



Centro Democratico
Dipartimento Urbanistica Sostenibile
Stefano Menotti Colucci
dipartimenti@ilcentrodemocratico.it

Sostenibilità nel contesto urbanistico edilizio si configura in diversi temi tra i quali:

SICUREZZA E SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA NELLA GESTIONE DEGLI IMMOBILI

SOSTENIBILITÀ DEI COSTI DI ACQUISTO E DI LOCAZIONE

SOSTENIBILITÀ COME PROCESSO OLISTICO

Il presente documento rappresenta la sintesi delle analisi della situazione edilizia italiana legata alla sostenibilità. I paragrafi sono commentati in grassetto corsivo sulle iniziative del Governo attuale alla data del 2024.

SICUREZZA

Le costruzioni in Italia sono il frutto del boom economico, che ha visto la crescita delle città con l'obiettivo di dare una casa agli italiani, purtroppo il clima del contesto ha creato un patrimonio edilizio che attualmente ha la necessità di essere rinnovato anche per ottenere case sicure ed energeticamente performanti nelle quali vivere. Gli immobili, che siano pubblici o privati, hanno in generale caratteristiche costruttive che richiedono le manutenzioni e gli aggiornamenti necessari. Il superbonus, pur con molte criticità, costituiva veicolo fondamentale per il rinnovo edilizio, sia in ambito sismico che energetico ed era prevedibile che in Italia, considerato che le abitazioni in gran parte sono di proprietà, il bonus avrebbe visto l'adesione da parte di molti cittadini. Purtroppo, quando si attuano strategie a lungo termine, è necessario dare continuità e prevederne la corretta pianificazione tecnica ed economica che preveda anche la gestione pluriennale.

SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Le moderne tecniche costruttive e le attuali e future considerazioni di carattere energetico impongono scelte coraggiose ed onerose che fino ad oggi sono state fatte attraverso i bonus fiscali. Sarà necessario pensare a un metodo stabile pluriennale di adeguamento del costruito per raggiungere un regime di consumi energetici adeguati.

Il governo attuale, attraverso il Decreto Legge 29 dicembre 2023, n. 212 (Decreto Superbonus), convertito senza modificazioni dalla Legge 22 febbraio 2024, n.17, ha modificato le logiche dei bonus edilizi portando le possibili detrazioni per i lavori in dieci anni senza però prevedere un accordo quadro con gli istituti finanziari preposti al finanziamento di tutte le iniziative che prevedono l'impiego dei bonus. Le imprese italiane non sono strutturate con strumenti finanziari propri atti a sostenere queste iniziative che comunque prevedono investimenti elevati, inoltre i redditi medi italiani non consentono di poter assorbire neppure in dieci anni il costo dei lavori di adeguamento delle proprie abitazioni che determina l'importo dello sgravio fiscale. Come risultato ci troveremo sul mercato una moltitudine di immobili inadeguati in vendita a prezzi molto limitati proprio perché saranno inadeguati, come del resto accade per le auto euro 0, pronti per essere acquistati a basso prezzo dagli speculatori. Chi specula ringrazia il Governo.

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA

Il Caso Milano

La prima frenata del mercato immobiliare a Milano è già arrivata, non nei prezzi ma nel numero di compravendite, in calo già dal terzo trimestre del 2022 rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. **Colpa dell'aumento dei tassi dei mutui.** Ma non tutti hanno bisogno di un prestito dalla banca per comprar casa, specie i super ricchi anche di provenienza internazionale che puntano ad appartamenti di lusso. L'attuale mercato sembra concentrato sulla compravendita di queste soluzioni.

A Milano i prezzi degli immobili di lusso sono iniziati a salire nel 2015, ma la crescita esponenziale è partita tra 2019 e 2020, prima che iniziasse la pandemia. Oggi non siamo di fronte a un boom, ma alla prosecuzione dell'escalation iniziata allora. In centro non si trova più niente sotto i 10mila euro al metro quadro, i prezzi vanno dai 10 ai 20mila euro, con punte di 25.

L'escalation del lusso, a guardare i dati, è andata di pari passo con quella di qualsiasi tipologia di immobile e in qualsiasi zona della città, come si è accorto chiunque abbia cercato casa in questi anni.

