

Il recupero del patrimonio edilizio fa aumentare risorse e risparmio



Le esperienze del Coop Casa Lombardia - Il primo passo: un quadro informativo attendibile - Analisi come base per una gestione proficua e per interventi

Nell'attuale quadro della politica edilizia sono più che mai rilevanti le contraddizioni fra bisogni e risorse.

Diventa perciò sempre più necessario lavorare a sostegno di quella politica di programmazione, tentata dalla nuova legislazione, ma già fortemente in crisi, allo scopo di consolidare una sistemica delle esperienze in atto come occasione di verifica e correzione dei futuri interventi.

Sicuramente uno degli obiettivi più importanti è il tentativo di ricondurre a sistemi unitari di verifica i diversi tipi di intervento sia rispetto alla natura dell'oggetto (nuova edificazione, recupero edilizio) sia rispetto agli operatori (IACP, Cooperative, privati), sia rispetto al contesto territoriale ed economico.

Fondamentale a qualsiasi ipotesi di programmazione è il fatto di avvalersi di un attendibile quadro informativo della realtà, nonché della analisi di esperienze in atto o possibili, messe a confronto rispetto ai sistemi ambientali, tecnologici e procedurali.

Da ciò deriva, altro aspetto decisivo, la possibilità di orientare la definizione di una normativa, oggi particolarmente carente, a fronte delle esigenze espresse dal quadro sociale.

Il Consorzio «Coop Casa Lombardia», in collaborazione con un gruppo di ricerca della facoltà di architettura di Milano, sta tentando di sviluppare una metodologia sistematica di progettazione e di intervento. In particolare con l'obiettivo di individuare strategie di intervento sul patrimonio edilizio prodotto dalle cooperative negli anni anteriori al 1925 nel comprensorio milanese (30 cooperative per un complesso di 3.500 vani pari a 90.000 mq. di superficie residenziale utile).

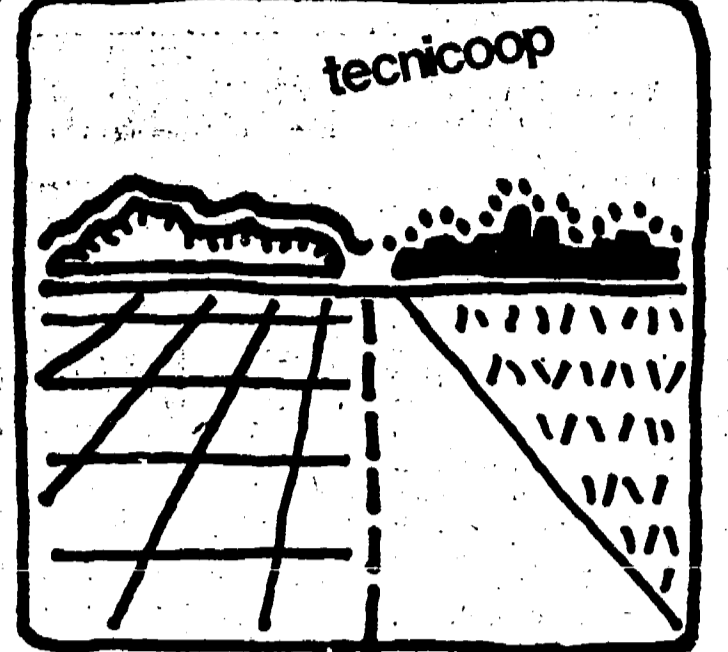
Per le quantità e le caratteristiche di gestione di questo patrimonio riteniamo si possa praticare una sperimentazione unitaria di tipi e modi di intervento che potrebbero rappresentare una sezione significativa di una politica di programmazione edilizia di più ampio respiro.

Più in particolare ci si propone di mettere a punto un sistema di standard (requisiti, modelli, norme) che pur partendo dalle specifiche caratteristiche della nostra utenza si rapporti con l'obiettivo più generale di indurre i modelli di consumo verso una più omogenea distribuzione del bene casa e verso una riduzione complessiva e progressiva dei costi di intervento.

In secondo luogo di verificare non solo il grado di compatibilità (tipologica e fisica) dei vecchi manufatti edilizi alla funzione abitativa tradizionalmente intesa, ma la loro disponibilità a ricevere un diverso modo di abitare e quindi nuove funzioni. Ne deriva inoltre la possibilità di mettere a punto nuovi standard relativi alle abitazioni e alle attrezzature collettive, come contributo critico alla normativa vigente, edilizia ed urbanistica.

