



**PRATO** **ALFU**  
**TURO**

**24 Novembre 2017**

Incontro di traduzione tecnica  
sul tema del patrimonio da  
rigenerare

16:00-18:00 - Urban Center

# Il workshop con i tecnici e i professionisti di Prato

Durante l'incontro di traduzione tecnica del mese di novembre si è trattato il tema del recupero di aree e di edifici dismessi, sia in termini di patrimonio industriale - argomento discusso nelle tante occasioni di confronto del mese in corso - che di patrimonio residenziale, argomento che invece è stato specificatamente trattato nell'incontro dedicato agli ordini professionali della città.

Per introdurre il tema sono state organizzate tre brevi presentazioni: l'ing. **Federico Mazzoni, presidente di EPP - Edilizia Popolare Pratese**, ha offerto una breve analisi sullo stato attuale del patrimonio ERP (edilizia residenziale pubblica) e sulle prospettive dell'ente da lui rappresentato. **L'arch. Barbara Bonadies di Ambiente Italia**, intervenuta con un breve video registrato, ha parlato del progetto Condomini Sostenibili che il Comune di Prato, Settore Ambiente e Mobilità sta promuovendo con la loro consulenza.

Infine l'**arch. Riccardo Pecorario, Dirigente Servizio Governo del Territorio del Comune di Prato** ha inquadrato il tema della rigenerazione urbana da due differenti prospettive, macro e micro.

Il lavoro è poi proseguito all'interno di un tavolo facilitato dove i professionisti presenti hanno espresso le proprie indicazioni, supportati oltre che dalle facilitatrici anche dai tecnici dell'Ufficio di Piano - **l'arch. Francesco Caporaso, dirigente del Servizio Urbanistica, l'arch. Pamela Bracciotti, responsabile dell'Ufficio di Piano e l'arch. Antonella Perretta, dell'Ufficio di Piano** - sulla base di una cartografia appositamente prodotta per l'occasione. Di seguito si riportano gli interventi introduttivi e una sintesi dei contenuti emersi dal tavolo facilitato.

## **Ing. Federico Mazzoni, presidente di EPP (Edilizia Popolare Pratese)**

L'edilizia pubblica presenta un asset importante rispetto all'edilizia normale in quanto l'obiettivo non è quello di generare profitto e portare dividendi al Consiglio di Amministrazione quanto puntare alla massimizzazione dell'effetto sociale dei soldi investiti e alla qualità degli interventi.

L'edilizia pubblica non avendo il problema del profitto, può puntare alla qualità degli interventi ed essere un veicolo, un motore di progresso nelle aree degradate delle città. L'edificio di San Giusto, ad esempio, è al 98% autosufficiente dal punto di vista energetico. Tuttavia, questo aspetto positivo non viene generalmente percepito dalla popolazione che, al contrario, sembra concepire l'edilizia residenziale pubblica come un elemento di degrado, soprattutto dal punto di vista sociale.

La rigenerazione urbana deve comunque avere anche un obiettivo sociale; l'aspetto tecnico e quello sociale sono inscindibili.

Un “piccolo” esempio innovativo che - pur trovando, in una fase iniziale, ostilità da parte dei residenti, è stato poi accolto favorevolmente - è stato quello del Condominio solidale, 5 unità abitative realizzate in un’area “ex verde” tra Cafaggio e Grignano che i giornali hanno ribattezzato “alloggi per padri separati” e che si avvale di opere di urbanizzazione esistenti. I progetti di housing sociale quando sono interventi di piccole dimensioni, all’avanguardia dal punto di vista architettonico ed energetico e con capacità di penetrazione e relazione tra l’interno e l’esterno dell’edificio, funzionano sicuramente meglio.

Dal punto di vista della rigenerazione urbana, quindi della riqualificazione degli edifici esistenti, uno degli aspetti più critici con cui ci dobbiamo confrontare è questo: dovendo, come ERP (Edilizia Residenziale Pubblica), rispettare una serie di canoni codificati e regole prestabilite sui dimensionamenti degli alloggi - regole peraltro discutibili se guardiamo all’attuale composizione delle famiglie - la rigenerazione del vecchio è poco efficiente.

