

LA NAVE 1 A ALTABELLO

La questione che viene posta è se sia più opportuno abbattere oppure recuperare l'edificio denominato Nave 1 ad Altobello.

Vanno fatti due ordini di valutazione: il primo di carattere socioculturale il secondo di carattere economico.

1 - Sul primo ordine di valutazione dico poco anche perché non ha un grande appeal in questo momento a Venezia e tenendo conto che la proposta del recupero ha già avuto l'appoggio di numerose personalità della cultura architettonica italiana e internazionale (lettera aperta), del "Giornale Architettura", del DO.CO.MOMO e della Federazione degli Ordini degli Architetti del Veneto.

In ogni caso va detto che quell'edificio costituisce uno dei pochi segni di architettura contemporanea di qualità presenti a Mestre e ha senza alcun dubbio un valore di carattere testimoniale rappresentando in modo significativo un preciso momento storico dell'architettura urbana italiana ed europea.

Va detto che le critiche fatte successivamente a quei modelli architettonici hanno trovato un facile appiglio nel condannare l'architettura quando invece le cause vere dei fenomeni di degrado che al loro interno si sono manifestati hanno a che vedere con l'uso socialmente distorto che ne è stato fatto oltre che alla scarsa capacità di gestione degli enti proprietari.

2 - Sul secondo ordine di valutazione la questione non si presta ad incertezze di giudizio.

Basta fare due conti.

2.a - Ipotesi abbattimento.

L'edificio ha una superficie residenziale di circa 7200 mq e una superficie di spazi di servizio (garages, cantine, scale) di circa 3400 mq. per un totale di circa 10.600 mq. di superficie costruita.

Si può calcolare che, a valori attualizzati, il puro costo dell'edificio possa essere stimato tra i 15 e i 18 milioni di euro. Parlo di valore di costruzione non di valore di mercato.

Considerando che per riportarlo ad una piena efficienza debbano essere spesi circa 6,5 milioni di euro (800 euro/mq per le residenze, 200 euro/mq per garage e altro), il valore dell'edificio nello stato attuale può essere stimato in oltre 10 milioni di euro.

L'eventuale abbattimento, il cui costo può essere stimato in circa 1,5 milioni di euro, rappresenterebbe una perdita patrimoniale di circa 13 milioni di euro. Rappresenterebbe inoltre una perdita sociale di 102 alloggi di proprietà pubblica.

Dal momento che 40 di quei 102 alloggi sono abitati, andrebbero trovati quaranta nuovi alloggi per i residenti attuali: se si trattasse di alloggi da edificare ex novo il costo per l'Azienda sarebbe di circa 6 milioni di euro; se l'Azienda decidesse di recuperare alloggi Ater oggi vuoti, il costo potrebbe aggirarsi intorno ai due milioni di euro.

In definitiva l'abbattimento e la riallocazione delle quaranta famiglie oggi insediate, in puri termini finanziari, avrebbe un costo variabile tra i 15 e i 18 milioni di euro.

E' evidente che nessuna operazione immobiliare che partisse dall'alienazione dell'edificio esistente e dalla sua demolizione potrebbe in alcun modo essere economicamente sostenibile, a meno di non mettere in conto una forte perdita economica e patrimoniale da parte dell'Azienda.

In conclusione.

L'abbattimento della Nave 1 rappresenterebbe:

- una perdita culturale;
- una perdita economica e patrimoniale ingiustificabile;
- un problema sociale dovuto al trasferimento delle 40 famiglie attualmente residenti.

2.b - L'alternativa è il recupero dell'edificio esistente.

Tale recupero può essere fatto a costo praticamente nullo per l'Azienda applicando i criteri del social housing.

Vediamo come.

Se si prende in considerazione solo la parte attualmente vuota dell'edificio, esso comprende circa 60 alloggi per una superficie di circa 4000 mq. residenziali e ci circa 2000 mq. di superficie di servizi annessa.

Utilizzando gli stessi parametri usati in precedenza, il recupero di queste parti dell'edificio avrebbe un costo di 3,6 milioni di euro. Queste cifre peraltro sono confermate da recenti interventi di recupero fatti dall'Ater.

Qualora questa cifra fosse presa dalla CdP con un mutuo trentennale, la cifra complessiva da restituire sarebbe intorno ai 133.000 euro all'anno che suddiviso per 60 alloggi corrisponderebbe ad un canone mensile per alloggio pari a circa 180 euro al mese.

Se nell'operazione si considera anche il recupero degli alloggi attualmente abitati il cui costo può essere stimato in circa 1,5 milioni di euro, la cifra da

chiedere alla cassa CdP sarebbe circa 5 milioni di euro e la cifra da restituire corrisponderebbe a circa 193.000 euro all'anno pari a 270 euro al mese per ogni appartamento qualora si volesse fare gravare la quota di restituzione solo sugli appartamenti da assegnare in social housing e non si considerasse il reddito derivante dagli affitti dei quaranta appartamenti oggi occupati.

In conclusione, il recupero dell'edificio esistente presenta i seguenti vantaggi:

- viene conservato alla città un edificio di importante valore testimoniale;
- non esiste alcuna perdita di carattere patrimoniale da parte dell'azienda;
- l'intervento viene fatto a costo zero in quanto il valore della rendita ricavata da affitti nettamente inferiori a quelli di mercato compensa ampiamente la restituzione di quanto va richiesto alla CdP;
- ci sono indubbi vantaggi sociali in quanto le quaranta famiglie oggi residenti non verrebbero trasferite e si offrirebbero alla città sessanta alloggi a canone sociale (circa la metà di prezzi di mercato);
- ci sarebbero ricadute economiche positive (attività per le imprese edilizie, quote fiscali per lo Stato, aumento della capacità di spesa di sessanta famiglie che libererebbero dal costo per l'affitto una quota dei loro redditi).

Nota:

* Il social housing si rivolge a famiglie che hanno un reddito medio basso e sono fuori dalla protezione dell'edilizia sovvenzionata, ma non sono in grado di affrontare il mercato o sono in grado di affrontarlo con grandi sacrifici.

In questa categoria rientra anche la popolazione studentesca: una valutazione approfondita delle tipologie esistenti nella Nave 1 e dei costi di recupero potrebbe aprire una prospettiva di utilizzo da parte di quella popolazione.

** I conti fatti sono approssimativi e da perfezionare, ma molto aderenti alla realtà.

Roberto D'Agostino