

CHI HA PROGETTATO L'ITALIA? RUOLO DELL'ARCHITETTURA NELLA QUALITÀ DEL PAESAGGIO EDILIZIO ITALIANO



Roma ottobre 2017

PREMESSA E OBIETTIVI

CNAPPC ha intenzione di presentare una proposta di legge sull'architettura, sul modello di quella francese.

Al fine di arricchire l'allegato tecnico che accompagna la proposta di legge, CNAPPC ha chiesto al CRESME di sviluppare un'analisi quantitativa che consenta di “misurare il peso della progettazione dell'architetto nel patrimonio edilizio italiano”.

In sostanza quello che si chiesto è capire chi ha progettato il nostro paese e che ruolo ha avuto l'architetto in questa progettazione. Come avremo modo di vedere, però, lo studio è stato anche l'occasione per una riflessione sulle tipologie edilizie e sul modello insediativo che caratterizza il nostro paese, oltre che per la ricostruzione dei flussi di entrata dell'architetto nel mercato.

METODOLOGIA DELLO STUDIO

Per rispondere alla principale domanda posta – “quanta percentuale di patrimonio edilizio italiano è stato progettato dagli architetti”- CRESME ha ricostruito sul piano statistico, sul piano professionale e sul piano normativo, il percorso progettuale che ha caratterizzato l'evoluzione del territorio italiano. In questo senso lo studio ha consentito la costruzione della storia della produzione architettonica italiana e del ruolo dell'architetto nello sviluppo delle città e del territorio italiano.

In termini sintetici, la metodologia che ha guidato il percorso di ricerca è stata la seguente:

1. Stima del patrimonio edilizio residenziale e non residenziale in Italia in numero di edifici, m² e m³;
2. Articolazione del patrimonio edilizio per epoca di costruzione, ambiti territoriali, tipologie dimensionali degli edifici
3. Stima del patrimonio abusivo
4. Analisi della normativa che ha regolamentato nel tempo l'attività di progettazione
5. Studio del funzionamento del mercato della nuova costruzione:

- a. Analisi delle figure professionali della progettazione (architetti, ingegneri, geometri, altri) e delle competenze definite sul piano normativo;
 - b. Analisi delle relazioni tra le figure professionali della progettazione e le imprese di costruzioni
6. Prima stima della progettazione del patrimonio articolata per tipologia di progettista:
- a. Autopromossa e abusiva
 - b. Progettata da geometri
 - c. Progettata da ingegneri
 - d. Progettata da architetti
7. Indagine campionaria su un campione di 3600 permessi edilizi e cantieri di nuova costruzione attivi nel 2017 al fine di analizzare l'attuale stato della progettazione per figure professionali;
8. Elaborazione della stima finale e misurazione del peso della progettazione architettonica in Italia.

Lo studio, oltre a stimare il peso dell'architetto nella progettazione del patrimonio edilizio italiano, ha sviluppato un'analisi sulle caratteristiche di questo patrimonio; di quanto è stato realizzato, di che tipologie edilizie si tratta, in quali ambiti geografici, ecc. Lo studio ha così consentito di sviluppare alcune considerazioni sulla storia della produzione edilizia italiana.

Nelle note che seguono vengono anticipati in forma sintetica due dei principali risultati dello studio .

15 MILIONI DI EDIFICI COSTITUISCONO IL PATRIMONIO EDILIZIO ITALIANO

Sul territorio italiano sussistono , secondo le stime del CRESME, 15 milioni di edifici:

- 11,9 milioni di edifici sono costituiti da edifici residenziali, destinati unicamente all’abitare o a un mix di attività residenziali ed economiche;
- 1,6 milioni sono gli edifici interamente destinati allo svolgimento di attività non residenziali, primarie, secondarie o terziarie;
- 1,5 milioni di edifici sono non utilizzati, o collabenti, o destinati ad altri usi (ad esempio: cabine elettriche, stazioni di pedaggio, stazioni per pompe di benzina, torri, fortificazioni, fari, ecc.)

