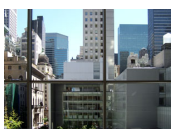




Intervenire in spessore

Densificazione, intensità e decrescita

Carola Clemente



Il settore delle costruzioni vive un fase di profonda crisi strutturale; a partire dal 2008, assistiamo ad una drastica contrazione del volume degli investimenti nel settore come effetto di diversi fattori concomitanti. Esaurite le spinte dovute allo sviluppo delle grandi aree metropolitane e della infrastrutturazione dei territori a supporto dell'industrializzazione delle economie continentali, il mercato e la domanda di nuova costruzione rallenta inesorabilmente.

La progressiva deindustrializzazione delle economie mature comporta il rallentamento dell'attività edilizia, riducendo il peso relativo del settore delle costruzioni (Girardi 2012) in termini di formazione di valore aggiunto e di quota di occupati, in relazione al complesso delle altre attività economiche.

Nel contesto italiano, nei momenti di grande espansione economica e di crescita dell'industrializzazione, il settore delle costruzioni è arrivato a trainare la crescita economica del sistema paese; questo dato è riscontrabile confrontando i dati storici relativi all'andamento del prodotto interno lordo confrontato con quello degli investimenti in costruzioni. Si osserva come in due momenti ben precisi, ovvero tra gli anni Cinquanta e Sessanta del secolo scorso e poi nel secondo boom edilizio registrato tra il 1997 e il 2007, la quota di investimenti nelle costruzioni cresce in modo più vigoroso rispetto alla crescita del PIL nazionale. Nei due casi esaurite, nel primo, la spinta necessaria alla prima infrastrutturazione del paese e nel secondo, e la spinta speculativa che ha accompagnato la crescita economica del settore dei primi anni Duemila, il peso delle costruzioni si stabilizza o si riduce in relazione alla crescita economica del paese.

Gli effetti di questo andamento dei cicli economici ed edilizi si rilegge nei nostri territori, nella consistenza e nella qualità del patrimonio edilizio consolidato e del sistema insediativo venuto a configurarsi. L'ultimo ciclo edilizio, caratterizzato nella sua ultima fase da importanti pressioni speculative di carattere finanziario, ha portato ad una quota importante di sovrapproduzione o ad una produzione non corrispondente a quanto il mercato fosse in grado di assorbire, o alla domanda specifica espressa da quote di mercato rimaste comunque non soddisfatte.

Questa eredità sta pesando decisamente sulla situazione congiunturale del ciclo edilizio che stiamo vivendo (CRESME 2012), già fortemente influenzato dalla grave crisi finanziaria in atto; il quadro macroeconomico di recessione diffusa ha avuto sul settore delle costruzioni l'effetto di ridurre pesantemente il volume di investimenti e di addetti nel settore in modo molto più rilevante che in altri settori economici. In questo contesto, sicuramente non positivo, l'unico segmento delle costruzioni che ha contenuto gli effetti delle condizioni generali del settore è stato quello del rinnovo e del recupero. La contrazione degli investimenti nel recupero è stata molto più contenuta rispetto a quella degli interventi di nuova costruzione, portando ad aumentare il peso relativo dell'attività di recupero, rinnovo e riqualificazione nell'economia dell'intero settore. Leggendo le serie storiche degli ultimi trenta anni relativi all'incidenza percentuale degli investimenti nel rinnovo sul mercato delle costruzioni, sia a livello europeo che nazionale, si passa da un valore di

circa il 30-35% dei primi anni Ottanta, al 40-45% che rimane praticamente costante tra i primi anni Novanta e il Duemila, per poi passare ai dati attuali che vedono il mercato del rinnovo aver abbondantemente superato il rapporto di parità con le nuove costruzioni, rappresentando oggi il 66,5% della quota di investimenti sul settore (CRESME 2012).

