

TITOLO Rigenerazione urbana di un quartiere di Zingonia-Verdellino.

Sottotitolo "VISIONI PER UN FUTURO PRESENTE. - CITTÀ, AMBIENTE, COMUNITÀ: APPUNTI DA UN SEMINARIO

L'arch. Filippo Simonetti di CONCRETA Srl, start-up che si occupa di rigenerazione urbana e territoriale, ha esposto il percorso cognitivo, ideativo e infine realizzativo di questo intervento.

Questo percorso è iniziato nel 2017 su invito del Comune di Verdellino che aveva individuato, nel contesto residenziale di Zingonia, un quartiere in forte degrado sociale ed edilizio con lo scopo di poter accedere ai fondi sui contratti di quartiere e, attraverso un programma articolato che coinvolgeva sia l'aspetto architettonico che sociale, avesse potuto rimediare alla situazione di disagio. Lo studio aveva interessato diversi ambiti, non solo quello architettonico, ma anche e soprattutto quello sociale e quello degli spazi urbani, studiando sia il recupero del singolo edificio che degli spazi di separazione e di tessuto urbano tra i diversi edifici che compongono l'intero quartiere.

Successivamente, con l'introduzione del Sismabonus iniziale, si è coinvolto anche l'aspetto statico dell'edificato, prendendo spunto da uno studio effettuato su un edificio pilota di Dalmine nel quale si era evidenziato che l'adeguamento sismico di un edificio condominiale esistente avrebbe permesso un aumento volumetrico con il rifacimento della copertura e la possibilità di poter realizzare un piano aggiuntivo sopra l'edificio adeguato sismicamente-, questo nuovo spazio residenziale poteva permettere il recupero della somma non finanziata con il Sismabonus 85% rendendo l'intervento a costo sopportabile da un condominio.

Solo però con l'introduzione del bonus fiscale Superbonus 110% e la possibilità della cessione del credito si è potuto dare il via ai lavori, attraverso una formula interessante nella quale CONCRETA Srl ha assunto il controllo economico dell'operazione senza passare attraverso un General Contractor, evitando quindi il rischio di conflitto di interesse tra General Contractor e figure professionali da questo contrattualizzate.

Allo stato attuale sono stati depositati i progetti per realizzare l'adeguamento sismico ed energetico di tutti e 18 i condomini del quartiere ma solo dieci di essi hanno potuto iniziare i lavori che saranno a breve portati a termine. Questo fatto è dipeso principalmente da non aver trovato imprese idonee ad eseguire i lavori in un periodo temporale ristretto e con incertezze legate al flusso dei pagamenti (vicissitudini tipiche del Bonus 110% e della cessione del credito).

Tuttavia, il progetto per portare tutti gli edifici in classe energetica A3 e classe sismica A recuperando i loro ambiti esterni esiste ed è stato validato dall'esecuzione dei correnti lavori in corso; per gli ambiti esterni, si è potuta già sanare una situazione di condotte e scarichi fognari indecorosa.

Il Prof. Paolo Riva ha affiancato CONCRETA Srl fin dallo studio pilota della palazzina di Dalmine, proponendo per questa una soluzione di adeguamento sismico dell'edificio tramite esoscheletro esterno in portali tralicciati realizzati con i tubi prodotti dalla acciaieria di Dalmine.

Ha quindi esposto alcuni principi importanti da considerare, in generale, nell'ambito del recupero, miglioramento ed adeguamento sismico di edifici esistenti; talvolta il miglioramento sismico può passare anche attraverso un "indebolimento" ad hoc di elementi strutturali massicci (poderosi vani scale e ascensori poco armati) che concentrano su di essi le forze sismiche ma non sono in grado di resistere, ridistribuendo i carichi su tutto l'organismo strutturale.

Nell'intervento specifico sugli edifici di Zingonia, composti da telai unidirezionali in cemento armato con vano scala e ascensore centrale, prendendo spunto dai primi studi effettuati, si è concepito un esoscheletro esterno composto da portali tralicciati in tubi "Dalmine" connessi puntualmente ad una bandella continua in acciaio con molteplici connessioni alle travi perimetrali di ogni piano. Questi portali sono realizzati in entrambe le direzioni di sviluppo dell'edificio e sono collegati in copertura da una struttura, sempre in acciaio, che permette il loro funzionamento complessivo per assorbire i carichi sismici.

I collegamenti dei portali all'edificio esistente sono stati realizzati con un nodo che non trasmette carichi verticali ai portali ma solo azioni orizzontali.

Le fondazioni sono state rinforzate con un cordolo perimetrale importante collegato ai plinti esistenti su cui si innestano gli esoscheletri in acciaio e che quindi collabora alla stabilità dell'edificio sotto i carichi sismici; il solaio di copertura, di tipo latero cementizio, è stato rinforzato con cappa collaborante in modo che un domani possa diventare un solaio abitabile attraverso la semplice posa di pannelli coibentati di copertura sul soprastante telaio in acciaio.

Il rifacimento del tetto ha permesso di eliminare le coperture esistenti in cemento amianto, di posizionare gli impianti e i pannelli fotovoltaici, e di sanare una situazione igienica compromessa dalla presenza, nei sottotetti, di intere colonie di piccioni con tutti i problemi da queste provocati, rendendo in tal modo possibile considerare un futuro utilizzo della copertura come nuovo spazio residenziale.

Le fotografie allegate alle relazioni hanno reso ben comprensibile sia il processo che ha portato a concepire questo intervento sia l'esecuzione dell'intervento stesso, che è attualmente in fase realizzativa con un paio di edifici già completati.

Il breve dibattito finale ha auspicato la possibilità che lo strumento fiscale del superbonus, pur parzialmente criticabile per le storture che sono state portate alla luce, possa invece essere ripreso per completare questo ed altri interventi in situazioni di edifici condominiali ormai carenti dal punto di vista funzionale e sismico.

Si auspica che gli interventi energetici del patrimonio edilizio, che in qualche modo e con qualche strumento finanziario lo Stato dovrà sovvenzionare per i dettami della Comunità Europea, possano essere eseguiti solo in presenza di un miglioramento sismico reale che possa portare ad una vulnerabilità sismica almeno non inferiore alla metà rispetto al nuovo.

Il mio parere personale sulla questione dei bonus fiscali 110% che emerge dopo avere partecipato a questo evento è il seguente: anche se il dibattito politico sul Superbonus potrà produrre, a breve, un forte ridimensionamento di tutti i bonus fiscali sull'edilizia, lo Stato italiano non può ignorare che gran parte del patrimonio edilizio è carente sia dal punto di vista energetico che sismico; mentre il primo problema, se affrontato, porta dei benefici tangibili immediatamente al privato cittadino proprietario dell'edificio, i benefici nell'affrontare anche e contestualmente il secondo problema sono intangibili al momento; comunque, a maggior ragione, questi benefici coinvolgono tutta la popolazione perché, dopo un terremoto importante, tutti contribuiscono alla ricostruzione.

Meglio quindi sovvenzionare oggi progetti virtuosi e non “farlocchi” di miglioramento sismico piuttosto che correre ai ripari, anche con molte perdite di vite umane, dopo un evento sismico.

Firma autore

Ing. Paolo Recalcati