

Bilancio positivo per Inertech 2009

Abbattere per Ricostruire



Piano Casa come ampliamento dell'edificato esistente, rigenerazione di aree urbane degradate e occasione di adeguamento alle nuove norme prestazionali; ma anche come possibile volano economico per il settore delle costruzioni e della demolizione, e per le aziende del movimento terra. Questi e molti altri aspetti del provvedimento governativo sono stati discussi nel corso del convegno Inertech 2009

Di fronte ad un patrimonio immobiliare che presenta un'elevata percentuale di vecchi edifici, che richiedono costi di gestione e manutenzione piuttosto elevati, il recente provvedimento in materia di edilizia urbanistica, in particolare per la sezione dedicata a demolizione/ricostruzione, può rappresentare, come già in molti paesi europei, uno strumento di rigenerazione urbana, che consenta di gestire meglio il territorio in cui viviamo. Affinché le buone intenzioni di un piano di demolizione e ricostruzione possano concretizzarsi, c'è però la necessità di una convergenza a tutti i livelli (tecnico, politico, urbanistico, normativo, sociale ed economico) che il convegno Inertech, nel suo piccolo, ha cercato di sollecitare riunendo i più autorevoli rappresentanti dei settori coinvolti. Ne è emerso uno spaccato politico/economico inedito, con spunti di grande interesse.

In particolare, l'edizione 2009 di Inertech ha avuto l'onore di ospitare il **Sen. Mario Mantovani, Sottosegretario con delega alle politiche abitative, all'edilizia statale e agli interventi speciali del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti**, che ha portato i saluti del Presidente del Consiglio e ha poi spiegato la genesi e gli obiettivi del provvedimento voluto da Berlusconi nei primi cento giorni del suo mandato. "Il Piano Casa – ha affermato il Sen. Mantovani – nasce dalla necessità di occuparsi delle famiglie italiane. Abbiamo 4.5 milioni di nuclei familiari che oggi non dispongono di una casa di proprietà e pagano un affitto – continua il Sottosegretario – che ormai incide sul reddito per il 40-50%: una percentuale insostenibile, che impoverisce le famiglie e crea disagi di ordine sociale sui quali il governo vuole e deve intervenire". Le direttrici individuate dal Sen. Mantovani sono due: una revisione della "legge

sugli affitti”, che nel corso degli anni ha generato una enorme evasione fiscale, e l’implementazione degli interventi di edilizia pubblica, che in Italia vanta meno di 2.000 nuovi alloggi all’anno, contro i 50.000 della Francia. “In passato – ha proseguito il Sen. Mantovani – l’edilizia pubblica ha prodotto anche veri e propri eco-mostri, come quei casermoni che si vedono nelle periferie delle nostre città. In questi casi è più conveniente abbattere e ricostruire, perché attraverso la rigenerazione urbana si può rigenerare anche il tessuto sociale e favorire la coesione”.

Il Sen. Mantovani ha poi spiegato come il governo abbia messo in campo diverse modalità di intervento per raggiungere gli ambiziosi obiettivi sopramenzionati: “In primis – ha affermato il Sottosegretario – abbiamo chiesto aiuto ai privati: i ministri Matteoli e Tremonti e i rappresentanti delle maggiori banche hanno raggiunto un accordo per 2,5 miliardi per far partire il Piano Casa. Così oggi – ha proseguito Mantovani – mettiamo a disposizione per la prima volta un sistema integrato di fondi



Sen. Mario Mantovani, Sottosegretario con delega alle politiche abitative Ministero Infrastrutture e Trasporti

ai quali possono ricorrere anche gli operatori privati. Poi c’è il capitolo riguardante l’alienazione dell’edilizia pubblica e la rigenerazione di parte di essa. Chiunque voglia attivarsi nell’edilizia residenziale – ha affermato il Sen. Mantovani – ha la possibilità attraverso il Piano Casa di realizzarla in project financing. Ci sono poi interventi a favore delle cooperative edilizie e la possibilità di programmi integrati



Arch. Adolfo Baratta, coordinatore del convegno

che superino i vincoli dei piani regolatori, mettendo a disposizione aree inutilizzate o degradate, con un abbattimento del costo del nuovo alloggio dal 20 al 45%, a seconda della città. “Un piano di carattere nazionale, destinato alle giovani coppie, famiglie a basso reddito, anziani, disabili, studenti e lavoratori in mobilità, famiglie sotto procedura di sfratto e immigrati regolari che ha bisogno – ha concluso il Sottosegretario Mantovani – di quella unità di intenti che solo lo Stato può dare”.

