

## Real Estate 24

### COMUNI E REGIONI

## La spinta del 110% per il patrimonio edilizio pubblico

Paola Pierotti — a pag. 15

### Tre progetti al via

# 1

#### ROMA

### Ater e il risparmio energetico

La Regione Lazio ha dato il via a un piano quadriennale di interventi. Ater Roma investe 300 milioni per l'efficientamento energetico e la riduzione del rischio sismico del proprio patrimonio residenziale pubblico, con le agevolazioni fiscali al 110%.

### Altri progetti fuori città

Nella regione sono previsti altri 200 milioni di investimenti per nuovi alloggi, rigenerando fabbricati e scheletri esistenti, e per le periferie (sotto la scalinata di piazza di Spagna).



# 2

#### BOLOGNA

### Acer inizia con 91 immobili

Acer ha stilato un primo elenco di 91 immobili, 77 gestiti da Acer e altri 14 da Solaris per un totale di 1.669 alloggi sul territorio metropolitano.

### Le tappe

Sarà un piano di rigenerazione che riguarderà edifici degli anni 70 e 80 e l'inizio dei lavori è programmato per l'autunno del 2021

# 3

#### VENEZIA

### Al via i primi 130 edifici

La città lagunare punta a risistemare palazzi di proprietà comunale in estrema periferia. Si parte con 130 edifici o gruppi di edifici.

### Il portafoglio interessato

Gli interventi puntano sulla riqualificazione energetica per godere del credito fiscale entro il 30 giugno 2023. Il primo intervento trainante è costituito dall'isolamento termico delle superfici orizzontali e verticali degli edifici per almeno il 25% della superficie lorda. In generale gli interventi sono dell'ordine dei dieci milioni per il primo blocco di immobili.

# La rinascita del patrimonio pubblico: dal 110% spinta al risparmio energetico

**Riqualificazione.** Regioni e Comuni si attivano grazie al superbonus: da Venezia a Bologna si predispongono lavori per intere palazzine. A Roma la revisione del complesso di Corviale cambia volto al simbolo delle periferie degradate

**Paola Pierotti**

Il pubblico si rinnova in ambito immobiliare e punta a una rigenerazione su ampia scala del proprio patrimonio.

Il fermento attraversa tutta la penisola, da nord a sud. «L'opportunità è quella di non limitarsi alla riqualificazione edilizia – commenta Simone Ombuen, professore dell'Università Roma Tre e membro dell'ufficio di presidenza Inu (Istituto nazionale di urbanistica) –, ma di puntare alla rigenerazione con ricadute sociali, economiche e ambientali. Intervenire sul patrimonio abitativo e occuparsi anche della sistemazione verde piuttosto che del coinvolgimento del terzo settore».

La prossima settimana, nell'ambito del Festival delle Periferie di Roma, tornerà sotto i riflettori il Masterplan Corviale. «Con il coinvolgimento di una settantina di soggetti, si mettono a sistema i progetti per il piano sugli spazi pubblici – racconta Ombuen – e tante iniziative, dall'installazione di pannelli fotovoltaici alla coltivazione a km zero, fino ai temi della forestazione urbana». Interventi edilizi, efficientamento, sicurezza e connettività per dare nuova vita a un'icona dell'edilizia economica e popolare anni 70, quel Serpentone simbolo del degrado delle periferie. Un'operazione da 60 milioni, per diversi temi e capitoli di spesa, un terzo finanziato dalla Regione.

La sfida è quella della decarbonizzazione del patrimonio, spinta anche dalle agevolazioni fiscali al

110% finanziate dallo Stato con il cosiddetto Decreto rilancio.

