

RIQUALIFICARE IL PATRIMONIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
Un progetto per il complesso Brione ITEA a Rovereto e valutazione dei benefici sociali

di Christian Ferro, Cristina Lodato

Relatori: Guido Callegari, Gustavo Ambrosini

Correlatori: Marta Bottero, Michela Chiogna, Chiara Corsico

L'elaborato si pone l'obiettivo di indagare possibili strategie di intervento sul patrimonio costruito che pongano particolare attenzione al processo costruttivo e agli aspetti sociali. Viene inizialmente svolta un'analisi del patrimonio edilizio a livello europeo, individuando in termini quantitativi lo stock da risanare e rendendo evidente come l'attività del settore edilizio si debba orientare verso tale ambito, limitando gli interventi di nuova costruzione. Alla luce di uno sviluppo sostenibile, agire sul parco edilizio esistente risulta essere un'opportunità fondamentale per ridurre non solo i consumi energetici, allineandosi agli obiettivi fissati dalle Direttive europee, ma anche per ampliare e adeguare l'offerta abitativa alle nuove esigenze di mercato, senza incidere su una risorsa limitata e non rinnovabile quale il suolo.

Al fine di proporre una soluzione progettuale in linea con le iniziative virtuose presenti nel panorama europeo, sono stati analizzati alcuni casi studio che fossero comparabili con una possibile riqualificazione dell'area oggetto di studio e che presentassero strategie e concezioni del processo costruttivo da poter usare come modelli di intervento. Uno degli aspetti fondamentali che deve essere tenuto in considerazione nella riqualificazione del costruito riguarda infatti la presenza dei residenti negli immobili, da tutelare dagli impatti negativi del cantiere; ciò richiede la necessità di operare nell'ottica di un "cantiere veloce", utilizzando sistemi prefabbricati per limitare tempi e costi dello stesso. È questo il caso di esperienze quali SuRE-FIT, REHA e TES Energy Facade, descritte all'interno della tesi.

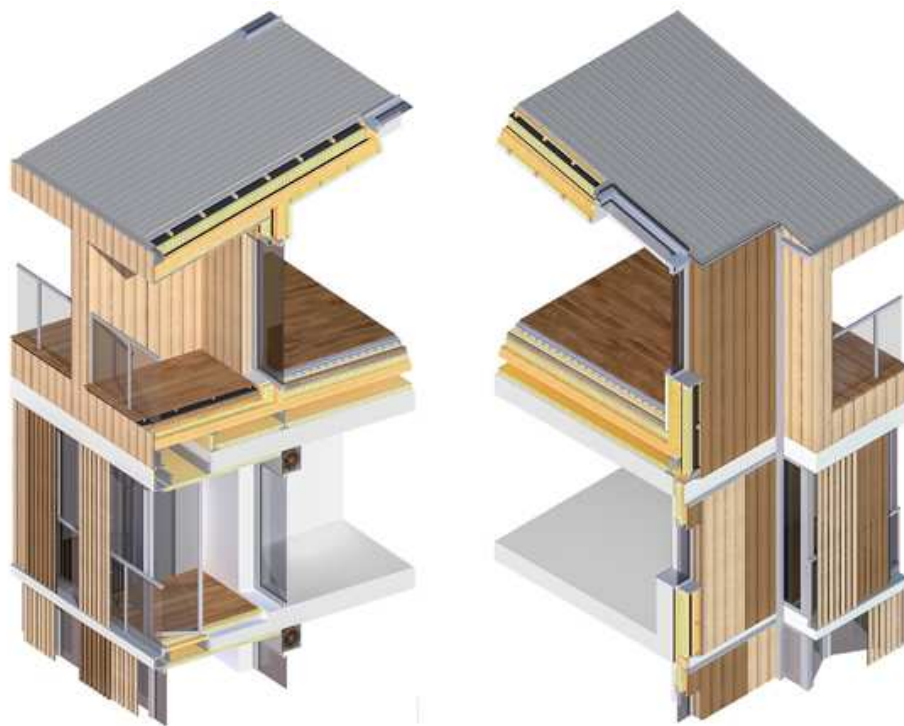
In quest'ottica è stato elaborato il progetto illustrato nella seconda parte che, a partire dai temi sopra citati, coinvolge più sfere di azione riguardando non solo l'ambito architettonico, ma anche quello urbano, economico e sociale. Il tutto è stato quindi concepito concentrandosi sulla riorganizzazione del processo edilizio, senza perdere mai di vista gli aspetti sociali degli interventi proposti.

