

Idee per ripartire. Secondo le stime del Cresme il 75% delle case ha più di quaranta anni. Il nodo della sovrapposizione delle molte norme

Un piano per ricostruire edifici obsoleti e periferie

Natasia Ronchetti

Secondo le stime del Cresme, il centro di ricerche sul mondo delle costruzioni e dell'edilizia, le agevolazioni fiscali per il rinnovo del patrimonio edilizio avrebbero attivato nel 2019 quasi 29 miliardi di investimenti. Vale a dire - tra bonus ristrutturazioni, ecobonus, sismabonus e bonus facciate - il valore più alto mai raggiunto dal 1998.

Ora è arrivato il superbonus 110%, del quale si attendono gli effetti. Per i produttori di laterizi è un passo in avanti. Ma ancora insufficiente a dare forma a un grande piano nazionale di demolizione e ricostruzione per ridisegnare i paesaggi urbani, intervenendo sui quartieri periferici delle città, cresciuti tumultuosamente nei decenni scorsi, a partire dagli anni Sessanta, ma in assenza di normative antisismiche e con tecniche e materiali che non garantiscono efficienza energetica. «Un piano che è l'unico modo per trasformare il nostro patrimonio immobiliare in un patrimonio green, per riqualificare le città senza consumare terreno», dice il vicepresidente di Confindustria Ceramica Luigi Di Carlantonio, che all'interno dell'associazione di categoria rappresenta le imprese del settore. «Soprattutto negli anni Settanta si è costruito tanto e male - prosegue Di

Carlantonio -. Noi pensiamo a interventi di ristrutturazione di interi quartieri, abbattendo per poi ricostruire con le nuove tecnologie e i nuovi prodotti, per garantire una forte riduzione dei consumi energetici e una maggiore sicurezza di fronte al rischio sismico». Un modo per far ripartire tutta la filiera delle costruzioni, di cui i produttori di laterizi rappresentano un anello costituito da 72 imprese (dieci anni fa erano duecento) che sviluppano un fatturato di 400 milioni. Ma anche per ripensare complessivamente gli agglomerati urbani, migliorando le periferie pure sotto il profilo estetico.

Il patrimonio edilizio nazionale conta oltre 12 milioni di edifici e tre su quattro hanno più di quarant'anni: l'85% di questi ultimi è concentrato nelle grandi città. «Al netto dei palazzi con valore storico o architettonico, che vanno ovviamente preservati - spiega Di Carlantonio - si potrebbe quantomeno cominciare con interventi pilota. Anche perché il grosso dei provvedimenti adottati fino ad ora è adeguato per i costruttori ma non per i produttori di laterizi: la realizzazione del nuovo è ferma».

Resistenze, anche a livello politico, in realtà ce ne sono poche. Ma l'operazione è ostacolata dai problemi finanziari (la mancanza di risorse) e dalle caratteristiche sociali ed economiche del contesto italiano: l'83% delle famiglie ha la proprietà della casa in cui vive. Una frammentazione che rende complicato intervenire. In altri Paesi come la Germania, dove è molto più alta la quota di famiglie che abitano in case in affitto, la maggior parte degli edifici fa capo a fondi immobiliari, cosa che si traduce in margini di manovra decisamente più ampi.

Il tema della valorizzazione delle periferie è però molto sentito anche dai progettisti, come dimostra l'esperienza di G124, il gruppo di lavoro attivato da Renzo Piano. Gruppo in cui operano giovani architetti che vengono pagati con lo stipendio parlamentare di Piano (che è senatore a vita), insieme a ingegneri, sociologi, psicologi. E che ha sviluppato o sta sviluppando dieci progetti tra Nord e Sud del Paese. Tra questi, già completato, c'è per esempio l'intervento nel quartiere Giambellino di Milano, zona popolare dove convivono immigrati, giovani professionisti e studenti. Ma anche, in corso di realizzazione, quello che riguarda l'area di Arcella, alla periferia di Padova, zona che a partire dagli anni del boom economico ha conosciuto una massiccia espansione e che oggi è la realtà più urbanizzata della città veneta ma anche la più esposta a degrado e microcriminalità: la rigenerazione urbana, anche attraverso il coinvolgimento di associazioni di cittadini, sta già cambiando l'immagine del quartiere.

A frenare demolizioni e ricostruzioni contribuisce anche, secondo le imprese, una certa confusione generata dalla stratificazione dei provvedimenti che prevedono agevolazioni (oggi sono cinque), una sovrapposizione in tempi successivi che non sempre consente di avere un quadro normativo chiaro. Per gli industriali, inoltre, gli incentivi, considerati comunque utili, dovrebbero essere strutturati nel tempo, senza doverne attendere le varie proroghe.

Il gruppo di architetti G124 sta sviluppando dieci progetti, al Nord e al Sud, per le zone periferiche



Edifici recuperati a Roma. In alto, da sinistra, il palazzo occupato in viale delle Province; un edificio sulla Circonvallazione Casilina. In basso, da sinistra, il palazzo di via Voghera e quello di via Statilia. In entrambi gli edifici si trovano dietro la stazione Termini

I NUMERI

8 milioni

Gli edifici obsoleti
Il patrimonio edilizio italiano conta 12 milioni di abitazioni. Escluse le case storiche e quelle incluse nel patrimonio artistico e sotto la tutela dei beni culturali, sono circa 8 milioni le abitazioni con più di 40 anni che necessitano di interventi di manutenzione, ristrutturazione o che andrebbero abbattute e ricostruite con nuove tecnologie e materiali.

