

(L'INCHIESTA)

Costruzioni, che fare nelle città delle sindache anti-cemento



Un'immagine di nuove case in costruzione in una periferia urbana

Luisa Grion

Troppo cemento, troppi metri cubi, niente quartieri nuovi, ma riqualificazione delle periferie: è il mantra con il quale Virginia Raggi e Chiara Appendino hanno sbaragliato gli avversari e conquistato la poltrona di sindache di Roma e Torino. Dalla loro parte, i dati che ci mettono fra i primi posti in

Europa come consumo del suolo pubblico: tutt'ora - secondo l'ultimo rapporto dell'Ispira - facciamo viaggiare il cemento alla velocità di 7 metri quadrati al secondo. Una colata che ogni giorno inghiotte un territorio corrispondente a ottanta campi di calcio, alimentata dai condoni del passato e solo parzialmente rallentata dopo la galoppata degli anni del boom economico.

segue a pagina 8

Edilizia, la porta stretta della ripresa nelle città del No al consumo di suolo

ROMA E TORINO METTONO IL VETO ALLA COSTRUZIONE DI NUOVE CASE. IL RECORD NEGATIVO DELL'ITALIA CHE COPRE DI CEMENTO UNA SUPERFICIE PARI A 80 CAMPI DI CALCIO AL GIORNO. LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI EDIFICI PUÒ ESSERE UN BUON BUSINESS. MA A CERTE CONDIZIONI

Luisa Grion

segue dalla prima

Il suolo consumato (inteso come costruito o «artificialmente coperto») negli anni '50 corrispondeva solo al 2,7% della superficie nazionale. I dati Ispira, al momento fermi al 2014, lo segnalano al 7%, che diventano 7,8% nell'indagine comparativa di Eurostat, dove la media Ue è ferma al 4,6%. Siamo più o meno allo stesso livello della Germania, ma in un contesto idrogeologico decisamente peggiore. Ultima in classifica Malta (quasi il 33%) seguita a grande distanza dal Belgio (13,4%).

In quel 7% di media è compreso l'85% registrato in alcuni piccoli comuni della provincia di Napoli (record assoluto Casa-

vatore), il 26,4% di Milano e 10,6% di Roma, prima nella lista per la quantità in ettari consumati (57 mila) ai quali vanno aggiunti almeno altri 575 macinati fra il 2012 e il 2015.

La tendenza al consumo di suolo, pur se a ritmo blando, continua a crescere, alimentando il paradosso di un paese dove ci sono 120 mila immobili invenduti, ma anche una domanda di casa che non trova risposta. Secondo Marco Marcatili, analista economico di Nomisma, «In questo momento ci sono 2 milioni di famiglie che vorrebbero comperare casa e 6 milioni che vorrebbero riqualificare - pur se con interventi anche minimi, quella che già possiedono - le compravendite però si fermano a quota 400 mila l'anno».

Una domanda potenziale che nasce non più dall'incremento demografico, ma dalla frammentazione in minifamiglie che necessitano di minicase. Dati Istat alla mano, negli ultimi dieci anni la popolazione (soprattutto grazie agli ingressi extraUe) è aumentata del 5,5%, il numero di famiglie presenti sul territorio del 10,7%. E' per questo che si continua a parlare di emergenza abitativa.

Ci sono nuovi cittadini ai quali va dato un tetto, possibilmente recuperando il corposo e vecchio patrimonio immobiliare (oltre il 70% degli edifici è stato costruito prima del 1976, anno di emanazione della prima norma sull'efficienza energetica nell'edilizia). Supportata dagli sgravi fiscali concessi ai proprietari dalla Legge di Stabilità, la voce su cui puntare è la riqualificazione del patrimonio abitativo: nel 2015 ha rappresentato il 36,3% del valore degli investimenti in costruzioni.

Si edifica, invece, sempre meno «nuovo». **L'Ance**, l'associazione delle aziende edili, assicura che i permessi di costruzione sono tornati ai livelli precedenti la seconda guerra mondiale, al 1936. Dagli oltre 305 mila del 2005 sono passati ai 54 mila del 2014, un taglio che si è riversato anche sul livello occupazione del settore: l'edilizia, negli anni che vanno dal 2008 al 2015 ha perso oltre 500 mila addetti, il 25,3% della forza lavoro.

I punti da far coincidere sono quindi tre: far fronte alla domanda di case, proteggere il territorio e soprattutto dare un senso alle città attraverso un rilancio delle politiche urbane. Aspetto

che nel recente passato è già stato affrontato ma con scarso successo: il Piano Città, varato nel 2012 privilegiando il finanziamento di progetti in base al criterio della cantierabilità è stato un semifallimento, privo di visione strategica d'insieme e orfano di sinergie a livello locale. Era prevista la realizzazione di 28 opere di piccolo impatto in altrettante città attingendo ad un fondo di 318 milioni.

La possibilità di fare ora qualcosa di meglio - sia dal punto di vista della esigenza abitativa che del ridisegno delle città - c'è. Ci sono progetti, e anche un pacchetto di risorse. Un recente documento **dell'Ance** prova a elencarli: si va dai 500 milioni del piano periferie, ai 200 milioni del piano aree degradate, a quanto avanzato dai 318 milioni del piano città. C'è il Pon Metro (il programma per le città metropolitane): 896 milioni, le risorse stanziare per sanare il rischio idrogeologico da 1,3 miliardi di euro; 2,5 miliardi per la riqualificazione degli edifici scolastici; 36 miliardi - ma da programmare - del Fondo coesione e il blocco dei Fondi strutturali europei in cui andare a pescare. Una base che i costruttori vorrebbero «unica» e dalla quale i

sindaci vecchi e nuovi dovrebbero partire per rifondare le città.