Un report parla di prezzi degli immobili di pregio cresciuti nel 2022 del 7,2% rispetto all'anno precedente, in alcune periferie sono aumentati pure di più. Qualche mese fa una classifica di Scenari Immobiliari citava come zone con i maggiori aumenti da giugno 2021 a giugno 2022 tre quartieri lontani dal centro: Feltre (prezzi su del 10,7%), Ronchetto (10%), Monte Velino (9,2%).

Ma cosa ha reso Milano e le maggiori città universitarie così attrattive in questi ultimi anni? Gli operatori del settore, siano di lusso oppure no, non hanno dubbi a elencare una moltitudine di fattori che partono dall'onda lunga di Expo alla quale si sono aggiunti, via via, la Brexit, il desiderio di avere spazi più grandi nato nel periodo del lockdown, la congiuntura economica che ha spinto gli investitori sul mattone, le Olimpiadi che verranno e il doppio incentivo fiscale partito nel 2017: un imponibile scontato del 70% per i cervelli espatriati che tornino in Italia e la flat tax da 100mila euro sui redditi prodotti all'estero destinata a stranieri super ricchi. Di certo, hanno goduto di tali agevolazioni alcuni imprenditori italiani che, tornando da Londra con tutta la famiglia nel 2021, hanno avuto la capacità di reddito per acquistare case di lusso a prezzi elevatissimi. Le agevolazioni ci sono dal 2017, ma hanno ingranato da dopo il Covid-19. Chi viene a vivere a Milano, però, non lo fa solo per ragioni fiscali. Arrivano francesi, americani, tedeschi, inglesi, olandesi. Hanno capito che a Milano si sta bene: è la città che fa da traino al Paese ed è vicina a mare, montagne e laghi che le altre città europee possono raggiungere solo coi voli aerei. Ormai è una città internazionale, con scuole per stranieri che accettano iscrizioni tutto l'anno. Le altre città universitarie, come ad esempio Bologna, seguono questo trend, anche se gli stranieri preferiscono Milano anche solo come forma di investimento.

Ma, come detto, a Milano è aumentato tutto. Il mercato del lusso si tira dietro i prezzi delle case comuni o i due fenomeni sono paralleli? Qui le opinioni divergono. L'aumento dei prezzi in centro causa un effetto domino che raggiunge le periferie. Chi ha risparmi in banca, per esempio, vede che il mercato tira e magari compra un alloggio per affittarlo.

Milano si comporta nel suo complesso da città del lusso: il prezzo medio al metro quadro ha raggiunto i 5.300 euro. L'andamento del lusso a Milano è dentro l'onda di Milano. Non siamo di fronte a una bolla, ma a una crescita sostenuta da una domanda reale e sana. Le persone che vorrebbero vivere a Milano sono più degli 1,4 milioni che ci vivono. Basti pensare che ogni giorno entrano 640mila pendolari e gran parte di loro verrebbe ad abitare in città, se le case costassero meno.

Ora l'onda di Milano inizia a incontrare i primi scogli. Nel terzo trimestre del 2022, con la rapida salita dei tassi dei mutui, c'è stata la prima flessione del numero di transazioni: -5,1% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, seguito da un -4,6% nel trimestre successivo. Mentre il primo trimestre di quest'anno, per il quale non è ancora disponibile il dato dell'Agenzia delle entrate, rischia di vedere un calo a due cifre. Non è un problema di attrattività di Milano, ma di accessibilità. Magari il numero di compravendite non calerà nel lusso, ma parliamo del 2% del mercato immobiliare. I prezzi, in ogni caso, non diminuiranno nemmeno per il residenziale normale, perché nel settore immobiliare l'andamento delle transazioni si fa sentire sui prezzi

con due anni di ritardo. Il rischio, a lungo andare, è che un giorno Milano possa diventare una città del lusso e di anziani, visto che i giovani già ora faticano a comprar casa.