Per il secondo anno consecutivo il convegno Inertech si è avvalso della collaborazione di Prometeia, una delle più importanti società italiane di consulenza e ricerca economica e finanziaria, che ha elaborato un’analisi dell’impatto potenziale del Piano Casa per l’attività edilizia nazionale. “Lo scenario internazionale – ha affermato la **Dott.ssa Alessandra Benedini di Prometeia** – sta dando segnali di ritorno alla normalità, grazie ad una ripresa della produzione e del commercio mondiali. L’andamento degli indici di produzione segna una stabilizzazione sia in Italia che negli altri paesi europei, anche se i dati – prosegue Benedini – portano a evidenziare livelli di attività economica depressi”. Una stabilizzazione dell’attività produttiva che nel nostro paese è stata favorita dagli incentivi al mercato dell’auto e da un contributo meno negativo delle scorte. “Nel complesso – ha affermato la dottoressa Benedini – il quadro è ancora ne-

gativo per tutte le componenti di domanda, in particolare per gli investimenti in macchinari e attrezzature che scontano l’incertezza sulla prospettiva della domanda e la capacità produttiva inutilizzata.” Scendendo nel particolare del settore delle costruzioni, i dati proposti da Prometeia mostrano come gli investimenti in questo campo si mantengono negativi, proseguendo la tendenza in atto nel secondo semestre 2008. “La correzione del settore immobiliare residenziale – ha confermato Benedini – sta proseguendo e mostra un’intensità superiore a quella mostrata nelle precedenti fasi recessive, scontando anche gli elevati livelli raggiunti. Le compravendite si confermano in caduta, con riflessi sull’andamento dei prezzi, in calo anche nella prima parte dell’anno in corso”.

Sul fronte produttivo, nel secondo trimestre del 2009 la flessione della produzione delle imprese di costruzioni si è attenuata, pur permanendo su livelli decisamente depressi, mentre nei mesi più recenti Prometeia segnala una sostanziale stabilizzazione dei livelli produttivi nel comparto dei materiali da costruzione. Questi ed altri segnali – ha affermato la dottoressa Benedini – stanno attenuando lievemente il pessimismo degli operatori, come confermato dall’indagine Isae”. Lo scenario prospettico elaborato da Prometeia vede, dunque, una ripresa dell’economia italiana debole e più lenta che in altre fasi cicliche, non senza elementi di fragilità che potrebbero indebolirla ulteriormente. Per quel che concerne gli in-

Dott.ssa Alessandra Benedini di Prometeia



vestimenti in costruzioni, la componente residenziale sarà condizionata dalle incertezze sulle prospettive di reddito ed occupazionali delle famiglie; solo il nuovo è atteso recuperare dal 2010, beneficiando dell'impatto del "Piano Casa". Le esigenze di contenimento del disavanzo manterranno negativo l'andamento delle opere del genio civile per tutto l'orizzonte di previsione. Data l'intensità della caduta, per il non residenziale si attende una modesta crescita dal 2011, insufficiente a riportare il livello degli investimenti sui valori pre-crisi. Nel complesso, dunque, lo scenario di previsione che abbiamo elaborato – conferma Benedini – incorpora una valutazione prudentiale degli effetti del cosiddetto Piano Casa. I ritardi nell'iter legislativo, la scarsa omogeneità nei provvedimenti regionali e le incertezze sulle prospettive di reddito delle famiglie non consentiranno di vedere i primi effetti in termini di avvio dei cantieri prima della seconda metà del 2010. Nel nostro orizzonte di previsione – conclude la dottoressa Benedini – ipotizziamo pertanto un incremento del valore degli investimenti residenziali legati al Piano Casa di circa 5.5 miliardi di euro (1.5 nel 2010 e 4 nel 2011, più consistente l'impatto a partire dal 2012).

