

ESTRATTO DALLA RELAZIONE DI ALBERTO ZIPARO

I dati clamorosi delle strutture vuote o inutilizzate nel patrimonio edilizio regionale e nazionale

1. Ormai ad ogni temporale un po' più deciso si rischia il disastro; non solo in Sicilia ,ma quasi dappertutto, in quel che resta del Belpaese. Il combinato tra surplus di energia e entropia atmosferica da mutazione climatica e sfascio del territorio da ipercementificazione generalizzata si rivela micidiale. Il primo dato che emerge è la forte intensificazione del consumo di suolo; raddoppiato nell'ultimo ventennio. Il contraltare di ciò – che significa distruzione di ecosistemi e assetti idrogeologici e quindi dissesti, oltre che perdita di paesaggio- è costituito dall'abnorme quota di volumi vuoti – non solo residenziali – che sono stati realizzati nelle città e nei paesi italiani.

La Calabria si conferma come la peggiore regione, in termini di edificazioni inutili (abbiamo il 10% del totale nazionale di edifici inutilizzati, a fronte di meno del 3% di popolazione), ipercementificazione e degrado del territorio.

L'Istat, che ha ormai concluso l'elaborazione dei dati del censimento 2011, mostra che – a livello nazionale – siamo di fronte ad un patrimonio inutilizzato di svariati milioni di stanze e di quasi 20 miliardi di metri cubi per volumetrie. Gli appartamenti inutilizzati sono più di 7 milioni: in attesa del dato esatto relativo ai vani, infatti, ipotizzando un'ampiezza media di 2,8 stanze per appartamento, si rivelano tendenzialmente esatte le stime degli osservatori legati al Forum "Salviamo il Paesaggio" (circa 20 milioni).

2. I dati conclusivi forniti oggi dall'ISTAT, riferiti al censimento ultimo sono clamorosi: oggi il numero degli **edifici** presenti sul territorio nazionale è pari a circa 14,5 milioni per poco più di 31 milioni di appartamenti residenziali. In attesa di avere il dato netto circa le volumetrie e le stanze, appare accettabile la stima-assai prudentiale – di OLT di almeno di 18 miliardi di mc edificati, di cui 15,5 mld (84,3%) di metri cubi residenziali; laddove il fabbisogno nazionale aggregato è di 6,2 mld di mc (siamo 62 milioni di persone, includendo una stima molto largheggiante anche degli immigrati non censiti)!

Le Regioni meridionali esasperano il quadro nazionale: la Campania presenta circa 1 milione di edifici, di cui 65.000 vuoti e inutilizzati per una popolazione di 5.760.000 abitanti, la Puglia rispettivamente 1.100.000 e 54.200 per 4 milioni ca di abitanti, la Basilicata 117.000 e 11.700 per 580.000 abitanti, la Sicilia 1722000 e 132000 per circa 5 milioni di abitanti, la Calabria 750000 e 90000 (1.250.000 e 420.000 alloggi) per poco meno di 2 milioni di abitanti (il 40% del patrimonio residenziale è vuoto e in molti paesi dell'interno ormai esistono più case che abitanti (!); la Sardegna risente della cogenza del Piano Paesaggistico, recentissimamente ripristinata, e presenta "solo" 570.000 edifici, di cui 70.000 vuoti o inutilizzati, per 1.640.000 abitanti.

3. Il dato relativo agli **appartamenti** vuoti –o scarsamente utilizzati- è strabiliante: quasi un alloggio su quattro è vuoto, con una "punta" presentata ancora dalla Calabria con una quota pari al 40%; seguono Sicilia e Sardegna con circa il 30% del patrimonio abitativo inutilizzato, ancora in Piemonte 1 alloggio su 4 è vuoto, laddove in Veneto e Toscana il rapporto è di uno su cinque circa poco meno del Lazio(22%) e poco più della Lombardia(16%).

Per quanto riguarda le città, anche in attesa del dato finale , si possono considerare consistenti le proiezioni parziali, che presentano quote di vani vuoti superiori a 100000 a Torino, Milano e Roma, poco meno a Napoli, decine di migliaia nelle città di Venezia, Padova, Bologna ,Firenze e Genova. In diverse città del sud il numero dei vani costruiti supera quello degli abitanti(ancora in Calabria, a Reggio, "il top" con 40000 stanze in più dei residenti!), in molte aree interne ,non solo meridionali, gli edifici sono più degli abitanti. Emerge una considerazione: solo fino a venti anni fa il dato forse più significativo era il rapporto abitanti/stanze; con il censimento 2001, per l'emergere della

“cascata di case”, oltre alla rilevanza di aspetti più sociologici, quale la tendenziale forte crescita delle famiglie mononucleari, è apparso consistente parlare in termini di abitante/appartamento. Oggi diventa significativo e iconico il rapporto abitante/edificio! In Piemonte abbiamo poco più di 3 abitanti per edificio, in Lombardia poco meno di 5, in Toscana poco più di 4, nel Lazio circa 5. Nelle regioni meridionali abbiamo addirittura meno di 3 abitanti per edificio in Sardegna e in Sicilia, 2,5 in Calabria (!), 5 in Campania, 3,2 in Basilicata, poco meno di 4 in Puglia, che è in linea con il dato medio nazionale.