Questi dati elencati così sinteticamente sono utili a tratteggiare il profilo di un contesto difficile, articolato ma, come in tutti i momenti di crisi, certamente ricco di inevitabili potenzialità di rinnovamento strutturale. Negli ultimi anni è stato costruito molto, le città, in particolare le città metropolitane, sono cresciute in modo disordinato e regolato più da pressioni speculative che da una domanda di urbanizzazione finalizzata. Il consumo di suolo nelle aree metropolitane del nostro paese è cresciuto senza una programmazione integrata a livello ambientale, e spesso senza il supporto di progettazione efficace di reti di trasporto pubblico e di servizi (Bianchi, Zanchini 2011). La crisi che stiamo vivendo ci obbliga ad un cambio di paradigma radicale. Il territorio antropizzato, il sistema insediativo nel suo complesso, l'ambiente costruito o comunque trasformato, non è più in grado di assorbire nuova edificazione, a meno di nuove infrastrutture di servizio a rete, al contrario richiede di essere ridimensionato e riconfigurato aumentandone la densità e l'intensità economica, funzionale ed energetica. La crescita del consumo di suolo connessa allo sviluppo della periferia metropolitana rappresenta un'enorme perdita di efficienza del sistema urbano, portando l'ambiente costruito ad essere l'unico ambito di attività dove le distanze, le relazioni produttive ed economiche si dilatano, si diradano, invece di ridursi, di intensificarsi. Il cambio di paradigma richiesto è quello di intervenire sull'intensità d'uso del territorio antropizzato e non sulla sua estensione, ovvero di intervenire sul recupero, sul rinnovo e sulla riqualificazione di quello che è stato realizzato in passato, che forse è stato espulso dal circuito produttivo per cui è stato concepito, e riconnetterlo con il sistema insediativo e produttivo della città consolidata, lavorando *in spessore*.

L'intervento *in spessore*, ovvero aumentando l'intensità economica ed energetica di edifici, quartieri, città, territori e paesaggi antropizzati presuppone un lavoro sullo spessore e sulla densità delle reti tecnologiche (energia, trasporti, comunicazioni) per una decrescita positiva delle città nella contrazione delle distanze fisiche e operative. Intervenire in questo modo sulla struttura della città e degli edifici che la compongono comporta affrontare in modo completamente diverso la dialettica tra pianificazione pubblica e sistema della proprietà dei suoli, quindi riorganizzare la negoziazione e la partecipazione tra pubblico e privato nell'intervento sul costruito. È un passo molto difficile da compiere perché, sia che si lavori sul singolo edificio o complesso edilizio che su un territorio più vasto, si tratta di un intervento che spesso incide profondamente, mutandoli, sugli equilibri economici, sociali e culturali di un ambiente consolidato.

Evidentemente costruire *sul* costruito è difficile; costruire *nel* costruito può essere molto oneroso; costruire *intensificando* è certamente molto impegnativo.

Non sempre ri-costruire o recuperare può essere remunerativo quanto costruire il nuovo e sicuramente si porta dietro un sistema di vincoli e di potenziali criticità ambientali molto onerose da governare.

Lavorare *in spessore* sul costruito è molto oneroso perché chiede una enorme capacità di gestione, una profonda conoscenza del territorio e della sua struttura socio-economica, dei vincoli fisici, delle criticità tecniche e della natura degli edifici realizzati. Intervenire sullo spessore e sull'intensità dell'ambiente costruito richiede soprattutto capacità di coordinamento dei possibili livelli di compatibilità/incompatibilità tra le azioni proposte, le risorse necessarie e, scendendo alla scala dell'edificio, tra le opzioni di trasformazione auspicate e la suscettività di trasformazione del manufatto che si vuole rinnovare; si deve quindi avere la capacità di valutare la compatibilità tra l'esistente e le azioni di trasformazione, i materiali e i componenti che si dovranno utilizzare. Come è stato già detto, negli ultimi anni si è costruito molto e spesso molto male. Le consistenze e

la valutazione prestazionale di quanto realizzato nelle aree metropolitane è più o meno simile in tutta Europa; le caratteristiche dello sviluppo economico industriale del nostro paese portano ad avere il patrimonio di edilizia civile, e più in particolare dell'edilizia abitativa italiana, di un'età media molto alta, di poco superiore alle medie continentali.

Parte di questo patrimonio, a volte di pregio e di grande valore storico testimoniale, spesso è di grande rilevanza economica e deve essere trattato con metodiche adatte alla conservazione del suo valore intrinseco consolidato. Una parte molto più consistente, realizzata tra l'Unità d'Italia e la seconda guerra mondiale, pur caratterizzando l'aspetto della città consolidata post-unitaria, non sempre ha mantenuto le sue caratteristiche edilizie e funzionali originarie, subendo diverse fasi di trasformazione successive che spesso ne hanno compromesso l'integrità storica, condizionando anche la durabilità degli elementi tecnici.

