

IL PROCESSO DI RIQUALIFICAZIONE DI EDIFICI E QUARTIERI

LA (RI-)GENERAZIONE RETROFIT



Lisa PETERSEN*

* Architetto d'interni

Nell'ultimo decennio circa, una delle preoccupazioni principali dei vari professionisti del settore *housing* è diventata la necessità di rigenerare un patrimonio immobiliare che risale alle costruzioni di massa negli anni '70/'80. Un patrimonio che rappresenta un peso, non più una risorsa, a causa di materiali di bassa qualità e tecniche e tecnologie tutt'altro che sostenibili. Ci troviamo davanti a un bagaglio immobiliare che si sta rovinando con il tempo. Chi andrà a rilanciare questo importante patrimonio?

In risposta all'urgenza di recuperare quegli edifici, non solo in Italia ma in tutta l'Europa, è nata la formula "Retrofit" = la riqualificazione sia energetica, sia di altre qualità di un edificio tramite interventi a un costo relativamente contenuto.

Si tratta di un'attività "giovane", non solo per la sua definizione stabilita pochi anni fa, ma anche perché le sue caratteristiche richiedono il contributo da parte di professionisti sotto i 35 anni. Per due motivi principali: il carattere innovativo tipico degli interventi "Retrofit", che utilizzano le più recenti tecnologie, attrae e necessita della generazione *under 35*, per il loro indiscutibile vantaggio tecnologico. Ma oltre a quello un intervento "Retrofit" generalmente è meno invadente di un cantiere tra-

dizionale, e quindi si presta per chi non ha ancora acquisito tutta l'esperienza necessaria per svolgere dei lavori più strutturali. Sicuramente questo non elimina la necessità della *guidance* da parte di un esperto senior.

L'Italia, anche nel confronto con gli altri Paesi europei, sta contribuendo significativamente ai progressi nel *green housing* e nella ricerca di nuove tecnologie studiate per migliorare la *performance* energetica delle nostre abitazioni. Alcune delle più importanti ricerche sull'abitare, che indubbiamente fanno e sapranno migliorare la qualità delle nostre vite grazie a delle soluzioni intelligenti e integre, vengono condotte proprio in Italia. Oggi possiamo beneficiare di nuovi prodotti e sistemi che meglio soddisfano le esigenze abitative moderne, in primis, i nuovi sistemi di domotica mirati alla sicurezza personale e all'efficientamento energetico, attraverso la gestione *smart* delle nostre case. Come si potrà risolvere l'evidente deficit nel settore *housing venendo incontro alle esigenze enunciate*. Questo deficit, infatti, non riguarda solo il numero delle unità abitative a disposizione, ma soprattutto le scarse condizioni di una parte crescente degli edifici.

UNA PREMESSA SUL PROCESSO DI RIQUALIFICAZIONE DI EDIFICI E QUARTIERI

Innanzitutto, si deve differenziare tra il risultato tecnico, quindi i benefici diretti che gli interventi edilizi eseguiti naturalmente comportano, e il processo di rigenerazione a 360° per cui il risultato tecnico non può essere altro che l'impulso. E' una conseguenza logica che la circolazione dell'aria migliori nel momento in cui si installa un sistema di ventilazione meccanica, ma la possibilità per gli abitanti dell'immobile di rigenerare le loro vite in sintonia con le loro case non è una conseguenza che possiamo dare per scontata.

L'etica dietro ai progetti di rigenerazione sostenibili, che richiama le idee che stanno alla base del concetto del Microcredito, è di dare gli strumenti giusti a chi è costretto a gestire un disagio, in modo da poterlo affrontare in maniera autonoma.

Quindi un progetto "Retrofit", sia su grande che su piccola scala, ha bisogno di interventi e servizi complementari, per poter tenere in vita l'impulso positivo dato attraverso l'intervento edilizio.

La preparazione del progetto parte già dal piano di comunicazione pre-cantiere, l'obiettivo del quale non solo è di apprezzare al meglio le esigenze degli abitanti, ma anche di lanciare l'idea, o meglio ancora il sogno di poter accedere a un'abitazione e a una vita migliore, e costruire passo per passo un legame di collaborazione e fiducia su cui basare sia la progettazione sia gli interventi consecutivi.

La formazione nel contesto di progetti di rigenerazione si è dimostrata un elemento che ha saputo indurre cambiamenti profondi e duraturi.

LEZIONI DALL'ESTERO: LONDRA

Un esempio ci giunge da Londra Est, dove è stato fatto un investimento su una serie di progetti "Retrofit", al fine di rilanciare alcune aree svantaggiate

e in stato di abbandono che facevano da cornice al Parco Olimpico, costruito per i giochi del 2012. Oltre a una situazione di deterioramento degli edifici erano evidenti due problematiche: un alto tasso di disoccupazione e un alto tasso di criminalità.

