

MALPENSA

Risultati della sperimentazione di materiali isolanti innovativi e costi di demolizione

Milano, 20 febbraio 2018

PROMOTORE

Regione Lombardia

RELATORI

Maurizio Federici, Dirigente, Regione Lombardia - Direzione Generale Territorio, urbanistica, difesa del suolo e città metropolitana - *moderatore*

Sandra Zappella, Regione Lombardia - Direzione Generale Territorio, urbanistica, difesa del suolo e città metropolitana

Alessandro Virgilio Dal Ben, Presidente ALER di Varese - Como - Monza Brianza - Busto Arsizio

Valerio Garraffo, D.A.F. Costruzioni Stradali S.r.l.

Emanuele De Luis, Impresa Scavi De Luis S.r.l.

Fabio Scamoni, Istituto per le Tecnologie della Costruzione - Consiglio Nazionale delle Ricerche (ITC-CNR)

Matteo Borghi, Associazione Nazionale Isolamento Termico e Acustico (ANIT)

Stefano Sacrato, Tecnologia e Ricerca Italiana S.r.l.

Paolo Gallo, Mappy Italia S.p.A.

SINTESI

Come illustrato da Maurizio Federici in apertura dei lavori, il convegno è stato organizzato con l'obiettivo di diffondere gli esiti dell'esperienza di delocalizzazione e demolizione avvenuta nei pressi dell'aeroporto di Malpensa, nonché di diffondere i risultati della sperimentazione di materiali isolanti innovativi.

Nel dicembre del 2017 è, infatti, giunto a conclusione l'Accordo Quadro volto a risolvere i problemi di funzionalità dell'aeroporto dovuti alla presenza di aree residenziali nelle curve isofoniche aeroportuali. Grazie alla collaborazione tra amministrazioni, ALER e Finlombarda – che ha gestito il fondo di rotazione di 190 miliardi - 500 famiglie sono state rilocalizzate, gli edifici pubblici sono stati insonorizzati e, infine, gli immobili liberi sono stati demoliti e le aree ripristinate a verde. Un'esperienza unica a livello internazionale che ha fornito conoscenze sui costi della demolizione degli edifici residenziali e sulle tecniche di riutilizzo dei materiali provenienti dalla demolizione, le c.d. materie prime seconde; informazioni particolarmente utili per le istituzioni e gli operatori rispetto alla prospettiva di contenimento del consumo di suolo e di rigenerazione urbana - finalità della legge regionale 31/2014 – e, più in generale, rispetto ad un modello di sviluppo fondato sull'economia circolare.

PoliS-Lombardia

Istituto regionale per il supporto
alle politiche della Lombardia

Nei saluti istituzionali, il Commissario di Lonate Pozzolo e i Sindaci di Ferno e Somma Lombardo hanno evidenziato diversi punti di forza del processo, quali:

- una buona efficienza della collaborazione istituzionale che ha fatto sì che, nel tempo, si costruisse anche una fiducia da parte dei cittadini (inizialmente carente);
- l'utilizzo del protocollo di legalità (D.Lgs 159/2011), che ha consentito ad ALER di affidare i lavori impedendo infiltrazioni mafiose;
- l'elevata attenzione nei confronti della sicurezza del lavoro nei cantieri, attraverso una maggior estensione dei controlli.

Tuttavia, sono stati evidenziati alcuni aspetti critici, tra cui, soprattutto la fase di gestione degli immobili abbandonati, durante la quale i comuni hanno dovuto fronteggiare la diffusione del degrado, l'insediamento di attività illegali e il continuo furto di materiali recuperabili.

L'intervento di Sandra Zappella ha restituito in dettaglio l'esperienza dell'Accordo di Programma Quadro sottoscritto nel marzo del 2000, che prevedeva tre operazioni principali: l'insonorizzazione degli edifici pubblici (realizzata tra il 2000 e il 2004), la delocalizzazione residenziale (durata 12 anni, coinvolgendo 536 e 266 attraverso due bandi, nel 2001 e nelle 2007) e la realizzazione di interventi di mitigazione e compensazione ambientale. La delocalizzazione ha avuto una natura volontaria e gli indennizzi corrisposti sono stati definiti sulla base di uno studio commissionato al Politecnico di Milano che ha tenuto in considerazione sia il valore venale attualizzato (non deprezzato dalla presenza dell'aeroporto), sia il danno morale arrecato (per cui è stato riconosciuto l'indennizzo "da radicamento"), sia, infine, altri costi connessi al trasferimento (trasloco, allacciamenti, etc.).

L'acquisizione di immobili distribuiti a macchia di leopardo, la presenza di immobili solo parzialmente acquisiti, la diffusione di condizioni di degrado e la decisione di procedere alla demolizione dei fabbricati, anziché alla loro alienazione per usi non residenziali (soluzione iniziale ostacolata dal sopravvento della crisi economica) hanno rappresentato le criticità di questa esperienza.

