



PER UNA NUOVA POLITICA DI RISANAMENTO URBANO

INTEGRAZIONE DI FONDI DI SOSTEGNO EUROPEI, MICRO RISORSE PRIVATE E RIDUZIONE DELLA Co2

PROPOSTE PER UNA INNOVAZIONE SPERIMENTALE

Presentazione di una ricerca realizzata da Cna Sardegna-Cresme



CONVEGNO

SABATO 28 MARZO 2015 - ORE 09,30
Thotel - Via dei Giudicati, 66 - Cagliari

Riqualificazione, Riuso, Recupero edilizio in Sardegna: Temi, Emergenze, Opportunità

Idee per un nuovo progetto di Rigenerazione Urbana

Marzo 2015

Ricerca realizzata in collaborazione con



Sommario

1- Introduzione e note di sintesi	4
1.1. Rigenerazione urbana, la sfida dei prossimi anni: <i>un'idea progettuale per una nuova politica di "Rinascimento urbano" che utilizzi le risorse Europee e gli incentivi fiscali per la riqualificazione edilizia e l'efficientamento energetico</i>	4
1.2. Riqualificazione, riuso, recupero: i temi, le emergenze, le opportunità.	13
2- Il contesto economico e territoriale	18
3- Storia recente e prospettive dell'edilizia in Sardegna	23
3.1. La fase espansiva degli anni duemila (1999-2005)	23
3.2. Le dinamiche demografiche.....	24
3.3. Altri fattori: tassi di interesse.....	25
3.4. Diversificazione e bene rifugio.....	27
3.5. Il mercato pubblico.....	28
3.6. Una crescita senza precedenti	29
3.7. L'inversione del ciclo e la crisi economica.....	30
3.8. Le false attese del 2010: fattori di debolezza	32
3.9. Il prossimo ciclo edilizio: il ridimensionamento dei settori tradizionali	33
3.10. I driver del cambiamento: riqualificazione, risparmio, efficienza	34
3.11. Riqualificazione in chiave energetica: "Negawatt" di risparmio	37
3.12. L'era del rinnovo è già arrivata	37
3.13. Nuovi mercati pubblici.....	39
4. Dall'espansione alla riqualificazione dell'esistente	41
4.1. I temi emergenti	42
4.2. Riqualificazione delle aree urbane e sviluppo sostenibile	44
4.3. Invecchiamento della popolazione: tra nuove esigenze e riqualificazione	50
4.4. L'abbandono dell'entroterra: un patrimonio edilizio da recuperare	53
5. La domanda di riqualificazione	55
5.1. Investire nella propria abitazione	56
5.2. Lo stock edilizio in Sardegna e la sua manutenzione	58
5.3. L'efficienza energetica nell'edilizia	67
5.4. I nodi, i percorsi risolutivi	75

5.5. Riqualificazione energetica: non solo edifici, non solo lavori	78
6. La riqualificazione Urbana.....	80
6.1. La domanda di riqualificazione urbana.....	82
6.2. Dal fallimento del Piano Città nasce il Piano Nazionale per la riqualificazione e rigenerazione delle aree urbane degradate	87
7. Un nuovo piano di Rigenerazione Urbana	91

1.2. Riqualificazione, riuso, recupero: i temi, le emergenze, le opportunità.

□ *La domanda e le prospettive per il mercato della riqualificazione in Sardegna*

Negli ultimi dieci anni in Sardegna oltre la metà delle abitazioni ha subito interventi di rinnovo o manutenzione. Si tratta di circa 486 mila unità abitative su un totale di circa 914 mila abitazioni. In termini di investimenti, parliamo di oltre 14 miliardi di euro dal 2000 ad oggi (a valori 2005), e, considerando anche l'attività di riqualificazione di edifici non residenziali e opere pubbliche, nell'anno passato gli investimenti in opere di manutenzione e riqualificazione (3,1 miliardi di euro) sono arrivati a rappresentare oltre il 61% del totale del mercato delle costruzioni regionale (5,0 miliardi), questo quando nel 2005 superavano di poco il 45%.

