

MILANO 20-21 APRILE 2012



RIGENERAZIONE URBANA SOSTENIBILE

un programma di sviluppo per l'Italia promosso da

ANCE | ASSOCIAZIONE NAZIONALE  
COSTRUTTORI EDILI

CNA  
PPC | CONSIGLIO NAZIONALE  
DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
E CONSERVATORI



## CASA E CITTÀ PER DISEGNARE UN FUTURO POSSIBILE

in collaborazione con



CNA  
PPC | CONSIGLIO NAZIONALE  
DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
E CONSERVATORI

ANCE | ASSOCIAZIONE NAZIONALE  
COSTRUTTORI EDILI



CRESME RICERCHE SPA

## CITTA', MERCATO E RIGENERAZIONE 2012

Analisi di contesto per una nuova politica urbana  
*Nota stampa*

Ricerca promossa da CNAPPC e ANCE, realizzata dal CRESME con il contributo di:



Autodesk®

## 133 MILIARDI DI EURO, 2,6 MILIONI DI EDIFICI DA RISTRUTTURARE, E LA RIQUALIFICAZIONE URBANA E' LA "CENERENTOLA" DEL MERCATO

Quest'anno il settore delle costruzioni è entrato nel sesto anno di recessione. Nella sua fase espansiva ('95-'06) il ciclo edilizio, iniziato a metà anni Novanta, aveva sospinto i livelli di produzione sui valori più elevati a partire dal secondo dopoguerra. Il successivo crollo, a partire dal 2007, non è stato da meno, battendo ogni precedente record di intensità e di persistenza. Tra 2006 e 2011 il mercato si è ridotto di un terzo in termini di compravendite, mentre gli investimenti sono calati del 21% e i prezzi scesi del 22%. Il 2012 sarà un altro anno pesantemente negativo. La crisi delle compravendite mette in discussione il mercato della nuova produzione edilizia, residenziale e non residenziale. La crisi del debito impone forti vincoli alla spesa per le opere pubbliche. La crisi finanziaria e il rischio default del sistema bancario riducono la disponibilità di credito. La crisi economica sottrae capacità di spesa alle famiglie, indebolendo il potenziale di crescita delle imprese e la capacità di queste ultime di tenere in ordine i bilanci. Si potrebbe quindi ragionevolmente concludere che ci troviamo ancora nella fase recessiva del sesto ciclo edilizio, e che il settimo inizierà (forse) nel 2013. Ma si tratterebbe di una conclusione troppo affrettata. In realtà lo scenario che si può evincere dai dati aggregati non vale per tutti i comparti, le tipologie, gli attori e i territori. Perché il settore delle costruzioni, come detto, stavolta non ha subito soltanto una contrazione, ma anche una vera e propria riconfigurazione, un cambiamento di struttura, che investe i processi di trasformazione urbana.

Un nuovo ciclo è già iniziato ma i suoi fattori propulsivi non sono gli stessi di prima, e in parte sono cambiati anche gli attori. Il dato più evidente è quello riguardante gli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (impianti FER), un mercato che nell'ultimo biennio ha vissuto un vero e proprio boom, fino a diventare nel 2011 più grande di quello delle nuove costruzioni residenziali (ai prezzi correnti 39 miliardi contro 25, e si tratta di una stima conservativa). E l'inclusione di questi impianti nel calcolo degli investimenti provoca una sostanziale modifica dello scenario. Ma uno degli aspetti cruciali riguarderà il motore della riqualificazione, e la domanda, invece di guardare al nuovo, "mette a nuovo il vecchio".