Nel riuso noi perdiamo in media il 30% dei metri quadri disponibili quindi il non consumo di suolo, per quanto sia un obiettivo che condividiamo, è difficile da giustificare economicamente e da attuare. La normativa che regola gli interventi di EPP dovrebbe quindi essere più flessibile e permettere di adattare le caratteristiche strutturali dei nuovi alloggi alle caratteristiche strutturali degli edifici che vogliamo rigenerare.

### **Arch. Barbara Bonadies, Ambiente Italia Progetti, Responsabile tecnico del progetto “Condomini Sostenibili”**

Quello che segue è un riassunto della video-intervista all’arch. Barbara Bonadies. Il video integrale è disponibile all’indirizzo: <https://drive.google.com/file/d/1Y0Z6oNY1I6ul2e-qjNI6kxLP18XLue-W/view?usp=sharing>

Condomini Sostenibili è un progetto che nasce all’interno del PAES, il Piano d’Azione per l’Energia Sostenibile, con il quale il Comune di Prato rende operativo l’impegno a ridurre le emissioni entro il 2020.

Il progetto coinvolge amministratori condominiali, associazioni di categoria, imprese, banche ed altri portatori di interessi che potranno intervenire su questi edifici per l’incentivazione degli interventi relativi sia agli involucri edilizi che agli impianti.

Il Comune di Prato ha istituito un bando invitando i cittadini, gli amministratori ad intervenire su almeno 10 progetti pilota che avrebbero potuto avere un cofinanziamento da parte del Comune. È stato quindi istituito un piccolo fondo che è servito a co-finanziare gli interventi per fare degli audit energetici finalizzati a capire quale era lo stato attuale di alcuni condomini di Prato di una certa dimensione, di una certa importanza e che avevano particolare necessità di essere riqualificati.

Hanno partecipato numerosi amministratori condominiali e attualmente la selezione è arrivata a 10 condomini ma il Comune cercherà di estendere questa possibilità anche agli altri che hanno fatto richiesta perché i risparmi che potrebbe essere ottenuti con interventi su questi fabbricati sono molto significativi.

Questo è il momento più indicato per approfittare di questi incentivi che riguardano detrazioni fiscali, cessione del credito o interventi anche con enti - come la ESCo - che possono contribuire ad aiutare il cittadino a ottenere un co-finanziamento o un incentivo per la realizzazione dell'intervento.

Siamo quasi arrivati a completare i 10 audit energetici di questi 10 condomini più importanti che sono stati selezionati e grazie agli output che vengono fuori dalle prime verifiche verranno distribuite agli amministratori, e quindi ai condomini, le potenzialità di effettivo raggiungimento degli obiettivi di riqualificazione energetica con una serie di migliorie indicate in questa prima fase. Contemporaneamente stiamo collaborando con le associazioni di categoria affinché venga stilato un protocollo da rispettare di qualità degli interventi e di criteri che devono essere sottoscritti dalle imprese che potranno avere la possibilità di intervenire sui fabbricati rispettando questi criteri principali. Contestualmente Cerchiamo poi un collegamento con le banche che saranno disposte a cofinanziare, a rientrare in questo progetto con la loro parte.

Intervenire su dei condomini multipiano che hanno delle murature, degli involucri degli anni '60-'70-'80, quindi assolutamente privi di coibentazione, comporta dei consumi energetici importanti sia in estate, sia in inverno, quindi lavorare sull'involucro, coibentando termicamente questi fabbricati, consente di ottenere un risparmio energetico sia interno sia esterno perché riduce le emissioni di CO2. Sono quindi piccoli interventi puntuali, esempi pilota, che però nell'insieme fanno parte di quella che potrebbe essere una programmazione molto più ampia su scala urbana. Questa è la strada del futuro.



## **Arch. Riccardo Pecorario, Dirigente Servizio Governo del Territorio, Comune di Prato**

Ci sono due aspetti da evidenziare sul tema della rigenerazione urbana: un livello macro, che riguarda il territorio e il rapporto tra città e campagna, e un livello micro, che riguarda i singoli edifici.