29 miliardi

Gli investimenti
Secondo le stime del Cresme, le misure di incentivo e gli sgravi fiscali previsti a vario titolo per le ristrutturazioni hanno prodotto 29 miliardi di investimenti nel 2019. Secondo il Cresme si tratta del valore più alto raggiunto dal 1998. Le ristrutturazioni riguardano perlopiù abitazioni di proprietà, l'83% del totale.

400 milioni

I ricavi delle imprese di laterizi
Misure di incentivo per demolizioni e ricostruzioni di quartieri periferici sarebbero un volano per la ripresa economica. Sarebbero coinvolte tutte le imprese della filiera edilizia fino ai produttori di arredi, a valle. I produttori di laterizi rappresentano un anello importante della filiera: è costituito da 72 imprese (dieci anni fa erano duecento) che sviluppano un fatturato complessivo di 400 milioni.

Gli architetti

Così l'evoluzione tecnologia apre a nuovi usi decorativi

L'evoluzione tecnologica delle lastre in ceramica negli ultimi anni ha ampliato enormemente la resa estetica di questi prodotti e le possibilità di applicazione. Tanto che gli stessi architetti addetti ai lavori non ne conoscono ancora tutte le potenzialità.

«Noi siamo di Sassuolo e ci siamo quasi andati a sbattere contro - osserva Giuseppe Gervasi, architetto e ceo dello studio Archilinea -, lavoriamo da sempre con le aziende italiane che per prime hanno messo a disposizione prodotti innovativi che offrono grandissimi vantaggi dal punto di vista architettonico, ma che ancora sono poco conosciuti tra gli operatori, soprattutto all'estero».

Lo studio modenese è stato pioniero nell'uso di lastre di grande formato (fino a 1,50x3,50 metri), con le quali ha rivestito ad esempio il primo edificio industriale in classe A d'Italia, la sede Lamborghini a Sant'Agata Bolognese, nel 2013. «Utilizziamo spesso la ceramica che per gli involucri esterni, quella che noi chiamiamo la seconda pelle degli edifici, perché l'evoluzione di questo materiale consente di ottenere effetti cromatici ed estetici del tutto assimilabili a quelli che un tempo erano esclusivi di materiali come marmo, graniti o pietre, offrendo però vantaggi come leggerezza, malleabilità, resistenza agli sbalzi termici e grandi prestazioni dal punto di vista energetico», aggiunge l'architetto.

Altri ambiti di applicazioni frequenti sono le pavimentazioni, sia

outdoor che indoor: in ceramica sono le aree pedonali della piazza del Museo Ferrari a Maranello, ristrutturato dallo stesso studio Archilinea nel 2014, oppure i pavimenti di molti showroom Ferrari, Lamborghini e Bugatti. «In questi casi, scegliamo la ceramica anche per le sue proprietà igieniche - spiega Gervasi -, una caratteristica che con la pandemia è diventata particolarmente importante e richiesta dai clienti». La ceramica è infatti di per sé un materiale facilmente pulibile e resistente agli agenti chimici necessari alla sanificazione. Inoltre, molti produttori italiani di piastrelle hanno aggiunto trattamenti speciali in grado di abbattere batteri e virus. «Non si tratta di tecnologie nate con il Covid - precisa Gervasi -. Si utilizzavano già in precedenza, soprattutto negli ospedali o nei laboratori di ricerca. Ma oggi l'attenzione al tema della sanificazione interessa anche molti altri ambiti, dagli uffici al mondo del retail».

Compreso il mondo domestico, dove la ceramica si fa strada grazie soprattutto a caratteristiche decorative sempre più interessanti per i progettisti: «Per molti anni noi architetti abbiamo guardato con un po' di diffidenza la riproduzione di altri materiali realizzate con la ceramica - ammette Massimo Iosa Ghini -. Ma oggi le proposte delle aziende italiane hanno raggiunto livelli di straordinaria accuratezza, spesso non distinguibili dai materiali originali. Inoltre, l'evoluzione delle tecnologie ha reso possi-

bile creare effetti che altrimenti non troveremmo in natura, e perciò molto interessanti». Ad esempio, varietà di legno che non esistono, bruciature o macchiature delle superfici, effetti resina, cemento o metallo inediti e di grande personalità.

Questo ha nobilitato, per così dire, la semplice tecnica della riproduzione, aprendo nuove possibilità decorative e di utilizzo. «Per quanto mi riguarda, io preferisco le soluzioni che evocano un certo materiale, piuttosto che imitarlo e oggi trovo molte possibilità in questo senso», aggiunge Iosa Ghini. Con risultati molto apprezzati non soltanto in Italia, ma anche in Paesi dove tradizionalmente prevale il ricorso ad altri materiali, dal legno alle pietre, come Stati Uniti e Russia. «Abbiamo appena concluso una Torre residenziale di 160 piani a Miami, in cui per le parti comuni abbiamo utilizzato materiale ceramico, che fino a pochi anni fa difficilmente sarebbe entrato in un progetto di pregio come questo», spiega l'architetto.

C'è un altro fattore che i progettisti apprezzano di questo materiale, aggiunge Iosa Ghini: la sua naturalità - essendo composto da elementi materiali come sabbie e argille - e la sua sostenibilità. Non solo perché è un materiale estremamente durevole, ma anche perché, a fine vita, è facilmente smaltibile e in gran parte recuperabile, per fare nuovi prodotti ceramici oppure altri materiali inerti.

—G.M.

Le caratteristiche tecniche ed estetiche rendono questo materiale adatto a uso interno ed esterno