I ritardi nell'approvazione della legge sono stati confermati dall'intervento del **Dott. Marcello Cruciani, Dirigente Mercato Privato ANCE**, il quale ha fornito una panoramica sullo stato dell'arte del provvedimento a livello regionale. "Ad oggi – ha confermato Cruciani – sono quindici le regioni che hanno recepito il Piano Casa, compresa la Provincia autonoma di Bolzano". "L'accordo – prosegue Cruciani – individua dei contenuti minimi ai quali le leggi regionali si potevano adeguare, con l'obiettivo di intervenire sull'edificato e snellire le procedure per accelerare i tempi in una logica di rilancio del settore". "Uno dei punti più interessanti dell'accordo – secondo il dirigente ANCE – è quello che individua delle premialità per le opere di riqualificazione di aree urbane degradate. Purtroppo – prosegue Cruciani – questo argomento è stato recepito solo da alcune regioni: Piemonte, Lombardia,



Basilicata e in parte Lazio". In particolare, Cruciani ha sottolineato come solo il 45% delle Regioni consente interventi su edifici anche non residenziali e come questo tipo di attività abbia le maggiori possibilità di essere attivato rapidamente e di in-



Dott. Marcello Cruciani, Dirigente Mercato Privato ANCE

terfacciarsi meglio con i programmi di edilizia sociale. "E' molto più facile operare su 'scatole vuote' che su edifici abitati. Inoltre – prosegue Cruciani – i limiti imposti al cambio di destinazione testimoniano una vecchia filosofia della conservazione che molte Regioni hanno adottato, e che non tiene conto dell'evoluzione urbana". Nel complesso, la filosofia dell'abbattimento e della ricostruzione è presente in molte leggi regionali anche se ANCE auspicava che fosse recepita da tutte le Regioni. "Sono comunque passi che posso ridar vitalità al settore – conclude Cruciani – ma i cui effetti anticrisi si avranno a partire dal 2011 e solo in un contesto di ripresa generale".

Nell'attesa di valutare le possibili ricadute economiche del Piano Casa, il convegno ha focalizzato l'attenzione sull'interpretazione che alcune Regioni hanno dato alle linee guida proposte dalla legge. In particolare, l'**Arch. Riccardo Baracco, Responsabile dell'Area di Coordinamento Pianificazione del territorio e politiche abitative Regione Toscana**, ha illustrato le peculiarità della legge toscana che prevede ampliamenti fino al 20% della Superficie Utile Lorda di ciascuna unità immobiliare per un massimo complessivo dell'edificio di 70 m² di SUL e interventi di demolizione e ricostruzione di edifici abitativi, al 31 marzo 2009, con aumento fino al 35% della SUL esistente e legittimata da titoli abilitativi alla stessa data. In entrambi i casi la Regione Toscana richiede requisiti di efficienza energetica ben precisi. Come anticipato dal dirigente ANCE, la Regione Toscana ha recepito la norma di demolizione-ricostruzioni" ma con delle limitazioni riguardanti, tra le al-

Arch. Riccardo Baracco, Regione Toscana



tre, la tipologia (residenziale, o con parti non residenziali fino al 25% dell'immobile), l'impossibilità di cambiare destinazione d'uso, e esclusione di quegli edifici abitativi per i quali la pianificazione comunale non consente la sostituzione edilizia o la ristrutturazione urbanistica.

Diverso il caso del Piemonte, presentato dall'Arch. **Giuseppina Franzo, Dirigente del Settore Programmazione e Attuazione interventi di edilizia sociale della Regione**, che ha previsto una deroga agli strumenti urbanistici: la norma piemontese, infatti, rende possibile sopralcare gli immobili a destinazione artigianale o produttiva che abbiano esaurito la superficie utile lorda consentita, raggiungendo un aumento massimo del 30% della superficie esistente. Previsto anche l'ampliamento del 20% della superficie utile lorda, con un massimo di 200 metri quadrati. Altro aspetto interessante emerso dalla relazione dell'Arch. Franzo riguarda le percentuali di ampliamento nel caso di attività di demolizione-ricostruzione che variano a seconda del livello di sostenibilità energetica dell'edificio: dal 25% (se si raggiunge un valore 1,5 del Protocollo ITACA) al 35% (se si raggiunge un valore di 2,5).

Dopo aver analizzato le opportunità e i vincoli generati dalle diverse interpretazioni regionali del Piano Casa, l'attenzione del simposio si è spostata sugli attori che dovrebbero entrare in gioco una volta intrapreso il percorso di riqualificazione urbana su scala nazionale.

