

il committente | innovazione |

Progetto 10.000, InvestiRE, Cdp sgr e FHS hanno scelto Giorgieri con Consorzio Arcale e Beretta Associati e Mab con Mangiavacchi Pedercini

Soluzione housing sociale: mix di tecnologie e ottimizzazione tipologica per ridurre i costi del 10%

di Paola Pierotti | pubblicato: 18/11/2015



È stato presentato a Urbanpromo 2015 il progetto 10.000, promosso e finanziato da **Cdp Investimenti Sgr**, e realizzato da **InvestiRE Sgr** e **Fondazione Housing Sociale**, per selezionare proposte operative, da parte di progettisti e costruttori, finalizzate a ridurre tempi e costi per la costruzione del social housing. In tutto, sono arrivati una trentina di spunti progettuali e tra questi ne sono stati selezionati due. I vincitori sono le cordate guidate dai fiorentini del **Consorzio Arcale** con lo studio **Giorgieri** e l'impresa milanese **Mangiavacchi Pedercini** con **Beretta Associati** e **Mab Architettura**. I loro prototipi sono stati sviluppati con InvestiRE e FHS e diventeranno realtà nel cantiere di Merezate in un'intervento residenziale dove sono previsti 600 nuovi alloggi di social housing.

Dopo anni di ricerca e sperimentazione **sul tema dell'abitare sociale**, allo stesso tavolo si sono seduti committente, progettisti e imprese, con l'obiettivo di ridurre i costi e i tempi costruzione nel social housing e con l'opportunità di dare il via libera ad un portafoglio di circa 10mila appartamenti (da qui il Progetto 10.000) che Cdp si è dichiarata pronta a co-finanziare. L'iniziativa è nata più di un anno fa constatando che "i fondi del Fia sono finanziamenti caratterizzati da quelli che comunemente si definiscono 'capitali pazienti' e che, analizzando le numerose iniziative possibili con piccoli rendimenti e ritorni nel lungo periodo - spiegano i promotori del progetto - si è stimato che riducendo i costi si sarebbero potute sbloccare in tutto il territorio nazionale iniziative per circa 10mila alloggi".

Il ruolo di Cdp sgr (premiata oggi a Urbanpromo con il Premio Urbanistica per l'Equilibrio degli Interessi) in questa operazione è evidentemente centrale e da un bisogno di razionalizzazione è nata l'idea di fare squadra per ridurre costi e tempi, attivando un processo virtuoso, replicabile in varie aree del Paese.

Cdp sgr con InvestiRE (forte dell'esperienza di Polaris che ha realizzato più di 2mila appartamenti e 250 mq di superficie vendibile di housing sociale) e **Fondazione Housing Sociale** hanno deciso quindi di promuovere un'iniziativa di

"L'80% del quadro tecnico economico è rappresentato dal costo di costruzione: si è dunque lavorato su progetti che consentissero di ridurre i volumi costruiti e di conseguenza il costo complessivo, senza compromettere la vivibilità degli alloggi"

InvestiRE

scouting e di incentivare la sperimentazione facendo dialogare imprese e progettisti. Con il progetto 10.000 hanno chiesto di proporre soluzioni attente alle strutture, agli impianti, alle tecnologie costruttive, di lavorare su tipologia e tecnologia.

"Partiamo dalla consapevolezza che un'operazione di housing sociale deve fare i conti con il costo dell'area, quello delle opere di urbanizzazione (strade, reti fognarie e scuole), a cui si aggiungono - spiega **Andrea Sica**, responsabile per InvestiRE del design and construction - i costi di costruzione, di allacciamento e tutte le spese tecniche per la progettazione e la direzione lavori". L'80% del quadro tecnico economico è rappresentato dal costo di progettazione e costruzione: di conseguenza solo lì si può intervenire per abbassare l'investimento complessivo.