Il patrimonio edilizio italiano per destinazione d’uso al 2016 (numero di edifici)

15 MILIONI DI EDIFICI

RESIDENZIALE

**11,9 MILIONI DI EDIFICI
30,7 MILIONI DI ABITAZIONI**

NON RESIDENZIALE

1,6 MILIONI DI EDIFICI

NON UTILIZZATI, ALTRO USO O COLLABENTI

1,5 MILIONI DI EDIFICI

Fonte: Cresme

UN PAESE DI EDIFICI RESIDENZIALI PICCOLI, SPALMATO SU UNO SCABROSO TERRITORIO

Lo studio ci mostra un'Italia come un Paese di piccoli edifici distribuiti, sparsi, su un territorio bellissimo e scabroso. La sua edilizia, potremmo dire, è prevalentemente “bassa” e “minuta”, costituita da edifici di piccole e piccolissime dimensioni che si diffondono, consumando rilevanti quantità specifiche di suolo, nelle pianure, lungo le coste, arrampicandosi sulle colline e urbanizzando le aree interne. Ma la piccola dimensione edilizia la si trova anche all'interno dei confini delle città. Potremmo dire che poche altre cose mostrano il carattere individuale, proprietario, minuto dell'economia italiana, come l'analisi del suo patrimonio edilizio residenziale.



Fonte: elaborazione Cresme

Gli edifici destinati alla residenza, o a un mix di residenza e attività economiche svolte in edifici a prevalenza residenziale – perché questo è un altro carattere del nostro Paese- sono 11,9 milioni, il 79,3% dell'intero stock edilizio italiano.

Questi 11,9 milioni di edifici sono così articolati:

- 9,1 milioni, il 76,5%, sono costituiti da edifici mono-bifamigliari che contengono 11,7 milioni di abitazioni il 38,2% dei 30,6 milioni di abitazioni che secondo le stime del Cresme rappresentano lo stock abitativo italiano¹;

¹ Cfr. L.Bellicini, *La domanda di edilizia privata sociale e di smart living community in Italia*, DRAFT, Roma 2016, per l'analisi delle diverse stime che vengono utilizzate per lo stock edilizio italiano da parte di Istat, Agenzia delle Entrate e dell'Autorità per l'Energia Elettrica, Gas e Sistema Idrico.

- 2,3 milioni di edifici, 9 milioni di abitazioni, pari al 19,3% dell'stock edilizio e al 29,4% delle abitazioni, sono costituiti da edifici da 3 a 8 piani;
- 300.000 edifici, per 3,6 milioni di abitazioni sono costituiti da edifici da 9 a 15 abitazioni;
- 200.000 edifici, 6,3 milioni di abitazioni, sono costituiti da edifici con oltre 15 abitazioni .

Considerando questi dati, potremmo ipotizzare che l'Italia si divide in tre grandi tipologie, in Tre Italie. Non sono le Tre Italie socio-economiche descritte dai lavori di Bagnasco², le tre Italie del Nord, del Centro e del Sud; ma soprattutto le Tre Italie prodotte dal complesso rapporto storico di valori immobiliari, modelli economici, radici e comportamenti socio-culturali che si mostra “fossilizzato”, “cristallizzato” in tre forme tipologiche edilizie dell'abitare:

- L'Italia mono-bifamiliare della provincia e della dispersione, oggetto di numerose analisi dell'urbanistica italiana³, ma poco tradotta in elemento fisico, prevalentemente costituita da edilizia mono-bifamiliare, o da una moda costruttiva costituita da edifici comunque di piccole dimensioni, come vedremo in parte “autopromossa”, quando non abusiva;
- L'Italia della periferia, addossata alle aree centrali, frutto di modelli edilizi più intensi, fatta di edifici con oltre 5 abitazioni, e che man mano salgono in altezza in relazione ai valori immobiliari urbani e ai cicli storici della speculazione immobiliare senza mai raggiungere nel nostro Paese l'intensità e la dimensione raggiunta nelle altre grandi metropoli europee e internazionali;
- La “piccola” Italia dei centri storici, perché i centri storici sono piccoli in termini di edifici e popolazione; è l'Italia della conservazione del patrimonio storico-artistico e del tessuto storico-edilizio, l'esito di un percorso culturale e di valori architettonici così forte da determinare la principale specificità politica italiana in materia di urbanistica, forse l'unica vera politica dal secondo dopoguerra, tale da segnare l'immagine del nostro Paese come un paese ancorato al suo passato fatto di cento città che restano identificate nella massima rappresentazione di “città storiche”.