Arch. Giuseppina Franzo, Regione Piemonte



Giuseppe Panseri, Presidente Associazione Nazionale Demolitori Italiani

Giuseppe Panseri, Presidente di NAD, ha sottolineato come "dopo anni di lavoro a livello culturale da parte dell'associazione, finalmente si sente parlare di demolizione e abbattimento in termini costruttivi, anziché distruttivi, come operazione che serve a rigenerare il tessuto urbano. Purtroppo però ad un progresso tecnologico costante del settore – prosegue Panseri – non corrisponde un adeguamento legislativo che definisce gli ambiti di qualità e sicurezza entro i quali ci si deve muovere".

In Italia non c'è una legislazione specifica per il settore della demolizione: il DPR 164/56 sanciva semplici regole per demolire, che sono state trasposte nel Decreto legislativo n.81 del 2008, senza tener conto del progresso tecnologico e delle esigenze di un settore sempre più complesso. "Eppure – ribadisce Panseri – la demolizione dovrebbe diventare una scienza così come lo è la costruzione, e dovrebbe avere la stessa dignità. Per questo ci stiamo muovendo affinché cambi il modo di pensare la demolizione nella cultura comune prima ancora che nelle istituzioni". Nonostante il vuoto normativo, gli associati NAD affrontano ogni intervento con professionalità e rigore, tanto da spingerli a riunire il know-how maturato dalle aziende associate in due pubblicazioni, che faranno parte di una collana di volumi curati della commissione tecnica del NAD.

Un altro settore interessato agli sviluppi

del Piano Casa è quello dei costruttori e distributori di macchine e attrezzature per il movimento terra, che potrebbero trarre beneficio dalla ripresa dell'attività edilizia e, soprattutto, dall'intensificazione dell'attività di demolizione. Se ne è discusso con il **Presidente di Comamoter (Associazione Costruttori Italiani di Macchine Movimento Terra), Enrico Prandini**, e con **Elisa Cesaretti del Consiglio Direttivo Ascomac**.

"I costruttori e i rivenditori di macchine avevano accolto il Piano Casa con molto interesse - ha confermato Prandini - perché poteva essere un modo di risollevarlo un mercato. Poi ci siamo accorti che tra le intenzioni e il fare il malato potrebbe morire: i dati parlano infatti di un fatturato per il movimento terra ridotto di 2/3!" Se il Piano Casa ha un valore per le macchine lo ha principalmente per quel che riguarda la demolizione-ricostruzione. "Ma come ricordava Panseri prima, il 90% delle imprese di demolizione – ha precisato Prandini – opera con qualsiasi mezzo.



Enrico Prandini, Presidente di Comamoter

Questo perché il Piano Casa ha tantissimi vincoli (benché fosse nata con l'intento di produrre effetti rapidi) senza mettere alcun vincolo su come viene fatto il lavoro".

In effetti il Piano Casa prevede il rispetto dei parametri di efficienza energetica, il rispetto dell'ambiente, l'uso di biotecnologie, ecc, senza preoccuparsi dell'inquinamento causato dall'utilizzo di mezzi obsoleti. "Bisogna andare a toccare non solo le intenzioni positive in fase di

progettazione – ribadisce Prandini – ma anche le fasi intermedie. I nostri costruttori hanno bisogno di clienti che acquistino macchine nuove, di clienti che si mettano in regola con le norme di sicurezza e di inquinamento”.

Senza norme armonizzate che comportino l'obbligo di utilizzare solo macchine che abbiano determinati requisiti, in Italia come in Europa continueranno a circolare migliaia di mezzi pericolosi per la si-



Elisa Cesaretti, Consigliere Direttivo Ascomac

curezza ed estremamente inquinanti. “Senza questo tipo di provvedimenti – conclude Prandini – il circolo virtuoso non si chiude, perché i provvedimenti volti al bene della comunità nel suo complesso, in realtà sono parziali e vanno a discapito di una parte di essa”.

Per cercare di chiudere il cerchio, i costruttori di macchine e attrezzature per il movimento terra hanno elaborato una proposta, denominata MAS (Macchine - Ambiente - Sicurezza), che verrà presentata quanto prima ai Ministeri competenti in collaborazione con FINCO.