Infine di esplorare diverse alternative progettuali che tengano conto dello stato del patrimonio, dei caratteri tipologici e localizzativi dei manufatti, delle caratteristiche sociali ed economiche dell'utenza, delle condizioni produttive e delle tecnologie disponibili, dei vincoli urbanistici e di consentire una valutazione delle stesse in termini di costi e benefici complessivi.

Mario Abba



Pianificazione Urbanistica
Infrastrutture
Igiene ambientale
Ingegneria
Architettura
Architettura d'interni
Bologna 40122 via S. Felice, 21
(051) 235953/26945/273217/274684



s.n.c. di TREVISI & C.
MODENA - Via C. Menotti, 339 - Tel. (059) 313.191



VISITATECI AL PADIGLIONE «S» - STANDS 101-102

Ferruccio Degradi

Come si interviene sui vecchi edifici

MILANO - I maggiori problemi incontrati nell'avviare gli interventi di recupero edilizio (stiamo operando su un programma di 500 alloggi di proprietà del movimento cooperative in Milano e provincia) sono derivati:

1) dal rapporto con i soci-inquilini nel programmare il loro spostamento in altri alloggi. Problemi sia di natura logistica come il reperimento di alloggi rispondenti alle esi-

genze del nucleo familiare, sia di natura «politica» come lo sradicamento da un contesto sociale ad altro del nucleo familiare stesso.

2) Dal rapporto con l'Ente Locale per adeguare una programmazione urbanistica spesso carente o, nella maggior parte dei casi, esclusivamente vincolistica e quindi di impedimento reale nell'attuazione dell'intervento di recupero.

3) Dalla insufficiente e comunque difficile conoscenza dello stato fisico degli edifici e delle loro parti (impianti, strutture, ecc.), e conseguente impossibilità di «progettare» con certezza. Infatti molto spesso nei primi interventi si è reso necessario riprogettare parti importanti dell'edificio con i conseguenti contraccolpi sia sul piano economico sia sui tempi di esecuzione.

Per ovviare a questi problemi stiamo avviando, in collaborazione con un gruppo di ricerca della facoltà di Architettura di Milano, una ricerca che si articolerà nelle seguenti fasi:

a) Omogeneizzazione del materiale grafico di rilievo esistente tramite la unificazione dei codici informativi, il proseguimento ed il completamento del rilievo degli edifici.

b) Proseguimento e completamento del rilievo sistematico per tutto il patrimonio cooperativo destinato al recupero, delle tipologie,

delle tecnologie costruttive e dello stato generale di degrado dell'edificio.

I vantaggi di raccogliere tali dati con metodi non distruttivi risiedono principalmente nei seguenti fatti:

- non vengono ulteriormente compromesse le strutture oggetto di indagine;
- non si rende necessario lo sgombero degli edifici o la sospensione delle attività che vi si svolgono;
- rapidità di rilievo e verifica incrociata dei dati rilevati.

Le strumentazioni in uso per tali indagini non distruttive fanno riferimento a tec-

nologie ad alta contenuto scientifico (termografia, magnetometria, auscultazione dinamica, misure ultrasoniche, ecc.) e non sono di semplice utilizzo. L'uso delle apparecchiature e la conseguente interpretazione dei dati dovranno pertanto essere affidati a professionisti altamente specializzati.

