maria Carla Rocca

La gestione e la manutenzione del patrimonio immobiliare, delle strade, del verde pubblico, dell'illuminazione pubblica possono rivelarsi incombenze significative per i Comuni. Trovare i fornitori che garantiscano un servizio pun-

tuale e celere, spuntare il prezzo migliore sono gli elementi di base cui fare riferimento. In alternativa, le varie incombenze possono essere gestite internamente con conseguenze spesso negative che si riverberano sulla macchina amministrativa.

La soluzione sarebbe quella di poter contare su unico fornitore in grado di offrire capacità di intervento su tutti i settori menzionati, assicurando un servizio rapido anche perché contattabile dai cittadini. In questo senso va il servizio "global service" di Arca, società di Bergamo specializzata in servizi intercomunali.

Negli ultimi anni si sono rivolti ad Arca molti comuni lombardi, soprat-

tutto piccoli e medi. Fra questi c'è il Comune di Solza, che dista 15 chilometri da Bergamo. Inserito nel Parco naturale regionale dell'Adda nord, il Comune, che ha una popolazione di poco superiore ai 2000 abitanti, ha dato i natali a uno fra i più famosi condottieri del '400, Bartolomeo Colleoni, che qui nacque nel 1395 e alle cui fortune è legato il periodo migliore per il piccolo Comune bergamasco. Dal 2011 Solza ha affidato ad Arca i servizi di gestione e manutenzione del patrimonio pubblico, delle strade, del verde, dell'illuminazione e della segnaletica, come ci fa sapere Maria Carla Rocca, Sindaco al secondo mandato del centro bergamasco. "Abbiamo optato per questa soluzio-





ne perché consente di avere un unico interlocutore per l'ufficio tecnico, sgravandolo di compiti che spesso richiedevano in passato procedure elaborate anche per affrontare il più piccolo intervento. Senza contare poi le complicate modalità con cui si assegnavano i lavori, per ognuno dei quali era necessaria una determina. Oggi le operazioni di intervento sono più rapide e ne abbiamo guadagnato in termini di efficienza ed efficacia, anche per quanto riguarda l'attività amministrativa".

Ci sono anche motivi legati alle normative che in questi anni rendono sempre più difficile e complicata l'azione dell'amministrazione comunale, come ci rivela il Sindaco Rocca: "Con il blocco delle assunzioni era necessario poter disporre al meglio del personale interno e l'ufficio tecnico è spesso il più critico per un piccolo Comune perché è quello deputato, per esempio, a seguire i lavori dell'artigiano cui è stato demandato il compito di intervenire per la manutenzione. Grazie alla piattaforma informatica di Arca abbiamo invece la tracciabilità dell'intervento. Tutti, Sindaco, Assessore, ufficio tecnico vi possono accedere per verificare a che punto è l'intervento, se è stato portato a termine o meno e in quali tempi. La piattaforma invia la richiesta e il termine dell'intervento e nel caso l'intervento richieda opere extra contratto queste ci vengono segnalate complete di preventivo".

I servizi più significativi svolti dall'azienda bergamasca sono stati in questi anni quelli relativi alla manutenzione del verde, delle strade e della

segnaletica, quelli più apprezzati dai cittadini, ci dice il Sindaco, "sono gli interventi dedicati alla manutenzione degli edifici esterni del Comune, come per esempio la scuola, la biblioteca, il centro anziani e lo spazio gioco".

Dall'aprile del 2013, inoltre, il Comune in collaborazione con Arca ha messo a disposizione dei cittadini un servizio di segnalazione di potenziali interventi attraverso un numero verde.

Le segnalazioni, che comunque possono essere fatte anche on line o via mail, sono gestite in tempo reale e permettono interventi tempestivi. "Questo servizio fa ancora un po' fatica ad affermarsi. Del resto, in un piccolo Comune è abbastanza usuale

incontrare il sindaco per strada e segnalargli il problema. È indubbio che sarò sempre disponibile ad ascoltare i miei concittadini, ma questo servizio resta utile, sia per il discorso di tracciabilità sia soprattutto per il coinvolgimento dei cittadini nella cura del patrimonio. Qualche risultato comunque inizia a palesarsi, soprattutto per quanto riguarda la scuola e il centro polisportivo. Continueremo su questa strada cercando di incentivare l'uso del servizio di segnalazione".

In attesa di questo ulteriore sviluppo, si può dire che il global service di Arca soddisfa sia l'amministrazione comunale sia i cittadini, soprattutto per l'efficienza e l'economicità.



Esempi concreti di riqualificazione e restauro conservativo

Un complesso immobiliare anni '60 e una casa del 1560: i due premiati

di Sergio Madonini

Si è tenuta a settembre 2014 la terza edizione di REbuild, la manifestazione che si rivolge agli operatori del settore edile la cui filosofia di fondo è la riqualificazione, o meglio la ricostruzione di edifici con grande attenzione agli aspetti dell'efficienza energetica, della sostenibilità ambientale, economica e sociale e del comfort e della qualità costruttiva.

Questi peraltro i criteri del Premio REbuild, la prima competizione europea tra edifici riqualificati in maniera sostenibile ideata con la collaborazione tecnica e scientifica dell'Istituto Fraunhofer Innovation Engineering Center e di Habitech.

Nella sezione "Terziario", il primo premio è andato al progetto San Nicola, edificio milanese ridisegnato da Progetto CMR per Beni Stabili, un complesso immobiliare risalente agli anni '60, completamente riqualificato, con eccellenti prestazioni, passando da classe energetica G a classe A. Nella categoria "Residenze" il primo classificato è stato Giovanni Fabris, dello studio Welldom con il progetto Ca' Spineda. Si tratta dell'intervento di restauro conservativo che ha permesso il recupero di quest'antica casa, costruita nel 1560, nei pressi di Treviso.

Più delle parole in questo caso valgono le immagini.

