

# **L'edilizia di qualità deve essere un'edilizia “sostenibile”**

**Di Mauro Masi**

E' "sostenibile" ciò che è difendibile in quanto rispettoso degli equilibri sociali ed ecologici preesistenti (Devoto-Oli, Vocabolario della lingua italiana, 2006).

In sostanza, nello sviluppo di una società, ciò implica un impiego delle risorse disponibili (in particolare quelle naturali) senza comprometterne l'uso da parte delle future generazioni.

Uno sviluppo in termini di crescita, quindi, e non di distruzione. Una attenzione ai bisogni dell'uomo-fruitori, non necessariamente uomo-consumatore.

Queste le premesse.

Compriamo ora un salto di scala: occupiamoci della crescita “sostenibile” di una città.

Considero che il livello di civiltà di una comunità dipenda (anche) dal grado di qualità del proprio patrimonio residenziale: abitare (tutti) in alloggi sani e decorosi, secondo le proprie esigenze di spazio, con una spesa rapportata al reddito del nucleo familiare, con servizi sufficienti nel quartiere in cui si vive non è una irraggiungibile utopia, è solo una necessità che nel nostro paese ancora non è soddisfatta.

L'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), alloggi realizzati dagli (ex) Istituti Case Popolari con il finanziamento al 100% da parte dello Stato (ERP sovvenzionata) ovvero con il parziale contributo pubblico (Edilizia agevolata o convenzionata) da parte di società cooperative o da imprese private, dovrebbe /avrebbe dovuto sopperire a tale necessità.

E' “insostenibile” che vi siano ancora intere categorie sociali più indigenti, più povere, escluse dall'uso di una casa. E' al pari insostenibile il permanere ai margini delle città di interi quartieri residenziali sconsideratamente realizzati negli ultimi decenni senza valenze urbane (valori e requisiti di essere-città in termini di dotazione di servizi, di qualità edilizia, di costi supportabili). E' ancora più insostenibile la mediocrità o, peggio, la gratuità "estetica" spesso griffata di tanta edilizia pubblica che giammai gli utenti hanno considerato la propria Architettura.

Ancora un salto di scala.

Veniamo all'oggi.

Norme, leggi, direttive, protocolli e deliberazioni di livello europeo, nazionale, regionale, comunale impongono, indirizzano, incentivano, consigliano, sollecitano oramai che l'edilizia residenziale (e terziaria) pubblica (e privata) abbia-i-requisiti della- Sostenibilità relativamente ai consumi energetici ed idrici, alla salubrità, all'accessibilità degli spazi, alla durabilità delle prestazioni tecniche, ai costi, all'impiego delle fonti rinnovabili d'energia non fossili (solare, eolico, ecc., non inquinanti per l'assenza di processi di combustione) il cui ricorso è considerato di pubblico interesse e di pubblica utilità e pertanto indifferibile e urgente, all'uso infine del territorio.

Questo sia nelle nuove costruzioni, sia nel patrimonio edilizio già esistente.

Certo qualche piccola "omissione" nel nostro paese c'è. Ad esempio la Direttiva 2002/91/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio dell'Unione Europea del 16 dicembre 2002 sul rendimento energetico nell'edilizia (che ha valore giuridico per ogni Stato membro) impone che tutti gli edifici (art. 7) abbiano un attestato di certificazione energetica affinché il locatario o l'acquirente valuti e raffronti i consumi dell'immobile prescelto con i valori vigenti a norma di legge e quindi li possa paragonare ad altri consumi (leggi: bollette del gas e dell'elettricità) di altri immobili. Un implicito invito quindi all'adeguamento energetico di tutto il patrimonio edilizio.

Il passato Governo di centrodestra, con il Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n.192 in attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia, ha limitato la certificazione energetica (artt. 3 e 6) agli edifici di nuova costruzione ed a quelli oggetto di ristrutturazioni importanti, cioè di superficie utile superiore ai 1000 metri quadrati: vale a dire non più del 5-10 % dell'intero patrimonio edilizio, in barba al Protocollo di Kyoto ed agli obiettivi nazionali di limitazione delle emissioni di gas ad effetto serra.

E l'Edilizia Residenziale Pubblica?