Dello stesso avviso la dottoressa Cesaretti di Ascomac, che ha incentrato la sua relazione sull'incongruenza tra la volontà del Piano Casa di rappresentare un intervento di tipo globale, nell'ottica della sostenibilità ambientale, e l'assenza di regole sull'utilizzo dei macchinari.

“ Siamo sicuri – ha affermato Cesaretti – che demolire con macchinari che inquinano e producono elevate soglie di rumore faccia parte di un piano di sviluppo ecosostenibile!? Nel 2015, a seguito de-

gli accordi di Kyoto, dovremo costruire macchine che abbattano il 90% delle emissioni gassose e sonore. Per realizzare questi obiettivi – prosegue la dottoressa Cesaretti – stiamo impegnando risorse economiche ingenti senza che poi ci sia un legge che ci tuteli”.

Inoltre i mezzi in circolazione spesso non sono a norma in termini di sicurezza, rendendo pericoloso il lavoro degli operatori, e non ci sono incentivi alla manutenzione del parco macchine. “A livello finanziario – puntualizza Cesaretti – non abbiamo riduzioni dei tempi di accesso al credito e non esiste un'estensione delle Tremonti per l'edilizia industriale. Il risultato è un mercato in gravi difficoltà, e un settore che non si sente parte del sistema paese!”.

Preso atto delle problematiche inerenti l'attività di demolizione e costruzione, il focus si è spostato sul tema dell'utilizzo dei prodotti derivanti dall'attività di demolizione. Un argomento che vede in prima linea, ormai da molti anni, l'ANEPLA, Associazione Nazionale Estrattori Produttori Lapidei ed Affini.

Il Presidente ANEPLA, Arch. Cirino Mendola, ha illustrato lo stato dell'arte del riciclaggio in Italia e le possibili prospettive future. “Il fabbisogno complessivo di aggregati in Italia – ha affermato Mendola – si stima in almeno 750 milioni di tonnellate/anno, in circa 40 milioni di tonnellate anno la produzione di rifiuti da Costruzione e demolizione (dati APAT). La percentuale di materiale riciclato si attesta oggi in Italia indicativamente intorno ai 4 milioni di tonnellate (circa il 10%, contro valori anche molto più elevati all'estero). Si tratta di un settore sicuramente in crescita, il cui sviluppo deve essere incoraggiato in ogni modo, ma che ancora oggi, stante la differenza dei valori in gioco (tra “demolito” e “costruito”) e soprattutto la relativa scarsa sovrapposibilità del mercato degli aggregati riciclati (destinati prevalentemente ad opere di scarsa sensibilità statica) e di quello degli aggregati naturali (destinati prevalentemente alla realizzazione di conglomerati cementizi e bituminosi), rappresenta una quota marginale della domanda complessiva di aggre-

gati. “Tuttavia è nostra intenzione monitorare costantemente il fenomeno, individuare soluzioni ai problemi tecnici ed economici che questo presenta, e definire i confini precisi delle sue concrete potenzialità di sviluppo: ciò al fine di evitare che il dibattito in tema di riciclaggio, se improntato solo a facili e allettanti suggestioni, finisca per ingenerare aspettative non realistiche e fuorvianti. Una tale deriva demagogica – secondo l'Arch. Mendola – potrebbe scoraggiare sul nascere l'interesse proprio di quei soggetti che, per naturale vocazione e posizione di mercato, più facilmente di altri potrebbero trovare nel riciclaggio l'occasione per innovative iniziative imprenditoriali ed, in ultima analisi, finirebbe per non giovare né all'Ambiente né alla razionalizzazione del settore estrattivo”.



Arch. Cirino Mendola, Presidente ANEPLA

A conclusione dell'intensa mattinata di dibattito, l'uditorio di Inertech ha potuto apprezzare l'esperienza in tema di riciclaggio di una delle realtà italiane più importanti: la Provincia Autonoma di Bolzano. I numeri presentati dal **Dott. Ludwig Nössing** e dal **Geom. Roland Vitaliani**, del **Dipartimento Lavori Pubblici della Provincia**, parlano di percentuali di reimpiego dei materiali da costruzione e demolizione sempre maggiori, con la conseguente diminuzione dello smaltimento in discarica. Numeri che devono far riflettere sui reali margini di recupero che questi “rifiuti” possono e devono raggiungere su tutto il territorio nazionale. ■