Il Quadro Nazionale

L'analisi delle compravendite effettuate in Italia attraverso le agenzie evidenzia che nel 2022 il 67,8% è stato concluso da famiglie (coppie con o senza figli) e il 32,2% da single. Prendendo in considerazione solo le grandi città italiane la quota di acquirenti single aumenta e raggiunge il 37,5% del totale. A livello nazionale si registra una crescita costante della percentuale di acquirenti single, si passa infatti dal 28,7% del 2019, al 29,8% del 2020, al 30,6% del 2021, fino ad arrivare al 32,2% del 2022. Diminuisce quindi la quota di famiglie che acquistano, tra il 2019 ed il 2022 passano dal 71,3% all'attuale 67,8%. Tra le città con le percentuali più alte di acquirenti single da segnalare Bologna (47,1%) e Milano (43,9%), mentre la città con la percentuale più bassa è Napoli con una quota che si ferma al 26%.

A livello nazionale le famiglie evidenziano una maggiore propensione all'acquisto di case vacanza rispetto ai single (8,9% contro 3,7%) e prevalgono anche per quanto riguarda gli acquisti per investimento (18,3% contro 15,5%). Le percentuali di acquisti per investimento crescono se si considerano solo le grandi città, in questo caso le famiglie comprano per investimento nel 28,3% dei casi, mentre i single si fermano al 19,1%. Rispetto al 2021, sia per le famiglie sia per i single, aumentano le percentuali di acquisto per investimento e per case vacanza.

Naturalmente le famiglie acquistano mediamente tipologie più ampie rispetto ai single, ma vediamo quali sono le proporzioni tra le diverse tipologie per le due categorie analizzate: il trilocale è la tipologia più compravenduta sia dalle famiglie sia dai single (rispettivamente con il 33,8% e con il 37,3%), ma passando ai bilocali emergono differenze importanti con una quota del 15,0% per le famiglie contro il 31,7% dei single. Consistente anche il divario per quanto riguarda le soluzioni indipendenti e semi-indipendenti che compongono quasi un quarto delle compravendite da parte di famiglie (24,1%), mentre per i single si fermano all'11,9%.

Prendendo in considerazione solo le grandi città italiane la tipologia più scelta dai single diventa il bilocale che compone il 41,0% degli acquisti, mentre il trilocale passa in seconda posizione attestandosi al 35,0%. Per quanto riguarda le famiglie che acquistano in grandi città è sempre il trilocale la tipologia preferita (37,6%), seguita dai bilocali (22,6%) e dai quadrilocali (21,4%). Nelle grandi città gli acquisti di soluzioni indipendenti e semi-indipendenti risultano marginali e si attestano al 3,3% per le famiglie e all'1,3% per i single.

In questo panorama i giovani non hanno alcuna possibilità di trovare case in città a prezzi sostenibili, soprattutto con le loro retribuzioni. Infatti, i giovani iniziano a studiare all'estero trovando soluzioni economiche vantaggiose in termini economici del sistema universitario – abitazione – costo della vita. Gli studi all'estero sono visti anche come l'opportunità per avviare una vita professionale più sostenibile rispetto all'Italia.

L'Italia, in generale, avrebbe bisogno di una campagna di conversione dell'edilizia pubblica che preveda la conversione e l'edificazione di case sostenibili. Questa campagna dovrebbe prima di tutto cambiare il nome da **“case popolari” a “case sostenibili” per gli studenti, per le famiglie e per gli anziani**. Le città come sempre hanno un ruolo di attrazione che difficilmente può essere contrastato se non col miraggio di una vita “sostenibile” che però a livello sociale è sempre interpretata come un rifugio e non come una soluzione di vita per le famiglie. La futura carriera formativa dei giovani determina il luogo di impostazione anche delle famiglie. Non a caso le città internazionali come Milano hanno una grande attrattiva per i giovani che possono permettersi di risiedervi. L'unica possibilità, a breve termine, potrebbe essere quella di riconvertire gli edifici esistenti e di edificare nuove case che offrano spazi di vita per gli studenti offrendo loro la possibilità di viverci anche durante l'avvio al lavoro. La stessa cosa andrebbe fatta per le famiglie per gli anziani. Questa soluzione porterebbe una maggiore convertibilità del patrimonio immobiliare e, per lo Stato, potrebbe determinare anche un grande introito e una grande forma di investimento non solo in termini finanziari, ma anche in termini di recupero e attrattività dei giovani.