Ci siamo chiesti a lungo perché nel nostro paese si continuasse a costruire, a dispetto del declino demografico (la quota di immigrazione appare tuttora relativa) e socioeconomico. La spiegazione è stata fornita dagli studiosi di marketing immobiliare: da tempo non si costruisce più per la domanda sociale (che infatti - nonostante tutto il patrimonio vuoto citato - resta in parte inevasa): la rendita fondiaria, poi immobiliare si è trasformata sempre più in finanziaria. I “nuovi vani” dovevano costituire le “basi concrete” per “costruzioni virtuali” di fondi d’investimento o risparmio gestito. A parte la quota di edificato - “lavanderia”, ovvero finalizzata al riciclaggio di capitale illegale, facilmente intrecciata al primo.

4. I dati riferiti alla Sicilia esasperano il quadro di sprechi e costi ambientali, già clamoroso a livello nazionale. La regione presenta circa il 10% di alloggi vuoti per 132000 edifici inutilizzati e quasi un milione di stanze vuote.

I dati riferiti alle province ed ai comuni maggiori confermano o peggiorano tale situazione.

Messina è il capoluogo con il maggior numero di edifici vuoti: 30330; segue Palermo con 22500, Catania con 19000 ca, Agrigento con 17200, Trapani con 13110, Ragusa con ca 8100, Caltanissetta con 7900, Siracusa con 7200; mentre Enna presenterebbe 5200 edifici vuoti.

Per quanto riguarda gli alloggi vuoti per provincia; Palermo ne presenta quasi 200000 (Ca 45000 solo il capoluogo), Catania 130000 (29000 solo il capoluogo), Messina 133000 (79000 solo nel capoluogo); seguono Agrigento con 121000 appartamenti vuoti in provincia, Ragusa con 85000 ca, Siracusa e Caltanissetta che si aggirano ambedue attorno a ca 62000, Enna con 38500 ca.

Va rilevato che nei dati ISTAT post censimento 2011 non sono annoverati molti insediamenti abusivi non ancora individuati dall’Agenzia del Territorio del MET.

5. Nella regione questa inutile (non per speculazione e criminalità) proliferazione di case sempre più vuote e cemento, oltre a offendere paesaggi notevoli, ha colpito componenti ambientali strutturanti per il territorio; per esempio le fiumare, elemento di interrelazione tra i quattro grandi massicci interni (oggi fortunatamente Parchi) e le fasce costiere, che sono sovente state tombinate o addirittura direttamente cementate per le esigenze del costruito. Il dissesto è tale che ad ogni temporale appena più intenso si rischia il disastro.

Negli ultimi anni, anche grazie alla Linea Guida della pianificazione paesaggistica regionale e ai piani di Ambito, approvati negli ultimi anni, è cresciuta la preoccupazione e l’attenzione per questi problemi - ormai drammaticamente clamorosi.

Oltre agli aspetti di difesa ambientale va costruita una grande strategia di recupero urbanistico e paesaggistico degli insediamenti che preveda anche la demolizione delle non poche situazioni non risanabili, la messa in sicurezza e la riqualificazione dell’edificato (Resilienza eco territoriale).

Proprio gli Ambiti di paesaggio possono costituire gli ambienti locali dove sull’enorme patrimonio paesaggistico e storico-culturale si costruiscono strategie di tutela e resilienza ecologica e di valorizzazione sostenibile del territorio. Mentre si portano avanti operazioni di recupero edilizio e urbanistico dell’edificato anche abusivo (richiamate in modo decisivo e anche massiccio da dimensioni e stato del patrimonio), finalizzate a risolvere il problema del disagio abitativo locale

(che visti i dati citati non dovrebbe esistere) e anche a costruire politiche intelligenti di accoglienza e integrazione dei migranti.

6. Le istituzioni ai diversi livelli oggi sembrano troppo deboli e disattente rispetto ai termini dei problemi citati per procedere direttamente alla costruzione delle strategie richieste. Per questo , laddove sono già avviate le politiche di riutilizzo del patrimonio e di recupero del territorio, si sono individuate istanze e strutture ,promosse “dal basso” dalle soggettività sociali più sensibili a questi problemi, spesso insieme a università ed esperti , che siano di ausilio , orientamento e stimolo per l’azione istituzionale (Laboratori territoriali, Osservatori locali e regionali sul disagio abitativo). Anche il sindacato si può fare promotore di simili istanze , affiancando le altre forze tecnico-scientifiche e socioculturali.