Riqualificare il patrimonio edilizio esistente: analisi e riflessioni sulle reali criticità di questo settore

[Rollino Luca - Ingegnere e Architetto, C2R Energy Consulting](https://www.ingenio-web.it/autori/rollino-luca) 27/11/2019 895

Circa la metà degli edifici esistenti in Italia è stata costruita prima della II Guerra Mondiale, mentre la restante parte è stata costruita dopo il 1950.  Gli edifici più antichi costituiscono i centri storici delle nostre città, che ci ammirano in tutto il mondo e che milioni di turisti giungono a visitare ogni anno. Quelli più recenti sono invece molto spesso portati come esempio di come non si dovrebbe progettare e/o costruire: brutti, inefficienti, energivori, strutturalmente insicuri.

Questi ultimi, rappresentano l’oro d’Italia, e di tutti coloro che si occupano, a vario titolo, di Real Estate, immobiliare ed edilizia.

Cerco di far riprendere il lettore dallo sgomento: non sto scherzando, e neppure mi sono sbagliato!

La “**miniera d’oro**” è rappresentata da **“mostri ed ecomostri” del secondo dopoguerra**: sono questi gli edifici su cui si può (e si deve) maggiormente intervenire, e su cui c’è maggior libertà ed opportunità di intervento.

Soprattutto, sono gli edifici che, molto spesso, accolgono le nostre case e i nostri uffici, le scuole dei nostri figli e gli ospedali. Sono gli edifici della vita di tutti i giorni, delle persone che lavorano, studiano e che, in una parola, vivono le città italiane, sempre più degradate e sempre più brutte.

Intervenire su quegli edifici significa migliorare le nostre città, ma anche le nostre vite

...significa stare meglio in casa, spendere meno, essere più sicuri. E poi, significa dare la possibilità a tutti di potersi cimentare: gli **edifici “storici”** sono spesso ingessati da vincoli storici e monumentali, e, ad abundantiam, sono spesso di proprietà pubblica o di enti dalla “mentalità” parastatale.  Vi sembrerà strano ma vi posso garantire che è più facile affrontare la più agguerrita assemblea di condominio che l’accoppiata Sovrintendenza-Ente Pubblico: nel primo caso non sai quando inizi, ma sai che prima o poi finisci; nel secondo caso sai che prima o poi inizi ma hai seri dubbi sulla possibilità di finire.

In sintesi: se intervenissimo sul patrimonio immobiliare esistente, ed in particolare su quello rappresentato dagli edifici costruiti dopo il 1950, avremmo la possibilità di rilanciare pesantemente il settore dell’edilizia con un vantaggio per tutti: progettisti, imprese, cittadini (che vivrebbero in città meno inquinate e più belle), amministratori pubblici, proprietari immobiliari.

Cosa impedisce un esteso processo di riqualificazione immobiliare

Peccato che le buone notizie forse si interrompono qui. Da ora in avanti si tratta di fare una **analisi critica dei problemi** che hanno impedito un robusto ed esteso processo di riqualificazione immobiliare ed urbana.

Il primo aspetto da considerare riguarda l’annosa diatriba tra **riqualificazione immobiliare e architettura della sostituzione**. Per chi non avesse esperienza sul tema, si intende con architettura della sostituzione (terminologia usata e forse coniata da Mario Botta) il processo di sostituzione edilizia che ha recentemente caratterizzato alcune città italiane, in primis Milano.   
In sintesi, la **sostituzione edilizia** consiste in un approccio molto semplice: *compro, demolisco, ricostruisco e rivendo*. Un esempio? Piazza Gae Aulenti a Milano. Tralascio, per mancanza di tempo e spazio, considerazioni inerenti il significato architettonico e sociale di una radicale sostituzione edilizia all’interno delle nostre città.  Segnalo che se ricordiamo bene i successi (Gae Aulenti, Parco Vittoria, City Life a Milano), tendiamo a rimuovere rapidamente gli insuccessi (qualcuno ha memoria delle costruzioni sulla Spina di Torino? Secondo me no!).  E di insuccessi ce ne sono stati molti, anche ad opera di firme famose e al di sopra di ogni ragionevole sospetto di nepotismo.

