

COME REINTERVENIRE SUL PATRIMONIO ESISTENTE

Censis – Ance

SINTESI

Il Paese dispone di un vasto patrimonio edilizio, in gran parte fatto di case. Il 90% delle abitazioni è di proprietà delle persone fisiche. Del resto la casa è sempre stata un tema molto sentito dalle famiglie italiane che in passato hanno indirizzato ad essa gran parte dei loro risparmi: la progressiva crescita del benessere delle famiglie è stata accompagnata, anche per effetto delle politiche pubbliche, da una diffusione della proprietà immobiliare che, fatta eccezione per la Spagna, non ha avuto eguali in Europa.

Gli immobili rappresentano la principale componente della ricchezza delle famiglie. Secondo Banca d'Italia, alla fine del 2009 la ricchezza in abitazioni detenuta dalle famiglie italiane ammontava a circa 4.800 miliardi di euro, corrispondenti a circa 200.000 euro in media per famiglia.

Tuttavia questa ricchezza diffusa rischia di perdere valore nel tempo. Infatti, il patrimonio residenziale esistente è stato in buona parte costruito rapidamente nell'arco di 25-30 anni, cioè negli anni della ricostruzione e poi del boom edilizio, spesso con disegni urbanistici poveri, caratteristiche architettoniche e costruttive sovente di scarsa qualità e carenza di reti infrastrutturali.

Tab. 4 - Quota del patrimonio residenziale totale realizzata nei primi 25-30 anni del secondo dopoguerra (dati al 2005 salvo *)

	Periodo considerato	Quota % dello stock realizzata nel periodo	Quota % dello stock realizzata in media annualmente nel periodo
Germania	1949-1978 (29 anni)	47,4%	1,6
Italia*	1946-1971 (26 anni)	36,8%	1,4
Danimarca	1950-1969 (19 anni)	24,5%	1,3
Svezia	1946-1970 (30 anni)	37,8%	1,3
Spagna*	1941-1970 (25 anni)	33,5%	1,3
Grecia*	1946-1970 (25 anni)	31,8%	1,3
Belgio	1946-1970 (25 anni)	29,0%	1,2
Finlandia	1946-1970 (25 anni)	30,6%	1,2
Regno Unito	1945-1964 (20 anni)	21,0%	1,1
Ungheria	1945-1969 (25 anni)	27,2%	1,1
Olanda	1946-1970 (25 anni)	28,4%	1,1
Austria	1951-1976 (26 anni)	28,5%	1,1
Polonia	1945-1970 (26 anni)	26,9%	1,0
Portogallo	1946-1978 (29 anni)	22,9%	0,8
Francia	1945-1969 (25 anni)	18,0%	0,7
Irlanda	1946-1970 (25 anni)	15,9%	0,6

*Dati 2001 - Fonte: elaborazione Censis su dati Housing Statistics in the EU, 2004-2005

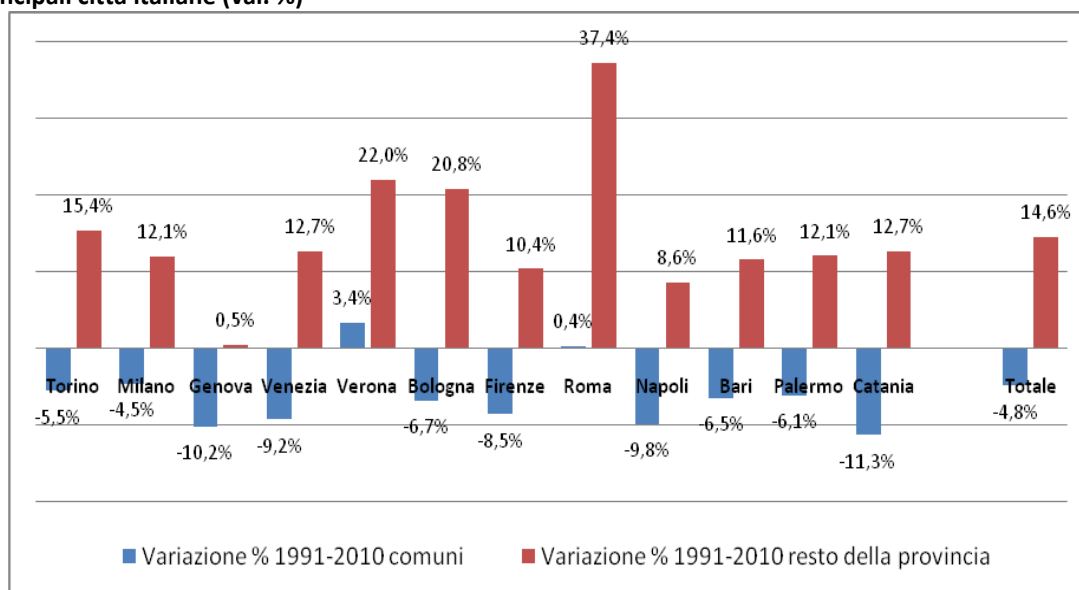
Paradossalmente, si può dire che le nostre città, pur conservando più di altre un cuore “antico” ad alta stratificazione, il centro storico, sono relativamente “giovani”: si sono sviluppate cioè soprattutto negli anni del secondo dopoguerra, durante i quali, a fronte di una popolazione urbana in forte crescita, è stato tumultuosamente realizzato un vasto patrimonio abitativo in tempi molto ristretti.