Nel campo immobiliare, anche a Milano, l'edilizia diciamo popolare è la grande assente. Il tema delle aree dismesse offre grandi opportunità, a patto che i Comuni non le utilizzino per finanziare a breve termine le proprie casse con progetti legati ai grandi fondi speculativi internazionali che in ogni caso hanno contribuito alla internazionalizzazione delle città, lasciando agli operatori italiani lo sviluppo di aree marginali.

L'Italia è caratterizzata da un territorio densamente popolato non sempre accessibile dalla mobilità pubblica, le recenti alluvioni hanno visto un territorio diviso in due, se non in tre, aree geografiche. In questa situazione non è immaginabile nel breve periodo di poter decentrare la popolazione spingendola a vivere nei centri minori, nei quali l'offerta culturale, le opportunità e i collegamenti restano un miraggio. Il nord Europa è caratterizzato da piccoli centri ben collegati con le città maggiori: questa caratteristica ha favorito lo sviluppo del territorio extraurbano offrendo la possibilità di ottenere una edilizia sostenibile e appetibile a pochi chilometri dalle grandi città. La pianificazione territoriale in Italia purtroppo ha assistito passivamente allo sviluppo indiscriminato del territorio in pianure alluvionali o aree sismiche, che hanno decretato la mancanza di eseguire le opere infrastrutturali di collegamento con le metropoli. I piccoli centri sono caratterizzati da un forte tasso di disoccupazione non colmabile neppure con l'informatizzazione.

Su questo tema il Governo non sta facendo nulla, i prezzi salgono anche per effetto della appetibilità del nostro Paese sul mercato europeo, mentre i salari e gli stipendi in generale restano sempre troppo "magri" per consentire l'acquisto della casa. Come effetto del mercato le città si svuotano in favore degli affitti temporanei trasformandosi in alberghi diffusi.

SOSTENIBILITÀ E AMBIENTE

L'Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale denunciava nel 2015 come il consumo effettivo del territorio, nel dopoguerra, fosse schizzato mediamente al 10,8% (oltre il doppio della media del territorio urbanizzato in Europa: 4,3%) con picchi da incubo in Veneto (14,7%), Lombardia (16,3%), Campania (17,3%) fino al 22,8% in Liguria. Per non dire del suolo consumato in aree a rischio idraulico. Con Toscana ed Emilia-Romagna all'11%, Marche al 13% e Liguria addirittura al 30,1%. Eppure si è continuato a costruire: altri 883 ettari consumati nel solo 2021 in Lombardia, 683 in Veneto, 658 in Emilia-Romagna dove un sesto del territorio (il 14,6%) è classificato a pericolosità elevata e molto elevata nei Piani di Assetto Idrogeologico. A livello nazionale 19 ettari al giorno, il valore più alto negli ultimi dieci anni, e una velocità che supera i 2 metri quadrati al secondo. Ne valeva la pena, in un Paese fragile come il nostro esposto a eventi catastrofici, che sul solo fronte delle frane ha contato negli ultimi 50 anni (1972-2021), 1.071 morti, 1.423 feriti e 145.548 evacuati?

L'edilizia nell'economia italiana è da sempre stato un settore appannaggio di tutti, piccole imprese, famiglie di edificatori, nel quale l'autocostruzione e l'abusivismo, uniti alla scarsa cultura e rispetto del territorio, hanno contribuito al dissesto idrogeologico e al fenomeno della costruzione "facile". A ciò si aggiunge il problema della inaffidabilità delle infrastrutture, pensate al ponte Morandi, alla pericolosità dei collegamenti e alla sicurezza in generale: tutti elementi che contrastano con la possibilità di decentrare le famiglie spingendole a vivere fuori città. Le linee metro, di notte, non funzionano e sono pericolose, le strade mietono migliaia di vittime, la mobilità leggera ha una serie di altre criticità; in questo contesto l'unica soluzione credo sia quella di offrire abitazioni economiche nei centri urbani già ricchi di servizi e di opportunità ampliando la cintura di contorno alle città. In questa ottica la sostenibilità delle soluzioni edilizie determina la possibilità di orientare le scelte verso un sistema di tecniche costruttive economiche per porre sul mercato abitazioni a basso costo, sostenibili con gli stipendi italiani. Ma questa soluzione è perseguibile solo da una corretta ed equa politica della casa.