**Tabella 1. - Stock e attività di riqualificazione nelle abitazioni al 2001 e al 2011**

	2001		2011	
	migliaia	%	migliaia	%
Abitazioni esistenti	27.269	100,0	30.038	100,0
Interessate da riqualificazione nei precedenti 10 anni	11.871	43,5	17,613	58,6
- Impiantistica	9.729	35,7	12.524	41,7
- Strutture	1.833	6,7	2.756	9,2
- Estetica	7.825	28,7	9.214	30,7

Fonte: elaborazioni e stime Cresme su dati ISTAT Censimento 2001 e indagine alle famiglie sulla riqualificazione 2012

Del resto, le esigenze legate ai consumi energetici e a fattori idro-geologici rendono necessari massicci interventi di manutenzione sul patrimonio edilizio italiano. Gli investimenti privati in rinnovo e riqualificazione hanno risentito della crisi in misura minore rispetto agli investimenti in nuove costruzioni, hanno registrato una leggera crescita nel 2011 e secondo le previsioni del CRESME traineranno il settore nel periodo 2012-2015. Ma già nel primo decennio degli anni 2000, però, è stata espressa una diffusa attività di rinnovo: ,dall'indagine alle famiglie effettuata dal Cresme nei primi mesi del 2012 il 58,6% delle abitazioni era stato coinvolto in interventi di rinnovo nel decennio precedente.. Con una crescita notevole degli interventi di sostituzione e ammodernamento degli impianti, soprattutto di climatizzazione (invernale ed estiva).

A confermare, e sollecitare, l'impiego delle risorse nella riqualificazione immobiliare da parte delle famiglie vi sono diversi fattori: la vetustà del patrimonio edilizio e l'obsolescenza delle sue componenti (il 55% delle abitazioni in Italia insiste su edifici di oltre 40 anni, una quota che sale al 70% nelle città di media dimensione e al 76% nelle città metropolitane); la personalizzazione di un abitazione appena acquistata (si ricorda che il volume delle compravendite negli anni 2000 è stato elevatissimo); l'adeguamento alle normative europee in alcuni settori (impianti elettrici, di riscaldamento, etc.); il breve ciclo di vita degli

impianti di climatizzazione; le politiche incentivanti (la detrazione del 35% e del 55%); ma anche l'aumento dei prezzi delle case che ha indotto non poche famiglie ad "accontentarsi" della propria, intervenendo con episodi di ristrutturazione e/o abbellimento. In particolare per quelle famiglie (e sono circa il 16%) che, avendo avuto accesso all'abitazione di proprietà fra il 1980 e il '95, hanno estinto il mutuo ipotecario lo scorso decennio ritrovandosi con un reddito aggiuntivo spesso da reinvestire.

**Tabella 2. - Abitazioni in edifici con oltre 40 anni**

	Oggi	Fra 10 anni
Capoluoghi metropolitani	76,2%	85,2%
Città capoluoghi	68,7%	79,7%
<b>ITALIA</b>	<b>55,4%</b>	<b>68,6%</b>

Fonte: elaborazioni e stime Cresme

Ma a far da cornice al tutto è la percezione, da parte delle famiglie, della necessità di "manutenzione" della propria ricchezza che, quasi sempre, coincide esclusivamente con il proprio alloggio, se si pensa al tessuto proprietario largamente esteso e diffuso (il 76% possiede la casa che abita). Senza dimenticare che abbiamo un problema di età del patrimonio edilizio. Oggi il 55% del patrimonio edilizio ha più di 40 anni, ma nei comuni capoluogo la percentuale sale al 69% e in quelli metropolitani al 76%. Fra dieci anni sarà l'85%

L'urgenza di una nuova politica di riqualificazione è determinata anche dalle condizioni del patrimonio edilizio: le stime del CRESME parlano di uno stock edilizio fatto di oltre 250.000 edifici in condizioni manutentive pessime e oltre 2,3 milioni in condizioni mediocri.