² Per una ricostruzione della nascita e dell'evoluzione del concetto di “tre Italie”, si veda ora B.Vecchio, *Terza Italia e strutture socio-agrarie tradizionali: per un bilancio del dibattito*, in C. Muscara. G.Scaramellini, A. Talia, *Tante Italie, una Italia. Dinamiche territoriali e identitarie. Volume III. Terza Italia. Il peso del territorio*, Franco Angeli Milano, 2011

³ F. Indovina, *Dalla città diffusa all'arcipelago metropolitano*, F.Angeli, Milano 2009

Oggi, a ben vedere, ognuno di questi ambiti urbani necessiterebbe di una propria azione strategica, ma allo stesso tempo di una visione integrata, che definisca una nuova via alla crescita. Le varie riflessioni in atto che riguardano il tema della “Post-metropoli”, oppure della “Metropoli orizzontale” sono oggi testimonianze dell’avvio di una nuova stagione interpretativa per una nuova fase, alla quale però, in Italia, sembra mancare spessore.

Infatti, di fronte ad uno scenario urbano internazionale caratterizzato da dinamiche fortemente concentriche, da politiche di investimento che rilanciano il ruolo della città centrale, attraverso profondi processi di rigenerazione urbana, destinati ad attirare la popolazione e a potenziare il sistema economico della città; alimentato da piani strategici che disegnano i contenuti di un nuovo paradigma urbano, fatto di digitalizzazione, resilienza ambientale, pesanti trasformazioni fisiche, nuovi standard, sostenibilità e importantissime risorse pubbliche e private messe in gioco, nel nostro Paese emergono per contrasto :

- la specificità di un modello insediativo italiano, fatto di residenze e attività economiche, sino a ieri competitivo, oggi in cerca di nuove strategie , dove la piccola dimensione e la diffusione insediativa “la fanno da padrone”; un sistema che ha visto la “piccola edilizia” diffondersi dalle pianure alle coste, arrampicandosi sino alle aree interne, determinando un modello socio-economico su cui molto si è scritto e che oggi è chiamato alla prova della quarta rivoluzione industriale e della deriva demografica.
- la specificità di un eccezionale tessuto edilizio storico-artistico che caratterizza i centri storici delle molte città italiane, anche medio piccole, oggi però debolissime nel disegnare un futuro di trasformazione.

Il terzo livello insediativo, quello delle periferie urbane, più o meno ampie - in alcuni casi nelle città medie, anche deboli corpi tra centro e edilizia diffusa-, rappresenta una questione più simile a quelle di altre realtà urbane internazionali: la periferia come luogo della debole qualità socio-economica, della “non-urbanità”; come luogo della tensione sociale, dell’assenza di servizi, dell’assenza di investimenti e progetto. Città abbandonata a se stessa in cerca di progetto.

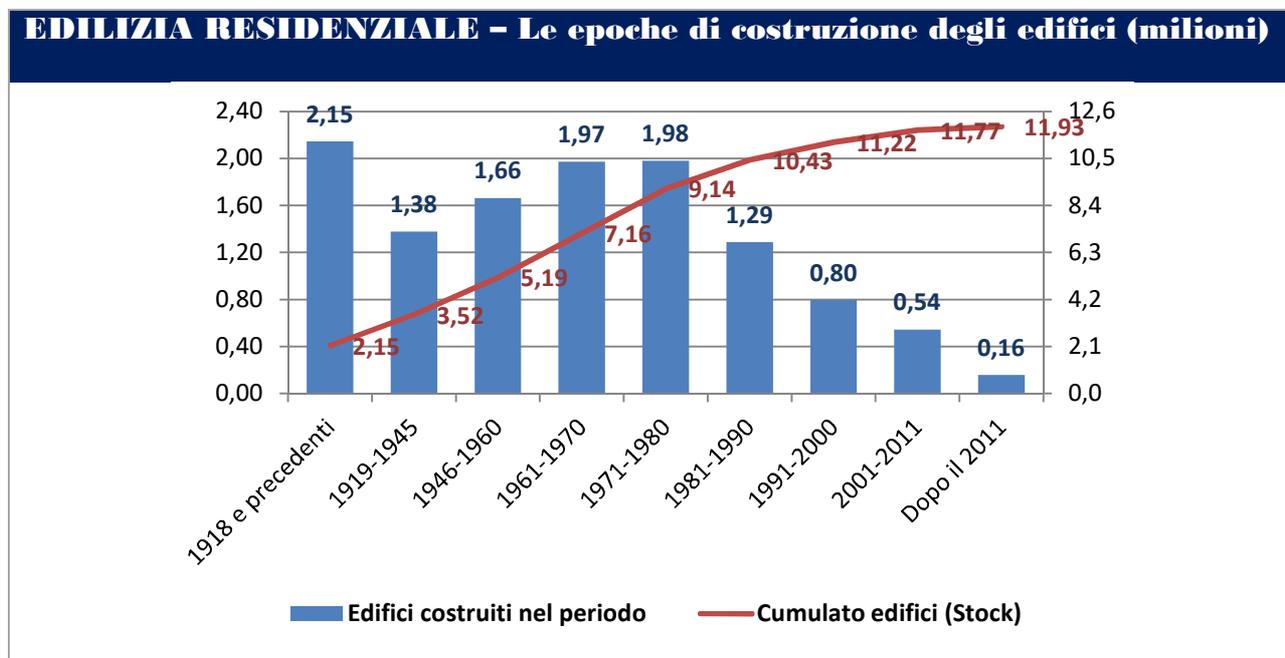
Lo sviluppo di una nuova politica urbana in Italia si confronta in sostanza con una grande sfida determinata, da un lato, dalla corsa competitiva intrapresa da molti sistemi urbani europei che vede come principali giocatori vincenti le città centrali che sanno “reinventarsi”; e dall’altro, con la necessità di tenere conto

