

La città che cambia

Mini-alloggi a consumo zero Boom di vendite all'Ecovillaggio

I nuovi appartamenti "Mini Nzeb" ceduti in meno di 2 mesi «Single e coppie cercano comfort e bollette minime»

Alice Benatti

Si chiamano Mini Nzeb (dall'acronimo inglese che in italiano significa "Edifici ad energia quasi zero") e sono la nuova soluzione abitativa portata sul mercato immobiliare, come primo esempio in Italia, da Ecovillaggio Montale, il quartiere bio ed ecosostenibile accolto nell'area che un tempo era la fattoria di famiglia della sua ideatrice: l'imprenditrice modenese Silvia Pini, dal 2020 anche vicepresidente dell'Associazione per la Rsi attiva a Modena. A lei abbiamo chiesto di condurci tra le novità in arrivo nel complesso residenziale ecocompatibile: non solo Mini Nzeb, ma anche il centro servizi, il "Giardino del ben essere" e un nuovo asilo comunale.

Cosa sono i Mini Nzeb?
«Sono miniappartamenti, che si affacciano su piazza Pavarotti, pensati per single o coppie senza figli. La Motor Valley richiama tante persone, che quando arrivano nella nostra città trovano un mercato dell'affitto non di qualità: spesso ci è capitato di raccogliere il lamento di chi dice "lavoro come un matto, sono lontano dalla famiglia e arrivo in una casa umida, fredda e non confortevole". Io che costruisco case ho quindi pensato di fare questa palazzina con tagli più piccoli, puntando sempre sul comfort abitativo e consumi qua-

si zero. È stato un rischio molto grosso, perché appartamenti di queste dimensioni hanno un prezzo abbastanza alto e dovevo lavorare in efficienza per mantenere un prezzo competitivo, quindi è stata una sfida millimetrica. Appena messi sul mercato, nel giro di un mese e mezzo, li abbiamo venduti tutti: sono dieci, in più ne abbiamo due con una camera e mezzo

L'imprenditrice Pini: «Presto arriveranno centro servizi, asilo e bio-market»

e tre attici un po' più grandi. Le dimensioni vanno da 48 a 60 metri quadrati».

Quindi ci vivranno principalmente professionisti del settore automotive?

«Queste erano le mie attese, cioè investors che comprassero per affittare a queste persone, ma in realtà la maggior parte è stata acquistata da cittadini modenesi che verranno ad abitarci proprio, perché li abbiamo studiati in modo che non sembrino miniappartamenti: hanno un bel terrazzo, una vetrata grande che li rende molto luminosi, e soprattutto offrono la possibilità di dimenticarsi della bolletta. Grazie a una diversa tipologia di climatizzazione - ciascuno è dotato di una piccola pompa di calore autonoma collegata al

solare fotovoltaico condominiale - ciascun Mini Nzeb spenderà circa 80 euro l'anno. Addirittura uno degli attici, in cui abbiamo potenziato il solare fotovoltaico, spenderà soli 50 euro».

Quanti alloggi avete consegnato in tutto?

«Siamo arrivati a quasi 100 alloggi consegnati. Per questo abbiamo ritenuto che fosse ora di creare un centro servizi che completerà l'ecovillaggio con servizi minimi di prossimità. Ci sarà un bio-market - al momento stiamo cercando qualcuno che lo venga a gestire in maniera sostenibile - con prevalenza di prodotti biologici, il più possibile plastic free e che tenterà di abbandonare le monoporzioni quindi lo "sfuso"; un eco-restaurant, che abbiamo chiamato "il ristorante delle persone"; una palestra, perché sappiamo che se si abita vicino a una palestra si è maggiormente spronati a fare attività fisica. In realtà già il parco è luogo di attività fisica, dato che facciamo lezione di Tai Chi due volte a settimana con un maestro e una signora canadese meravigliosa che ha scelto di venire ad abitare nell'Ecovillaggio. E a completamento di questo parco faremo il "Giardino del ben essere". Insomma, abbiamo cercato di studiare, insieme al team interdisciplinare che ha caratterizzato il concepimento di Ecovillaggio Montale, qualcosa che si avvicinasse al più possi-



Silvia Pini, imprenditrice e vicepresidente dell'associazione Rsi, e due immagini dell'Ecovillaggio

bile alla città ideale in questo continuo rapporto fra l'uomo e la natura».