**Tabella 3. Edifici per epoca di costruzione e stato manutentivo 2010**

	Ottimo		Buono		Mediocre		Pessimo		Totale	
	Num.	%	Num.	%	Num.	%	Num.	%	Num.	%
Prima del 1919	316.700	14,0	1.049.615	48,0	680.381	32,8	103.563	5,1	2.150.259	100,0
Dal 1919 al 1945	193.696	14,6	691.479	50,5	436.613	30,8	62.026	4,2	1.383.815	100,0
Dal 1946 al 1961	279.450	16,7	913.295	55,0	425.106	25,7	41.978	2,6	1.659.829	100,0
Dal 1962 al 1971	444.051	22,2	1.142.554	58,2	357.587	18,4	23.765	1,2	1.967.957	100,0
Dal 1972 al 1981	619.516	30,9	1.114.754	56,6	237.164	11,9	11.772	0,6	1.983.206	100,0
Dal 1982 al 1991	450.912	35,7	709.980	54,7	123.812	9,2	5.797	0,4	1.290.502	100,0
Dal 1992 al 2001	367.437	47,6	346.595	44,9	54.807	7,1	3.087	0,4	771.927	100,0
Dopo il 2001	383.931	71,9	133.147	25,0	15.445	2,9	1.065	0,2	532.588	100,0
<b>Totale</b>	<b>3.055.694</b>	<b>25,9</b>	<b>6.101.419</b>	<b>52,0</b>	<b>2.330.915</b>	<b>19,9</b>	<b>253.054</b>	<b>2,2</b>	<b>11.676.183</b>	<b>100,0</b>

Fonte: elaborazione e stime CRESME / SI

E del resto sono numeri allarmanti quelli che derivano dall'indagine del Cresme, in cui l'11,1% degli intervistati che vivono in città, vede affiorare macchie di ruggine o i ferri dell'armatura sotto i balconi; oppure: il 25,9% ha notato delle crepe sulle pareti; o ancora che il 17% rivela che sono caduti pezzi di cornicione dal proprio edificio o da quelli vicini negli ultimi tre anni.

**Tabella 4. Sono caduti pezzi di cornicione nel suo edificio o negli edifici vicini negli ultimi anni?**

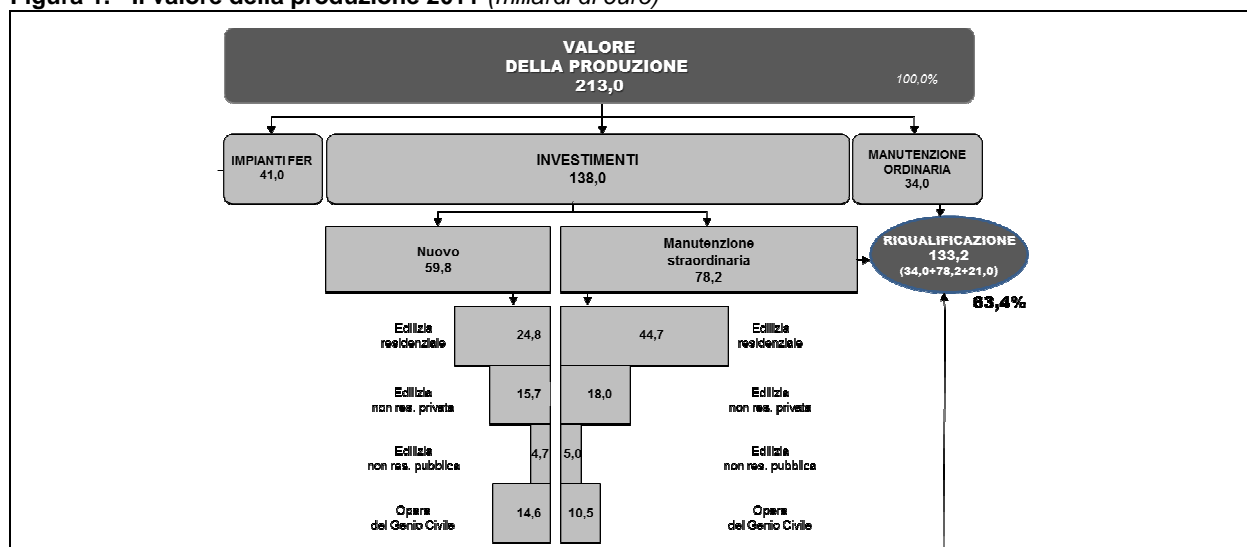
	Città	Altri comuni	Totale
<b>Si</b>	17,0%	9,4%	11,9%
<b>No</b>	83,0%	90,6%	88,1%
Totale	100,0%	100,0%	100,0%