Al patrimonio realizzato dal periodo dello sviluppo economico post bellico fino ai primi anni Ottanta del Novecento sono riconducibili le maggiori criticità in termini tecnologici, strutturali e funzionali. In una serie di studi svolti dal Centro interdipartimentale CITERA della Sapienza di Roma sulla potenzialità della riqualificazione energetica degli edifici dell'area metropolitana romana è stato evidenziato che circa il 55% del residenziale attualmente in uso è stato realizzato tra il secondo dopoguerra e il 1981 mentre il 60% del totale è stato realizzato prima del 1976, anno di pubblicazione della prima legge sulla regolamentazione energetica degli impianti. Si tratta quindi di un patrimonio edilizio per la gran parte costruito senza alcuna attenzione alle problematiche energetiche o comunque con un'attenzione assai inferiore allo standard attuali, che ad oggi assorbe quasi il 70% delle risorse energetiche per il mantenimento delle condizioni minime di comfort ambientale (Mancini, Cecconi 2012; Sferra 2012). In questa quota del patrimonio abitativo si concentrano le maggiori economie potenziali realizzabili attraverso la riqualificazione strutturale ed energetica, oltre alle maggiori criticità connesse alla valutazione della vulnerabilità sismica delle strutture.

In questo contesto si rende urgente un cambio di passo che non può che essere di natura culturale e quindi politica. Una nuova politica edilizia e di gestione del territorio che possa mettere insieme il soddisfacimento di una urgente domanda sociale, risolta in un quadro di sviluppo economico realmente sostenibile che sia però anche in grado di rilanciare l'economia del settore edilizio. A questo proposito le indicazioni contenute nella recente comunicazione della Commissione Europea per una *Strategia per la competitività sostenibile del settore delle costruzioni e delle sue imprese*, possono essere un valido riferimento per ripensare anche a livello nazionale politiche e tattiche di breve, medio e lungo periodo per il rilancio del settore delle costruzioni e la riqualificazione dei territori urbanizzati.

Alla promozione dell'attività di rinnovo e riqualificazione edilizia ed urbana, ovviamente in chiave sostenibile ed energeticamente efficiente, la Commissione Europea affida buona parte delle possibilità di successo nel raggiungimento degli obiettivi di risparmio energetico fissati nella strategia Europa 2020. Il potenziamento di questo settore di intervento, portando al raddoppio la percentuale di rinnovo degli edifici a scala continentale non solo renderebbe credibile il conseguimento degli obiettivi fissati, ma garantirebbe il rilancio del settore delle costruzioni con una prospettiva di ripresa e di successivo consolidamento dei risultati economici raggiunti nel periodo. Questi obiettivi sono però raggiungibili solo partendo da una profonda riorganizzazione interna del settore che non può prescindere da un grande investimento nel consolidamento di competenze tecniche specifiche e di alto profilo, proprio sulla valorizzazione sostenibile dell'ambiente costruito (ANCE 2012b).

Negli ultimi quindici anni, ovvero a cavallo tra la fine del penultimo ciclo edilizio e l'inizio dell'ultimo, il sistema delle costruzioni nel suo complesso, prima sostenuto dalla spinta speculativa e poi frenato dalla crisi economica conseguente, non ha investito né in innovazione tecnologica né

sulla crescita delle proprie competenze (Rossetti 2011; Bugamelli 2012). Inizialmente, nella fase positiva del ciclo espansivo, perché non ne aveva bisogno, visto che l'investimento speculativo non richiede una qualificazione particolare del prodotto immesso sul mercato; come conseguenza è possibile osservare come, a un prodotto di profilo medio o basso dal punto di vista prestazionale, corrisponda un livello medio o basso di investimento in termini di competenze e di ingegneria di processo e di prodotto (ANCE 2012a). La successiva fase di crisi ha esasperato l'impovertimento di competenze del settore accompagnando la riduzione del volume di investimento l'espulsione forzata di molti addetti dal mercato, sia tra le imprese di produzione e costruzione, che nel settore della progettazione e della programmazione tecnica.

La fase economicamente e finanziariamente critica che stiamo attraversando ci costringe a guardare all'ambiente costruito con una nuova prospettiva, ovvero a considerarne la forte inerzia economica oltre alla valenza simbolica e identitaria; l'ambiente antropizzato rappresenta un capitale fisso rilevante, risultante dalle attività economiche che lo hanno generato e trovano in esso il contesto di riferimento, a sua volta caratterizzato da beni e servizi di valore d'uso e di scambio; queste condizioni valgono sia per il mercato immobiliare che per il mercato delle altre attività economiche intangibili o immateriali che trovano spazio in un dato luogo.