Ci troviamo in un momento storico in cui è cambiata la visione e l'approccio a queste tematiche. Esiste una sensibilità, una preoccupazione diffusa circa l'ulteriore consumo di suolo; la città più che crescere ha bisogno di riflettere su stessa, sulle sue periferie, ad esempio.

Nel nostro territorio, ci sono una serie di progetti di riassetto, ridefinizione e ripensamento delle grandi ripartizioni territoriali per ridare a queste identità e valenze specifiche: il Parco Agricolo della Piana per quanto riguarda il rapporto città-campagna, il P.I.U. (Progetto di Innovazione Urbana) al Macrolotto Zero, il parco fluviale del Bisenzio, le mura storiche.

Sul livello micro, dobbiamo confrontarci sul tema edilizio che riguarda piccoli ma fondamentali interventi di riqualificazione energetica degli edifici, come il progetto dei Condomini Sostenibili, appena presentato, che evita la dispersione di energia. Sono interventi importanti, che agiscono “sulla pelle”, sulla parte “software”, degli edifici, ma dobbiamo anche interrogarci sulla fattibilità di interventi che riguardino la sostanza degli edifici, che agiscono sull’“hardware”.

La domanda, che origina dalla necessità di colmare il gap tecnico e tecnologico tra edifici del passato e del presente, è: come demolire e ricostruire questi edifici che non sono più adeguati alle norme attuali? A questo proposito, l’adeguamento sismico è un altro tema da affrontare.

Quello a cui dobbiamo stare attenti è non fermarsi di fronte ad adeguamenti che sembrano insormontabili: il patrimonio non può rimanere fermo nell’attesa dell’adozione di decisioni definitive, dovremmo costruire uno statuto delle possibilità di intervento che ci indirizzi all’azione.

## **Tavolo di confronto facilitato**

Dopo l’introduzione i partecipanti hanno preso parte al tavolo di confronto facilitato durante il quale si è lavorato su una cartografia del territorio comunale su cui erano campiti in viola i tessuti produttivi e con funzioni specialistiche (commerciali e direzionali) e in giallo i tessuti misti.

La discussione è iniziata con un’ampia analisi socio demografica della città.

È stata posta attenzione in particolare su due “gruppi invisibili” di persone: il “sottoproletariato cinese”, nei confronti del quale abbiamo agito solamente con lo strumento dei blitz e che rappresenta un problema sociale importante rispetto al quale ci sono alcuni segnali di apertura e cambiamento (come ad esempio il discorso di insediamento di Xu Quilin, nuovo presidente dell’Associazione dell’Amicizia dei cinesi a Prato) e il “sotto-sottoproletariato” di persone di altre nazionalità che non hanno nessuna associazione o rappresentanza dietro e che sono migliaia.

La domanda è quindi come far emergere questi abitanti dal “sottosuolo” di questi luoghi (come ad esempio l’ex-Ambrosiana e la banca di via Roma dove sono state trovate situazioni incontrollate e gravissime) e cosa potrebbe accadere se queste categorie di persone emergessero davvero “alla luce del sole”.

Il rischio, connesso al tentativo di emersione, è quello di trovare come unica soluzione di regolarizzazione quella di creare un ghetto, luoghi socialmente e urbanisticamente separati dal resto della città. A questo proposito, una risposta potrebbe essere trovata nella mixité della città.

La rigenerazione urbana e la rigenerazione sociale vanno quindi di pari passo, la riqualificazione urbanistica che, senza una attenta analisi sociale, è un’operazione molto rischiosa. D’altro canto l’urbanistica e i tecnici incaricati della redazione del nuovo piano operativo hanno pochi strumenti a disposizione per rispondere ad esigenze di carattere più sociale.

In questo senso, i membri dell'ufficio di piano ribadiscono il fatto che l'indirizzo dell'Amministrazione Comunale nella redazione del nuovo Piano Operativo è quello di individuare le funzioni che non sono possibili anziché quelle che sono possibili all'interno di un dato edificio, nel tentativo di perseguire la più alta flessibilità, cercando di immettere il numero maggiore di funzioni, pur nella consapevolezza che poi il Testo unico in materia edilizia (D.P.R. 380/2001) è un quadro normativo pesante, inadeguato e la legge regionale è stata cambiata già 10 volte.

