



**Confederazione Nazionale  
dell'Artigianato e della Piccola  
Media Impresa**

**COSTRUZIONI-IMPANTI**

Unione Regionale della Sardegna  
09122 Cagliari – Viale Elmas, 33/35  
Tel. (070) 273728 – Fax (070) 273726  
www.cnasardegna.it - regionale@cnasardegna.it

## **EDILIZIA, LA CNA: PUNTARE SU RIQUALIFICAZIONE E RIUSO DELLE PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

***Su 465.000 edifici residenziali esistenti in Sardegna, circa 160.000 sono stati costruiti prima del 1960 e oltre 100.000 sono attualmente in un pessimo stato di conservazione***

***Censite oltre 959 mila abitazioni, 380mila in Provincia di Cagliari***

***L'87% delle famiglie in Sardegna è proprietario dell'abitazione in cui vive  
contro l'81% della media nazionale***

***Circa il 35% degli edifici in Sardegna ha oltre 50 anni***

***Manutenzione, riqualificazione ed efficientamento energetico del patrimonio edilizio punto  
nodale delle politiche di sviluppo, valorizzazione e rilancio della competitività dei territori e  
del sistema economico***

***220.000 case non occupate: la domanda del futuro non guardi al nuovo ma metta a "nuovo  
il vecchio"***

***La mano pubblica promuova questi processi e sostenga e incentivi l'iniziativa privata***

«Su 465.000 edifici residenziali esistenti in Sardegna, circa 160.000 sono stati costruiti prima del 1960 e ben 100 mila sono attualmente in uno scarso stato di conservazione. Per questo - dichiarano Francesco Porcu e Mauro Zanda, rispettivamente segretario regionale CNA e presidente di Cna Costruzioni - l'unica strada per rimettere in moto un settore dell'edilizia in piena crisi e dell'economia più in generale è quella della riqualificazione e dell'efficientamento del patrimonio immobiliare esistente, del rilancio delle politiche urbane in chiave ecosostenibile, che devono tornare al centro delle politiche di sviluppo territoriale anche attraverso la capacità di attrarre e valorizzare risorse umane ed imprenditoriali, legate alla qualità dei luoghi, delle infrastrutture cittadine e dei servizi pubblici, culturali e sociali».

«Si tratta - dichiarano i vertici CNA - di riconvertire un settore maturo, dequalificato, incapace oggi di offrire prospettive di lavoro ad un capitale umano altamente professionalizzato rappresentato dai nostri giovani, riposizionandolo secondo la chiave innovativa di una "domanda" che, nel futuro, non guardi al nuovo ma rimetta a nuovo il vecchio. E' un'opportunità che la mano pubblica deve cogliere promuovendo questi processi e sostenendo l'iniziativa privata attraverso piani di investimento pubblico-privato, norme premiali e incentivi di scopo».



**Confederazione Nazionale**  
*dell'Artigianato e della Piccola*  
**Media Impresa**

**COSTRUZIONI-IMPANTI**

**Unione Regionale della Sardegna**  
09122 Cagliari – Viale Elmas, 33/35  
Tel. (070) 273728 – Fax (070) 273726  
[www.cnasardegna.it](http://www.cnasardegna.it) - [regionale@cnasardegna.it](mailto:regionale@cnasardegna.it)

Il calo delle compravendite registrato nel 2012 e previsto anche per l'anno in corso dimostra come la crisi induca i sardi proprietari di casa (circa l'87% contro una media nazionale dell'81%) a tenersi ben stretta la propria abitazione nonostante spesso questa versi in condizioni fatiscenti.

Una recente indagine di CNA Costruzioni rileva infatti che in Sardegna oltre il 21% degli edifici è in stato di conservazione mediocre (19,3%) o pessimo (2,1%): si tratta di circa 106 mila edifici con evidenti necessità di riqualificazione.

Il 45% delle famiglie sarde ritiene che un edificio debba essere rigenerato almeno ogni vent'anni e addirittura il 29,5% delle famiglie intervistate lamenta infiltrazioni e crepe nella propria abitazione. Eppure, rileva la Cna, in Sardegna la crisi non permette alle famiglie di investire nella manutenzione: una percentuale inferiore rispetto alla media italiana ha infatti effettuato negli ultimi 5 anni lavori di rinnovo o manutenzione del fabbricato. Ecco perché – oltre a quello del rinnovo degli edifici non residenziali pubblici – uno dei pochi settori in grado di dare una boccata d'ossigeno al mercato dell'edilizia in Sardegna è secondo l'associazione artigiana quello della riqualificazione degli edifici privati.

