

Buongiorno a tutti,  
mi chiamo Andrea Prampolini, sono Ingegnere Edile lavoro in Abitcoop dal 2006 e precedentemente ne sono stato consigliere di amministrazione nel periodo dal 2003 al 2006. Attualmente ricopro i ruoli di responsabile delle urbanizzazioni e responsabile iniziative, e in precedenza ho ricoperto funzioni tecniche. La funzione che svolgo come responsabile delle urbanizzazioni, mi vede impegnato nel processo urbanistico finalizzato alla trasformazione di un'area in una porzione di città. Processo complesso e inevitabilmente lungo che prevede accordi (le cosiddette convenzioni urbanistiche) con le pubbliche amministrazioni, passa tramite infinite autorizzazioni da ottenere da altrettanti enti attivi sul territorio, fino ad arrivare alla gestione degli appalti per la realizzazione delle infrastrutture che consentono poi l'avvio dei cantieri edili. La pluralità di esperienze che ho maturato all'interno della cooperativa mi ha consentito così di apprezzare la complessità del processo che si cela dietro il sogno dei nostri soci come diceva Federica, dietro la nostra missione sociale che è quella di:

..soddisfare i bisogni abitativi immediati e futuri dei propri soci a condizioni economiche qualitative e di garanzia possibilmente migliori rispetto a quelle ottenibili sul mercato...

..migliorare la condizione abitativa dei soci nel tempo con nuove soluzioni abitative adeguate al variare delle esigenze..

In queste due frasi tratte dall'articolo 2 dello statuto sono impresse chiaramente le sfide che come impresa cooperativa, stiamo affrontando e quelle che dovremo affrontare.

La sfida principale che abbiamo affrontato negli ultimi dieci anni e ormai possiamo dire di aver vinto è la sfida del risparmio energetico, della sostenibilità ambientale, del comfort... in buona sostanza la sfida della qualità edilizia. La scelta di aderire al protocollo CasaClima effettuata circa dieci anni fa (ero in consiglio) è stata dettata dalla necessità di innovare il nostro prodotto secondo l'indicazione dell'articolo statutario prima citato. Qualità, garanzia di durabilità, attenzione ai bisogni futuri... ad oggi possiamo dire che le CasaClima classe A che proponiamo sono sostanzialmente in linea con i requisiti che la comunità europea ha fissato per gli edifici al 2020 (come ha avuto modo di ribadire recentemente alla eurodeputata Bonafè che si occupa di questi temi, il direttore dell'agenzia in un incontro pubblico a cui abbiamo partecipato).

Ritengo che chi, come Abitcoop, opera in modo etico in un settore i cui prodotti hanno un ciclo di vita di 80-100 anni, abbia l'obbligo morale e non solo di coerenza al proprio statuto di assegnare beni di qualità, duraturi e già pronti per il futuro prevenendo così una prematura obsolescenza che ha inesorabilmente colpito il patrimonio edilizio esistente, anche quello più recente. Operare in questo modo significa garantire a chi compra, un bene che non si svaluta e significa tutelare la società tutta, creando sostenibilità diffusa tramite un minor uso di risorse energetiche e riduzione di gas serra.

Si vede così che quella che viene normalmente considerata una sfida di innovazione tecnica (quale è) porta con sé significati ed effetti più ampi. È l'azione locale di un pensiero globale.

La scelta di costruire con uno standard energetico e con protocolli diversi rispetto all'usuale, ha comportato un miglioramento generale dell'approccio al progetto e alla qualità del costruito, ha comportato la necessità di formazione di tecnici della cooperativa, delle imprese costruttrici, e dei professionisti che si interfacciano con Abitcoop, fino a portare alla creazione di un network territoriale e alla apertura della agenzia regionale casaClima a Modena. Oggi i corsi di formazione dell'agenzia per l'energia di Modena sono tenuti da tecnici del network e in questi corsi i cantieri di Abitcoop vengono visitati per imparare sul campo come si fa risparmio energetico e qualità edilizia.