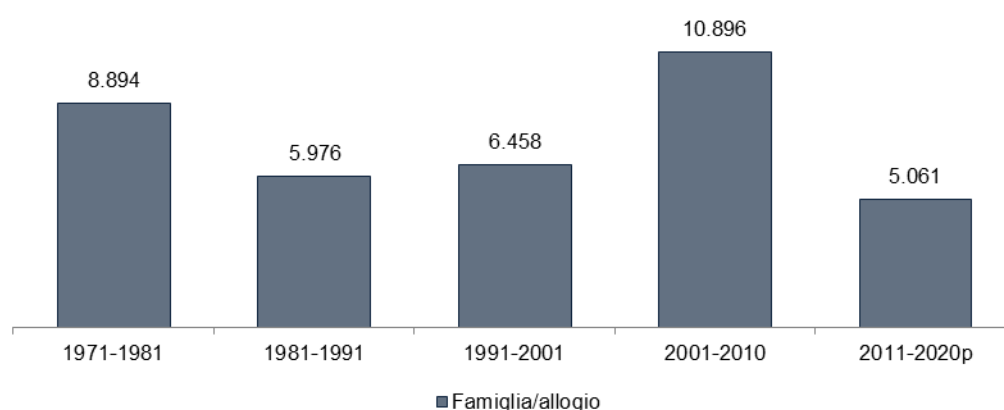
Vale la pena domandarsi, anche in prospettiva, quali siano stati i diversi fattori in grado di sollecitare un così largo impiego di risorse in attività di riqualificazione. Possiamo individuare almeno sei elementi: la vetustà del patrimonio edilizio e l'obsolescenza delle sue componenti (il 41% delle abitazioni in Sardegna insiste su edifici di oltre 40 anni, dei quali oltre un terzo versa in stato di conservazione mediocre o pessimo); la personalizzazione di un'abitazione appena acquistata (si ricorda che il volume delle compravendite negli anni duemila 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 (come il bonus ristrutturazioni, ora portato temporaneamente al 50%, o gli incentivi per il risparmio energetico del 65%).

Per tutti questi motivi il mercato della riqualificazione ha subito meno l'impatto della grave crisi dell'edilizia regionale (tra 2005 e 2013 il mercato delle costruzioni regionale, in termini di valore della produzione, si è ridotto del 36%) ed è destinato a rappresentare uno dei motori principali del prossimo ciclo espansivo delle costruzioni. Ma il punto centrale dei prossimi anni, e una novità rispetto a quanto avvenuto in passato, riguarderà il tema dell'efficienza e del risparmio energetico degli edifici, anche perché fino ad oggi, nonostante la sensibilità crescente, l'ampliamento della gamma di prodotti "sostenibili" per l'edilizia e i provvedimenti di incentivazione, non si può certo dire che siano stati raggiunti obiettivi soddisfacenti. Negli edifici, residenziali e terziari, si consuma oltre un terzo dell'energia utilizzata dal sistema Paese, mentre in Sardegna, nel 2013, il consumo di energia elettrica ad uso domestico, comprensivo dei consumi per servizi generali degli edifici (illuminazione, ascensori, autoclave, ecc.), è stato, in termini pro-capite, uno dei più elevati nel panorama regionale italiano (come vedremo, la Sardegna risulta seconda solamente alla Valle d'Aosta), incrementandosi negli ultimi dieci anni ad un tasso annuo medio dello 0,4%, mentre al livello nazionale i consumi sono addirittura calati.

4. Dall'espansione alla riqualificazione dell'esistente

Nel decennio a cavallo tra la fine degli anni Novanta ed i primi anni Duemila le città italiane hanno vissuto una nuova fase espansiva, effetto di un nuovo forte incremento della domanda abitativa primaria, e i principali centri urbani regionali non hanno fatto eccezione. Come già accennato, il forte incremento della domanda primaria ha determinato delle dinamiche espansive del mercato abitativo regionale senza precedenti.

