

# Una famiglia su due in abitazioni obsolete

Il 55% vive in un alloggio realizzato prima del 1971.

Ance: la priorità è riqualificare l'esistente

**Michela Finizio**

■ Un patrimonio da 4,8 miliardi di euro ma vecchio: in media più di 30 anni di età per edificio. È la ricchezza immobiliare in abitazioni detenuta dalle famiglie italiane: fatta eccezione per la Germania, che dopo le enormi distruzioni belliche ha dovuto ricostruire gran parte delle proprie città, il nostro Paese - con 10 milioni di unità realizzate tra il 1946 e il 1971 - è in cima alla classifica europea per epoca di costruzione del patrimonio edilizio.

Si tratta di un dato che ci distingue da Paesi come Francia e Regno Unito che hanno conosciuto un forte sviluppo già nell'Ottocento e nei primi del Novecento, e che - un po' paradossalmente - oggi ci condanna a uno stock abitativo tra i più obsoleti del continente, con numerosi ambiti urbani ancora suscettibili di quella "prima riqualificazione" già avvenuta altrove. Il rapporto Ance-Censis «Un piano per le città» raccoglie l'analisi delle tendenze demografiche, dei comportamenti sociali e delle condizioni dell'abitare, temi fondamentali per tracciare le linee guida delle trasformazioni urbane.

Basta pensare che la quota di edifici con più di 40 anni, soglia temporale oltre la quale si rendono indispensabili interventi di manutenzione e sostituzione dei componenti edilizi, sta crescendo progressivamente: og-

gi quasi il 55% delle famiglie occupa un alloggio realizzato prima del 1971; di cui un 15% addirittura prima del 1945.

«Nella drammaticità del momento - afferma Paolo Buzzetti, presidente dell'Ance - credo sia necessario partire dalle città e, mentre si rivedono le regole urbanistiche, è necessario lanciare un piano che punti a superare questo immobilismo che, finora, ha solamente favorito abusivismo e crescita disordinata. I driver del cambio di marcia devono essere il risparmio energetico, la riqualificazione tramite programmi complessi delle periferie e la manutenzione degli fabbricati vecchi».

L'attenzione del Governo non sembra mancare: il ministro per i Beni e le Attività Culturali, Lorenzo Ornaghi, intervenuto in Commissione Territorio, Ambiente, Beni Ambientali del Senato per illustrare gli indirizzi del Governo in tema di tutela

del paesaggio, si è detto favorevole a una revisione della legge urbanistica nazionale; il ministro per lo Sviluppo economico e Infrastrutture, Corrado Passera, si è impegnato insieme ad Ance ad arrivare «entro l'estate almeno a una prima tappa di preparazione del Piano per le città».

Ma come procedere nel definire le priorità, senza disperdere le dichiarazioni di intenti? «Ora bisogna circoscrivere le possibilità di intervento sull'esistente, privilegiando riqualificazioni e qualità dei progetti - dice Buzzetti -. In tutte le grandi città europee i vecchi quartieri si rigenerano, il mondo cammina, e noi stiamo ancora dormendo. Le nostre città sembrano chiuse in una depressione cosmica». L'accordo siglato il 1° aprile 2009 tra Stato e Regioni sollecitava a prevedere incentivi per la riqualificazione urbana, ma le risposte in molti casi non sono state sufficienti. L'assenza di una visione integrata, ma incentrata su singole operazioni, non supportata da efficaci strumenti e agevolazioni, ha determinato il blocco delle iniziative. Ora però, secondo l'Ance, i presupposti per invertire la rotta ci sono: il Dl 70/2011 ha delineato i contenuti di una normativa nazionale, che andrebbe ulteriormente potenziata. «Ci sono dei punti che devono restare saldi, dallo stop al consumo del suolo alla necessità di guardare oltre i 5 anni di un'amministrazione - specifica il presidente di Ance -. Questa staticità va superata. Lungaggini e burocrazia alzano i costi e i valori delle aree. È così che si creano le vie di fuga, le pressioni, le deroghe e i via libera "fuori sacco". L'impossibilità di intervenire sull'esistente è stata una concausa dell'eccessiva crescita che c'è stata negli ultimi anni».

### L'INIZIATIVA

#### La proposta di Ance

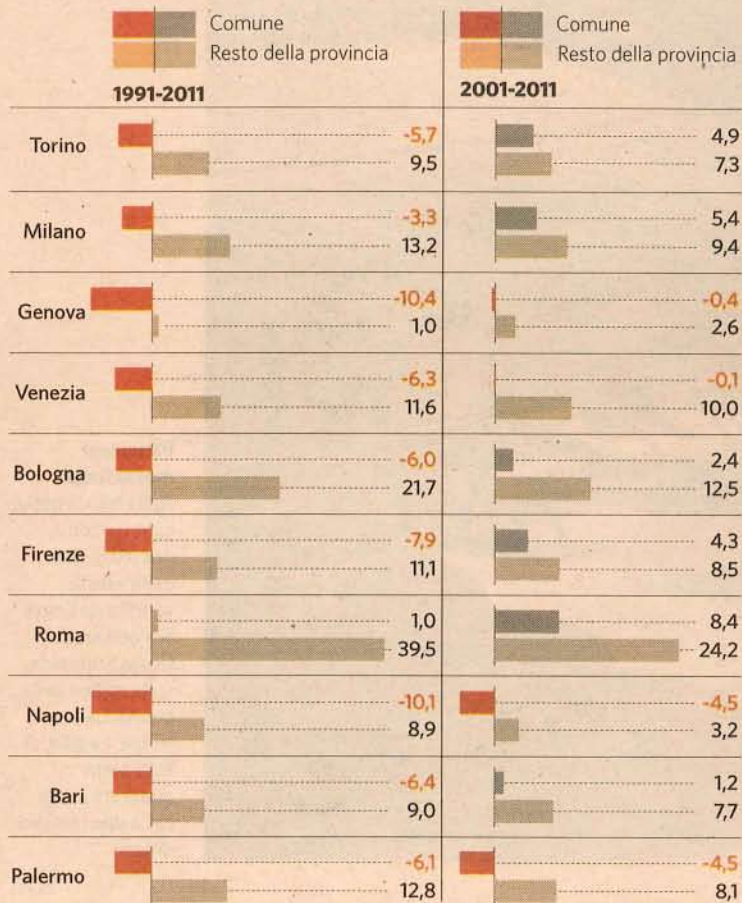
##### EDIFICIO SIMBOLO IN OGNI CITTÀ

Da che parte iniziare a riqualificare le nostre città? Ance, in collaborazione con l'Enea (agenzia nazionale per lo sviluppo sostenibile), vorrebbe lanciare un'iniziativa: ogni sindaco dovrà trovare un edificio nel proprio Comune, a cominciare dagli edifici pubblici, e ristrutturarlo in modo completo e innovativo. Diventerà così il simbolo urbano del rinnovamento, un esempio pratico e positivo da imitare, per rimodernare le città.

### L'evoluzione

#### LA CITTÀ E I SUOI ABITANTI

Confronto tra la variazione della popolazione residente nei Comuni capoluogo e nel resto della Provincia nelle principali città italiane (dato in percentuale)



#### L'ETÀ DEGLI IMMOBILI

Percentuale di famiglie italiane per epoca di costruzione dell'edificio in cui risiedono: la maggior parte vive in abitazione costruite più di 40 anni fa