Fonte: indagine Cresme sulle famiglie e la riqualificazione 2012

**La riqualificazione vale oggi 133 miliardi di euro... ma è soprattutto micro-riqualificazione...**

Il mercato della riqualificazione vale oggi 133 miliardi di euro: su un valore della produzione dei 213 miliardi di euro. Dal 2006 ad oggi il peso della riqualificazione è cresciuto, attenuando solo in parte la crisi della nuova costruzione. Nel comparto residenziale la stima parla di 44,7 miliardi di euro, contro i 24,8 di tutta la nuova produzione di abitazioni. Le nuove opere del genio civile valgono 14,6 miliardi di euro. La riqualificazione è il principale mercato delle costruzioni già oggi. Ma, si potrebbe dire, “non si vede”. E’ nascosto dietro le mura, fatto prevalentemente di micro interventi, di manutenzione ordinaria, di urgenze, di scelte singole non coordinate. Una risorsa eccezionale, in gran parte realizzata nelle aree urbane che si vede solo nella logica del micro intervento. Le risorse ci sono, e per la riqualificazione sono addirittura cresciute, il problema è che è difficile metterle insieme, dare loro un progetto. E soprattutto vederle come azione di riqualificazione urbana.

**Figura 1. - Il valore della produzione 2011 (miliardi di euro)**

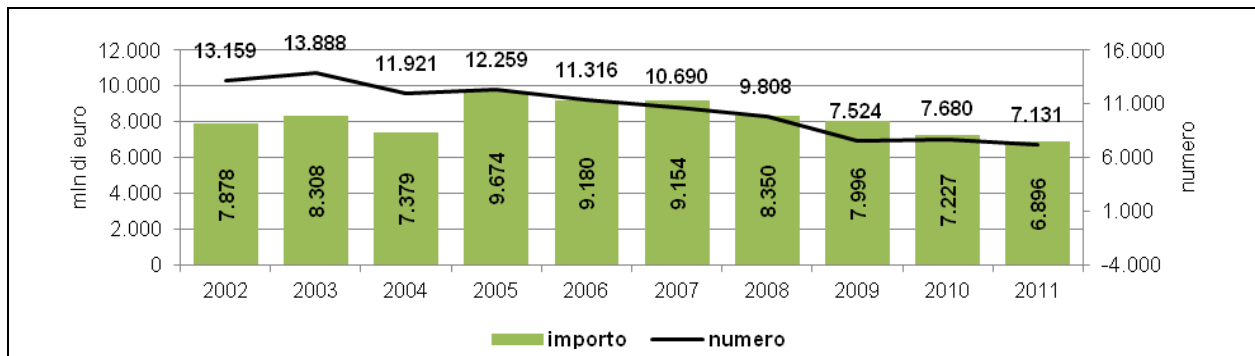


Fonte: elaborazione CRESME

**E la riqualificazione urbana segna il passo**

In base ai dati dell’osservatorio Cresme Europa Servizi, i bandi di gara censiti nel 2011 per interventi di riqualificazione urbana sono stati 7.131, pari ad un volume potenziale di investimenti di poco inferiore a 7 miliardi di euro. Rispetto al totale delle opere pubbliche, la riqualificazione urbana nell’ultimo anno rappresenta il 42% del numero di gare e il 22% della spesa. Quello che colpisce non è solo la dimensione contenuta della spesa, che possiamo confrontare con i 39 miliardi di euro investiti nel 2011 nel settore fotovoltaico, ma anche la dinamica negativa: le 7.131 gare censite nel 2011 sono pari a circa il 50% rispetto alle 13.888 del 2003; i 7 miliardi sono da confrontare con ca. 10 miliardi di euro del 2005. La riqualificazione urbana non è il “motore delle opere pubbliche”.

**Grafico 5. – Il mercato della riqualificazione urbana pubblica- Dinamica delle gare 2002-2011**



Fonte: elaborazione e dati CRESME Europa Servizi