Per le modalità con cui è stato realizzato, il patrimonio esistente non solo non rispetta quelle qualità tecnologiche che oggi si richiedono ad un immobile, ma, in ragione della sua avanzata obsolescenza, rischia di perdere parte del suo valore. La quota di edifici con più di 40 anni, soglia temporale oltre la quale si rendono indispensabili interventi di manutenzione e/o di sostituzione di gran parte dei componenti edilizi dei fabbricati (pena la caduta stessa del loro grado di efficienza strutturale e funzionale), sta crescendo progressivamente: basti ricordare che oggi quasi il 55% delle famiglie occupa un alloggio realizzato prima del 1971.

LA DISPERSIONE RESIDENZIALE

Considerando le dinamiche demografiche delle prime 12 città italiane negli ultimi due decenni (1991-2010), si nota come il saldo positivo di 1,2 milioni di abitanti in più sia la risultante di una perdita di popolazione di 461mila abitanti nei capoluoghi, cui ha corrisposto un incremento di ben 1,66 milioni di residenti nei comuni esterni, cioè nel resto della provincia.

Fig. 6 – Confronto tra variazione 1991-2010 della popolazione residente nei comuni capoluogo e nel resto della provincia nelle principali città italiane (val. %)



Fonte: elaborazione Censis su dati Istat

In sostanza nelle grandi aree urbane l'esistenza di un'offerta abitativa quasi unicamente fondata sulla casa in proprietà e sempre meno accessibile dalle fasce medio-basse, ha alimentato un esodo continuo verso le prime e ormai soprattutto le seconde cinture urbane, ma complessivamente verso il resto della provincia, dove i valori immobiliari sono più accessibili.

Questo processo di redistribuzione residenziale ha peraltro alimentato in gran parte l'esplosione del pendolarismo verso le città, che continuano a concentrare gran parte dei posti di lavoro soprattutto nei servizi.

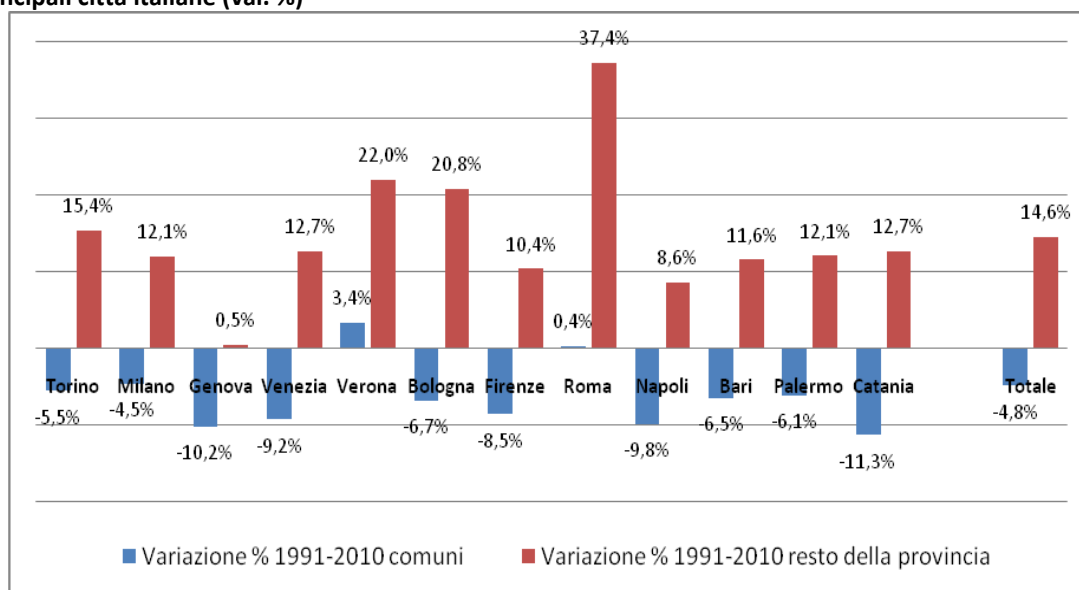
Proprio il Censis ha misurato nel 2008 le dimensioni di questo fenomeno, decisamente impressionanti: in Italia dal 2001 al 2007 il numero di coloro che si spostano quotidianamente per lavoro/studio al di fuori del proprio comune è passato infatti da 9,6 a 13,1 milioni.

