

Ricerca Cresme/Cnappc: dei 12 milioni di edifici italiani, il 41% è stato autocostruito

31 Ottobre 2017

Degli 11,9 milioni di edifici residenziali in Italia, 5 milioni (il **41%**) sono stati realizzati attraverso forme di **auto-promozione** e di autocostruzione o da figure professionali che nel passato erano quelle del capo-cantiere o del mastro-costruttore – “ed è all’interno di questo mondo che si annida la maggior parte della produzione abusiva”.

Altri 4,8 milioni di edifici (il **40%**) sono stati **progettati dai geometri**; 1,3 milioni (l'**11%**) dagli **architetti**; **900 mila edifici**, infine, dagli **ingegneri**.

È quanto emerge dalla Ricerca “**Chi ha progettato l’Italia? Ruolo dell’Architettura nella qualità del paesaggio edilizio italiano**” realizzata da Cresme e Consiglio Nazionale degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori (Cnappc) e presentata sabato scorso a Padova nel corso della Conferenza Nazionale degli Ordini degli APPC.

Epoche di costruzione del patrimonio edilizio

Per quanto riguarda le epoche di costruzione del patrimonio edilizio, emerge che:

- **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**, una produzione di circa 110.700 edifici all’anno;
- **1,97 milioni** sono il prodotto degli **anni '60**, quelli del boom economico e del triangolo industriale, si tratta di 197.000 edifici all’anno;
- **1,98 milioni** di edifici sono stati realizzati nelle provincia e nel sud negli **anni '70**, 198mila 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 caratterizzato il primo decennio del XXI secolo; mentre la produzione annua tra 2011 e 2016 è scesa a 32.000 edifici all’anno.

Chi ha progettato gli edifici

Relativamente alla progettazione, su un campione di 3.600 cantieri e progetti di nuova costruzione attivi nel 2017, i progetti a firma di un **architetto** sono pari al **47,8%**, quelli di un **ingegnere** al **32,2%**, mentre quelli a firma di un **geometra** sono pari al **19,8%**.

Se si analizza il campione, **l’architetto** vede crescere il suo ruolo nell’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 da **ingegneri**; la voce in cui il **geometra** emerge con maggior peso è quella della **progettazione generale**, all’interno della quale il geometra firma il progetto nel 23% dei casi analizzati.

Tipologie edilizie e modelli insediativi

Oltre ad illustrare chi ha progettato il nostro Paese, la ricerca consente anche una riflessione sulle tipologie edilizie e sul modello insediativo che caratterizza i nostri territori.

Sul territorio italiano sussistono 15 milioni di edifici: **11,9 milioni di edifici** sono **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 o **non utilizzati**, o non in grado di produrre reddito, o destinati ad altri usi.

Degli 11,9 milioni di edifici destinati alla residenza, 9,1 milioni, il **76,5%**, sono costituiti da edifici **mono-bifamigliari**; 2,3 milioni per 9 milioni di abitazioni pari al 19,3% dello stock edilizio e al 29,4% delle abitazioni, sono costituiti da edifici da 3 a 8 piani; 300mila, per 3,6 milioni di abitazioni sono costituiti da edifici da 9 a 15 abitazioni; 200mila, per 6,3 milioni di abitazioni, sono costituiti da edifici con oltre 15 abitazioni.

Tre Italie: mono-bifamigliare, della periferia, dei centri storici

Considerando questi dati, la ricerca ipotizza che l'Italia potrebbe essere divisa in tre grandi tipologie:

1. **L'Italia mono-bifamigliare** della provincia e della dispersione, prevalentemente costituita da edilizia mono-bifamigliare, o da una moda costruttiva costituita da edifici comunque di piccole dimensioni in parte "autopromossa", quando non abusiva;
2. **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;
3. **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".

Cnappc: 'necessaria una legge sulla qualità dell'architettura'

Per il Consiglio Nazionale degli Architetti "la ricerca mostra, ancora di più, l'importanza che sia approvata una legge sulla qualità dell'architettura che gli architetti italiani stanno promuovendo - legge che, ad esempio, in Francia, ha già festeggiato i quarant'anni - e che consideri l'architetto figura centrale della progettazione architettonica. Fulcro della legge devono essere i principi che l'architettura di qualità genera plusvalore economico e sociale, non solo con riferimento all'opera progettata, ma a tutto l'ambiente circostante; che la qualità ha un costo, ma che questo costo è di gran lunga inferiore al plusvalore che è in grado di generare, evidenziando, quindi, il rilevante interesse pubblico della progettazione di qualità".

“Ed è proprio per favorire l’architettura di qualità – sottolinea Giuseppe Cappochin, Presidente degli architetti italiani – che **stiamo promuovendo il concorso di progettazione in due fasi**: la prima aperta e poco impegnativa; la seconda, alla quale accedono mediamente cinque progettisti che ricevono un onorario per la redazione del progetto preliminare e con il premio al vincitore rappresentato dall’affidamento dell’incarico di tutte le fasi della progettazione e la direzione artistica”.

“È questo un modello che stiamo perseguendo sottoscrivendo **Protocolli d’intesa con Milanosesto spa** per la progettazione di un edificio di edilizia residenziale convenzionata nel nuovo quartiere di Sesto San Giovanni (Milano); **con Croce Rossa Italiana** per la progettazione delle opere nei territori colpiti dal sisma nell’Italia centrale; **con l’Associazione “I Love Norcia”**, il Comune di Norcia e la Regione Umbria per dare il via ad un concorso internazionale di progettazione finalizzato alla realizzazione del “Progetto Arca” ideato da quella Associazione per creare un luogo simbolo per una rinascita sociale, etica, culturale ed economica della comunità”.

[281017 Cnappc Cresme sintesi ricerca Chi ha progettato l'Italia](#)

Fonte: **ufficio stampa Cnappc**