Considerando che il mondo contemporaneo è caratterizzato da un alto tasso di instabilità, dobbiamo chiederci quali sono gli elementi di stabilità nella pianificazione pubblica. Bisognerebbe, quindi, individuare quegli interventi infrastrutturali che riescano ad innescare processi di rigenerazione degli spazi urbani. Gli elementi di costanza e stabilità sono principalmente le infrastrutture e gli spazi pubblici.

Sarebbe importante dunque innescare un meccanismo, un processo; pensare allo spazio urbano prevedendo per ogni lotto una porzione di spazio pubblico e cercando di connettere tra loro gli spazi rigenerati, altrimenti il rischio è quello di creare cattedrali nel deserto.

Uno dei problemi concreti individuati dai partecipanti è quello dell'estremo frazionamento della proprietà, come nell'area ex Ambrosiana al Soccorso, che rende di fatto impossibile per il Comune programmare interventi di rigenerazione che dovrebbero mettere d'accordo molti privati. L'edilizia degli anni '50-'60 presenta una serie di problemi: gli impianti sono obsoleti, il cemento dopo 60-70 anni può cedere, l'adeguamento sismico spesso è impedito dal frazionamento della proprietà.

La difficoltà della rigenerazione oggi è che, a differenza del passato, non si può più intervenire su un intero isolato in quanto i proprietari non sono più disponibili in questo senso.

Intervenire su un intero isolato significava intervenire anche sulla permeabilità dell'area, quindi, ad esempio, creare vuoti urbani, il "bene" di cui gli abitanti del Macrolotto Zero hanno un gran bisogno, come hanno espresso al tavolo del Punto Mobile.

Il PIU (Progetto di Innovazione Urbana) non va solamente a rigenerare spazi industriali dismessi nel Macrolotto Zero ma abbatte parti di edifici creando spazi pubblici. Il pubblico può innescare alcuni processi e meccanismi ma non può fare molto di più. Quello che appare necessario, allora, è concordare con i privati interventi di ristrutturazione e recupero divisi in fasi, anche se la struttura frammentata della proprietà rappresenta un rischio per l'attuazione degli interventi stessi, un rischio che però appare oggi ineliminabile, pena l'immobilismo.

Un ulteriore tema è quello degli incentivi: a fronte di una demolizione potrebbe, ad esempio, essere prevista una riduzione degli oneri di urbanizzazione. La perequazione, pur rappresentando uno strumento utile per i processi di rigenerazione, è difficilmente attuabile a causa della tassellatura del territorio, della forza limitata e poco incisiva della mano pubblica, e del fatto che non è un meccanismo libero ma condizionato da norme precise e dal valore di mercato. Un proprietario che, ad esempio, ha una situazione positiva sotto il profilo degli introiti (un affitto sicuro), difficilmente acconsentirà a spostarsi da un'altra parte.

La discussione è terminata con una considerazione sul tema dello spazio pubblico, tema che verrà affrontato nel mese di dicembre, che ne riguarda la gestione. Questa va considerata ormai contestualmente alla pianificazione nella creazione fisica dello spazio: è importante investire su gestori e animatori dello spazio pubblico che siano pagati per svolgere questa attività, come hanno fatto le istituzioni pubbliche francesi dando ad un artista francese di origini nordafricane circa 70.000 euro l'anno proprio per animare uno spazio pubblico. Quando poi i residenti e i cittadini percepiscono lo spazio pubblico come proprio, se ne prendono cura e lo difendono.

### **Hanno partecipato:**

Silvia Gamba, Architetto; Massimo Lucchesi, Architetto; Mario Moscardi, Ingegnere; Elisabetta Nistri, Architetto; Stefano Nuti, Geometra; Francesco Pilati, Architetto; Lulghennet Teklè, Architetto; Paola Tiradritti, Architetto; Stefano Tosetti, Geometra

### **Hanno facilitato:**

Giulia Maraviglia, Sara Iacopini

### **Organizzazione e facilitazione:**

a cura di Sociolab

[www.pratoalfuturo.it](http://www.pratoalfuturo.it)  
[partecipa@pratoalfuturo.it](mailto:partecipa@pratoalfuturo.it)  
Fb - Twitter - Instagram: Prato al Futuro