Le conseguenze sono note a tutti: aumento della congestione, incremento della produzione di polveri sottili e di CO₂, allungamento dei tempi di spostamento. La durata media di uno spostamento di un romano è di 60 minuti a viaggio. Molto simili i dati relativi a Milano con 498 ore annue trascorse da un automobilista in auto, di cui ben 237 nel traffico, e 58 minuti in media per ogni spostamento, mentre è leggermente al di sotto Torino, dove ogni anno un automobilista è, in media, al volante per 450 ore, di cui ben 180 nel traffico.

Se si fa eccezione per le aree industriali dismesse del nord-ovest, il modello espansivo basato sul consumo di suolo è rimasto dominante. Anziché trasformare le aree interne già urbanizzate si è costruito soprattutto nei comuni esterni, dove i piani urbanistici erano più permissivi, i costi delle aree più bassi, con tipologie edilizie più vicine ai desideri dell'utenza. E' mancata la città, certamente, ciò anche perché le difficoltà procedurali e operative hanno finora bloccato la ripianificazione e trasformazione della città esistente.

L'innalzamento dei valori immobiliari nelle aree centrali, caratterizzate da migliore qualità dell'ambiente urbano e dei servizi, e da un più elevato livello di accessibilità, ha alimentato un ulteriore esodo di popolazione verso i comuni esterni. Comuni caratterizzati da un'ampia offerta di nuova edilizia residenziale (basata su tipologie a bassa densità) a prezzi più accessibili. Di qui i processi di dispersione insediativa tipici della città diffusa, che hanno prodotto un ulteriore consumo di suolo agricolo.

Fig. 6 – Confronto tra variazione 1991-2010 della popolazione residente nei comuni capoluogo e nel resto della provincia nelle principali città italiane (val. %)

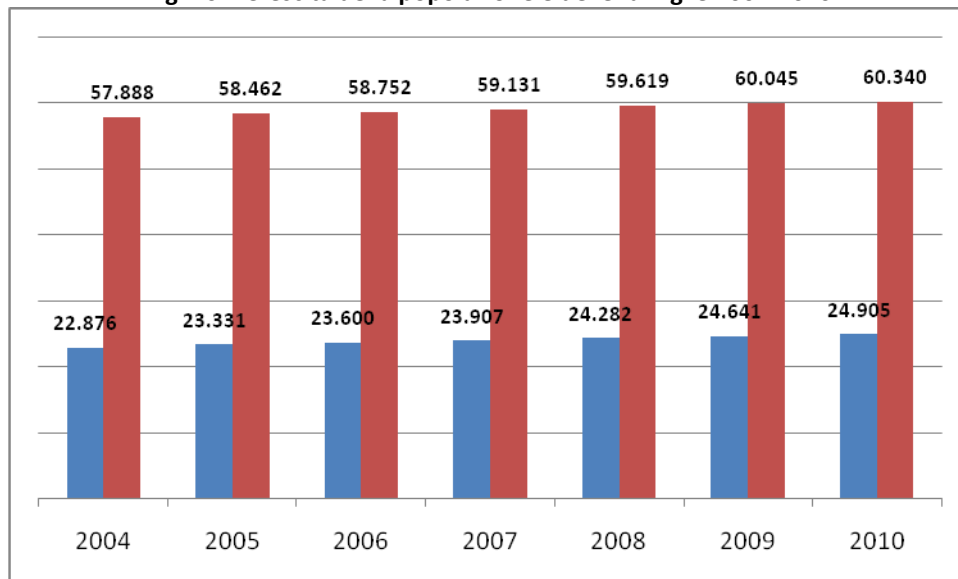


Fonte: elaborazione Censis su dati Istat

Ragionare su come preservare il valore e la funzione del patrimonio abitativo esistente richiede di considerare anche i cambiamenti dell'utenza di tale stock, cioè il corpo sociale.

Il primo fattore che ha conseguenze rilevanti sull'utilizzo del patrimonio è la dinamica delle famiglie, che si frammentano, si moltiplicano e contemporaneamente si riducono in termini dimensionali. Dal 2004 al 2010 il numero di famiglie ha avuto un incremento dell'8,9% mentre nello stesso periodo la popolazione è cresciuta del 4,2% (fig. 10). Dal 2001 al 2009 siamo scesi da 2,6 a 2,4 componenti in media. Si tratta di una dinamica che non conosce battute d'arresto e che in alcune aree è già molto avanzata.