Figura 23 – Numero medio annuo di nuove famiglie/alloggio¹ in Sardegna (dati censuari e previsioni Demo/Si)



Fonte: CNA Sardegna: "Il futuro delle zone interne tra spopolamento e abbandono, Ottobre 2011"

All'origine del fenomeno vi sono le caratteristiche della struttura anagrafica della popolazione. Tra la fine degli anni Novanta ed i primi anni Duemila, infatti, il folto contingente di nati durante il baby boom degli anni '60 giunge ai trent'anni, l'età della fuoriuscita dalla famiglia di origine per crearne una propria, determinando, anche a popolazione stabile, una forte accelerazione della crescita di nuove famiglie. La combinazione dell'accelerazione della domanda primaria originata dal crescente numero di giovani coppie e una situazione caratterizzata da favorevoli condizioni di accesso ai mutui immobiliari, come visto con tassi ai minimi storici, ha esercitato un eccezionale effetto volano sul mercato residenziale. A cui aggiungere l'apporto della domanda straniera anche se, in Regione, limitato ad alcune ben precise realtà territoriali del Nord-Est.

Questi, in grandi linee, sono i tratti essenziali dell'ultima fase espansiva del settore sia al livello nazionale che regionale. Una fase caratterizzata dall'eccezionale incremento dell'attività edilizia e da un intenso scambio del patrimonio esistente. Ma questa fase storica si può considerare ormai conclusa. In linea generale è chiaramente evidente che i livelli della domanda abitativa primaria hanno ormai esaurito la spinta propulsiva esistente fino a qualche anno fa, ma non si tratta di un semplice livellamento a ribasso delle attese di crescita. Le caratteristiche del nuovo scenario

5. La domanda di riqualificazione

Partendo dai risultati di una recente indagine campionaria condotta dal Cresme è stato possibile stimare l'intensità e le dimensioni dell'attività di riqualificazione e manutenzione edilizia degli ultimi dieci anni al livello nazionale e regionale.

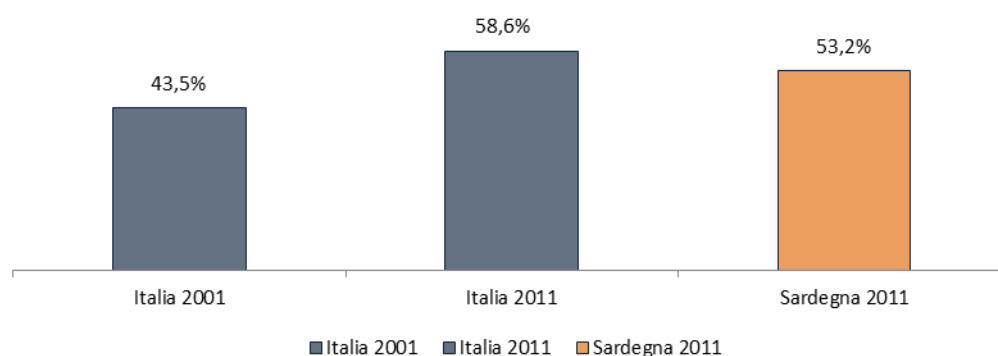
Tabella 12 – Stock e attività di riqualificazione nelle abitazioni in Italia dal 2001 e al 2011

	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 2012

Nei precedenti capitoli abbiamo visto come il decennio passato sia stato caratterizzato (almeno fino all'inizio della crisi) da una potente espansione edilizia di nuova produzione, in Sardegna, per certi versi, anche più intensa che al livello nazionale. Ma si è visto come gli ultimi dieci anni abbiano espresso anche una diffusa attività di rinnovo, in notevole crescita rispetto al periodo precedente. In effetti, se al 2001 il 43,5% delle abitazioni italiane era stato coinvolto in interventi di manutenzione straordinaria o di ammodernamento, impiantistico o edilizio, nei dieci anni successivi la stessa percentuale si stima sia arrivata al 59%. E in Sardegna l'intensità dell'attività di riqualificazione non è stata inferiore. Infatti, pur nei limiti della minore accuratezza dovuta all'assottigliamento del campione di riferimento, le stime indicano come, anche in Regione, oltre la metà delle abitazioni abbia subito, nel decennio 2001-2011, interventi di rinnovo o manutenzione. Si tratta di circa 486 mila unità abitative su un totale di circa 914 mila abitazioni.