Il dibattito disciplinare, nell'ambito dell'area tecnologia dell'architettura, sul tema dell'intervento *in spessore* o *sullo spessore* del costruito si è sempre polarizzato in due direzioni: la prima orientata alla riduzione dello spessore delle componenti dell'edificio, lavorando per sottrazione sulla peso degli elementi tecnici, ovvero andando alla ricerca della massima leggerezza e quindi della massima prestazione con il minimo impiego di risorse fisiche e materiali; la seconda orientata all'aumento dello spessore, quindi all'aumento della densità degli elementi, degli insediamenti quindi andando alla ricerca dell'aumento e della migliore definizione della massa anche in termini capacitivi, dell'intensità della prestazione nella densificazione dell'elemento o dell'oggetto costruito.

Nel caso dell'intervento *in spessore* sull'ambiente costruito, molto spesso ci si confronta con un patrimonio tecnologicamente, funzionalmente e prestazionalmente esausto, su cui l'intervento non può essere semplicemente di massa, procedendo per sovrapposizione di strati, elementi o funzioni, densificando la struttura edilizia o il tessuto urbano esistente. L'efficientamento d'uso del patrimonio costruito, non può ridursi ad una banale superfetazione, ancorché tecnologica o prestazionale, ma deve passare attraverso un aumento di spessore realizzato anche per sostituzione integrale o parziale di tessuti, edifici e parte di essi.

La complessità dell'intervento *sullo spessore intrinseco* della città e dei suoi conflitti comporta l'agire sul costruito anche rilocalizzano altrove o sospendendo temporaneamente attività e relazioni produttive e sociali, per poi far rientrare nei propri luoghi di elezione abitanti e attività.

Questa dimensione complessa dei processi di trasformazione della città consolidata propone un ulteriore dimensione per l'intervento *in spessore*, ovvero quella che porta al centro del dibattito il valore dell'ambiente costruito inteso come materia prima, prodotto intermedio e prodotto finito di un processo edilizio realmente integrato con una politica di sviluppo urbano consapevolmente sostenibile ed economicamente responsabile.

Note

Il presente testo rappresenta una riflessione sulla comunicazione "Direzioni della costruzione _ Spessore, densità, intensità e decrescita" presentata in occasione del. Convegno "Lo spessore della città" tenuto il 20 e 21 settembre 2012, presso l'Aula Tafuri, Palazzo Badoer, Università IUAV di Venezia.

Pubblicato in

Pluralità tecnologica. Papers, Carola Clemente (a cura di)