A parte gli annosi tentativi di (s) vendite da cartolarizzazione, sappiamo che il patrimonio di ERP

nel nostro paese, nelle nostre città, è insufficiente e inadeguato, oggi e ancor più nel prossimo futuro, purtroppo per chi vorrebbe che il 100% degli italiani fossero proprietari dell'alloggio in cui vivono in salute e prosperità. Né ora né dopo potrà essere così, né tanto meno il livello di benessere di una collettività può misurarsi necessariamente con la proprietà, seppure di una casa.

Sappiamo che gli alloggi pubblici, spesso fatiscenti, spesso di un inaccettabile grado manutentivo e tipologico, sono abitati (talvolta occupati) prevalentemente da un'utenza sociale particolarmente debole, anziani, portatori di handicap, famiglie numerose, ma anche giovani coppie, persone sole, e sempre di più da migranti, immigrati, stranieri. Sappiamo che molti nuclei famigliari hanno nel tempo modificato la loro composizione e la loro condizione, quindi le loro esigenze e le loro possibilità. Sappiamo che gli Istituti Case Popolari (comunque denominati) che gestiscono e producono il patrimonio di edilizia residenziale pubblica sono strutture (enti, agenzie, aziende) che possono (debbono) adeguare il proprio standard operativo (produzione e gestione dell'ERP) ai livelli degli altri paesi europei in condizioni (economiche, finanziarie) del tutto particolari a fronte di caratteristiche strutturali (canoni, morosità, abusivismo) nefande.

La necessità allora di un adeguamento strategico generale coincide con l'adeguamento delle azioni e dei prodotti, i più opportuni, tanto per incominciare quelli richiesti per legge.

Varietà di approcci, di modi d'intervento, di culture e politiche tecniche e finanziarie differenziate necessitano ora di un'impronta comunque riconoscibile, che non può non essere oggi altro se non la qualità, in ogni suo aspetto.

La qualità nell'edilizia (non solo se pubblica, non solo se residenziale) è allora da rapportare al concetto della Sostenibilità.

Intendo, riferendomi a questioni a me più consuete, la qualità nel sistema ambientale urbano, la qualità ecologica, il risparmio delle risorse acqua ed energia, la qualità acustica e dell'aria indoor-outdoor, la qualità fruitiva, la mobilità, la qualificazione il recupero ecologico e sociale e la riattualizzazione dei tessuti edilizi urbani e periferici degradati, l'inserimento di qualità fisica negli insediamenti, la sperimentazione tipologica e tecnologica, l'ottimizzazione di prestazioni e costi. Considero qualità, in sintesi, il rapporto di equilibrio tra ambiente / collettività / forma / energia / economia.

Ma qualità edilizia ha come necessario imprescindibile presupposto (o corollario) la moralizzazione del processo edilizio.

Intendo, per chiarezza, che il processo edilizio si è fatto sistema confondibile di greppia.

Intendo che il progetto di architettura, quale prodotto di rilevanza sociale, perché sia garante delle qualità richieste deve anch'esso essere moralizzato (negli affidamenti, nei contenuti, nei pareri).

Intendo che gli appalti di lavori nascano sui requisiti certi della prestazione e degli utili, non altro.

Ed il rapporto con l'utenza dell'ERP sia finalmente improntato solo sulla trasparenza, di diritti e di doveri.

Rendita e mercato, nuovamente, non necessariamente identificano il livello di ben-essere di una collettività, né tantomeno di un individuo. Anzi. Oggi è obbligatorio dar corso alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica che prevedevano il massiccio impiego delle fonti rinnovabili di energia. Sono ottenibili, con impegni di spesa pressoché pari ad una tradizionale produzione edilizia, costi energetici (bollette) per gli utenti praticamente prossimi allo zero e costi gestionali (manutenzioni) ridottissimi per gli Enti proprietari degli immobili. Vigiliamo affinché non siano compiute operazioni fuorilegge. Stimoliamo le ignoranti indifferenze. La "questione delle abitazioni" si dirime oggi anche attraverso aspetti che vanno oltre il dato quantitativo. In questo rivolgiamo le nostre aspettative nei nuovi Ministeri della Solidarietà sociale e delle Infrastrutture.

Fonte: <http://www.liberazione.it>