Su un totale di 38 proposte presentate il comitato tecnico ha scelto i due sistemi costruttivi proposti rispettivamente dal Consorzio Arcale e dall'impresa **Mangiavacchi Pedercini**. "I due team si sono seduti al tavolo con il committente finale per 8 mesi - racconta Sica - e hanno affinato via via i loro progetti, definendo tipologie abitative integrate (a torre, in linea, a corte), adattando il sistema costruttivo alle esigenze dell'housing sociale e ottimizzando gli spazi costruiti. Se ad esempio per vendere 100 mq bisogna costruirne 160, considerando tutti i collegamenti verticali che si devono costruire ma non si vendono - spiega il responsabile dell'area tecnica di InvestiRE - era necessario ridurre al massimo il rapporto tra superficie lorda costruita e la superficie vendibile e siamo passati da 160 a 140, riducendo quindi del 15% il rapporto, che si traduce in un costo che oscilla appunto tra il - 5 e il - 10% a seconda della localizzazione e delle condizioni nel territorio nazionale."

Il Progetto 10.000 ha consentito anche di svolgere un'interessante ricerca sulla scelta e sull'impiego delle tecnologie costruttive: i due prototipi prescelti si distinguono per aver utilizzato i materiali per le loro caratteristiche. Ecco allora che la struttura di questi edifici sarà realizzata con una spina dorsale in cemento armato e una struttura leggera in acciaio e cemento per i solai.

Il banco di prova sarà il cantiere: "nel bando avevamo esplicitato che chi avrebbe vinto si sarebbe aggiudicato l'incarico per l'applicazione in un intervento di almeno 10milioni di euro e a Merezate è iniziata la progettazione. I lavori partiranno la prossima estate" dicono i promotori.

Tag: housing sociale

Condividi Condividi 0 Tweet

Torna indietro



Per approfondimenti scrivere a info@ppan.it



- home
- attività
- ppan per



- home
- archivio
- network
- focus
- risorse e temi

- chi siamo
- contatti

Newsletter

Iscriviti alla nostra newsletter per essere sempre aggiornato sulle novità

Con i criteri del «Progetto 10mila» i costi dell'housing sociale scendono del 10%

di Maria Chiara Voci

Cronologia articolo



Tweet

G+1 0

A A [print icon] [share icon]

Due modelli di struttura, uno riferito alla realizzazione di un edificio a torre, il secondo relativo a uno stabile in linea. Standardizzati nella scelta delle tipologie costruttive impiegate, ma estremamente flessibili nelle possibilità compositiva. Adatti a essere riproposti dal Sud al Nord dell'Italia, in zone climatiche, sismiche o normative differenti, e capaci di imprimere una spinta ai tempi di realizzazione delle operazioni di housing sociale. Soprattutto, in grado di generare risparmi dal 5 al 10% dei costi di investimento, a seconda delle variabili via via incontrate, grazie a un lavoro di ottimizzazione degli spazi, che pur mantiene invariate le superfici delle unità immobiliari a fronte di una riduzione complessiva dei metri quadri edificati; all'attenzione alla progettazione, per l'eliminazione del superfluo; alla costruzione di un dialogo fra imprese e committenti, per definire i bisogni reali da soddisfare.

APPROFONDIMENTI

Riqualificazioni e social housing a Urbanpromo. Per il post Expo necessario investire su trasporti e logistica

È questo il risultato del progetto 10mila, il bando lanciato dalla Cdp Investimenti Sgr, con la collaborazione di InvestiRe e Fondazione Housing Sociale, per selezionare proposte progettuali, da parte dei costruttori, di modelli di realizzazione efficiente e a costi sostenibili. L'iniziativa, avviata nell'estate del 2014, è arrivata al traguardo pochi giorni fa: i risultati sono stati presentati a Milano nella seconda giornata di lavori, il 18 novembre, di Urbanpromo, evento di marketing e riflessione territoriale, organizzato da Inu e Urbit.

