

Regione Emilia-Romagna n. 42 xxxxx-xxxxx 2013

Informazioni
sulla Riqualificazione Urbana e Territoriale

inforum

42

NUMERO SPECIALE

desto reperum aut officii
dem faccate nobit faccus
alit, voluptusa atia comni
totam, ut qui re volupturi
occae nullam, solupta di-
gnam, aut magni quatiur

Patrimonio edilizio: rigenerazione vs espansione



Bologna, 4 marzo 2013

La crisi economica mondiale in atto è stata indubbiamente influenzata dalla bolla edilizia esplosa negli Stati Uniti, alla quale in Europa ha corrisposto la bolla spagnola. Anche l'Italia è stata naturalmente colpita dalla crisi edilizia che ha investito tutto il mondo occidentale; ma si è salvata dalla bolla, soltanto perché la spinta alla casa in proprietà in Italia dura da mezzo secolo ed ha, quindi, evitato i recenti drammatici fallimenti americani e spagnoli. Ciò non significa che in Italia la crisi edilizia non sia oggi gravissima, con fortissime ripercussioni sulla economia generale e che non sia, quindi, necessaria una strategia totalmente nuova per uscirne.

Per uscire dalla crisi edilizia in Italia, è necessario

misurarsi con le principali patologie del patrimonio abitativo; che riguardano il suo reiterato eccesso produttivo che ha saturato il mercato, la sua localizzazione dispersa non servita dai trasporti collettivi, la sua qualità edilizia pesantemente invecchiata e infine la sua struttura commisurata ad una composizione anagrafica oggi completamente cambiata. Il difetto di fondo del patrimonio edilizio è certamente la sua ampiezza esagerata, dovuta ad un regime immobiliare basato sulle rendite urbane, in Italia più che nelle altre nazioni occidentali. E' questo regime immobiliare che ha prodotto le patologie del patrimonio edilizio e va combattuto non in termini ideologici, ma con azioni concrete tese a ridurre gradualmente i difetti. La prima di tali azio-

ni sarà quella di combattere il consumo di suolo; ma perché anche questa azione non resti ideologica, è necessario operare direttamente sul patrimonio abitativo. Cominciando a non incentivare, anzi scoraggiando anche fiscalmente la nuova espansione, cioè la realizzazione di nuovi edifici sulle aree inedificate e concentrando, anche in questo caso fiscalmente, l'attività edilizia sulle aree già costruite, cioè iniziando l'opera di rigenerazione urbana.

Comunque la nuova strategia edilizia deve avere, però, precise caratteristiche qualitative, evitando di congestionare ulteriormente i tessuti urbani esistenti e anzi migliorandone i valori ambientali; il che significa – per esempio – non avere preconcetti contro i grattacieli da costruire fuori dai centri storici, ma che al loro volume concentrato in altezza, deve corrispondere una vasta area libera e alberata abbastanza prossima all'edificio. Invece, è da tempo iniziata la riutilizzazione delle cosiddette "aree dismesse" (edifici industriali, militari, ferroviari ed anche residenziali, obsoleti e degradati), purtroppo quasi sempre sotto il segno della rendita, cioè aumentando la congestione urbana e il degrado ambientale; non è certo questa la nuova strategia edilizia. E la stessa necessità di alienare aree militari e ferroviarie dello Stato per fare cassa, dovrà condurci a gestire questa giusta operazione rigenerando il tessuto urbano, cioè con interventi di densità misurata e specialmente di alto valore ambientale.

Il problema di fondo, però, è quello di riprendere la produzione edilizia non espandendo le città, né congestionandole; ma piuttosto operando sui tessuti urbani esistenti in modo da rigenerarli. Lo scopo è anche quello di rilanciare la attività delle imprese – specialmente delle piccole e medie – e la relativa occupazione operaia e insieme quello di iniziare la graduale rigenerazione del patrimonio edilizio nazionale. Questo patrimonio è largamente invecchiato e specialmente non è mai stato modernizzato dal punto di vista funzionale, per la sua resa energetica e la sua tenuta antisismica; infine non è mai stato adeguato alla radicale trasformazione numerica dei nuclei famigliari. La rigenerazione del patrimonio dovrà porsi, quindi, come obiettivo la eliminazione di questi organici difetti.

Secondo i dati censuari circa 1/3 del patrimonio edilizio italiano è anteriore al 1945, ma la parte realizzata dalla guerra ad oggi – quando si può presumere

che la qualità edilizia, sia almeno un poco migliorata – supera largamente la metà del totale. Non esistono dati sulla rispondenza degli edifici italiani alla efficienza energetica, ma certamente neppure quella parte considerata di qualità discreta può soddisfare i livelli di efficienza energetica oggi richiesti; che sono, invece, realizzati da decenni nei paesi dell'Europa centrale e settentrionale e che sono necessari per raggiungere gli obiettivi energetici fissati dall'Unione Europea. Dunque, l'efficienza energetica che si è già iniziata a perseguire, va oggi affrontata in modo sistematico su tutti gli edifici italiani, formulando la strategia della rigenerazione edilizia.