A tale quadro, legando obiettivi di risparmio e riqualificazione, vanno aggiunti due progetti, già avviati dall'Agenzia del Demanio e riguardanti il patrimonio pubblico. E un Piano casa elaborato dal ministero delle Infrastrutture e fermo al Mef in attesa di risorse.

Il Demanio gestisce infatti 45 mila beni statali per un valore di 59 miliardi: in parte possono essere affidati ai privati per recupero e riuso. «Sono già state avviate operazioni di *social housing* e *smart housing*, affitto per periodi brevi» assicura il presidente dell'Agenzia Roberto Reggi pur precisando che i beni utilizzabili a fini residenziali rappresentano solo il 4% del patrimonio. Ad essi è affiancata l'operazione Feder Building che prevede di concentrare in uno o più immobili di proprietà pubblica le sedi di amministrazioni dello Stato o enti pubblici, per risparmiare sugli affitti e facilitare la vita dei cittadini (riforma Madia). L'obiettivo è orientato su due livelli, uno ambientale e uno di bilancio: lo Stato, infatti, paga ogni anno 915 milioni di affitti passivi, c'è un piano di razionalizzazione nazionale che vuole ridurre gli spazi utilizzati del 30% e la spesa del 50.

Quanto al Piano casa, il progetto allo studio del governo prevede la messa a disposizione di 75 mila alloggi non utilizzati o utilizzati in modo scorretto perché assegnati, come edilizia pubblica, a soggetti che non ne avrebbero diritto. Operazione da effettuarsi in quattro anni e realizzabile attraverso due provvedimenti. Il primo riguarda 22 mila alloggi incagliati ed entrati a far parte del patrimonio degli istituti di credito. Case sottoposte alla procedura concorsuale esecutiva: quando le imprese costruttrici falliscono o non possono pagare i debiti, gli alloggi invenduti entrano a far parte del patrimonio delle banche. Il piano allo studio prevede di darli in affitto calmierato e in "rent to buy", garantendo le banche per le rate non versate (Fondo di morosità). A tale quota di case incagliate andrebbero aggiunti altri 55 mila alloggi residenziali pubblici, oggi non utilizzabili o mal utilizzati. Molti recuperabili con residui di bilancio, altri 5 mila - particolarmente disastri - che andrebbero demoliti e ricostruiti con un fondo da 600 milioni, risorse da trovare fra ministero dell'Economia e Cas-

sa depositi e prestiti. Su quei 600 milioni, il Piano casa del governo Renzi fortemente voluto dal ministero delle Infrastrutture - è fermo da mesi. Non consumerebbe un metro di suolo pubblico e darebbe una mano ai bilanci delle banche che oggi si trovano costrette a mantenere nel loro portafoglio case di cui non sanno che farsene soggette ad una rapida svalutazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

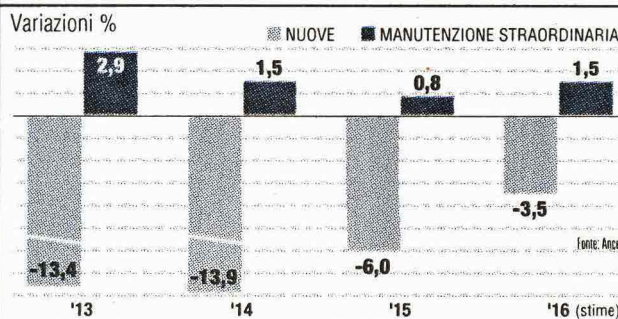
[PRIMI CITTADINI]



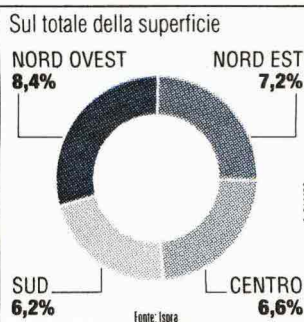
Sopra, i nuovi sindaci eletti nella recente tornata di elezioni amministrative: **Virginia Raggi** (1) a Roma; **Chiara Appendino** (2) a Torino; **Giuseppe Sala** (3) a Milano

Una periferia di grande città. Le neosindache di Roma e Torino hanno proclamato lo stop al consumo di suolo: una scelta che trova però d'accordo anche i costruttori perché le nuove case di periferia non si vendono più

GLI INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI



CONSUMO DI SUOLO IN ITALIA



Bim (Building information modeling) è un modello di progettazione 3D su processi, materiali e gestione del cantiere. Diventerà obbligatorio per partecipare alle gare di appalti pubblici



CHI CONSUMA PIÙ SUOLO

Per provincia, in % su superficie totale

MONZA E BRIANZA	34,7
NAPOLI	29,5
MILANO	28,4
VARESE	18,0
LA SPEZIA	18,0
PADOVA	15,2
TREVISO	12,9
PRATO	12,3
VENEZIA	12,2
ROMA	10,8

Fonte: Ispra