In risposta, e come iniziativa "dopo-cantiere", le autorità locali di *Tower Hamlets*, Londra Est, hanno lanciato il programma "UpRising": un'offerta di corsi di formazione, destinati ai giovani abitanti di questa zona, con l'obiettivo di formare dei professionisti di campagne *social action*. Nove mesi di *training* che includono: il marketing digitale, l'utilizzo dei *social network* per diffondere una campagna, e altre competenze ancora, rilevanti per il mercato di lavoro in generale. Una volta diplomati, questi giovani possono accedere al "Social Action Fund", un fondo destinato allo svolgimento di campagne mirate, che affrontano e risolvono alcune delle problematiche sociali sopra menzionate. Qui, la formazione ha dato gli strumenti giusti a chi ci abita, per portare avanti un processo di rigenerazione di una comunità, oltre all'edificio.

Questo tipo di servizio complementare riesce a cambiare le dinamiche dal e al cuore di un quartiere, e in questo caso ha anche creato uno stretto dialogo, di beneficio reciproco, tra gli abitanti e i politici locali.

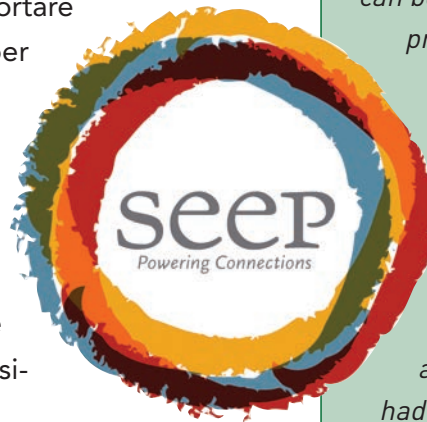
SI POSSONO COMPIERE DEI PASSI DA GIGANTE CON IL MICROFINANCE?

In Italia l'Ente Nazionale per il Microcredito si è assunto parte della responsabilità di intervenire nell'ampio settore *housing* e ha studiato e proposto una serie di strumenti *housing microfinance* destinati a chi deve affrontare delle ristrutturazioni o altri impegni finanziari, di assoluta urgenza, legati alla casa o a chi desidera rendere la propria abitazione energeticamente più efficace. Naturalmente questi

finanziamenti hanno un importo relativo che può sembrare basso in confronto ai costi di una ristrutturazione, ma questi strumenti servono per dare "sollievo" immediato, e spingere in seguito un processo di rigenerazione che può comprendere più elementi.

Ogni intervento effettuato dev'essere considerato in un contesto più ampio, anche perché esistono dei rischi e degli effetti collaterali spiacevoli nel caso contrario. Problemi in cui si può incorrere sono quasi sempre legati alla mancata (in-)formazione, e alla mancanza di expertise applicata al progetto. Un "semplice" cambio degli infissi, non studiato adeguatamente, può portare a danni collaterali, quali per esempio muffa e funghi.

Un piano di rigenerazione, passo per passo, che oltre a portare miglioramenti all'immobile, prepara l'inquilino alla convivenza con le nuove tecnologie e i nuovi sistemi.



CHE SIGNIFICA QUESTO PER I PROSSIMI PROGETTI "RETROFIT"?

Dovranno essere previsti servizi non-finanziari come programmi di informazione, educazione e specializzazione, rivolti non solo ai giovani professionisti, che verranno chiamati a eseguire gli interventi, ma anche agli inquilini che si dovranno abituare a un nuovo modo di riguardare la loro abitazione, e il suo contesto.

Per concludere con un termine della Finanza: ogni intervento di rigenerazione o "Retrofit", a prescindere della sua scala, dev'essere studiato in dettaglio per rappresentare un investimento e non una spesa.

THE RETROFIT (RE-)GENERATION

Over the past decade, one of the main concerns in the housing sector has been the requalification of obsolete housing stock, deriving from mass construction in the '80s. A challenge, in response to which the UK was one of the first countries to provide a solution: Retrofit = low-cost requalification of existing housing, bringing buildings up to the new environmental and living standards.

An example undertaken in the East London area of Tower Hamlets shows how the retrofit approach can become the trigger for a full regeneration process – not only in terms of building requalification but even more so in terms of community life. The terrible conditions of the estates were only part of the problem, the high rate of crime and unemployment that came with it made community life very difficult.

One of the key initiatives designed to address this situation after the building site had been left, was a professional training programme. An initiative called "UpRising" allows youngsters to gain a professional degree as a social action campaign manager. Graduates can access a "Social Action Fund" implied by the local authorities, by proposing projects studied to tackle the social issues in the area. Following this formula, social imbalances are being solved at the root, and most importantly directly by who knows them best. Moreover, this approach has created a positive dialogue between the local politicians and the habitants.

A mechanism that goes hand in hand with the concept of microcredit. The new housing microfinance products recently presented, hope to be able to kick off and support these important regeneration cycles.