delle profonde differenze insediative che caratterizzano le tre componenti del modello insediativo italiano: l'ampia parte di edilizia di piccola dimensione diffusa sul territorio e sulla quale è difficile intervenire anche solo per questioni di dimensione territoriale (molto ampia) e massa specifica (molto piccola); il sistema di centri storici, piccoli in termini di popolazione e di edifici, che concentrano importanti valori economici e simbolici e che per queste ragioni rendono difficili interventi di trasformazione su scale comparabili e quelle di altre realtà anche solo europee; l'ampia semi-orizzontale città della periferia nella quale vive l'altra parte della popolazione italiana che non vive nel territorio diffuso,

Ma sono proprio queste condizioni che generano l'urgenza di una nuova politica, di un nuovo paradigma, che indirizzi e analizzi i processi di trasformazione del territorio e definisca strategicamente un nuovo modello di sviluppo tenendo conto degli scenari in atto⁴.

CHI HA PROGETTATO GLI EDIFICI ITALIANI: LO STOCK ESISTENTE AL 2016

Come abbiamo visto secondo le stime del CRESME gli edifici residenziali sono 11,9 milioni; uno degli obiettivi dello studio era misurare chi li avesse progettati.

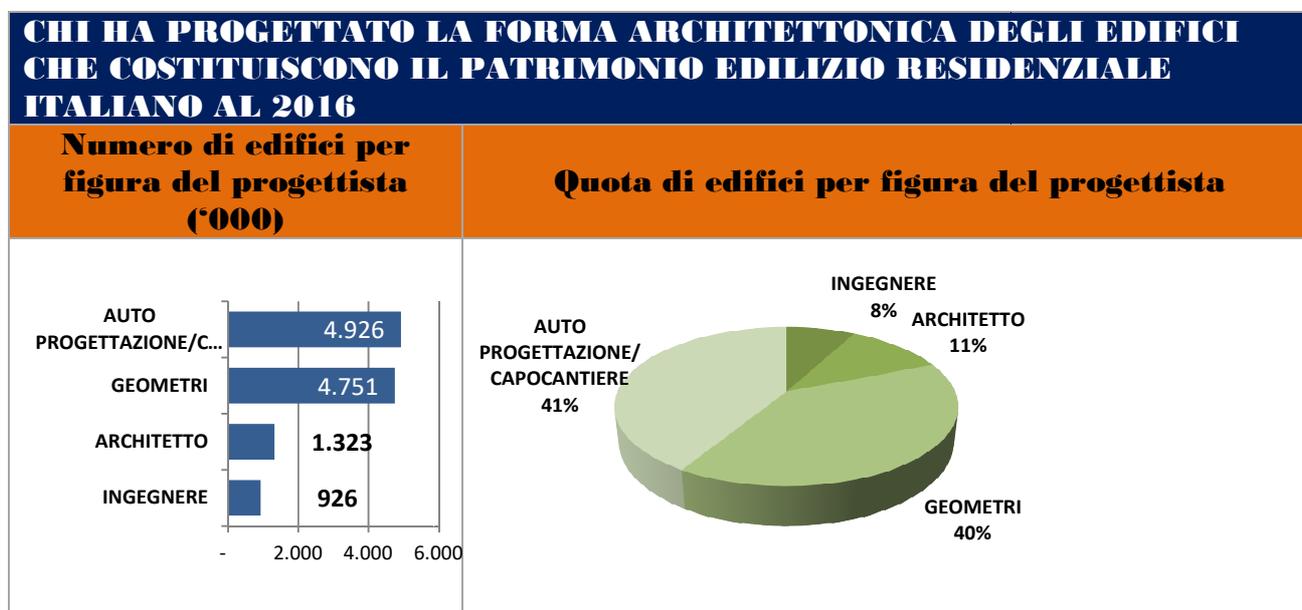


Fonte: elaborazione Cresme

⁴ Si vedano: J.Scot, *Resurgent Metropolis: Economy, Society and Urbanization in an Interconnected World*, International Journal of Urban and Regional Research, 2008; P.Perulli (a cura di), *Terra mobile. Atlante di una società globale*, Einaudi, Torino 2014; A.J. Scott, *The constitution of the city: economy, society and urbanization in the capitalist era*; Palgrave Macmillan, Basingstoke UK 2017

Secondo l'ampia analisi svolta dal CRESME sulle epoche di costruzione del patrimonio edilizio la produzione di edifici in Italia è la seguente:

- 2,15 milioni di edifici sono stati costruiti prima del 1919
- 1,38 milioni sono il frutto della costruzione tra le due guerre, 51.100 edifici costruiti all'anno;
- 1,66 milioni di edifici sono il risultato della ricostruzione avvenuta tra 1946 e 1960; si tratta di una produzione di ca. 110.700 edifici all'anno;
