

**Idee per ripartire.** Secondo le stime del Cresme il 75% delle case ha più di quaranta anni  
Il nodo della sovrapposizione delle molte norm

# Un piano per ricostruire edifici obsoleti e periferie

**Natascia Ronchetti**

**S**ecundo le stime del Cresme, il centro di ricerche sul mondo delle costruzioni e dell'edilizia, le agevolazioni fiscali per il rinnovo del patrimonio edilizio avrebbero attivato nel 2019 quasi 29 miliardi di investimenti. Vale a dire - tra bonus ristrutturazioni, ecobonus, sismabonus e bonus facciate - il valore più alto mai raggiunto dal 1998.

Ora è arrivato il superbonus 110%, del quale si attendono gli effetti. Per i produttori di laterizi è un passo in avanti. Ma ancora insufficiente a dare forma a un grande piano nazionale di demolizione e ricostruzione per ridisegnare i paesaggi urbani, intervenendo sui quartieri periferici delle città, cresciuti tumultuosamente nei decenni scorsi, a partire dagli anni Sessanta, ma in assenza di normative antisismiche e con tecniche e materiali che non garantiscono efficienza energetica. «Un piano che è l'unico modo per trasformare il nostro patrimonio immobiliare in un patrimonio green, per riqualificare le città senza consumare terreno», dice il vice presidente di Confindustria Ceramica

Luigi Di Carlantonio, che all'interno dell'associazione di categoria rappresenta le imprese del settore. «Soprattutto negli anni Settanta si è costruito tanto e male - prosegue Di Carlantonio - Noi pensiamo a interventi di ristrutturazione di interi quartieri, abbattendo per poi ricostruire con le nuove tecnologie e i nuovi prodotti, per garantire una forte riduzione dei consumi energetici e una maggiore sicurezza di fronte al rischio sismico». Un modo per far ripartire tutta la filiera delle costruzioni, di cui i produttori di laterizi rappresentano un anello costituito da 72 imprese (dieci anni fa erano duecento) che sviluppano un fatturato di 400 milioni. Ma anche per ripensare complessivamente gli agglomerati urbani, migliorando le periferie pure sotto il profilo estetico.

Il patrimonio edilizio nazionale conta oltre 12 milioni di edifici e tre su quattro hanno più di quarant'anni: l'85% di questi ultimi è concentrato nelle grandi città. «Al netto dei palazzi con valore storico o architettonico, che vanno ovviamente preservati - spiega Di Carlantonio - si potrebbe quantomeno cominciare con interventi pilota. Anche perché il grosso dei provvedimenti adottati fino ad ora è adeguato per i costruttori ma non per i produttori di laterizi: la rea-

lizzazione del nuovo è ferma».

Resistenze, anche a livello politico, in realtà ce ne sono poche. Ma l'operazione è ostacolata dai problemi finanziari (la mancanza di risorse) e dalle caratteristiche sociali ed economiche del contesto italiano: l'83% delle famiglie ha la proprietà della casa in cui vive. Una frammentazione che rende complicato intervenire. In altri Paesi come la Germania, dove è molto più alta la quota di famiglie che abitano in case in affitto, la maggior parte degli edifici fa capo a fondi immobiliari, cosa che si traduce in margini di manovra decisamente più ampi.

Il tema della valorizzazione delle periferie è però molto sentito anche dai progettisti, come dimostra l'esperienza di G124, il gruppo di lavoro attivato da Renzo Piano. Gruppo in cui operano giovani architetti che vengono pagati con lo stipendio parlamentare di Piano (che è senatore a vita), insieme a ingegneri, sociologi, psicologi. E che ha sviluppato o sta sviluppando dieci progetti tra Nord e Sud del Paese. Tra questi, già completato, c'è per esempio l'intervento nel quartiere Giambellino di Milano, zona popolare dove convivono immigrati, giovani professionisti e studenti. Ma anche, in corso di realizzazione, quello che riguarda l'area di

Arcella, alla periferia di Padova, zona che a partire dagli anni del boom economico ha conosciuto una massiccia espansione e che oggi è la realtà più urbanizzata della città veneta ma anche la più esposta a degrado e micro-criminalità: la rigenerazione urbana, anche attraverso il coinvolgimento di

associazioni di cittadini, sta già cambiando l'immagine del quartiere.

