



Smart Pisa

BUILDING

Ridurre i consumi e riqualificare il costruito

Obiettivi, strategie e piani del
Comune di Pisa

Ylenia Zambito

Assessore all'Urbanistica Recupero e Riuso del
Patrimonio Edilizio Esistente - Edilizia Privata
Edilizia Residenziale Pubblica - Politiche Abitative
Cooperazione con il Parco Naturale di
Migliarino - San Rossore - Massaciuccoli

- Riqualificazione energetica degli edifici come leva essenziale per la Green e Smart City
- Politiche europee e nazionali, risposte delle Città e percorsi a partire dai SEAP
- Sfruttare le opportunità di riqualificazione per uscire dalla crisi del settore edile, fare squadra tra associazioni, imprese, amministrazioni
- La centralità del patrimonio pubblico: scuole, edifici pubblici e di social housing

Riuso e Rigenerazione

**Per una nuova Politica Urbana
della Città di Pisa**

Le dinamiche del Settore delle Costruzioni

- Nel 2012 l' Italia è ancora in crisi
- Il settimo ciclo edilizio è già iniziato, ma i binari sono cambiati: i settori tradizionali sono in crisi (nuove costruzioni) ed emergono nuove esigenze
- I driver del cambiamento sono: riqualificazione, risparmio, abbattimento del rischio geologico/sismico e nuovi mercati pubblici (partnership pubblico-privato P.P.)

I Temi Emergenti

- *Un quarto della domanda abitativa sarà straniera*
- *Invecchiamento della struttura demografica e necessità di rinnovo del residenziale*
- *Riqualificazione delle aree urbane nell'ottica dello sviluppo sostenibile*
- *Affordability per le abitazioni: il rapporto tra redditi, prezzi e capacità di indebitamento*
- *Costo dell'Abitare: affitto/mutuo, consumi, manutenzioni, spostamenti, etc.*

Le Risorse

Nella crisi attuale il problema è trovare le risorse o allocare meglio quelle disponibili?:

- La riqualificazione vale oggi 133 miliardi di euro, di investimento dei privati
- Gli incentivi per l'efficienza energetica: abbiamo usato bene i 7 miliardi di incentivi del 55%? – **Il nuovo Conto Termico vale 900 milioni**
- Gli incentivi per gli impianti fotovoltaici: “se 69 miliardi di euro vi sembrano pochi”
- I 318 milioni di euro del Piano Città – **e le prossime riallocazioni?**
- Sono stati 3 miliardi di euro di Fondi Strutturali Europei, in Italia, riprogrammati tra il 2008 – 2011 – **e i prossimi fondi strutturali 2014-2020 ?**

Verso un Piano Strutturale d'Area a “consumo zero” di territorio

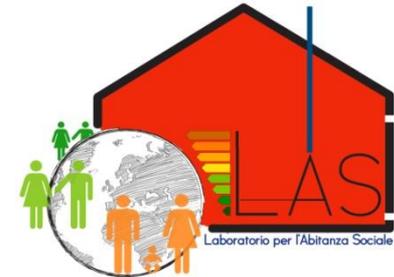
- A Pisa sono presenti 5.936 annunci immobiliari di cui 3.953 per alloggi in vendita e 1.982 per alloggi in affitto con un indice complessivo di 67 annunci per mille abitanti
- Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (3.150 €/mq.) è di circa l'8% superiore alla quotazione media regionale e del 24% alla media provinciale. Di conseguenza sono più alti i canoni di locazione.



