

Oggi vi illustrerò brevemente i primi passi di una piccola innovazione che Abitcoop ha introdotto e direi una bella sfida che la cooperativa ha deciso di raccogliere nel 2017.

Mi piace sempre ricordare il motivo per cui esiste Abitcoop, il nostro scopo sociale, che è scritto a chiare lettere art.5, nel nostro statuto aggiornato nel 2017, rispondendo alle nuove necessità dei soci , in sintonia con le nuove indicazioni normative che ci spingono verso un minor uso del suolo e ci orientano al recupero e alla riqualificazione dell'esistente.

Non esiterei nel dire che per Abitcoop, cooperativa abituata ad intervenire su aree di espansione con fabbricati nuovi, è un cambiamento davvero importante e per nulla banale.

La volontà è quella di perseguire lo scopo sociale con tutti i mezzi e modalità e per ottemperare alle rinnovate richieste dello statuto e per affrontare questo nuovo segmento di mercato, Abitcoop ha costituito una società denominata Abitare & Servizi, è partecipata per una piccola quota minoritaria da Giovanelli impianti s.r.l. , che un partner industriale di fiducia di Abitcoop da molti anni.

La società opera avvalendosi del lavoro comandato di dipendenti Abitcoop, di professionisti esterni, ovviamente delle maestranze di Giovanelli e di vari altri subappaltatori di fiducia della cooperativa.

Abitcoop non è nuova ad interventi di ristrutturazione (due canali , via Boccherini, Mulino Zucchi) ma l'obiettivo che ci si pone oggi è quello più organico di fornire servizi, consulenze progettuali e di valorizzazione immobiliare sia a soci che a terzi con interventi connotati da un forte riqualificazione energetica, per ottenere comfort, benefici ambientali, minori costi di gestione e accedere a sgravi fiscali previsti dalle norme.

Si mette in campo il patrimonio tecnico acquisito in quasi 15 anni di costruzioni a elevato risparmio energetico per intervenire sulle costruzioni esistenti, a favore di chi la casa ce l'ha e non ha intenzione o possibilità di cambiarla ma ha necessità di migliorarla ed adeguarla a nuove esigenze.

Inoltre la riqualificazione energetica e le ristrutturazioni in generale sono momenti in cui si ha l'occasione attuare un profondo ripensamento e miglioramento dei canoni estetici dell'edificio. Operando la messa in opera di un cappotto esterno al

fabbricato , senza rivoluzionare strutture e pareti si può dare una nuova veste agli edifici e valorizzare l'immobile ed il suo contesto.

È il caso del primo intervento che Abitare e servizi ha portato a termine a Savignano sul Panaro.

In questo caso si è attivata una bella sinergia con Bper Banca che è il nostro partner finanziario di riferimento, proprietario dell'immobile, per il quale abbiamo sviluppato il progetto ed eseguito i lavori di ristrutturazione di una piccola palazzina costituita da tre alloggi e dalla filiale bancaria al piano terra.

Un fabbricato tecnicamente obsoleto ed architettonicamente datato che mostra i segni del tempo e dell'incuria: gli alloggi erano sfitti da oltre sette anni e non ne veniva fatta la manutenzione. Quindi costi senza ricavi, possibile problema sociale e di sicurezza, peggioramento del contesto.

A filiale attiva abbiamo riqualificato il fabbricato e rinnovato gli alloggi che oggi sono dotati di una certificazione energetica in classe A2, e saranno messi in via preventiva a disposizione dei soci di Abitcoop con un bando per la proprietà o il godimento.

Abitare e servizi dopo questo soddisfacente esordio ha progettato un altro analogo intervento con Immobiliare Nadia a Casinalbo. Lo studio di fattibilità è stato accettato e pare che l'intervento possa essere realizzato nel 2019, anche grazie all'utilizzo del sisma bonus che in questo caso ha consentito un riequilibrio del conto economico.

In questo caso il fabbricato è costituito da due alloggi al piano primo da cui ne verranno ricavati tre, e dalla ex filiale Bper al piano terra da cui verranno ricavati due negozi.

Inoltre abbiamo in essere la progettazione e la proposta di intervento su un fabbricato di tipo condominiale recente costruito da Abitcoop, di soci Abitcoop che ha la necessità di ristrutturazione delle facciate. Intonaco poco durevole, frutto degli anni della Bioarchitettura e del boom dell'edilizia.

In questo caso è risultata particolarmente attrattiva la possibilità di usufruire della cessione del credito fiscale che si ingenera da interventi di riqualificazione energetica su parti condominiali.

Abitare e servizi , inoltre propone la possibilità di finanziare la restante parte dell'intervento con linee di credito che Abitcoop ha convenzionato con Bper.

Stiamo in questo caso trovando qualche difficoltà operativa non tanto da un punto di vista tecnico, ma dal punto di vista fiscale e contrattuale. Non siamo fino a ieri non siamo riusciti a trovare operatori privati che abbiano già effettivamente operato con questa modalità, se non un grande intervento a Milano col supporto di tutte le associazioni e rappresentanti di categoria.

Il fabbricato presenta una classificazione media in classe D, e un costo che passa dai 610 ai 1200 € anno, dopo l'intervento le classi passano da C ad A1. Un costo annuo da 300 a 800 con un risparmio medio del 42 %.

La cessione del credito consente ai soci di realizzare gli interventi di riqualificazione energetica (o messa in sicurezza sismica) abbattendone drasticamente i costi, vediamo in dettaglio ...

Credo che con queste modalità la cooperativa riesca a rispondere in modo innovativo e conveniente alle nuove esigenze degli abitanti e dell'ambiente. Come sempre cercheremo di fare del nostro meglio per avere soci-abitanti soddisfatti e in definitiva città meno inquinate e più belle da vivere.