A frenare demolizioni e ricostruzioni contribuisce anche, secondo le imprese, una certa confusione generata dalla stratificazione dei provvedimenti che prevedono agevolazioni (oggi sono cinque), una sovrapposi-

zione in tempi successivi che non sempre consente di avere un quadro normativo chiaro. Per gli industriali, inoltre, gli incentivi, considerati comunque utili, dovrebbero essere strutturati nel tempo, senza doverne attendere le varie proroghe.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La valorizzazione dei quartieri marginali è ampiamente condivisa ma mancano i progetti concreti. Dagli architetti una spinta alla riconversione urbana e all'uso di materiali innovativi ed ecosostenibili

**I NUMERI**

**8 milioni**

**Gli edifici obsoleti**

Il patrimonio edilizio italiano conta 12 milioni di abitazioni. Escluse le case storiche e quelle incluse nel patrimonio artistico e sotto la tutela dei beni culturali, sono circa 8 milioni le abitazioni con più di 40 anni che necessitano di interventi di manutenzione, ristrutturazione o che andrebbero abbattute e ricostruite con nuove tecnologie e materiali.

**29 miliardi**

**Gli investimenti**

Secondo le stime del Cresme, le misure di incentivo e gli sgravi fiscali previsti a vario titolo per le ristrutturazioni hanno prodotto 29 miliardi di investimenti nel 2019. Secondo il Cresme si tratta del valore più alto raggiunto dal 1998. Le ristrutturazioni riguardano perlopiù abitazioni di proprietà, l'83% del totale.

**400 milioni**

**I ricavi delle imprese di laterizi**

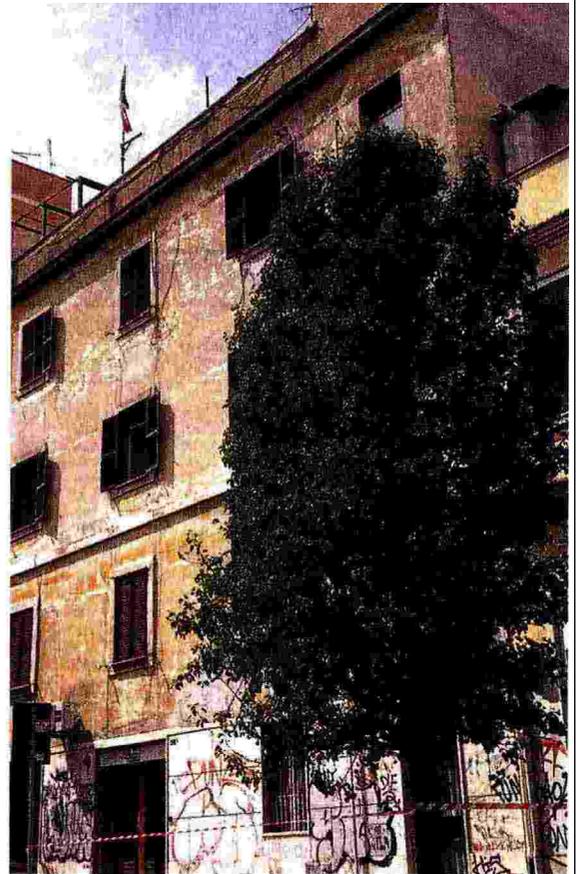
Misure di incentivo per demolizioni e ricostruzioni di quartieri periferici sarebbero un volano per la ripresa economica. Sarebbero coinvolte tutte le imprese della filiera edilizia fino ai produttori di arredi, a valle. I produttori di laterizi rappresentano un anello importante della filiera: è costituito da 72 imprese (dieci anni fa erano duecento) che sviluppano un fatturato complessivo di 400 milioni.

**Edifici recuperati a Roma.**

In alto, da sinistra, il palazzo occupato in viale delle Province; un edificio sulla Circonvallazione Casilina. In basso, da sinistra, il palazzo di via Voghera e quello di via Statilia. Entrambi gli edifici si trovano dietro la stazione Termini



e



**Il gruppo di architetti G124 sta sviluppando dieci progetti, al Nord e al Sud, per le zone periferiche**

