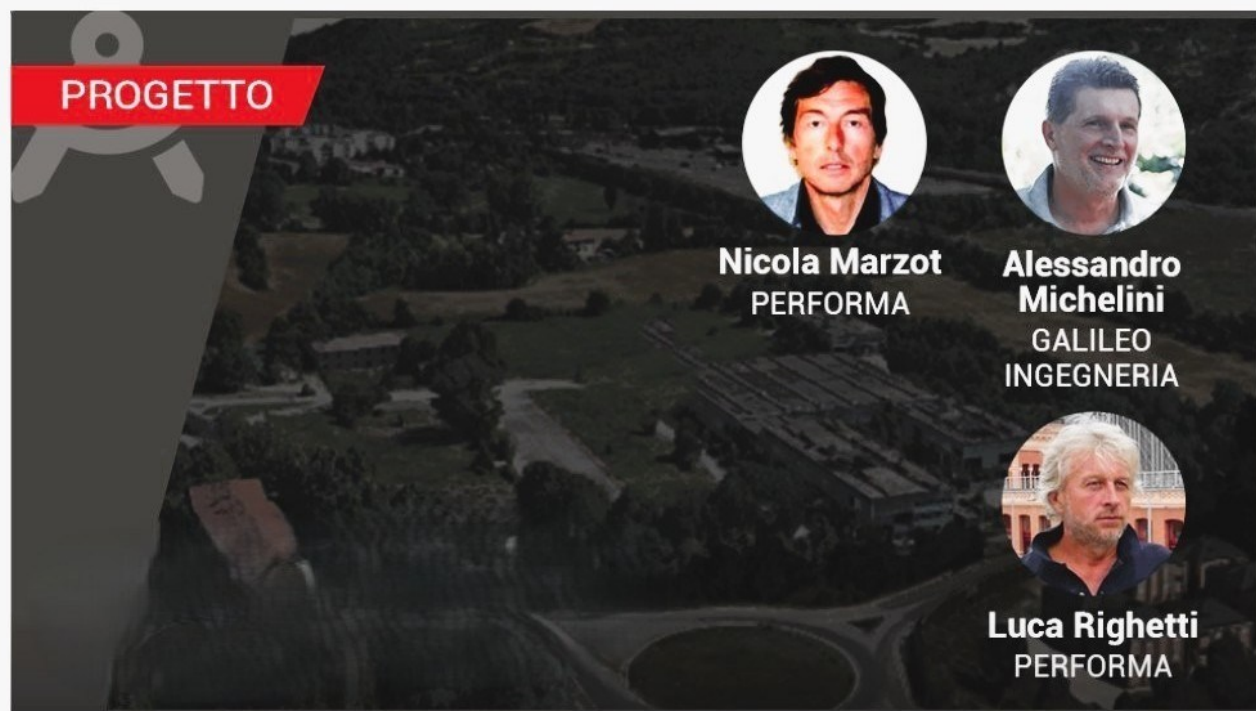


Diretta Il Quotidiano Immobiliare, 15 giugno 2023

Borgonuovo, Abitare condiviso: progetto di rigenerazione urbana

Area ex Alfa Wassermann Sasso Marconi



Nella Diretta TV de Il Quotidiano Immobiliare del 15 giugno 2023, Alessandro Michelini AD di Galileo Ingegneria SpA, Nicola Marzot e Luca Righetti Partners di Performa Architettura + Urbanistica, intervistati da Marco Luraschi, hanno illustrato *Borgonuovo – Abitare Condiviso*, progetto di rigenerazione urbana dell'area industriale dismessa ex Alfa Wassermann di Sasso Marconi, alla platea de Il QI che raccoglie i principali operatori della filiera del Real Estate in Italia.

Committente del progetto è il Comune di Sasso Marconi, nell'ambito del *Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare* (PINQuA) del PNRR finanziato dall'Unione europea – Next Generation EU attraverso la Città Metropolitana di Bologna.