Gli interventi più radicali saranno quelli resi possibili dalla demolizione e ricostruzione degli edifici, che avverrà in genere nelle cosiddette aree dismesse. In questo caso sarà necessario abbinare l'intervento energetico a quello antisismico, nelle numerose zone dove è oggi obbligatoria la relativa disciplina. E per quanto riguarda l'aspetto energetico saranno realizzate tutte le forme costruttive che producono risparmio energetico, a cominciare dall'autogenerazione energetica degli edifici da fonti rinnovabili.

Gli interventi più pesanti sono anche quelli più complessi, da realizzare su interi edifici con il difficile accordo di tutti gli inquilini, o su edifici mono e bifamigliari, che secondo il censimento del 2001, dovrebbero ammontare al 38%. Su questi interventi, sarà sempre realizzata l'autogenerazione energetica da fonti rinnovabili, ma anche l'isolamento esterno delle pareti, l'isolamento del tetto e in genere tutte le altre azioni più fastidiose per gli inquilini presenti negli alloggi. Negli edifici mono e bifamigliari sarà anche possibile installare sistemi di recupero delle acque piovane, da usare nei giardinetti privati e nei sanitari degli alloggi.

Si tratta, comunque, di interventi già iniziati sia pure in modo disordinato, che i nuovi provvedimenti legislativi hanno confermato e reso sistematici. Alla lunga il risultato di tutte queste operazioni finirà per trasformare radicalmente il patrimonio edilizio, riducendo largamente i consumi energetici e producendo un forte risparmio per le famiglie. E la realizzazione di questi interventi metterà in moto una ripresa edilizia, comunque alternativa alla costruzione a macchia d'olio di nuovi edifici intorno alle città.

Non è questo, però, il tipo di intervento più interessante per quanto riguarda la nuova strategia edi-

lizia, che è al contrario costituito dagli interventi meno radicali da programmare a livello nazionale. Gli interventi meno radicali dovrebbero essere, infatti, di gran lunga più numerosi; e sono quelli resi possibili conservando gli edifici ed evitando assai difficili allontanamenti degli inquilini. Per capirci le operazioni di questi interventi leggeri riguarderanno la sostituzione degli infissi, l'isolamento dei cassonetti, l'isolamento delle pareti interne con "cappotti" o intonaci isolanti, la sostituzione degli impianti di riscaldamento e raffreddamento con altri ad alto rendimento.

Alla modernizzazione funzionale già in moto sarà, quindi, indispensabile aggiungere una operazione del tutto innovativa, che consiste nel l'adeguamento del patrimonio edilizio alla grande trasformazione numerica che in Italia hanno subito i nuclei familiari. Infatti la politica di sostegno alla casa in proprietà è cominciata in Italia mezzo secolo fa, quando i componenti delle famiglie erano il doppio di quelli attuali; e le famiglie che si indebitavano per farsi una casa la volevano grande a sufficienza per ospitare i membri del momento e quelli che sarebbero venuti poi.

Così negli anni Sessanta, Settanta e Ottanta le abitazioni costruite avevano mediamente oltre 5 stanze, ma arrivavano a 7 stanze nelle abitazioni occupate (prime case); ed è per questo che oggi, 1/3 del patrimonio edilizio italiano è composto di alloggi di quella dimensione. Se poi si calcolano complessivamente tutti gli alloggi occupati composti di 5 o più stanze, i dati certi sono quelli del censimento 2001, che ammontano a quasi 8 milioni di stanze; cifra che con una ipotesi attendibile passa a 8 milioni e mezzo nel 2011.

Il risultato è che oggi la famiglia media, ormai ridotta a poco più di due membri, vive in abitazioni semi-vuote, troppo grandi da gestire, difficili da abbandonare per ragioni affettive, ma anche economiche. Infatti la maggior parte dei proprietari di casa, ormai avanti negli anni, senza i figli che hanno formato una nuova famiglia, talvolta vedovi, non hanno certo i mezzi finanziari per affrontare da soli il loro problema abitativo; che è quello di intervenire sulle abitazioni troppo grandi, conservandone una parte e trasformando la parte restante in un nuovo alloggio, da affittare o da vendere. Oggi, però, le sole operazioni di questo tipo che si realizzano, sono quelle promosse da operatori immobiliari, con ben pochi benefici per il vecchi proprietari. Mentre il fabbisogno di nuove abitazioni è in prevalenza determinato da nuove coppie che si formano, o da famiglie che si accontentano di alloggi piccoli meno costosi; e questa è, infatti, la pressante richiesta del mercato. Il problema, dunque, non è quello di costruire nuovi alloggi di piccola dimensione in aree inedificate; ma piuttosto quello di promuovere in modo sistematico la moltiplicazione degli alloggi esistenti, riducendone la dimensione. Evitando, però, che l'operazione si faccia a danno dei piccoli proprietari, ma offrendo invece a questi un concreto vantaggio economico. L'obiettivo non è, dunque, quello di aumentare la superficie abitativa esistente, ma piuttosto di aumentare il numero degli alloggi che questa già offre; perché come si è detto, non è il numero di abitanti ad essere troppo cresciuto, determinando un fabbisogno di stanze, ma piuttosto l'aumento del numero delle famiglie – più del doppio di mezzo secolo fa –, che ha determinato un fabbisogno di nuovi alloggi. Se dunque gli alloggi con 5 o più stanze ammontano a 8 milioni e mezzo, la nuova politica edilizia dovrebbe proporsi di intervenire almeno sul 10% del totale; offrendo consistenti agevolazioni creditizie e fiscali alle proprietà disposte a trasformare la abitazione attuale in due alloggi. Realizzando in tal modo un intervento su 850.000 alloggi occupati, pari a circa la metà della produzione dell'ultimo decennio. Il risultato sarebbe quello di immettere sul mercato esattamente la taglia di alloggi più richiesta, lavorando però sul patrimonio esistente e non su quello da edificare.