I Paesi occidentali vivono una crisi abitativa che i Governi non riescono ad affrontare. Molte persone guardano al caso di Vienna che, grazie ai progetti di edilizia sociale, riesce a offrire case confortevoli in affitto a prezzi bassi. A Vienna le autorità sovvenzionano alloggi a prezzi calmierati per fasce di reddito diverse. Il reddito familiare medio è di 57.700 euro annuo ma chiunque dichiarare un reddito sotto i 70.000 euro può chiedere un *gemeindegewinn* (appartamenti comunali di proprietà della città). Queste norme, unite a un'offerta adeguata, danno a chi vive in affitto un livello di stabilità paragonabile a quello dei proprietari statunitensi con un mutuo

a tasso fisso. Di conseguenza l'80% dei viennesi vive in affitto. Un punto cruciale è che Vienna sovvenziona l'edilizia mentre le città statunitensi tendono a finanziare le persone usando i voucher per pagare gli affitti. Il modello viennese illustra una offerta economica basata sul fatto che una offerta ampia di case pubbliche sostenibili garantisce un'alternativa di mercato che migliora le condizioni sociali e abitative di tutti, costituendo una buona fonte di investimento da parte dei Comuni.

Pur essendo ormai caratterizzati da un Governo "populista" che erroneamente qualcuno spera si tratti di un termine favorevole al popolo, nulla è stato fatto e nessuna iniziativa è prevista per il sostegno alle famiglie all'acquisto della casa. I provvedimenti che nel passato hanno sostenuto il boom edilizio sono stati tutti superati dalla logica del libero mercato che di fatto non aiuta né i giovani né le classi sociali dei lavoratori che costituiscono e sostengono l'economia italiana.

SOSTENIBILITÀ COME PROCESSO OLISTICO

La "Carta dell'Habitat", decalogo valoriale realizzato per Confcooperative, sottolinea come l'operato delle cooperative, di tutti gli operatori chiamati a disegnare la città e in primis dei decisori pubblici, non può ridursi alla scala della semplice casa ma si allarga sempre alla comunità e alla città nel suo insieme, non solo nel *hic et nunc* ma anche nel tempo. Il tema della casa è un tema olistico perché condensa molti aspetti, tra i quali il territorio, la città, l'economia e la società. La casa è connessa naturalmente al territorio: costruire una casa non è possibile senza un agire attento sul territorio, considerato non come mero oggetto ma come soggetto attivo. La casa è l'elemento primo della città: così come per l'architetto statunitense Louis Kahn la stanza è l'inizio dell'architettura e la strada non è altro che una successione di stanze, potremmo parafrasare dicendo che la città non è altro che una successione di case.

Oggi più che mai il tema della casa impatta sull'economia. Se il settore immobiliare è sempre stato rilevante in questo senso, non è più solo la dimensione economica pura a manifestarsi: la casa è divenuta un asset strategico per molti investimenti e sofisticazioni finanziarie. La casa, infine, ha un rilevante e imprescindibile impatto sulla società, essendo fondamentale per la sua strutturazione e definizione.

Nelle città occidentali oggi si pone in maniera drammatica il tema – mai veramente affrontato e quindi mai risolto – della rendita, sia la rendita fondiaria determinata dai cambi di destinazione d'uso dei terreni, sia immobiliare, come a Milano, dove grandi rendite immobiliari si accumulano spasmodicamente.