Nella Diretta sono stati affrontati gli aspetti più rilevanti del progetto: dalla conformità ai requisiti di sostenibilità e DNSH richiesti dal PNRR, ai problemi legati al decommissioning industriale, fino alla innovatività delle soluzioni adottate per le parti abitative, per gli spazi comuni e per la mobilità.

Alessandro Michelini ha spiegato in apertura i motivi di rilevanza dell'intervento, che riguarda un'area alle porte di Bologna attualmente in stato di degrado ma di grande interesse per la collocazione strategica e di estrema competitività per la presenza di collegamenti stradali, autostradale e ferroviario. "Il progetto di edilizia residenziale pubblica a carattere sociale è nato dall'esigenza del Comune di Sasso Marconi di dare risposta alle esigenze abitative di categorie di cittadini più esposti e portatori di particolari esigenze di socialità. A questa esigenza molto concreta si sono aggiunte altre esigenze che hanno fatto da input per la

progettazione: necessità di esercizi commerciali e servizi, viabilità e collegamenti, aree a verde, sostenibilità ambientale – che è uno dei driver principali dell’intero progetto”.

Ha quindi illustrato le fasi di valutazione ambientale strategica, progettazione e variante urbanistica che sono in corso di attuazione secondo un cronoprogramma molto serrato, per rispettare i tempi imposti dall’utilizzo dei fondi resi disponibili dal PNRR. Entro ottobre 2023 infatti dovrà essere concluso il Progetto di fattibilità tecnico economica (PFTE) e la variante del piano urbanistico, per consentire all’Amministrazione locale di procedere all’appalto integrato della progettazione esecutiva e della esecuzione lavori e poter concludere la realizzazione della parte di piano finanziata dal PINQuA entro il 2026, come richiesto dal PNRR.

Poiché il progetto accede al PINQuA, che finanzia interventi selezionati per le loro componenti di innovazione e di qualità dell’abitare, Luraschi ha chiesto agli architetti dello studio Performa A+U quali sono gli aspetti chiave che qualificano il progetto.

“L’aspetto innovativo che abbiamo cercato di portare avanti fin dalla partecipazione del progetto al processo di selezione per l’accesso al PINQuA” ha spiegato Nicola Marzot “è stato quello di rivendicare un ruolo centrale e inedito del Masterplan, come strumento di costruzione della visione e della forma compiuta che la trasformazione del territorio dovrà assumere, al quale subordinare la pianificazione. Perciò nel team di lavoro è coinvolta l’architetto Silvia Poli che è responsabile della traduzione del Masterplan in una variante del piano urbanistico. Questo è l’aspetto innovativo: chi definisce le regole del gioco è un progetto, in questo caso un progetto di paesaggio, che il piano urbanistico tradurrà in un sistema di regole. Nella gestione tradizionale del territorio ciò non avviene sostanzialmente mai. L’auspicio è che il PNRR diventi realmente un’occasione per ridisegnare il territorio portando al centro la cultura del progetto, anziché il sistema di regole e norme, che sono per loro natura astratte e non tengono conto delle caratteristiche dei territori”.

Trattandosi di un’area industriale dismessa da tempo, ha poi spiegato Michelini, la realizzazione del progetto pone problemi ambientali specifici: in particolare richiede indagini di verifica della presenza di contaminazioni e rifiuti pericolosi nel suolo e nel sottosuolo, indagini che sono già in corso ma che dovranno essere approfondite dopo la demolizione degli stabilimenti esistenti per realizzare i più opportuni interventi di bonifica dell’area.

