

## PER UN CONCRETO RINNOVO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ITALIANO

di Manuela Zambrano

In Italia l'edilizia rappresenta il 10% del prodotto interno lordo e impiega circa 2 milioni di addetti.

Il dato su esposto conferma che l'Italia è una nazione la cui economia si fonda, in larga parte, sul mattone.

E' indubbio che, in questa disastrosa situazione economica, rimettere in moto questo settore risulterebbe un contributo importante alla risoluzione della crisi.

Alla luce dei recenti eventi calamitosi - di fatto alla luce degli eventi che si ripetono da sempre e ai quali assistiamo inermi (o dovremmo dire inerti?) - il tema "edilizia" va necessariamente analizzato e declinato in due modi: economia e sicurezza. E' necessario affrontare il problema delle ricorrenti calamità naturali che coinvolgono il nostro territorio e che possono essere schematizzate in due categorie - il rischio sismico e il rischio idrogeologico - con particolare attenzione ai costi.

I dati sono i seguenti:

- **rischio idrogeologico**: dai dati del Ministero dell'Ambiente consegue che negli ultimi 60 anni gli eventi calamitosi di questa natura hanno provocato circa 3.600 vittime; in alcune zone d'Italia, quali la regione Emilia Romagna e la regione Campania, le aree ad alta criticità idrogeologica rappresentano circa il 20% del totale. Secondo l'Ispra, nei detti scorsi 60 anni, i disastri idrogeologici determinati da alluvioni e frane hanno causato danni pari a circa 52 miliardi di euro. Negli scorsi 20 anni, i danni da dissesto idrogeologico hanno ammontato a 2,5 miliardi di euro l'anno.

- **rischio sismico**: secondo l'attuale classificazione territoriale, 21,5 milioni di persone abitano in aree del paese esposte a rischio sismico molto o abbastanza elevato; altri 19

milioni risiedono in aree a rischio "basso", come l'area dell'Emilia, colpita di recente da un catastrofico terremoto; solo negli ultimi 40 anni (dati della Protezione Civile) gli eventi sismici hanno comportato danni diretti pari a 147 miliardi di euro, circa 3,6 miliardi di euro l'anno.

Più del 50% del patrimonio edilizio italiano è stato costruito antecedentemente al 1974, prima dell'approvazione della prima normativa sismica.

Si stima, altresì, che il 40% del patrimonio edilizio italiano non sia adeguato a resistere ad un sisma di media intensità rispetto alla classificazione sismica del territorio di riferimento (il terremoto che ha distrutto L'Aquila era, per quella zona, un terremoto di media intensità).

Oltre a valutazioni di sicurezza sismica, c'è da segnalare ulteriori importanti inadeguatezze del patrimonio edilizio italiano, i cui impianti tecnologici sono assolutamente obsoleti e non rispettano le attuali normative di sicurezza nonché un patrimonio edilizio realizzato con materiali da costruzione non ecologici e talvolta nocivi. La presenza negli edifici di sostanze tossiche o nocive quali l'amianto, la formaldeide, gli idrocarburi aromatici causa gravi danni alla salute dell'uomo ed è all'origine di patologie tumorali e respiratorie. È indubbio il carico sulla spesa sanitaria nazionale della presenza nelle nostre costruzioni di materiali da costruzione nocivi.

Per di più viviamo e lavoriamo in edifici che non soddisfano le esigenze di comfort ambientale e di contenimento dei consumi energetici, viviamo in ambienti molto caldi d'estate e freddi d'inverno, con una elevata spesa per assicurare il benessere ai fruitori. Insomma, come da tempo diciamo noi radicali, è un patrimonio edilizio da rottamare.

Per la messa in sicurezza del patrimonio abitativo degli italiani dagli eventi sismici medi (come quello che ha colpito L'Aquila, per intenderci) è necessario intervenire su circa 12 milioni di immobili, con un costo di circa 93 miliardi di euro.

In merito alla quantificazione dei costi per la messa in sicurezza dai più gravosi rischi di carattere idrogeologico, si stima che sia necessaria una somma pari a 40 miliardi di euro.

La stima complessiva per rendere discretamente sicuro il patrimonio edilizio italiano e interrompere la drammatica sequela di morti per calamità naturali sia pari a 133 miliardi di euro.

Queste stime vanno intese non solo come costi ma come risorse che consentirebbero:

- il rilancio dell'economia;
- la creazione di nuovi posti di lavoro;
- la riduzione drastica delle spese che annualmente sono affrontate per l'assistenza alle popolazioni colpite dagli eventi calamitosi;
- il contenimento dei consumi energetici;
- il contenimento delle dispersioni in atmosfera di gas serra;
- la riduzione delle spese a carico del sistema sanitario nazionale per patologie collegate alla permanenza degli individui in ambienti realizzati con materiali da costruzione nocivi.