Quindi, direi che l’**architettura della sostituzione è uno strumento ma non è “lo” strumento**.

I condomini la vera sfida della riqualificazione

Si deve avere anche il coraggio e la follia di cimentarsi con la riqualificazione degli immobili esistenti per come sono, senza demolirli ma intervenendo sul fabbricato decadente. Questo significa confrontarsi con un mondo complesso: quello del **condominio**, fatto da tante teste, svariati regolamenti ed un riferimento giuridico basilare, il Codice Civile e la Legge di Riforma del Condominio. Quindi bisogna essere non solo progettisti, ma anche un poco avvocati, e spesso pure psicologi.

Qui si apre il secondo punto critico: **operare sull’esistente richiede competenze trasversali, e non solo tecniche**. Innanzitutto non si può essere esperti solo di un ambito tecnico: non basta solo l’energetico o solo lo strutturista, e neppure solo il progettista architettonico. Bisogna avere una infarinatura di diritto condominiale, per evitare di proporre interventi a casa d’altri. Bisogna saper maneggiare con grande accortezza il tema detrazioni ed incentivi, nonché la cessione del credito legato alle detrazioni fiscali, croce e delizia degli ultimi 12 mesi.

Chi legge potrebbe obiettare che per riqualificare un condominio da 10-12 unità immobiliari non serve tutto questo sapere. Non ne sono così convinto, ma lascio che il mio obiettore immaginario abbia per un istante ragione. Certamente, non potrà avere ragione quando si passa a considerare condomini da 40-50 unità immobiliari, dove l’ammontare dei lavori può superare il milione di euro. E il fatto che il mercato sia florido ed interessante, è testimoniato dall’entrata in scena di alcuni grandi player del mondo energetico: ENI gas e luce, ENGIE, ENEL X… Potrei citarne molti altri, tutti con fatturati di centinaia di milioni di euro l’anno, che si sono proposti come global contractor o come promotori di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti.

Un mio docente in Bocconi (il professor Bruni) è solito ripetere che un business è di interesse solo se supera certe dimensioni. I condomini da 40-50 unità sono un business interessante. Quelli da 10-12 no, ma è solo questione di tempo. Quando lo diventeranno, il mio obiettore immaginario si rammaricherà di non avere tutte le necessarie competenze, perché si troverà improvvisamente a doversi confrontare con multinazionali strutturate con cui non potrà neppure dialogare e/o collaborare. Si noti: le multinazionali non sono cattive e avide, semplicemente fanno il proprio interesse, cercando di fare ricavi ed utili, e non ti coinvolgono se non riesci a dare un reale apporto all’operazione. Quest’ultima considerazione sia da monito per quanti non vogliono evolversi, rammentando i bei tempi passati quando c’era “tanto lavoro”, non era necessaria “tutta questa carta” e il pagamento avveniva istantaneamente (magari “in nero”…).

Quindi, riassumendo..

...per riqualificare un immobile esistente, magari un condominio, bisogna essere un po’ ingegneri, un po’ architetti, un po’ avvocati, un po’ commercialisti e finanzieri.

Peraltro, anche “l’ingegnere” deve essere un po’ strutturista ed un po’ energetico, un po’ esperto di sicurezza ed un po’ direttore dei lavori. Troppe competenze per essere gestite e possedute da una sola persona, che poi dovrebbe progettare, rilevare, stampare, andare in cantiere e, ovviamente, fare calcoli secondo le norme più svariate. Molto semplicemente: riqualificare edifici esistenti è un’operazione complessa, che **necessita un approccio integrale ed integrato**, che può essere svolto non da un singolo professionista, ma da un team di soggetti, meglio se raggruppati in un’unica struttura, in grado di crescere, consolidarsi e poter ambire ad operare anche su mercati di respiro più ampio ed internazionale. Vi pare troppo ambizioso?  Certo non è immediato, ma il nanismo delle italiche strutture in campo edilizio (progettisti e costruttori) non è ancora a lungo sostenibile.  Ricordate l’insegnamento del prof. Bruni: **fin quando un business è piccolo, non interessa ai grandi. Quando diventa grande, non c’è più spazio per i piccoli.**