Questo porta a una serie di esiti, fra cui il più evidente è la polarizzazione sempre più spinta fra chi ha accesso alla casa in proprietà o in affitto e chi fatica ad averla. Questa evidente polarizzazione a sua volta determina e alimenta un'ulteriore cesura: quella fra casa e lavoro. Per le ragioni sopra elencate, e per tutti i fattori che abbiamo detto, si sta verificando un allontanamento dei lavoratori del ceto medio o medio basso tra il luogo di vita e il luogo di lavoro. Ne è vittima la classe media: i giovani medici, tutto il ceto degli insegnanti, professori universitari, professori delle scuole secondarie, fino ad arrivare al ceto medio basso e di quelle funzioni meno qualificate che hanno redditi più bassi. Tutte queste fasce di popolazione devono sorbirsi molteplici chilometri in maniera forzata per trovare un alloggio adeguato, con ripercussioni sulla qualità della vita, sulla struttura familiare e sull'ambiente. Infatti, anche per la sostenibilità ambientale, la casa a chilometro zero costituirebbe un tema essenziale per la sostenibilità.

Da qui nasce una prima riflessione che non può che avere a che fare con il tema della democratizzazione.

È una democrazia quella in cui i giovani e i meno giovani sono obbligati a sacrifici significativi, non scelti ma obbligati da un sistema di sviluppo urbano ineguale? Se a questa situazione uniamo un sistema di trasporti inefficace e inumano non possono che nascere rabbia e frustrazioni diffuse. Tutto ciò, ragionando a grandi balzi, si collega gioco-forza al populismo, che ne è esito primo e inevitabile come contrapposizione culturale e politica rispetto a chi ha raggiunto il miraggio del benessere economico. Come ricordava Giuliano della Pergola, professore di Sociologia Urbana e Rurale alla Facoltà di Architettura del Politecnico di Milano, nel suo saggio "Polis. Città, politica e pluralità", quando si rompe il legame fra la città, la politica e la pluralità si rompe la polis come culla della democrazia.

Se il soggetto politico, attraverso le specifiche competenze, non ha chiaro che agisce dentro questi processi così complessi, che hanno un impatto fondamentale sulla vita delle persone e delle città, non svolge appieno la sua professione. Ma le responsabilità di questa condizione sono solo della politica o anche della società civile?

La politica è ormai l'esercizio del poco coraggio, non ha la forza di prendere scelte impopolari per optare per scelte più accomodanti. Invece, dovrebbe avere il coraggio di ricostruire un tessuto sociale sul medio periodo.

Sulle politiche urbanistiche ha sicuramente molte responsabilità: dopo le grandi epoche dei Piani Casa, Piano Fanfani, Inacasa, dopo la Legge 167 per l'Edilizia Economica Popolare, si è cessato in toto di utilizzare l'urbanistica come strumento di azione politica, adoperandola piuttosto come leva di trasformazione urbana legata alla dimensione finanziaria e di immagine. Questo stallo è oggi comune alla maggior parte delle città occidentali. La stessa società civile ha però anch'essa delle grandi responsabilità. La prima colpa è la trasformazione della casa intesa come motore della crescita civile della società alla casa vista solo come prodotto finanziario. Siccome la rendita, per l'appunto, rende molto in epoche di mercato trainante, la società civile non si tira indietro; anzi spesso diventa soggetto che esso stesso spinge per politiche ineguali. In questo senso il mito della società civile va, se non sfatato, quantomeno rivisto.

La seconda è la poca attenzione ai rischi e la disattenzione che questa porta, perché a lungo andare anche le città "eccellenti" perdono le eccellenze, fatte da uomini e donne che, non trovando condizioni adeguate, decidono di andare laddove le condizioni dell'abitare consentono una maggiore replicazione del sé e questo comporta un rischio a oggi più vivo che mai di perdita di competitività. Se la società civile non ha presente questo e non provvede ad offrire un terreno fertile per la crescita della vita dei suoi figli, andrà in pochi anni incontro all'impoverimento del tessuto sociale, economico e valoriale delle città, e del Paese in generale.

La cooperazione nasce come soggetto sussidiario autentico che non è né Stato né mercato ma è appunto un soggetto "temperato" e temperante, che agisce sul mercato ma che guarda all'interesse generale, quando si tratta di cooperazione autentica. Quindi una società e una città che ha più cooperazione, sarà anche una città che avrà più giustizia sociale e meno rancore, alla luce delle risposte ai bisogni legittimi dei propri figli, e sarà anche una città più democratica, educata alla democrazia anche nei processi di costruzione delle case. Non si avrà quindi solo una migliore qualità architettonica, ma anche più democrazia.

Roma, 18-19 gennaio 2025