E' indubbia la necessità che parte di queste spese non vengano affrontate dallo Stato Italiano ma dai cittadini e dagli imprenditori attraverso un sistema virtuoso di incentivi fiscali, defiscalizzazione degli interventi, incentivi di cubatura.

Le proposte:

1. **Rinnovamento del patrimonio edilizio italiano:** è necessario incentivare la demolizione e la ricostruzione di fabbricati che rispettino le nuove normative sismiche, energetiche, impiantistiche. L'obiettivo è quello di progettare il rinnovamento di interi quartieri con una conseguente riprogettazione degli spazi privati e comuni secondo gli standard contemporanei. E' necessario che particolare attenzione sia rivolta al comfort ambientale e ai contenimenti dei consumi energetici realizzando edifici "ad energia quasi zero" con l'utilizzo di materiali ecocompatibili, non tossici, che consentano di contenere i costi dei futuri smaltimenti (in Italia, attualmente, buona parte dei prodotti utilizzati per la coibentazione è a base plastica ad esempio);

- a. L'impegno dell'imprenditoria privata: il rinnovamento del patrimonio edilizio, mentre da un lato deve essere stimolato, se non addirittura imposto, dallo Stato attraverso proprie leggi, deve essere "sostenuto" da cittadini ed imprenditori privati. Esistono molteplici opportunità da accordare a chi decida di contribuire al il rinnovo del patrimonio edilizio italiano quali l'assegnazione di importanti premi di cubatura e sgravi fiscali, affinché si partecipi con le proprie risorse economiche alla ricostruzione dell'Italia. In merito agli sgravi fiscali, bisogna rendere detta opportunità accattivante portando la deducibilità delle spese dall'imposta irpef al 50% del totale con un recupero in 5 anni (non più in 10 come avviene attualmente) al fine di rendere l'incentivo appetibile per tutti i privati. L'iva per le opere di rinnovamento del patrimonio edilizio andrebbe ridotta al 4%. In merito ai premi di cubatura, è necessario che vengano concessi maggiorazioni percentuali tra il 30 ed il 40% dei volumi esistenti.
- b. Il rinnovamento consentirà di ridurre drasticamente i danni in caso di nuovi eventi sismici: come già detto, l'esistenza di un patrimonio edilizio obsoleto ed in larga parte non sismico impone allo Stato Italiano spese ingenti per i danni nei casi di eventi sismici e simili calamità naturali. Dette risorse sono impegnate solo in parte per i danni direttamente causati dalle calamità; parte delle risorse sono utilizzate per le immediate attività di aiuto alle popolazioni colpite, distogliendole da investimenti duraturi e proficui, come quelli sul rinnovo del patrimonio edilizio o per il contrasto al dissesto idrogeologico. Intervenendo sul rinnovamento del patrimonio edilizio esistente si avrebbero drastiche riduzioni delle spese per i circa 6 miliardi di euro che ogni anno vengono spesi per gli eventi calamitosi.

c. Il rinnovamento edilizio, riducendo la vulnerabilità degli abitati consentirebbe di limitare il sistema degli appalti legati alle emergenze che sono spesso fuori controllo.

2. **Stop al consumo di suolo**: regole serie per evitare il consumo di suolo. Mentre da un lato va incentivato il riutilizzo di aree presenti nelle città compatte anche attraverso la redazione di veri e propri piani di ricostruzione, la demolizione di fabbricati e la riprogettazione di interi quartieri (anche a mezzo dell'utilizzo di fabbricati-albergo per consentire temporaneamente la vita degli abitanti di costruzioni da demolire e ricostruire) dall'altro vanno strutturate imposte per i costruttori di opere fuori dai nuclei compatti delle città che consentano di bloccare il dilagante sprawl urbano. Lo sprawl urbano, infatti, tende ad eliminare la distinzione tra città e campagna con elevati costi sociali, economici ed ambientali. Il suolo è una risorsa necessaria e non rinnovabile e come tale va tutelata. Innanzitutto va imposta la realizzazione di costruzioni sviluppate in altezza imponendo un basso rapporto tra area di sedime/altezza della costruzione. Nei piani di ricostruzione l'obiettivo è quello di realizzare costruzioni alte così da liberare spazio al suolo da porre a disposizione dei cittadini: parchi, strade ampie, orti sociali, aree per il tempo libero, ecc.

3. **Lotta all'abusivismo**: snellire le procedure di demolizione dei fabbricati abusivi al fine di consentire un certo e veloce ripristino delle condizioni di legalità.