Quando aprirà il centro servizi? E qual è il progetto del Giardino?

«A me sarebbe piaciuto molto Natale 2022, ma è più probabile primavera 2023. Il Giardino sarà allestito in una porzione del parco e riassumerà tutti i suoi temi biologici e terapeutici. Sarà un'area di 70-80 metri, a forma di foglia, realizzata in coccia di riso e altri elementi naturali. Anche il faremo attività all'aperto a terra e consentiremo anche a chi non abita nell'E-

covillaggio di viverne la sostenibilità: la cromoterapia, il disinquinamento, i profumi, il recupero delle acque, l'assorbimento di CO2. Nel 2023 invece cominceremo a costruire l'asilo comunale, gestito dall'Unione Terre dei Castelli, che sorgerà sul lato est dell'Ecovillaggio».

L'Ecovillaggio è una realtà che fa scuola. È in contatto con altri imprenditori interessati a portare il modello in altre zone d'Italia?

«Negli anni sono venuti imprenditori da tutta Europa, dall'Italia meno. Sono però venuti i tecnici: architetti,

agronomi, paesaggisti, ingegneri. Siamo stati visitati anche da scuole e da pubbliche amministrazioni nell'ambito del progetto "Partes" europeo. Oggi nelle realtà locali ci sono imprenditori che realizzano una palazzina per volta: trovano un terreno precostituito e realizzano edifici almeno in classe A4. L'elemento distintivo però è quello urbanistico, cioè concepire un'area secondo determinati principi di bio-ecosostenibilità che sono quelli trainanti per un edificio non energivoro».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

OGGI POMERIGGIO

Piano urbanistico in Consiglio Così Modena guarda al 2050

Al voto dell'assunzione del nuovo strumento: adozione entro fine 2022 dopo il passaggio in Regione Presentati 10 ordini del giorno

Il Pug, il nuovo Piano urbanistico generale che delinea la città dei prossimi 30 anni, sarà al centro della seduta del Consiglio comunale di oggi, durante la quale si procederà alla sua assunzione. I la-

vori prenderanno il via alle 14 con l'appello e con gli interventi del sindaco Gian Carlo Muzzarelli e dell'assessore all'Urbanistica Anna Maria Vandelli per poi proseguire con la presentazione di ordini del giorno e mozioni correlate e con il dibattito. Nel caso in cui la seduta si protragga sino alle 21, sarà sospesa e riprenderà domani alle 15.

Il Piano, i cui indirizzi disciplinari sono stati illustrati in

Consiglio a settembre, dopo un percorso partecipato con una settantina di incontri e comunicazioni con diversi attori e soggetti del territorio, oltre alla consultazione preliminare nell'autunno scorso, è stato oggetto di numerose commissioni comunali prima del passaggio in Assemblée per l'assunzione. Seguirà una fase di osservazioni e un successivo passaggio in Consiglio per l'adozione, con



Il nuovo Piano urbanistico "disegna" la città dei prossimi 30 anni

l'obiettivo di arrivare all'approvazione, in seguito al passaggio in Regione, entro la fine del 2022. La disciplina del Piano è improntata alla rigenerazione del territorio urbanizzato, limitando la città da urbanizzare al 3% di qui al 2050. Lo strumento si sviluppa per tessuti, non attribuisce potestà e potenzialità edificatorie alle aree libere e conforma il territorio disciplinando usi e trasformazioni compatibili con la sua tutela e valorizzazione.

Gli ordini del giorno correlati al Piano già presentati sono dieci, di cui cinque del M5s, uno di Lega e Forza Italia, due della Lega, uno di Pd, Sinistra per Modena e Modena civica, uno di Pd e Modena civica.