Figura 35 – Abitazioni interessate da interventi di riqualificazione nell'arco di dieci anni in rapporto allo stock complessivo di fine periodo

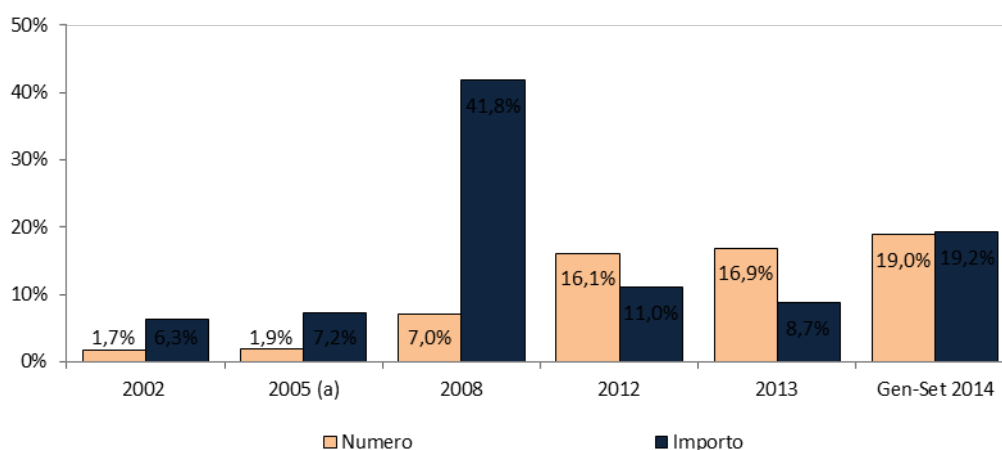


Fonte: elaborazioni e stime CRESME su dati ISTAT Censimento 2001 e indagine alle famiglie 2012

6. La riqualificazione Urbana

Abbiamo più volte messo in evidenza come un'importante tendenza che sta interessando il settore delle costruzioni riguardi la trasformazione del mercato delle opere pubbliche. Se si analizza il segmento dei così detti nuovi mercati (partenariato pubblico-privato; project financing; costruzione e gestione; locazione finanziaria immobiliare; facility management) emerge una progressiva crescita dal 2002 ad oggi. Queste nuove forme di affidamento si distinguono dal tradizionale appalto di "sola esecuzione" per via di un maggiore coinvolgimento dei privati, sia nel finanziamento sia nella gestione delle opere. Con il risultato di rendere più sfumati i confini tra capitale pubblico e capitale privato, tra gestione pubblica e gestione privata.

Figura 57 – Mercato OOPP in Sardegna - Bandi di gara pubblicati per forma sistema di realizzazione dei lavori - Il peso dei mercati complessi sul totale mercato OOPP



Fonte: CRESME Europa Servizi

(a): al netto della gara del Comune di Golfo Aranci per l'individuazione del socio privato per la costituzione di una società di trasformazione urbana (STU). Il contratto assegnato nel 2005 all'ATI costituita da Pirelli RE S.p.a., Pirelli Project Management S.p.a., Centrale Immobiliare S.p.a., SILEC S.p.a. e MEC S.r.l., è stato successivamente rescisso.

Tabella 58 – Mercato OOPP in Sardegna - Bandi di gara pubblicati per forma sistema di realizzazione dei lavori nel periodo gennaio - settembre 2014

	Gennaio-Settembre 2014	
	Numero	Importo
Partenariato Pubblico Privato	137	38.112
Concessioni di lavori pubblici	9	1.544
Concessioni di servizi e altre gare di PPP	128	36.568
Costruzione/manutenzione e gestione	18	77.237
TOTALE MERCATI COMPLESSI	155	115.349
Progettazione e realizzazione	31	157.084
Sola esecuzione	631	327.384
TOTALE MERCATI DEI LAVORI TRADIZIONALI	662	484.469
TOTALE OO.PP.	817	599.818
Incidenza mercati complessi su OOPP	19,0	19,2
Incidenza PPP su OOPP	16,8	6,4

Fonte: CRESME Europa Servizi