Fig. 10 - Crescita della popolazione e delle famiglie 2004-2010



Fonte: elaborazione Censis su dati Istat

Proprio la crescita del numero di famiglie e la forte riduzione del numero medio di componenti determina oggi nelle città, cioè nei luoghi della massima “tensione abitativa”, un sostanziale paradosso: da un lato fabbisogni abitativi insoddisfatti (si pensi ai giovani e agli immigrati), dall’altro condizioni di sottoaffollamento del patrimonio, con una quota rilevante di persone anziane che vivono da sole in alloggi sovradimensionati e privi di servizi adeguati.

Altro fattore di differenziazione della condizione abitativa, e di differente utilizzo del patrimonio, è la cittadinanza. In particolare la maggioranza delle famiglie con stranieri vive in affitto o subaffitto (58,7 %, contro il 16% delle famiglie composte solamente da italiani), e il 23,1 % vive in abitazioni di proprietà (contro il 71,6% delle famiglie italiane).

In pochi anni la presenza degli immigrati è praticamente raddoppiata in città come Torino, Venezia e Napoli (fig. 13), raggiungendo in alcuni casi quote percentuali sulla popolazione molto rilevanti: a Milano la comunità straniera rappresenta oggi il 15% della popolazione residente

LA VALORIZZAZIONE DELL’ESISTENTE COME CHIAVE DI UN NUOVO PARADIGMA

Un vero e proprio cambio di paradigma si rende necessario se si vuole realizzare un’inversione di tendenza. Dal punto di vista dello sviluppo insediativo l’opzione di fondo non può che essere quella di guardare al patrimonio esistente come una grande risorsa oggi mal utilizzata che richiede un recupero di qualità e di funzionalità, con particolare attenzione al risparmio energetico, al contenimento del consumo di suolo e alla necessità di dare risposta alla nuova domanda abitativa.

Ma per rendere possibile questa fondamentale inversione di tendenza occorre che esistano sia le condizioni “culturali” che quelle operative che rendono possibile la reale attuazione di una strategia di trasformazione della cosiddetta “città da rottamare”.

Un impegno significativo nella direzione di una rivalorizzazione complessiva del patrimonio esistente richiede scale di intervento diverse e articolate: dall'operazione limitata al singolo edificio al montaggio di operazioni complesse ed integrate alla scala del progetto urbano.

In particolare, con riferimento a quella parte dello stock edilizio realizzato con materiali e tecnologie obsoleti le possibilità di un salto di qualità sono rilevanti, a cominciare da un tema oggi centrale quale quello energetico.

Il settore dell'edilizia presenta, insieme a quello dei trasporti, il potenziale più alto di risparmio. In Italia, tenuto conto che il 65% degli edifici è stato realizzato prima dell'entrata in vigore dei primi provvedimenti sull'efficienza energetica, che risalgono a metà degli anni '70, esistono grandi opportunità di intervento, con promettenti ricadute.

Se si considera che oggi un'abitazione di 30 anni in media consuma 180-200 Kwh/mq/anno e che un edificio realizzato in classe B consuma tra 30 e 50 kWh/mq/anno si ha idea di cosa significherebbe raggiungere l'obiettivo di far compiere un salto di categoria al patrimonio più vecchio. Al riguardo secondo l'Enea attraverso l'"efficientamento" energetico del patrimonio edilizio italiano, si potrebbero ridurre le emissioni di CO₂ addirittura del 45%.

Oltre al fattore energetico, l'altro grande obiettivo legato alle politiche di sostenibilità, è quello di fermare la corsa al consumo di nuovo suolo e soprattutto all'espansione incontrollata delle aree urbanizzate, in zone impossibili da servire con il trasporto collettivo.

E' chiaro che per migliorare le performances sociali, funzionali ed urbanistiche dei tessuti edilizi senza qualità della città moderna non basta una politica di piccoli interventi ma è necessario avere il coraggio di rinnovare talvolta anche drasticamente l'edificato, superando quella tendenza alla conservazione a tutti i costi che spesso ha bloccato sul nascere nel nostro paese ogni ipotesi di ripensamento degli assetti urbani.

Reintervenire sulle parti di città esistente a bassa qualità tecnologica, architettonica e funzionale, può essere una grande opportunità per dare risposte più efficaci alla domanda abitativa, la cui crescita è in gran parte legata all'incremento del numero di famiglie.