Una scelta endogena che presa e portata avanti in autonomia e a volte in contrasto con il mondo che ci stava attorno, ha portato a una evoluzione culturale di buona parte della filiera delle costruzioni modenese.

Ma questa ormai è storia. Il futuro ci riserva sfide di tutt'altra natura che non possono essere portate avanti con lo stesso modello autarchico. Mi riferisco a quelle della ristrutturazione edilizia, della rigenerazione urbana, del nuovo corso dell'housing sociale. Tutti temi di cui non si fa che un gran parlare.

Abitcoop autonomamente ha provato a portare avanti progetti di ristrutturazione edilizia in chiave

energetica ma immediatamente si è scontrata con la frammentazione della proprietà, che non consente di fatto di approcciare il tema su dimensioni che non siano il singolo appartamento. In più le norme fiscali incentivano questo tipo di interventi solo se portati avanti dai singoli proprietari. Vari sono stati gli incontri con amministratori di condominio (trenta) ma nessun progetto a quella scala è andato in porto, diversamente da paio consulenze fatte a singoli soci che ci hanno chiesto un aiuto per ristrutturare il loro appartamento.

Altro tema di fondamentale importanza per la cooperativa ma soprattutto per la società in generale è il cosiddetto housing sociale, titolo che si presta a varie interpretazioni. I comuni della nostra provincia lo hanno storicamente approcciato tramite le politiche Peep, affrontando il tema della necessità di alloggi a basso prezzo con l'offerta di aree in diritto di superficie a fronte di prezzi e canoni concordati. Tale stagione che ha dato grandi frutti, pare purtroppo ormai superata a favore di un meccanismo di edilizia convenzionata che stenta a decollare principalmente per i limiti degli operatori proprietari delle aree ma anche per una certa timidezza politica rispetto al processo di trasformazione di nuove aree, e per una evidente incertezza dell'apparato tecnico delle pubbliche amministrazioni a gestire nuovi modelli di convenzionamento. Modelli che nella formula più innovativa oltre all'offerta di alloggi a costi calmierati, prevedono anche la fornitura integrata di servizi alla persona per far fronte all'allungamento della vita e alle mutate esigenze della struttura familiare e sociale sempre più frammentata. Anche in questo caso Abitcoop si è cimentata progettando modelli di intervento, che comunque hanno rilevato la necessità di una forte partnership pubblica.

Infine la vera sfida dei prossimi dieci anni sarà la rigenerazione urbana. Ovvero la ricostruzione della città sulla città esistente. A tutti appare evidente che il consumo del territorio vada limitato, ma non basta dirlo, bisogna attrezzarsi per consentire che ciò avvenga. Ci troviamo di fronte a un corpo di leggi che è stato pensato e creato per governare l'espansione e che non è adatto per governare la ricostruzione (esempio lampante ne sono le decine di ordinanze emanate per gestire il sisma, in una situazione di emergenza estrema). Anche dove la rigenerazione sembrerebbe facile da attuare si vede come la crisi e le norme rigide blocchino gli interventi (ex mercato bestiame, ex acciaierie). Per consentire alla città di rigenerarsi, gli interventi devono poter essere sostenibili, vi è quindi la necessità di investimenti pubblici e vi è soprattutto la necessità di cambiare le norme urbanistiche in termini di capacità edificatoria, distanze, standard, altrimenti la città non si rigenera e le sue esigenze si risolvono inevitabilmente con l'espansione.

E anche quando c'è chiara la volontà politica di cambiamento, vi è la necessità di veicolare questa volontà sia nelle norme e nei regolamenti, ma anche nell'approccio della struttura tecnica e amministrativa della pubblica amministrazione che a volte ci appare troppo timorosa e autotutelante.

Questo per dire concludendo, che se la sfida dell'innovazione di prodotto la cooperativa è riuscita a vincerla da sola, le sfide che coinvolgono il territorio e le nostre città si possono vincere solo collettivamente.

Sfide come si vede molto complesse da vincere, ma di cui Abitcoop vuole essere orgogliosamente protagonista per i valori che ha rappresentato e continuerà a rappresentare nel futuro.

Grazie.

**Andrea Prampolini**