L'ipotesi progettuale vede la riqualificazione di un complesso di edilizia residenziale pubblica degli anni Settanta di proprietà ITEA - S.p.A. (Istituto Trentino di Edilizia Abitativa), sito a Rovereto. L'intervento propone il retrofit degli edifici esistenti, esplorando uno scenario innovativo che utilizzi un involucro prefabbricato.

La riqualificazione dell'involucro ha permesso di ipotizzare la realizzazione di nuovi alloggi in copertura, grazie ad una sopraelevazione con prefabbricazione leggera in legno. Data la volontà di un miglioramento globale della qualità del complesso, si è pensato inoltre alla risistemazione del suolo prevedendo la progettazione di luoghi di socializzazione attualmente non presenti.



Vista fotorealistica della riqualificazione dal piano sopraelevato



Sezioni assometriche

Grazie alla possibilità del ripetuto coinvolgimento degli stakeholders si è deciso di

sviluppare, parallelamente all'elaborazione del progetto, un'analisi sui benefici sociali provenienti dall'intervento. Tale valutazione è stata possibile utilizzando una metodologia innovativa (Social Return On Investment - SROI), ancora in fase di sviluppo per quanto riguarda interventi complessi come quello proposto. Trattandosi di ERP si è ritenuto infatti interessante valutare non tanto la fattibilità dal punto di vista economico, ma la convenienza sotto il profilo sociale. Per arrivare al risultato finale è stato di grande aiuto avere la possibilità di un ripetuto confronto con la committenza e la somministrazione di un questionario ai residenti della località, previa una conferenza tenuta al fine di illustrare agli stessi il progetto.

| FASE 5 - CALCOLO DELLO SROI | | | | |
|---|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Anno 1 (€) | Anno 2 (€) | Anno 3 (€) | Anno 4 (€) | Anno 5 (€) |
| 54.492,75 | 54.492,75 | 54.492,75 | 54.492,75 | 54.492,75 |
| 98.136 | 98.136 | 98.136 | 98.136 | 98.136 |
| 1.864.080 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6.477.480 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.124.550 | 1.124.550 | 1.124.550 | 1.124.550 | 1.124.550 |
| 157.763,70 | 149.875,50 | 142.381,7 | 0 | 0 |
| 22.572 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.848 | 1.848 | 1.848 | 1.848 | 1.848 |
| 171 | 171 | 171 | 171 | 171 |
| 513 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6.720 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 9.808.326,45 | 1.429.073,25 | 1.421.579,45 | 1.279.197,75 | 1.279.197,75 |
| Valore Attuale con saggio di sconto fissato al 3% | | | | |
| 9.522.647,04 | 1.347.038,60 | 1.300.946,58 | 1.136.550,63 | 1.103.447,22 |
| Valore Attuale Totale | | | | 14.410.630,06 |
| Valore Attuale Netto (VAN) | | | | 4.846.302,06 |
| Valore degli inputs | | | | 9.564.328,00 |
| Ritorno sociale Euro x Euro | | | | 1,51 |

Tabella finale dello SROI, calcolo del ritorno sociale sull'investimento

Alla luce di quanto analizzato risulta quindi evidente come sia necessario un ripensamento delle strategie di azione, dalla fase di preliminare a quella esecutiva, soprattutto quando gli interventi riguardano complessi di edilizia residenziale pubblica. Il tema del sociale non può infatti essere trascurato, ma deve essere considerato nella fase di progettazione.

Per ulteriori informazioni contattare:

Christian Ferro: christian.ferro88@gmail.com

Cristina Lodato: cristina.lodato@libero.it

Servizio a cura di:

DAD – Dipartimento di Architettura e Design, e-mail: dad@polito.it