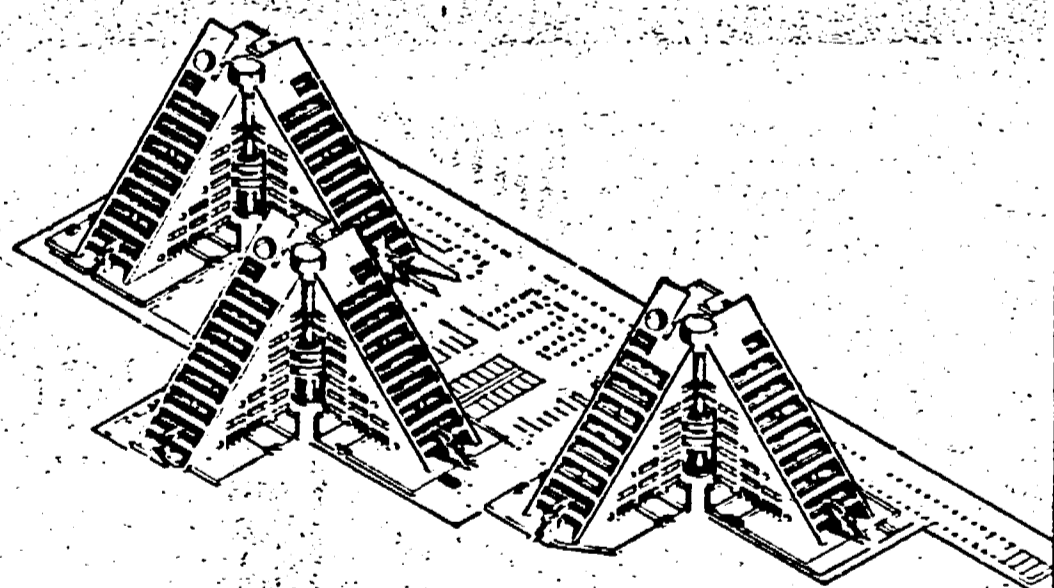
Attraverso le ricerche sarà possibile definire ogni livello di programmazione degli interventi.

Ciò permetterà di programmare sia la rotazione degli inquilini all'interno degli alloggi nella fase di ristrutturazione, sia la riassegnazione

delle unità abitative recuperate in funzione delle reali esigenze dei nuclei familiari.

Sarà possibile inoltre integrare la programmazione degli interventi di nuova edificazione al fine di liberare gli alloggi da ristrutturare e individuare, sulla base di dati certi (costi, tecnologie, ecc.) i diversi livelli di intervento «progettuale» e tecnologico, la scelta più consona delle risorse da utilizzare, l'adeguamento della classificazione urbanistica degli edifici in funzione della qualità dell'intervento.

ARCHICOOP lega
SOCIETA' COOPERATIVA DI PROGETTAZIONE
ARCHITETTURA - URBANISTICA - INGEGNERIA
VIA RISMONDO 8 MODENA 41100 - TEL. (059) 24 20 45



PROGETTO IN CORSO DI REALIZZAZIONE IN VIA MORANE DALLA COOP. EDIFICATRICE EDILCOOP DI CREVALCORE

FONDERIE
Cooperativa Fonditori
S.R.L.
STABILIMENTO E UFFICI: VIA ZARLATTI, 84
TELEFONO 331.555 (quattro linee)
MODENA

Ghise grigie - Ghise sferoidali

La DITTA BARUZZI
vi attende al S.A.I.E. '79
Area «T» posteggi 109-110-101-102
BARUZZI
MANICAMENTI PER CONTENITORI
SERRAMENTI E MOBILIARIO
CANTIERI - IMPIANTI - CANTIERI
SERRAMENTI E MOBILIARIO
CANTIERI - IMPIANTI - CANTIERI
SERRAMENTI E MOBILIARIO
CANTIERI - IMPIANTI - CANTIERI
47020 PIEVESESTINA DI CESENA (FO) - v. Cavinelli 22 (0547) 34 81 70

Solcea, un cantiere attrezzato e diversificato per l'edilizia degli anni '80

Da anni lavoriamo nel settore dell'edilizia civile, industriale e agricola, con sistemi tradizionali e moderne tecniche costruttive; un continuo aggiornamento tecnologico caratterizza il nostro lavoro per far fronte alle più importanti richieste.

Da anni abbiamo consolidato il nostro mercato, ora, agli inizi degli anni ottanta, dalla

fusione con la COER e la COOP. MURATORI VILLA RONCO abbiamo compiuto un ulteriore salto qualitativo e tecnologico promuovendo una grande ristrutturazione che ci permette di rispondere con puntualità e maggiore capacità operativa di uomini e mezzi ad interlocutori pubblici, privati e consortili sempre più esigenti, sempre più importanti.



- | | |
|--------------------------|--------------------------|
| SERRAMENTI IN ALLUMINIO | BASCULANTI AUTOMATICHE |
| FACCIE CONTINUE | SERRANDE |
| BLOCCHI INFISSI | CANCELLETTI ESTENSIBILI |
| PARETI DIVISORIE INTERNE | PORTE PER CANTINA |
| BASCULANTI | PORTE DI SICUREZZA TUTOR |



COOPERATIVA INDUSTRIALE ROMAGNOLA
40026 IMOLA VIA RICCIONE, 4 - TEL. (0542) 30701 - TELEX 51480 CIRMO I