Quaderni di Cartone 04, Roma, Rdesignpress

Novembre 2012

isbn 978-88-89819-33-3

Referenze

- Fontana, C., Di Battista, V., Pinto, M. (1995). *Flessibilità e riuso*. Firenze, Alinea.
- Albareto, G., Finaldi Russo, P. (2012) *Fragilità finanziaria e prospettive di crescita: il razionamento del credito alle imprese durante la crisi*, Banca d'Italia, Occasional papers n. 127.
- ANCE (2012a). *Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni*, EDILSTAMPA, Roma.
- ANCE (2012b). *L'industria delle ostruzioni verso Horizon 2020. Una strategia nazionale*, ANCE, Roma.
- Annese, M., Del Brocco, B. (2012). *PASS. Progetto per abitazioni sociali e sostenibili. Tiburtino III*, Roma, Gangemi.
- Antonini, E., Gaspari, J., Olivieri, G. (2012). "Densificare per migliorare: strategie di riqualificazione del parco italiano di edilizia abitativa sociale" in *Techne* n.4-2012.
- Arbizzani, E. (2012). "Filiera produttiva e tecnologie innovative per l'abitare" in *Techne* n.4-2012.
- Benedetti, C. (2011). *Risanare l'esistente: soluzioni per il comfort e l'efficienza energetica*, Bolzano Bu, press.
- Bigotti, E. (a cura di) (2009), *Il servizio abitativo sociale. Nuovi sistemi per valorizzare l'edilizia residenziale pubblica e promuovere le politiche dell'housing sociale*, Milano, Il Sole24Ore.
- Bugamelli, M., Cannari, L., Lotti, F., Magri, S. (2012) *Il gap innovativo del sistema produttivo italiano: radici e possibili rimedi*, Banca d'Italia, Occasional papers n. 121, Roma.
- Campioli, A. (2009) "Sostenibilità ambientale: progetto vs destino" in Bertoldini, M., Campioli A., *Cultura tecnologica e ambiente*, Città studi, Milano, pp.101-109.
- Civiero P. (2007). "Sustainable recovery approach to the existing housing stock in Italy" in Braganca L. et Alii (a cura di). *Portugal SB07. Sustainable Construction, Materials and Practices. Challenge of the Industry for the New Millenium*, Volume 1, Amsterdam, IOS Press, pp.265-272.
- Clemente C. (2009) "Precarietà energetica vs. efficienza tecnologica", *Hortus* n.16 Gennaio 2009.
- Clemente C., De Matteis F. (a cura di) (2010). *Housing for Europe. Strategies for Quality in Urban Space, Excellence in Design, Performance in Building*, Roma, DEI.
- Commission of the European Communities (2012). *Strategy for the sustainable competitiveness of the construction sector and its enterprises*, Brussels, COM(2012) 433.
- Corte dei Conti - Sezione delle Autonomie (2007). Relazione allegata alla Delibera n. 9/AUT/2007 (17 luglio 2007) Indagine comparativa sulla gestione dell'Edilizia residenziale pubblica, Roma.
- CRESME, CNAPPC, ANCE, (2012). *Riuso 2012. Città mercato e rigenerazione. Analisi del contesto per una nuova politica urbana*, Roma.
- Delera, A. (2009). *Ri-Pensare l'abitare. Politiche, progetti e tecnologie verso l'housing sociale*, Milano, U. Hoepli.
- De Santoli, L., (2011). *Le comunità dell'energia*, Macerata, Quodlibet.
- Di Battista, V. (2006). *Ambiente costruito. Un secondo paradigma*. Firenze, Alinea.
- Federcasa (2011). Circolare 8/2011 "Opportunità di finanziamento per l'edilizia sociale pubblica nei POR del FESR", Roma.
- Federcasa (2011). *Una casa per tutti. Abitazione sociale motore di sviluppo*, Atti di Convegno, Roma, 30 novembre 2011.
- Felici, R., Manzoli, E., Pico, R. (2012). *La crisi e le famiglie italiane: un'analisi microeconomica dei contratti di mutuo*, Banca d'Italia, Occasional papers n. 125, Roma

-
- Girardi, D. (2012). "Costruzioni e crescita economica in Italia (1950-2010)" su www.edilbox.it, 18/09/2012
- Latouche, S. (2005). *Come sopravvivere allo sviluppo. Dalla decolonizzazione dell'immaginario economico alla costruzione di una società alternativa*, Torino, Bollati Boringhieri.
- Mancini, F., Cecconi M. (2012). "Analisi energetica del patrimonio edilizio residenziale di Roma, provvedimenti legislativi e scenari di evoluzione" in Todaro, B. *Housing. Linee guida per la progettazione dei nuovi insediamenti*, Roma, Prospettive edizioni.
- Marini, S., De Matteis, F. (a cura di) (2012). *Nello Spessore. Traiettorie e stanze dentro la città*, Roma, Nuova Cultura.
- Milardi, M. (2012). "Percorsi di ricerca per le azioni di retrofit energetico e la nuova qualità dell'Housing. Search paths for the actions of energy retrofit and new quality of housing" in *Techne* n.4-2012.
- Reale, L.(2012). "L'housing sociale strumento di rigenerazione della città. Densificazioni urbane e tecniche di infill" in *Hortus* n.58 Luglio 2012.
- Rossetti, M. (2011) "Università, ricerca, formazione: lo scenario di un paese in direzione contraria (e ostinata)", *Archivio di Studi Urbani e Regionali*, fascicolo 101/102, pp. 186-194.
- Rossetti, M. (2012) "Declinare lo spessore nella tecnologia dell'architettura. Materiali, classi di elementi tecnici, organismo edilizio: i livelli dell'edificio secondo la tecnologia dell'architettura" in *Hortus* n.58 Luglio 2012.
- Sestito, P., Torrini, R. (2012). *Europa 2020 e riforme nazionali: governance economica e riforme strutturali*, Banca d'Italia, Occasional papers n. 124, Roma.
- Sferra, A.S. (2012). "La sfida per alloggi di qualità: a basso impatto ambientale, a contenuto costo di esercizio" in *Techne* n.4-2012.
- Terranova, F. (2011). *Edilizia & potere politico. Narrazione storica e scenari etici per il futuro*. Firenze Alinea.

Autore	Data pubblicazione	Volume pubblicazione
CLEME	2013-02	n. 65
NTE	-18	Febbraio
Carola		2013