La mancanza di denaro

Infine, il terzo punto critico: **la carenza di denaro**. Non c’è mai sufficiente liquidità per implementare e rendere effettivi i cantieri di riqualificazione. I proprietari non hanno soldi (o non vogliono investirli), le banche non erogano credito (perlomeno, non senza una certa ritrosia), lo Stato eroga molti incentivi e detrazioni ma solo dopo che hai pagato. E questo riporta al problema iniziale: detrai se spendi, e spendi se hai soldi, ma se non li hai non puoi farlo!

Parrebbe una strada senza uscita…  Poi lo Stato si inventa il **meccanismo della cessione del credito** (grazie ad un astuto suggerimento) e dello **sconto in fattura** (tanto per incasinare un po’ la vita…), e parrebbe aver risolto ogni problema: non serve più pagare tutto, ma solo una quota parte, perché il restante verrà incassato dal fornitore tramite un credito di imposta da portare in compensazione con le tasse future. Non servono più le banche in prima battuta: a finanziare l’operazione saranno gli stessi fornitori, che hanno normalmente un accesso semplificato e più conveniente al credito bancario. Purtroppo, il mercato ha impiegato troppo ad accorgersene, e l’AdE (nomignolo amichevole per indicare l’Agenzia delle Entrate), continua a proporre interpretazioni e circolari esplicative su questo meccanismo, creando non poche incertezze e più di un dubbio negli operatori. Infine, il Governo pro tempore (in Italia, la specifica è d’obbligo) introduce la detrazione del 90% per i [lavori in facciata](https://www.ingenio-web.it/tag/bonus-facciate) fatti nel 2020, come “sparata elettorale” senza essere sotto elezioni, con il risultato di rallentare un mercato che stava finalmente per decollare. Attenzione: chi scrive è favorevolissimo a tutte le detrazioni e a tutti gli incentivi, compresa la detrazione del 90%.

...e la necessità di regole chiare, semplici e immutabili

Tuttavia, **i bonus devono essere ricondotti a poche regole, molto chiare e facili da verificare**. Non si può ripartire tutte le volte da zero, e tantomeno consultare miriadi di circolari ed interpelli per poter capire cosa fare. Serve un quadro univoco, semplice ed immutabile. Il settore dell’edilizia è ad alta densità di capitale ed è lento da muovere: se le regole cambiano in continuazione, non si fa in tempo a fare progetti, investimenti, e tantomeno a realizzare cantieri. Parrebbe un concetto facile, eppure sembra sconosciuto ai governanti che si sono alternati nel corso degli anni, indipendentemente dal colore politico.  Magari non ci hanno mai pensato, magari non hanno esperienza del settore. O magari è una cosa voluta: come diceva un italiano che governava in Francia tanti anni fa (il Cardinal Mazzarino): “A pensar male degli altri si fa peccato, ma qualche volta ci si indovina”.

Ma quindi, in ultima istanza: riqualificare l’esistente è possibile? O siamo destinati a vivere in edifici e città resi immutabili dalla loro bruttezza?

Ovviamente non c’è una sola risposta possibile, ma la mia opinione è che si può operare in modo attento per **riqualificare il patrimonio edilizio italiano** e trasformare le nostre città, facendole diventare moderne, sostenibili e vivibili. Tuttavia non è un processo semplice, non è immediato ed è estremamente complesso.

*Chi pensa di poter partecipare senza la dovuta preparazione culturale, senza un insieme trasversale di saperi, è destinato a schiantarsi.*

*Chi pensa di poter evitare di confrontarsi con meccanismi finanziari che stanno prendendo piede, è fuori dal tempo.*

*Chi pensa che il corpus legislativo e gli enti pubblici non creino le condizioni migliori per operare, ha però drammaticamente ragione.*