L'abitare sociale

Pisa Laboratorio dell'Abitare Sociale

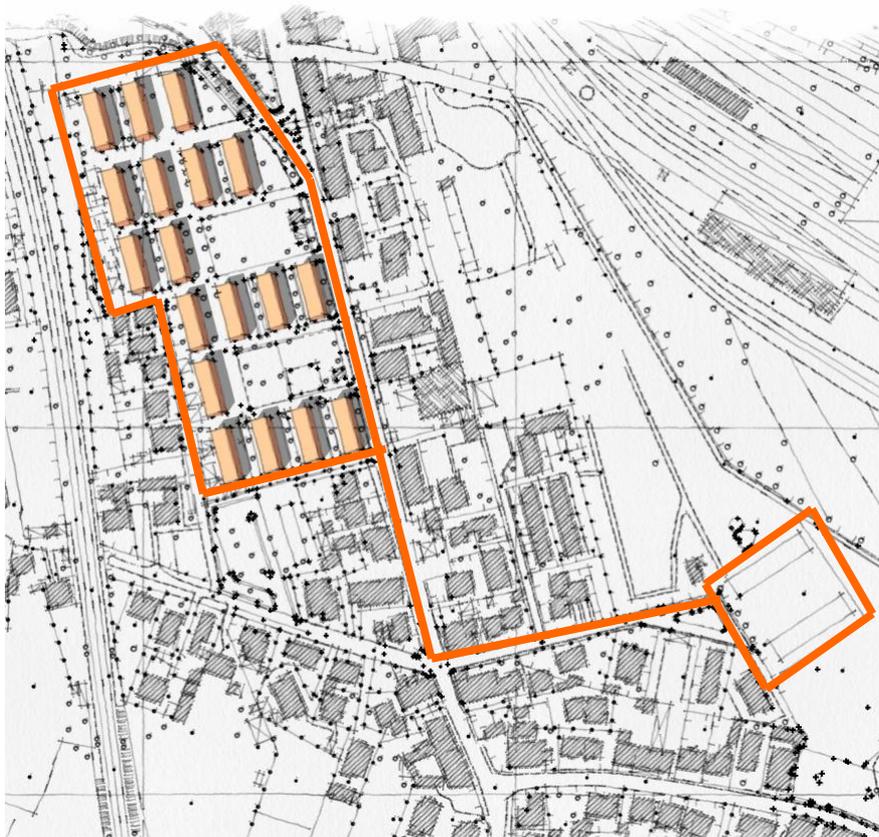
(patrimonio pubblico in affitto a canone sociale)



2.248 alloggi pubblici – 3% dello stock abitativo

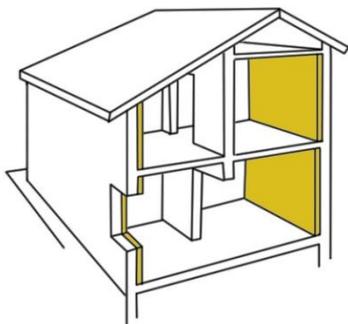
- Sinergia con il Soggetto Gestore APES (Società Pubblica in House)
- Dialogo con i Stackeholder
- Rapporto con i Centri di Ricerca, di Formazione e di Eccellenza della Città
- Centro di Competenza per le Politiche dell'Abitare multidisciplinarietà, network, formazione, diffusione – per una filiera locale della “sostenibilità sociale e ambientale”
- Azioni di Rigenerazione, Recupero e Riqualificazione (con incremento) del patrimonio esistenze da destinare all'affitto a canone sostenibile

SANT'ERMETE - Riqualficazione



- Sostituzione Edilizia di 216 alloggi
- Riqualficazione Urbana del Quartiere di Sant'Ermete
- Sostenibilità ambientale (efficienza energetica, recupero acque, smaltimento differenziato rifiuti, rete intelligente, etc.)
- Sostenibilità sociale (partecipazione, sensibilizzazione, accompagnamento, attivazione delle relazioni, etc.)

VIA BRONZETTI - Riuso



- **Sperimentazione** di ristrutturazione di singolo appartamento (**su 3 alloggi**)
- Intervento sull'involucro (cappotti interni ed infissi)
- Sostituzione di Impianti singoli ad alta efficienza energetica (trattamento aria, microcogenerazione, geotermia, etc.)
- Verifica Costo/Benefici per l'accesso al Conto Termico
- **Replicabilità** su circa 120 appartamenti che si liberano ogni anno a Pisa

SAN GIUSTO - Rigenerazione



prospetto est



- Rigenerazione di Singolo Fabbricato INA – CASA
 - Sicurezza Sismica
 - Efficienza Energetica (Involucro Esterno e Impiantistica con Solare Integrato Strutturale)
 - Valutazione costi/benefici per Conto Termico
- Replicabilità** a livello locale e nazionale (circa 100 fabbricati solo a Pisa)

I Passi – Coabitazione



- “Completamento del Villaggio Popolare de “I Passi”
- Modello di **moderna coabitazione per “soggetti a progettualità breve”** (anziani, immigrati in attesa di ricongiungimento familiare, separati, etc.)
- Spazi a Comune ed a Servizio del Quartiere
- Attivazione delle Reti di Relazioni Sociali (tra abitanti, quartiere e città)
- **Replicabilità** negli interventi di sostituzione edilizia