



panorama
Economy

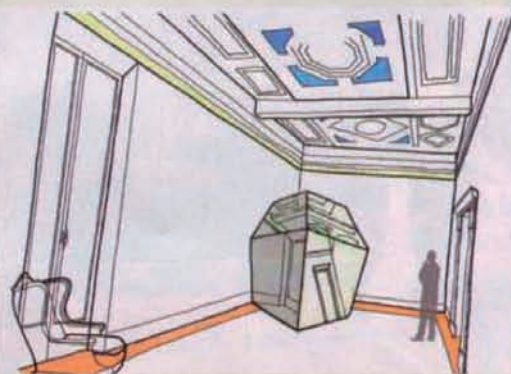


scopri il
LEADER
che è in te

TEST ESCLUSIVO

Quali sono le tue capacità? E la tua azienda le sfrutta come dovrebbe? Ecco una straordinaria opportunità per fare il proprio check up manageriale. E avere in tempo reale la valutazione degli esperti della Bocconi





INNOVAZIONE/IL PROGETTO NPUNTO UP'ART

Nasce l'appartamento a tempo e su misura

A Bologna un esperimento per il recupero degli stabili esistenti tenendo conto dei vincoli architettonici. La ristrutturazione utilizza sistemi innovativi e rispettosi dell'ambiente, puntando a usi temporanei e flessibili. Valorizzare questi immobili servirà a finanziare il «social housing».

Risparmi per otto miliardi. «A tanto ammonta il capitale che ogni anno si potrebbe recuperare tagliando gli sprechi di energia nel settore edilizio. Una somma rilevante considerando che la bolletta energetica ammonta a sessanta miliardi». A parlare è Andrea Alberghini, commercialista bolognese e autorità indiscussa nel campo della legislazione immobiliare italiana e internazionale. Alberghini fa parte della squadra di esperti raccolti attorno al progetto «Npunto up'Art», che sta prendendo vita all'ombra delle Due Torri. A promuoverlo Roberta Venturi, una intraprendente professionista che ha messo a punto un piano innovativo per il recupero del patrimonio immobiliare esistente secondo i dettami dello sviluppo sostenibile (ambientale, sociale ed economico) con particolare attenzione al «social housing». «Con il federalismo fiscale» spiega Alberghini. «Gli enti locali dovranno valorizzare il loro patrimonio edilizio. L'operazione avverrà attraverso il conferimento degli immobili in appositi fondi immobiliari. Il ricavato del collocamento sarà impiegato per interventi di edilizia sociale, il cosiddetto social housing».

In questa ottica il recupero del patrimonio architettonico esistente rappresenta la premessa del progetto Up'Art. «Roberta Venturi ha raccolto in Npunto un gruppo coordinato di professionisti, creativi e imprese eccellenti per realizzare un ibintervento a Bologna in via delle Belle Arti 15-17-19 e 19a in due palazzi sotto-

posti al vincolo del ministero dei Beni culturali». Con il progetto pilota Npunto up'Art il team di Roberta Venturi vuole dimostrare che si possono immettere sul mercato immobili di qualità per usi flessibili e temporanei a un costo effettivo sostenibile in rapporto alla quantità e alla qualità dei servizi offerti. In questo senso il progetto prevede una forma inedita di approccio alla ristrutturazione per valorizzare il patrimonio immobiliare esistente. Introduce il concetto di «spazio flessibile per usi temporanei». Vuol dire che l'immobile, senza subire ulteriori ristrutturazioni, può venire suddiviso in spazi che variano la loro superficie a seconda delle richieste della clientela, e al contempo possono accogliere diversi usi (ufficio, residenziale, mostre ed esposizioni, sedi di rappresentanza) per incrementare la fascia di utenza a cui destinare l'offerta.

Gli immobili, inoltre, saranno dotati d'impianti innovativi. Pertanto, anche vuoti, gli immobili daranno reddito poiché producono energia. Questa azione consente di offrire al cliente finale spazi «a misura» a prezzi assolutamente concorrenziali, proprio grazie alla progettazione so-

stenibile degli impianti e delle strutture.

Gli interventi, infatti, si fondano sullo sviluppo sostenibile (risparmio e rispetto delle risorse disponibili), prevedono uno studio accurato su tutti i beni e servizi impiegati nella ristrutturazione (materiali, manodopera, trasporti, imballi, smaltimenti) e risultano esteticamente avvincenti, pur essendo il meno invasivi possibile. Soprattutto se gli immobili appartengono al patrimonio storico artistico e/o insistono su un territorio sottoposto a vincolo paesaggistico. La squadra costruita da Roberta Venturi è in grado di realizzare un'offerta completa: dallo studio di fattibilità alla verifica del mercato e delle norme di riferimento, all'accesso a contributi e incentivi fino alla creazione del programma gestionale ad hoc, alla pianificazione e comunicazione aziendale, agli adempimenti amministrativi (e così ottimizzare la sostenibilità economica dell'investimento).

Npunto verrà presentato ufficialmente in autunno, congiuntamente al progetto pilota up'Art e si propone come un team multidisciplinare (artisti, creativi, professionisti, Esco, dipartimenti universitari e centri ricerche, imprese eccellenti, fondazio-

ni associazioni di categoria e associazioni attive sul territorio) capace di produrre progettualità integrata fondata sullo sviluppo sostenibile per realizzare interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. **D**

LA SQUADRA

ANDREA ALBERGHINI (www.studioservidio.com)

MAURO CASSANELLI (cassanelli.m@studiocassanelli.it)

ALBERTO GIOIA (www.npunto.com)

ROBERTO MACI (www.studiomaci.it)

C. ROBERTO DI ROCCO (www.openquadra.it)