

IL PROGETTO

A Modena arriva la casa low cost

● Edilizia sociale al posto
dei vecchi capannoni

FANTOZZI A PAG. 12

Modena Ovest, l'utopia possibile della casa low cost

IL REPORTAGE

FEDERICA FANTOZZI
twitter @Federicafan

Il progetto di edilizia sociale dell'imprenditore Piacentini: appartamenti moderni e un quartiere «verde» al posto di vecchi edifici e capannoni

FEDERICA FANTOZZI
twitter @Federicafan

Demolire un intero quartiere di casermoni, capannoni inutilizzati, appartamenti degli anni Sessanta e Settanta. Ricostruire e riconsegnare ai proprietari - al netto di un contributo economico poco più che simbolico - edifici moderni, antisismici, isolati acusticamente, all'avanguardia per il risparmio energetico. All'interno di un'area completamente riqualificata: più verde, meno inquinata, con asili nido e centri anziani, servizi ai residenti per non prendere la macchina, e comunque parcheggio.

L'ennesima speculazione? Almeno le premesse partono dagli antipodi. Una filosofia di città a portata di abitante. Un progetto in cui convivono esigenze industriali e residenziali, ma anche un modo per far ripartire il business del mattone

piegato dalla crisi. Una forma di edilizia sociale 2.0 con cui gli enti locali potrebbero offrire ai ceti deboli alloggi low cost. Può darsi che tutto questo si riveli un sogno, ma qualcuno ci crede.

È il progetto sperimentale «Modena Ovest», messo a punto dallo studio di architetti modenesi Corrado e Silvia Piccinini per abbattere e ricostruire un intero isolato della città che si affaccia sulla via Emilia. Venti fabbricati, 93 appartamenti di un centinaio di metri ciascuno, più 7mila metri di magazzini per una superficie totale di 26mila metri quadri. Da radere interamente al suolo. Un'avventura ambiziosa, che Dino Piacentini, a capo del consorzio Coseam nonché presidente dell'Aniem (l'associazione nazionale delle imprese di costruzioni) vuole a tutti i costi realizzare. L'idea che rende possibile il tutto è quella di non occupare nuovo terreno: costruire in altezza. Alla fine ci saranno soltanto nove palazzi di dieci piani ognuno. All'aumento della cubatura verso il cielo, però, corrisponderanno 9mila metri quadri di parchi e giardini. Imitare i grattacieli non è pericoloso, in una regione già colpita dal terremoto? «No. I rischi ci sono adesso. Gran parte delle nostre città andrebbe ricostruita con criteri che tengono conto di un suolo usurato e fragile».

Piacentini dettaglia la sua «visione»: «Vogliamo realizzare 250 appartamenti. I vecchi proprietari, pagando una quota spese di 20-30mila euro - che in alcuni casi potrà toccare i 50mila - riavranno l'equivalente del loro vecchio alloggio. Rifatto da capo a piedi. Costo energetico più che dimezzato e valore quasi

raddoppiato: da 1300 euro a 2300 al metro quadro». L'imprenditore, allora, come guadagna? «Vendendo i 150 appartamenti nuovi. Comunque a 150mila euro contro i 250-300mila richiesti oggi dal mercato».

Ovviamente, servirà quella che Piacentini chiama «una risposta dal territorio». Accordi con gli enti pubblici per «accogliere» l'iniziativa. Incentivi per le riqualificazioni, credito agevolato, bonus energetici erogati con criteri stabili e affidabili. Al comune di Modena chiederanno un «bonus urbanistico» sulle cubature e un piano regolatore flessibile. Ma soprattutto, la preghiera di ogni imprenditore: «Tempi rapidi e certi per le autorizzazioni e le pratiche». Il nemico è la burocrazia.

Al suo progetto Piacentini lavora da tre anni. Per partire ha bisogno, ovviamente, del via libera di tutti i proprietari. Un centinaio di famiglie che devono condividere la sua utopia. «Il sindaco ci ha detto: bellissima idea ma non avrete mai l'accordo dei cittadini. Io però sono capa tosta: sono andato a convincerli uno per uno. A fine anno contiamo di avere tutte le firme». È stato difficile? «Ognuno ha un legame con il posto in cui vive e non è facile recederlo. Tanto meno per andare incontro a un anno e mezzo di lavori. Ma hanno capito che a fronte dei disagi avranno un bene nuovo e più pregiato. Del resto, lei comprerebbe un'auto del '78? I loro appartamenti sono come minimo coetanei». Insomma tutti si fidano? «Siamo nei guai: ci chiamano tutti i giorni per sapere quando cominciamo...».

E un sistema, ammette, che funziona per città piccole e medie, con grandi aree semi-periferiche in gran parte degradate. Più difficile applicarlo a metropoli come Milano o città d'arte come Roma e Firenze, dove il prezzo non dipende solo dall'accesso a servizi e infrastrutture, bensì è legato a criteri impalpabili quali la vista sul Colosseo o la vicinanza della Borsa. Il progetto, poi, vale per iso-

lati e non per singoli fabbricati: «Si tratta di offrire una diversa qualità di vita alle famiglie e mutare il rapporto con il proprio habitat».

Un'inversione di rotta che richiede uno sforzo anche ai costruttori: «L'edilizia deve diventare un settore editoriale puro, manifatturiero. Basta con la speculazione: il terreno resta ai proprietari e si guadagna sul lavoro». Addio bolla im-

mobiliare e valori gonfiati da un mercato folle: «È l'unico modo per avere un futuro». Anche per l'edilizia popolare: «La nostra è quasi una provocazione. Questo progetto potrebbero e dovrebbero realizzarlo i comuni. È ora di dimenticare lo Zen. Se esiste l'opportunità di alloggi sostenibili per giovani coppie senza rubare un metro in più al suolo, non è il caso di coglierla?».



Il rendering del progetto «Modena Ovest»: sopra la situazione attuale, sotto il progetto una volta portato a termine