Naturalmente il vantaggio sarà in primo luogo l'arresto dell'espansione l'urbana a spese della campagna e in secondo luogo una offerta di piccoli alloggi, moltiplicati senza costruire nuovi edifici. Quindi due indiscutibili benefici urbanistici e ambientali; ma anche la possibilità di contribuire a rimettere in moto la produzione edilizia, in modo particolare a favore delle piccole imprese e della loro mano d'opera, particolarmente adatte ai modesti interventi necessari. Obiettivo, quest'ultimo, di grande importanza per affrontare la crisi economica generale del Paese.

Per realizzare questa strategia il sistema Paese dovrà darsi un trattamento differenziato fra rigenerazione ed espansione edilizia, cioè fra gli interventi sulle aree inedificate, che sono quelli che consumano suolo e quelli sulle aree già edificate, cioè che operano sulla città esistente. E tanto per cominciare si dovrà proibire l'uso degli oneri di urbanizzazione

PRODUZIONE ABITATIVA ANNI 60, 70 E 80		
Produzione alloggi occupati		
60: alloggi	2.270.000	stanze 12.820.000 st/all 5,65
70: alloggi	2.240.000	stanze 16.740.000 st/all 7,50
80: alloggi	2.190.000	stanze 12.220.000 st/all 5,57
Produzione alloggi totali		
60: alloggi	3.220.000	stanze 16.310.000 st/all 5,00
70: alloggi	4.500.000	stanze 24.780.000 st/all 5,50
80: alloggi	3.090.000	stanze 15.530.000 st/all 5,00
	10.810.000	56.620.000
Totale 2011	29.070.000	116.500.000

PATRIMONIO ALLOGGI CON 5 O PIÙ STANZE			
Numero di stanze	Abitazioni occupate 2001	(%)	Abitazioni occupate 2011 (ipotesi)
1	340.718	1,57%	362.974
2	1.909.328	8,82%	2.034.046
3	4.397.100	20,31%	4.684.321
4	7.062.331	32,62%	7.523.646
5	4.906.883	22,66%	5.227.403
6 e più	3.036.928	14,03%	3.235.302
Totale	21.653.288	100,00%	23.067.693
Alloggi con 5 o più stanze	7.943.811	36,69%	8.462.705

per ripianare i Bilanci comunali – un errore che ormai dura da diversi anni –, restituendo ai Comuni la fiscalità immobiliare.

Al contrario gli interventi che abbiamo definito di rigenerazione, cioè quelli realizzati sulla città esistente, dovranno essere agevolati dal credito e dal fisco, rendendoli già così più vantaggiosi. Insomma gli inquilini che praticheranno gli interventi della efficienza energetica e dell'adeguamento antisismico, o la suddivisione degli alloggi in altri di più piccola dimensione, dovranno godere di agevolazioni fiscali; e il sistema bancario dovrà essere spinto dalla politica di governo, ad offrire un sistematico credito agevolato ai piccoli proprietari disposti ad intervenire sulla città esistente. In cambio i piccoli proprietari che divideranno il proprio alloggio con un credito e un fisco agevolato, dovranno impegnarsi a vendere o affittare a prezzi convenzionati i nuovi alloggi prodotti. In conclusione, facendo sempre in modo che gli interventi sulla città esistente siano econo-

micamente più vantaggiosi. per tutti, ma non per la speculazione.

Il maggiore impegno sarà, allora, quello per molti aspetti psicologico, di convincere un buon numero di piccoli proprietari ad aderire all'operazione. Con l'obiettivo di mettere in moto una quantità di interventi sulla città esistente, che prenda il posto di quelli che in precedenza si realizzavano quasi soltanto sulle aree inedificate; modificando così profondamente il mercato delle nuove costruzioni. E quindi raggiungendo lo scopo di sostenere la produzione e l'occupazione e contemporaneamente rigenerando radicalmente le città; una operazione insieme sostenibile ed economica.