Il racconto della fase di demolizione è stata affidata agli interventi del Presidente di ALER Dal Ben e dei rappresentanti delle due società che hanno eseguito i lavori. Grazie all'esperienza di progettazione e affidamento di interventi di edilizia residenziale, ALER ha potuto portare il proprio know-how per gestire le due fasi di demolizione avvenute nel 2015 e nel 2017. Comprese le opere di bonifica, il costo complessivo di demolizione si è attestato a circa 22 euro/mc vuoto per pieno; un costo che è stato valutato non molto alto e che oggi consentirebbe interventi di demolizione e costruzione di nuovi immobili, con importanti benefici per l'ambiente, grazie anche alla frantumazione in loco e il recupero fino al 98% dei materiali per materie prime seconde. Affinché ciò avvenga è però importante conoscere con buona precisione le caratteristiche degli immobili che devono essere demoliti (presenza di amianto, di serbatoi interrati, etc.); da questo punto di vista, gli operatori hanno elogiato il lavoro di mappatura eseguito da ALER che ha consentito di conoscere con anticipo la presenza di materiali pericolosi e dunque di costruire un'offerta economicamente puntuale, una appropriata scelta delle tecniche di demolizione e una stima preventiva della quantità e tipologia di materiali prodotti. La fase di demolizione ha dovuto affrontare comunque alcune criticità, quali il rinvenimento di manufatti interrati non mappati, il fatto di dover operare in un contesto abitato (necessità di informare puntualmente i residenti, di contenere le polveri tramite acqua e protezioni, etc.), di dover eseguire interventi di stacco di immobili in adiacenza, e di dover bonificare dai rifiuti gli immobili occupati abusivamente (20 container di rifiuti solo per la località Case Nuove).

Gli interventi successivi hanno avuto una natura molto tecnica, orientata a fornire informazioni soprattutto ai ricercatori, professionisti e operatori del settore dell'efficienza energetica e dell'acustica:

Polis-Lombardia

Istituto regionale per il supporto
alle politiche della Lombardia

- Fabio Scamoni, del CNR, ha presentato gli esiti della sperimentazione di materiali isolanti termo-acustici promossa dalla Regione e avvenuta anche mediante il sito sperimentale realizzato in una palazzina (oggi demolita) situata a 500 metri dalla pista del Terminal 1;
- Matteo Borghi, di ANIT, ha approfondito le ragioni ambientali, di confort abitativo e normative che giustificano gli interventi di riqualificazione acustica e termica degli edifici;
- infine, Stefano Sacrato e Paolo Gallo, in quanto rappresentanti delle società selezionate dal bando del CNR, hanno presentato le caratteristiche dei materiali da loro prodotti e impiegati nelle sperimentazioni, grazie alle quali hanno potuto anche apportare miglioramenti per incrementarne le prestazioni.

ELEMENTI DI INTERESSE

Le ragioni di interesse di questo convegno sono state efficacemente sintetizzate dall'intervento introduttivo di Maurizio Federici. Il caso Malpensa racconta una strategia di adattamento all'impatto di una grande infrastruttura che non è "solo" consistita in una grande operazione di delocalizzazione, mitigazione e compensazione ambientale, ma che ha saputo abbinare anche un investimento in attività di ricerca del CNR e di *ricerca & sviluppo* di società private, tanto sul versante dei materiali isolanti (termici e acustici), quanto sul versante delle demolizioni con elevatissimo indice di recupero del materiale. Racconta di una strategia che si è dovuta adattare alle condizioni di contesto; la crisi economico-finanziaria che ha impedito l'iniziale ipotesi di alienazione degli immobili per usi terziario-commerciali. È, dunque, un caso in cui si è presa coscienza dell'impossibilità del mercato di assorbire ulteriori volumetrie, nonché dei costi sociali che si producono in contesti di abbandono; un'esperienza, dunque, che dovrebbe rappresentare un monito rispetto alle politiche locali e regionali di sviluppo del territorio. La conoscenza che ne è derivata sui costi di demolizione di immobili, soprattutto mono-bifamiliari, ha portato ad affermare che non si tratta di costi proibitivi, che potrebbero consentire la sostituzione completa degli immobili al fine di realizzare edifici con migliori prestazioni. Tuttavia, rimane da verificare quanto questa strada sia praticabile con demolizioni puntuali di edifici localizzati anche in contesti di buona accessibilità e vicinanza al cuore metropolitano, dove il mercato immobiliare non ha subito eccessivi tracolli.

Tuttavia, il convegno si è molto concentrato sui contenuti tecnici e sui risultati economici del caso Malpensa; sarebbe interessante che venisse analizzato, restituito e diffuso anche il processo complessivo di questa grande operazione di delocalizzazione, specialmente per quanto riguarda la costruzione della fiducia dei cittadini verso le istituzioni e il convincimento, seppur parziale, che ha portato all'adesione volontaria ai bandi ALER.

PER APPROFONDIRE

Programma del convegno disponibile al sito:

<http://www.regione.lombardia.it/wps/portal/istituzionale/HP/istituzione/Agenda/DettaglioEvento/servizi/enti-e-operatori/territorio/pianificazione-regionale/malpensa-sperimentazione-materiali-isolanti-innovativi>

Scheda a cura di: Annalisa Lodigiani