### Il patrimonio edilizio in Sardegna

Circa un quinto degli edifici e il 13,4% delle abitazioni in Sardegna sono stati costruiti prima della seconda guerra mondiale. In seguito, fino a tutti gli anni 90, lo stock si è espanso rapidamente (il 76% degli edifici e l'82% delle abitazioni si riferisce proprio a tale periodo).

Successivamente il patrimonio abitativo è cresciuto a dismisura tra il 2002 e il 2011. Secondo i dati dell'Agenzia del Territorio, nel 2010 il patrimonio edilizio complessivo era stimato in poco meno di 950 mila abitazioni, di cui più di 380 mila nella sola provincia di Cagliari.

In Sardegna (ancor più nella stessa provincia cagliaritano), oltre il 60% dello stock complessivo - circa 465 mila - è rappresentato dagli insediamenti abitativi (la media nazionale si attesta sul 57%). Per quanto riguarda le condizioni di manutenzione, le indicazioni che arrivano dai dati Istat e dalla ricerca CNA Sardegna /Cresme non sono incoraggianti.

Come detto, oltre il 21% degli edifici è in stato di conservazione mediocre (19,3%) o pessimo (2,1%): circa 106 mila edifici con evidenti necessità di riqualificazione.

E' evidente peraltro la forte correlazione tra la vetustà dell'edificio e le condizioni di manutenzione: oltre il 44% degli edifici precedenti il 1919 è in pessime condizioni, ma su tutti i fabbricati risalenti a prima degli anni 70 si osservano alte percentuali di immobili con impellenti necessità di manutenzione straordinaria.



**Confederazione Nazionale**  
*dell'Artigianato e della Piccola*  
**Media Impresa**

## **COSTRUZIONI-IMPANTI**

**Unione Regionale della Sardegna**  
09122 Cagliari – Viale Elmas, 33/35  
Tel. (070) 273728 – Fax (070) 273726  
www.cnasardegna.it - regionale@cnasardegna.it

Le condizioni fatiscenti di una buona parte delle abitazioni residenziali sarde trovano conferma nei risultati dell'indagine del CNA/Cresme condotta presso un campione di famiglie residenti in Sardegna.

La ricerca rileva che quasi un terzo delle famiglie sarde indica la presenza di tracce di umidità alla base dell'edificio, e circa un quarto sulle pareti interne della casa (percentuali ben superiori rispetto alla media nazionale).

Ma se l'umidità sembra essere un problema particolarmente diffuso nei fabbricati residenziali regionali, meno gravi appaiono problemi di carattere strutturale: circa il 7% ha osservato distacchi di pezzi di cornicione nel proprio edificio o in quelli vicini contro una media nazionale del 12%, mentre appena il 3,8% ha rilevato tracce di ruggine sotto i balconi o affioramento dell'armatura interna (8,4% la media nazionale).

In linea con la media nazionale appare, invece, la quota di abitazioni che mostra crepe o fessure sulle pareti interne o esterne, circostanze che si verificano nel 14% dei casi. Per quanto riguarda gli interventi effettuati dopo il 2000 sugli impianti che influenzano l'efficienza e la dotazione energetica (che hanno riguardato circa il 62% delle famiglie intervistate), la sostituzione dello scaldabagno rappresenta l'intervento più frequente, seguito dalla sostituzione o dall'installazione di una caldaia. Negli ultimi dieci anni, inoltre, oltre un quarto delle famiglie intervistate ha sostituito (o installato per la prima volta) dei condizionatori, e meno del 10% ha cambiato infissi e vetri.

### **Edifici residenziali per epoca costruzione e stato**

<b>Epoca di costruzione</b>	<b>Stato di conservazione</b>				<b>Totale</b>
	<i>Ottimo</i>	<i>Buono</i>	<i>Mediocre</i>	<i>Pessimo</i>	
Prima del 1919	4.801	17.755	15.179	3.637	41.372
Dal 1919 al 1945	5.143	23.125	18.108	2.645	49.021
Dal 1946 al 1961	9.572	39.577	20.884	1.864	71.897
Dal 1962 al 1971	13.945	45.886	15.429	879	76.139
Dal 1972 al 1981	25.102	57.311	11.680	541	94.634
Dal 1982 al 1991	30.284	42.565	6.082	307	79.238
Dopo il 1991	31.887	18.351	2.561	171	52.970
<b>Totale</b>	<b>120.734</b>	<b>244.570</b>	<b>89.923</b>	<b>10.044</b>	<b>465.271</b>