La demolizione dell’esistente, d’altra parte, offre importanti opportunità in termini di economia circolare. “Gli edifici esistenti sono una miniera di materiali che possono essere recuperati, riciclati e riutilizzati all’interno dello stesso progetto. Stiamo perciò facendo valutazioni sull’opportunità e convenienza di lavorare i materiali da demolizione, installando un impianto in loco in modo da recuperare materiale inerte da destinare alla realizzazione dei sottofondi delle aree da costruire all’interno del comparto. I vantaggi sono molteplici: minori o nessun approvvigionamento di materiali inerti da cave esterne, riduzione dei trasporti necessari, minor inquinamento da traffico, minore incidentalità su strada”.

Venendo alle destinazioni d’uso del progetto, il motto *Abitare Condiviso* sintetizza la dimensione collaborativa e di condivisione che ha fatto da linea guida dei progettisti. “L’intento” spiega Luca Righetti “è stato quello di uscire dalla contrapposizione pubblico-privato che caratterizza la pratica corrente e spesso ostacola lo sviluppo dei progetti. Fin dalle prime fasi del progetto abbiamo cercato di immaginare che tanto la componente privata quanto quella pubblica potessero mettere in condivisione una parte dei servizi che da norma devono realizzare a integrazione degli edifici residenziali, in modo che questi servizi venissero a costituire una quinta urbana e a definire una piazza come punto di aggregazione dell’area”.

“A livello di alloggi, poi, la logica dell’abitare condiviso o *common housing* alla base del progetto, consiste nel pensare ad una messa a sistema - e quindi in godimento comune – di tutti quei servizi, aree, funzioni che non sono direttamente riconducibili alla dimensione privata. Anziché moltiplicarli per ogni alloggio, quei servizi

vengono condivisi in modo da massimizzarne la qualità riducendo i costi complessivi grazie alle economie di scala”.

Particolare attenzione sarà posta alla progettazione del verde. “Per evitare che il verde sia solo il soddisfacimento di uno standard, ma risponda realmente alle esigenze abitative dell’utenza destinataria, le linee guida che abbiamo definito per le strutture del verde intendono favorire un approccio inclusivo, la condivisione di spazi, la socialità” precisa Michelini. “Il verde ovviamente è anche parte fondamentale della sostenibilità ambientale del progetto che prevede l’applicazione di tutte le tecniche più avanzate per il contenimento degli impatti microclimatici e dei consumi, che è parte integrante delle verifiche DNSH del PNRR”.

Poiché Marco Luraschi sottolinea la perfetta rispondenza del progetto ai criteri di sostenibilità ESG - Environmental Social Governance, Alessandro Michelini mette in evidenza la crucialità della dimensione di Governance del progetto. Anzitutto per dare compimento al Masterplan complessivo, che include oltre alla parte finanziata dal PINQuA fasi ulteriori di realizzazione sia di abitazioni che di servizi essenziali per la funzionalità del comparto, sarà fondamentale che l’Amministrazione locale si attivi attraverso partenariati pubblico-privato per dare seguito alla parte restante del progetto mantenendone la regia. Inoltre le caratteristiche del progetto ed il tipo di utenza a cui è destinato – che include categorie di cittadini esposte e sensibili come anziani, studenti e famiglie con particolari esigenze – richiedono che, una volta realizzato, il comparto mantenga una supervisione, conduzione e gestione da parte dell’Amministrazione locale.

Marco Luraschi in chiusura porta l’attenzione sul fatto che il progetto offre un esempio virtuoso di collaborazione tra le diverse specializzazioni di architettura, urbanistica, ingegnerizzazione del concept e ingegneria ambientale. Nicola Marzot conferma che “il modo serio, ma non comune, di progettare è proprio quello di condividere fin dall’inizio il concept architettonico con le diverse progettazioni specialistiche per garantire l’apertura alle competenze degli altri: è questo che fa fare un salto qualitativo all’intero progetto”. “Bisogna evitare” aggiunge Alessandro Michelini “che le competenze di chi deve ingegnerizzare il concept vengano coinvolte quando le scelte strategiche sono già state fatte e, come talvolta succede, a doverne *giustificare* la sostenibilità ambientale”.