Nelle scorse settimane, ad esempio, la Regione Lazio ha dato il via a un piano quadriennale di interventi che Ater Roma realizzerà per l'efficientamento energetico e la riduzione del rischio sismico del proprio patrimonio. Si parte da Roma e il Piano Ater 110% riguarderà circa 12 mila alloggi, un quarto degli immobili totali. Sono stati indicati sei lotti con edifici in tutti i quadranti della città. L'investimento previsto per la fase di progettazione è di 39,7 milioni (la gara indetta da Invitalia è scaduta il 23 aprile ed entro l'estate è prevista l'aggiudicazione) e l'avvio dei lavori, per un investimento di 300 milioni complessivi, è programmato entro gennaio 2022. A integrazione la Regione ne stanziava 100 per intervenire su edifici Ater e altri 100 per nuovi alloggi rigenerando fabbricati e scheletri esistenti.

Nella predisposizione del piano e per tutte le varie fasi successive, Ater Roma si avvarrà del supporto di consulenza di Cassa depositi e prestiti, con la quale è stato sottoscritto un protocollo d'intesa nel mese di novembre 2020.

Sceglie una strada diversa l'Azienda Casa Emilia-Romagna (Acer) per un'iniziativa ai blocchi di partenza nella città metropolitana di Bologna. Secondo indiscrezioni si procederà con un accordo quadro, ai sensi del Codice dei contratti, e sarà un global service a gestire l'intera operazione, dalla progettazione ai lavori. Il partner si cercherà sul mercato con una mani-

festazione di interesse tra soggetti che abbiano capacità di gestire la parte edilizia, ma anche gli aspetti finanziari. In prima battuta, da una ricognizione del patrimonio interessato agli interventi, Acer ha stilato un primo elenco di 91 immobili, 77 gestiti da Acer e altri 14 da Solaris per un totale di 1.669 alloggi sul territorio metropolitano. Sarà un piano di rigenerazione che riguarderà edifici degli anni 70 e 80 e l'inizio dei lavori è programmato per l'autunno del 2021.

Nel territorio regionale nel frattempo, nelle nove province della Regione c'è un programma di fattibilità che arriva a interessare 634 edifici (l'80% interamente pubblici, il rimanente 20% in situazioni di proprietà mista), oltre 9 mila alloggi (84% pubblici), per complessivi 300 milioni di investimenti attivabili. Un'operazione che punta a rinnovare il 15% del patrimonio Erp esistente. Una partita che ha portato la Regione a candidare questo progetto al bando Pinqua.

Anche Venezia, insieme alla sua società Insula, ha intrapreso la strada per accedere ai finanziamenti statali che consentono la sistemazione di edifici di proprietà comunale. Si parte con 130 edifici o gruppi di edifici, interventi che possono sostenere una riqualificazione energetica entro i tempi previsti dalla legge per godere del credito fiscale, vale a dire entro il 30 giugno 2023. Importi di intervento dell'ordine dei dieci milioni di euro per il primo blocco di immobili.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



GLI AMBITI  
**Il riscatto delle aree fuori dai centri genera inclusione sociale e ricadute economiche**



ADOBESTOCK

Venezia. Nelle zone periferiche della città è in progetto la riqualificazione di 130 edifici. Previsto un investimento da dieci milioni di euro per il blocco di immobili

## IL CASO MESSINA

### I PROGETTI

#### Investimenti da 235 milioni

Sono 8-10 mila i cittadini che a Messina vivono nella cosiddetta baraccopoli. Tema irrisolto a 110 anni dalla soluzione temporanea post-terremoto. In queste ore il Consiglio dei ministri sta firmando un emendamento per dare una soluzione al problema. Intanto la città metropolitana di Messina ha chiesto nell'ambito del programma Pinqua un finanziamento di 99,6 milioni per il risanamento del cosiddetto Fondo Fucile, con ricadute dirette sull'edilizia residenziale urbana e la rigenerazione (incluse infrastrutture come le fognature, ma anche servizi come scuole e asili). A questo vanno aggiunti tre progetti proposti al Mims dal Comune per altri 45 milioni di euro. Complessivamente l'amministrazione ha stimato un piano di progettualità per l'abitare da 235 milioni di euro puntando all'inclusione sociale dei cittadini, ma soprattutto condizioni di base di qualità urbana per 7 ambiti critici della città distribuiti da nord a sud.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