- 1,97 milioni sono il prodotto degli anni '60, quelli del boom economico e del triangolo industriale, la produzione parla di 197.000 edifici all'anno;
- E 1,98 milioni di edifici sono stati realizzati nelle provincia e nel sud negli anni '70; 198.000 edifici all'anno;
- La produzione di edifici è fortemente scesa negli anni '80, con la crisi delle città del centro nord e il concentrarsi dell'edificazione nel mezzogiorno; 1,29 milioni di edifici nel decennio, 129.000 all'anno;
- 80.000 edifici all'anno hanno caratterizzati il primo decennio del XXI secolo;
- Mentre la produzione annua tra 2011 e 2016 è scesa a 32.000 edifici all'anno.



Fonte: elaborazione Cresme

Attraverso l'analisi dell'ingresso dei vari professionisti, ingegneri, geometri, architetti, periti nel mercato italiano, l'analisi delle tipologie edilizie e delle epoche di costruzioni, e tenendo conto dell'evoluzione della normativa che ha regolato l'attività delle diverse figure professionali nel corso del tempo, l'attribuzione della

produzione edilizia in termini di titolarità progettuale a cui la ricerca è giunta, è la seguente:

- degli 11,9 milioni di edifici destinati all'attività residenziale in Italia
 - quasi 5 milioni di edifici, il 41%, sono realizzati attraverso forme di auto-promozione o figure professionali che possiamo attribuire al capo-cantiere o al mastro-costruttore, per scendere nel passato. All'interno di questo mondo sta anche la produzione abusiva;
 - 4,8 milioni di edifici, il 40% del totale, sono stati progettati dai geometri;
 - 1,3 milioni di edifici, l'11%, sono stati progettati dagli architetti;
 - 900.000 edifici sono stati progettati dagli ingegneri.

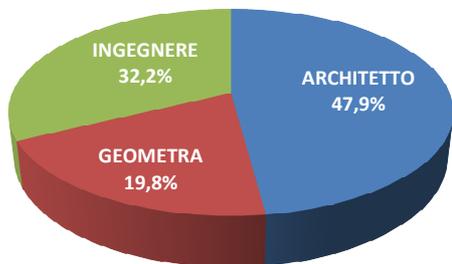
CHI HA PROGETTATO GLI EDIFICI ITALIANI: UN CAMPIONE DI NUOVE COSTRUZIONI NEL 2017

Il CRESME ha inoltre realizzato un'indagine su un campione di 3.600 cantieri e progetti di nuova costruzione attivi nel 2017, per i quali è stata verificata l'attribuzione dei vari livelli di progettazione. Dall'indagine è risultato che, nel complesso, i progetti a firma dell'architetto sono pari al 47,8%, quelli dell'ingegnere al 32,2% e quelli del geometra al 19,8%.