In tutto, alla prima fase di scouting del progetto 10mila, sono arrivate 38 proposte. Di queste ne sono state selezionate due: quelle avanzate dall'impresa Mangiacavalli Pedercini, con lo studio Beretta Associati e Mab Architectura, e quella del **consorzio stabile Arcale**, con lo studio Giorgieri. Di qui è partita una seconda fase di confronto fra aziende, progettisti e committenti, per arrivare - dati i requisiti di base da raggiungere - alla definizione dei due modelli e alla verifica dei costi, attraverso lo sviluppo di veri e propri progetti esecutivi.

“Si è trattato di un'esperienza importante, apripista in Italia e che guarda al futuro - commenta Andrea Sica, responsabile dell'area tecnica di InvestiRE sgr -. Nel settore dell'edilizia, specie in passato, quando i rendimenti erano elevati, non si è mai prestata attenzione alla possibilità di ottimizzare spazi e progetti. Ma realizzare housing sociale significa tenere sotto controllo i costi, per consentire a operazioni, che hanno rendimenti ridotti al minimo, di reggersi in piedi e camminare con le proprie

gambe”. Non solo. “In questo processo - prosegue Sica - per noi era necessario essere certi di riuscire a ottenere risparmi senza strozzare le imprese e costringerle a ribassi iniqui. Lavorando ai due modelli, abbiamo dimostrato come sia possibile, a parità di costo unitario del lavoro, risparmiare”.

Il contenimento della spesa, infatti, si è ottenuto ottimizzando gli spazi, a partire da quelli tecnici e di servizio, visto che “analizzando le stesse realizzazioni di InvestiRE Sgr degli anni passati, ci si è reso conto che per 100 mq di superficie in vendita era necessario realizzarne almeno 160 mq fra locali tecnici, di servizio e accessori”. Si è agito inoltre sulla progettazione e sulla migliore scelta delle tecnologie costruttive, per eliminare il superfluo. Infine, il committente ha lavorato fianco a fianco imprese e progettisti, per mettere a fuoco in modo chiaro le esigenze ed evitare dispersioni di “energie”. “Tutti ruoli che non sono contrapposti o in concorrenza - aggiunge ancora Sica -, ma anzi devono dialogare per uno stesso risultato. A patto che il committente sia un soggetto capace e preparato”.

Grazie all'applicazione dei modelli del progetto 10mila, sarà possibile sbloccare progetti di housing che oggi, sulla carta, non hanno raggiunto un rendimento sufficiente per ottenere il cofinanziamento del Fondo Fia. “Ogni euro risparmiato - spiega Paola Delmonte, direttore responsabile Cdp Investimenti Sgr - si traduce nella possibilità di realizzare più alloggi”. I modelli, che saranno messi a disposizione di chi realizza in Italia social housing e saranno declinati presto all'interno di specifiche linee guida, verranno testati sul campo, con l'intervento diretto delle imprese che li hanno presentati, in un progetto in partenza a Merezzate. Dove, sull'orizzonte dei prossimi tre anni, InvestiRE e il Fondo Immobiliare di Lombardia, realizzeranno un intervento di housing sociale per la costruzione di oltre 600 unità abitative.

Nella seconda giornata di Urbanpromo, la Sgr del gruppo Cdp ha ricevuto infine a Milano il Premio Urbanistica nella sezione “Equilibrio degli interessi”, riconoscimento che riguarda la riqualificazione della ex caserma Guido Reni, di proprietà del fondo FIV gestito da Cdp investimenti. A ritirarlo è stato il direttore generale di Cdp investimenti, Marco Sangiorgio.

©RIPRODUZIONE RISERVATA

TAGS: [Andrea Sica](#) | [Federazione Internazionale dell'Automobilismo](#) | [FIV](#) | [Fondazione Housing Sociale](#) | [Guido Reni](#) | [Lombardia](#) | [Mangiavacchi Pedercini](#) | [Marco Sangiorgio](#) | [Merezzate](#) | [Paola Delmonte](#) | [Risparmio personale](#)

[Clicca per Condividere](#)