

La riqualificazione tenta il grande salto dai singoli immobili a interi centri urbani

IL SETTORE TENUTO IN VITA DAGLI INTERVENTI DI RIUSO COMPIUTI DAI PRIVATI. IL PIANO CITTÀ APPROVATO DAL GOVERNO SEMBRA MUOVERSI VERSO OPERE A PIÙ AMPIO SPETTRO. MA I FONDI A DISPOSIZIONE SONO BRICIOLE RISPETTO ALLE ATTUALI NECESSITÀ

Luigi Dell'Olio

Milano

Fare di necessità virtù per provare a rilanciare un settore cruciale per l'economia italiana, capace di movimentare circa il 20% della ricchezza prodotta ogni anno (considerando anche l'indotto). Sembra essere questa la nuova direzione del mercato immobiliare, che sta mettendo in secondo piano i progetti faraonici di nuova volumetria — non solo perché costosi, ma anche perché si portano dietro non poche riserve sul fronte dell'impatto ambientale — per favorire la riqualificazione dell'esistente, in ottica di minori consumi energetici e miglioramento della qualità della vita.

Qualche dato può aiutare a inquadrare lo scenario nel quale sta maturando questa tendenza: nel primo trimestre dell'anno, certifica l'Istat, le compravendite immobiliari sono calate del 16,9% rispetto a dodici mesi prima (-17,2% per il comparto residenziale), e le prime indicazioni sul secondo trimestre non fanno pensare a un cambio di rotta. Di pari passo, le erogazioni di mutui hanno registrato un crollo del 49,6% (-63,6% per

quelli non garantiti da ipoteca), pagando da una parte la stretta ai finanziamenti da parte degli istituti di credito e dall'altra la prudenza dei consumatori, che preferiscono rimandare gli investimenti in attesa di tempi migliori, confidando in un'ulteriore riduzione dei prezzi (con il rischio di entrare in una spirale dalla quale sarà poi difficile uscire).

Questo scenario sta mettendo in ginocchio molti costruttori e sviluppatori, che in molti casi hanno continuato a costruire anche dopo lo scoppio della crisi internazionale per tenere fede ai contratti stipulati in precedenza. Se si considera che queste aziende oggi trovano enormi difficoltà a farsi finanziare dalle banche (così come a riscadenzare i vecchi debiti), si fa presto a capire il perché del freno a mano tirato sui nuovi progetti. Del resto, Scenari Immobiliari stima in 130 mila gli immobili invenduti in Italia, un dato che corrisponde al 21% delle compravendite residenziali registrate nel 2011. Quindi una casa su cinque è stata riproposta sul mercato nel 2012 e si è sommata a tutte le costruzioni terminate nei primi mesi dell'anno e rimaste invendute. Per la società di analisi del mercato immobiliare, l'Italia è passata da un tasso di assorbimento dell'80% del 2007 al 50% misurato negli anni tra il 2008 e il 2011, per arrivare al 35% di oggi. Cifre che, combinate con l'ulteriore rallentamento del mercato dovuto al debutto dell'Imu, rischia di mandare gambe all'aria l'intera filiera, tra licenziamenti nelle aziende in crisi, immobili che torna-

no in pancia alle banche (che non sanno poi come disfarsene) e minori versamenti nelle casse del Fisco.

Per fortuna a limitare i danni c'è la crescente sensibilità verso i temi della riqualificazione, grazie alla convergenza di diversi interessi. Innanzitutto la volontà di risparmiare, recuperando l'esistente anziché puntare sul nuovo. Quindi l'attenzione sempre più spiccata verso la tematica dei consumi energetici: con il carobolletta che erode i risparmi delle famiglie, è avvertita sempre con maggiore urgenza la necessità di intervenire sulle strutture edilizie per ridurre le dispersioni (priorità che si estende anche alle città nel loro insieme, compreso l'importante contributo degli edifici pubblici), approfittando anche del costo di questi interventi, sensibilmente calato rispetto a qualche anno fa. Nella stessa direzione spingono anche la crescente sensibilità dei cittadini verso i temi *green* e gli indirizzi politici dominanti a livello nazionale e comunitario, che si tramutano in incentivi pubblici in favore di questi interventi.

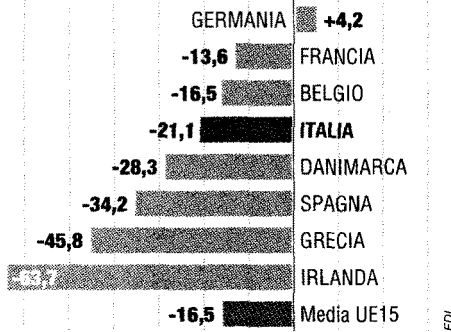
Così non sorprende le stime del Cresme (Centro ricerche economiche sociali di mercato per l'edilizia e il territorio), che indicano un volano di crescita proprio negli investimenti in rinnovo nel periodo 2012-2015. Considerato peraltro che già lo scorso anno questa tipologia di interventi ha coperto il 65% del mercato (con un giro d'affari di 133 miliardi di euro, di cui 44,7 miliardi considerando il solo comparto residenziale). Finora il

segmento che ha sviluppato i maggiori volumi è stato quello della micro-riqualificazione, frutto degli interventi da parte dei privati, ma lo stesso Cresme ha sottolineato la necessità di accelerare anche sulla riqualificazione ad ampio spettro dei centri urbani, recuperando una politica che nell'ultimo decennio è stata quasi del tutto abbandonata. In questo senso sembra muoversi il Piano città approvato dal Governo, che riporta l'attenzione sulla rigenerazione urbana. Il principale ostacolo per passare dai progetti alle realizzazioni risiede, però, nella portata dei fondi: l'esecutivo ha messo in campo risorse per 220 milioni da utilizzare dal 2012 al 2017 (in sostanza 35 milioni all'anno), che per la mole degli interventi necessari appaiono briciole, anche se l'intento è di partire con questi fondi per favorire anche forme di partecipazione dei privati agli interventi. Ricordando che la riqualificazione non porta solo benefici dal punto di vista estetico (cosa per altro da non trascurare, anche alla luce degli influssi sul turismo) e dei costi per i consumi energetici (oltre ad avvicinare l'Italia ai parametri comunitari in tema di riduzione delle emissioni inquinanti), ma anche sul fronte della sicurezza. Un tema quanto mai importante per un Paese come il nostro, che negli ultimi anni ha dovuto fare i conti con diversi eventi catastrofici.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

COSTRUZIONI, TIENE SOLO LA GERMANIA

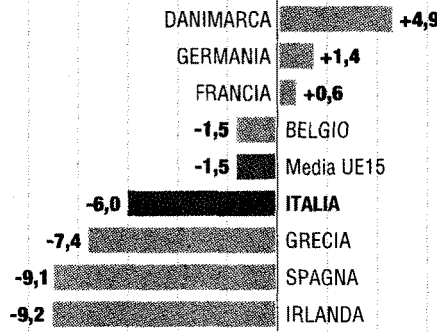
Var. % in quantità di investimenti 2011 su 2007



Fonte: elaborazione Ance su dati Commissione Europea

IL CROLLO ITALIANO

Var. % in quantità di investimenti 2012 su 2011



Fonte: elaborazione Ance su dati Commissione Europea



Il presidente del Consiglio nazionale degli ingegneri **Armando Zambrano** (foto), è uno dei primi firmatari del manifesto: "Priorità è prevenire il rischio con soluzioni tecniche"



Finora si sono sviluppate soprattutto le micro-riqualificazioni dei privati, ma per il Cresme devono accelerare anche quelle dei centri urbani