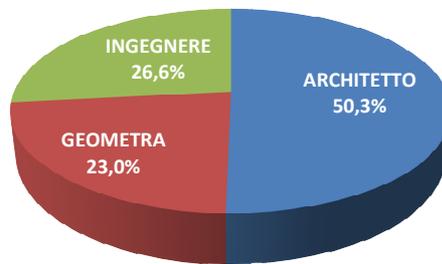
L'architetto vede crescere il suo ruolo se si analizza il campione evidenziando una attività di progettazione generale (50,3%), soprattutto si sale al 75,8% per la progettazione architettonica; mentre gli impianti per l'86,1% e le strutture per il 93,6% sono progettati dagli ingegneri; la voce in cui il geometra emerge con maggior peso è quella della progettazione in generale, all'interno della quale il geometra firma il progetto nel 23% dei casi analizzati.

I progetti 2017 di nuova costruzione per tipo di progettazione eseguita e figura del professionista incaricato - valori %

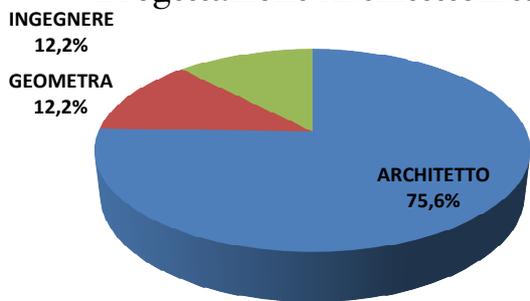
Tutte le voci di progettazione



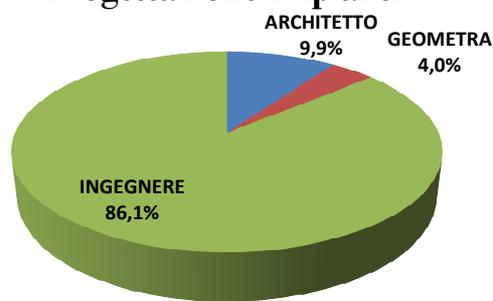
Progettazione (in generale)



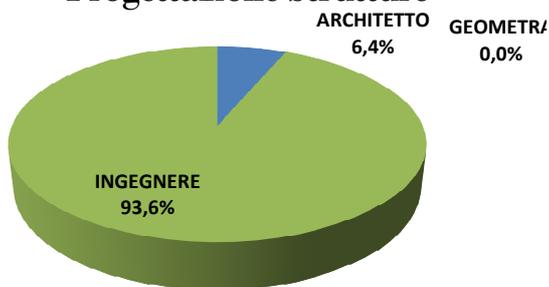
Progettazione Architettonica



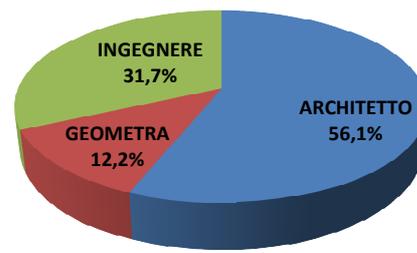
Progettazione Impianti



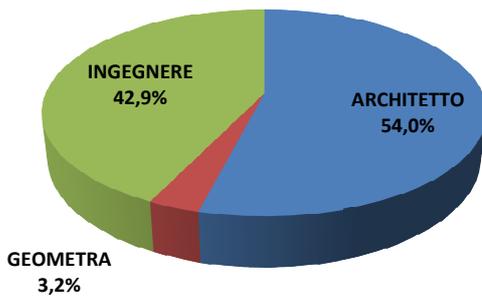
Progettazione Strutture



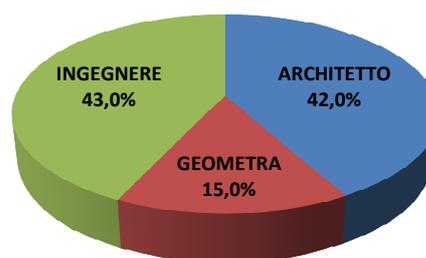
Progettazione Preliminare



Progettazione Definitiva



Progettazione Esecutiva



Fonte: elaborazione Cresme