

«La rigenerazione urbana è essenziale ma è necessario renderla conveniente»

COSTI E TEMPI SCORAGGIANO GLI INVESTIMENTI TROVARE SOLUZIONI TOCCA A NOI PRIVATI E AGLI ENTI PUBBLICI

«Il vecchio detto non sbaglia mai: prevenire è meglio che curare». Parola di Fabio Napoli, presidente di Ance Aics Salerno (Associazione Nazionale Imprenditori Edili), che interviene sul tema del rischio sismico e della messa in sicurezza degli edifici. La necessità, secondo Napoli, è quella di mettere in campo meccanismi virtuosi fra enti pubblici, privati cittadini ed imprese per riqualificare in maniera omogenea e ampia le aree più fragili delle città e dei territori salernitani.

Il rischio sismico in Campania e nel salernitano resta una questione molto delicata. Dai dati emerge che ancora troppi edifici risalgono a epoche in cui la normativa sull'adeguamento sismico non esisteva.

«I numeri parlano chiaro. Quando abbiamo avviato il programma legato al sisma bonus, si stimava che in Italia ci fossero circa 12 milioni e mezzo di immobili costruiti prima del 1976, ovvero prima che i grandi terremoti portassero a una revisione normativa significativa. Il problema principale, soprattutto nelle nostre zone ad alta sismicità, riguarda la sicurezza strutturale. A seguito del terremoto del 1980 abbiamo compreso che questi eventi non sono episodi isolati, ma fanno parte di una dinamica sismica continua. Per questo riteniamo che la sicurezza debba essere la priorità assoluta, anche rispetto a interventi di efficientamento energetico o estetici. Mettere a norma un edificio significa proteggerne la struttura prima di ogni altra cosa. È come una persona che si veste bene ma ha le ossa fragili: l'apparenza non basta se le fondamenta sono compromesse. Bisogna quindi puntare sulla rigenerazione urbana con un sistema che premi gli interventi reali e non distribuisca incentivi in modo indiscriminato».

In questo contesto, dunque, la rigenerazione urbana può rappresentare una soluzione valida?

«La rigenerazione urbana è essenziale, ma deve essere affrontata con una visione complessiva. Non si tratta di demolire e ricostruire singoli edifici, ma di intervenire su interi comparti urbani, migliorandoli non solo sotto il profilo edilizio ma anche sociale. Un edificio sicuro, ma inserito in un contesto degradato e privo di servizi, non è vera rigenerazione. A Salerno, come Ance, abbiamo siglato un protocollo d'intesa con la Soprintendenza che ha avuto risalto a livello nazionale per evitare blocchi burocratici a progetto avanzato. Riteniamo fondamentale un approccio condiviso per superare le criticità, perché il modello urbanistico del futuro non sarà più basato sull'espansione delle città, ma sulla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, con minor consumo di suolo e maggiore sicurezza. La vera sfida è trovare un metodo che renda conveniente questa operazione sia per le amministrazioni pubbliche sia per i privati, perché al momento i costi e i tempi di attuazione scoraggiano gli investimenti».

Quali sono i costi reali per adeguare sismicamente un edificio pre-1980?

«I costi di una ristrutturazione sismica sono generalmente molto più alti rispetto alla demolizione e ricostruzione. Intervenire su un edificio con oltre 50 anni di vita significa affrontare un'incognita strutturale: i materiali utilizzati all'epoca non hanno la qualità degli attuali, e non si sa cosa si possa una volta aperte le strutture. Nei centri storici, la situazione si complica ulteriormente: molti edifici non hanno strutture in cemento armato, ma murature in pietra collegate ad altre costruzioni, quindi gli interventi devono essere più ampi e coordinati».

E per quanto riguarda il sisma bonus? Qual è la sua efficacia?

«Il sisma bonus ha funzionato, soprattutto nella formula del sisma bonus acquisti, che ha favorito la rigenerazione urbana attraverso incentivi sugli immobili abbattuti e ricostruiti. Il problema è che oggi le agevolazioni sono state ridotte e non sono più cedibili, rendendole meno attrattive. Servirebbe un modello che permetta alle imprese di monetizzare gli incentivi, così da rendere conveniente la messa in sicurezza del patrimonio edilizio. Inoltre, il taglio delle percentuali di detrazione, ora al 36-50%, riduce ulteriormente l'efficacia dello strumento, rendendo ancora più difficile incentivare interventi su larga scala».