



Confederazione Nazionale
dell'Artigianato e della Piccola
Media Impresa

COSTRUZIONI-IMPIANTI

Unione Regionale della Sardegna
09122 Cagliari – Viale Elmas, 33/35
Tel. (070) 273728 – Fax (070) 273726
www.cnasardegna.it - regionale@cnasardegna.it

Comunicato stampa 11 giugno 2019

Edilizia: il potenziale residuo del mercato abitativo della ristrutturazione (escluso il patrimonio immobiliare pubblico) in Sardegna vale 2,1 miliardi di euro e 32 mila posti di lavoro

Oltre 415 mila abitazioni sarde non hanno visto alcuna attività di manutenzione straordinaria. Nell'isola il 42% delle abitazioni (296 mila su un totale di circa 707 mila) insiste su edifici costruiti prima degli anni Settanta ed ha più di 50 anni

Negli ultimi 10 anni sono stati effettuati nell'isola circa 292 mila interventi di ristrutturazione edilizia abitativa. Nell'ultimo quadriennio le abitazioni ristrutturate sono state circa 119 mila (44 mila nella provincia metropolitana di Cagliari e 39 mila a Sassari)

Negli ultimi 4 anni gli investimenti in rinnovo abitativo sono stati di circa 3,2 miliardi di euro (in media 26.500 euro ad intervento)

Delle 126 mila abitazioni che nell'isola versano in stato di conservazione mediocre o pessimo circa 80 mila (il 63%) non sono state oggetto di alcun intervento (la media italiana è il 57%). Solo l'8% ha beneficiato di interventi su elementi strutturali

Su 707 mila abitazioni occupate quelle interessate da interventi sono state il 41%, contro una media nazionale del 48%

Su circa 1.627 edifici scolastici presenti in Sardegna il 52% è stato costruito prima del 1975

Porcu e Mascia (CNA): Sebbene il potenziale per la rigenerazione edilizia e immobiliare risulti consistente non esiste un vero e proprio progetto per la riqualificazione del tessuto immobiliare sardo ma una polverizzazione di interventi spiccioli mirati a sostituire elementi fabbricativi, impianti guasti o a migliorare l'aspetto estetico. Occorre garantire tassi di ristrutturazione più elevati e più strutturali, sostenere e promuovere l'ammodernamento del patrimonio immobiliare pubblico e privato con le "tecnologie intelligenti".

Esiste in Sardegna un enorme potenziale rappresentato dalla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. **Negli ultimi dieci anni sono stati effettuati nell'isola circa 292 mila interventi di ristrutturazione edilizia abitativa**, ma ci sono ancora **oltre 415 mila abitazioni sarde non hanno visto alcuna attività di manutenzione straordinaria**. È un dato molto significativo, visto che nella nostra regione il 42% delle abitazioni (296 mila su un totale di circa 707 mila) insiste su edifici costruiti prima degli anni Settanta e ha quindi più di 50 anni. Delle circa 126 mila abitazioni che versano in uno stato di conservazione mediocre o pessimo, circa 80 mila (il



**Confederazione Nazionale
dell'Artigianato e della Piccola
Media Impresa**

COSTRUZIONI-IMPIANTI

Unione Regionale della Sardegna
09122 Cagliari – Viale Elmas, 33/35
Tel. (070) 273728 – Fax (070) 273726
www.cnasardegna.it - regionale@cnasardegna.it

63%) non è stato oggetto di alcun intervento (la media italiana è del 57%) e soltanto l'8% ha beneficiato di interventi su elementi strutturali. Per non contare il patrimonio edilizio pubblico: su circa 1.627 edifici scolastici presenti in Sardegna (tra scuola primaria e secondaria) il 52% è stato costruito prima del 1975. Si tratta di circa 840 edifici, molti in cemento armato, che necessitano di un monitoraggio e di una manutenzione continua.

Lo stato degli edifici in Sardegna

In base al report della Cna Sardegna il **42% delle abitazioni dell'isola (296 mila su un totale di circa 707 mila) insiste su edifici costruiti prima degli anni Settanta ed ha quindi, oggi, più di 50 anni**. Se si riflette sul ciclo di vita degli edifici questa percentuale assume un significato ancora maggiore: l'aspettativa di vita media delle componenti di un edificio è infatti pari a circa 60 anni¹. Ne consegue che il patrimonio edilizio regionale andrebbe come minimo monitorato costantemente.

Tabella 1 – Stock abitativo per epoca di costruzione al 2018 in Sardegna

EPOCA DI COSTRUZIONE	Prima del 1919	Dal 1919 al 1945	Dal 1946 al 1961	Dal 1962 al 1971	Dal 1972 al 1981	Dal 1982 al 1991	Dal 1982 al 2001	Dal 2002 al 2011	Dopo il 2011	Totale
Nessun intervento	23.205	29.369	52.329	61.521	64.769	55.198	41.336	62.369	25.121	415.217
Abitazioni con interventi	15.563	21.062	41.124	51.827	59.758	47.267	25.675	24.197	5.740	292.213
di cui: agli impianti	10.751	15.060	30.338	39.345	47.160	37.650	19.767	19.184	4.308	223.563
agli elementi strutturali	4.579	6.428	10.795	10.402	10.054	7.330	4.492	9.463	3.157	66.700
agli elementi non strutturali	11.650	16.307	31.692	39.589	44.938	34.115	18.047	18.894	4.928	220.160
Totale	38.768	50.431	93.453	113.348	124.527	102.465	67.011	86.566	30.861	707.427

Fonte: CNA Sardegna

Tabella 2 – Stock abitativo occupato per stato di conservazione nel 2018 in Sardegna

OPERE O INTERVENTI ALL'ABITAZIONE	Stato di conservazione				Totale
	Ottimo	Buono	Mediocre	Pessimo	
Nessun intervento	117.381	217.481	72.790	7.562	415.214
Abitazioni con interventi	82.641	163.347	42.479	3.748	292.215
di cui: agli impianti	64.566	124.840	31.494	2.667	223.567
agli elementi strutturali	21.329	34.752	9.714	907	66.702
agli elementi non strutturali	63.018	122.481	31.754	2.907	220.160
Totale	200.022	380.828	115.269	11.310	707.427

Fonte: Cna Sardegna su dati ISTAT (Censimento popolazione e abitazioni 2011)

¹ La media è ottenuta attraverso la ponderazione fra le aspettative dei singoli componenti con il costo necessario alla loro sostituzione o ripristino. Per esempio, i 15 anni delle chiusure con il loro costo di sostituzione, i 20 anni della lattoneria, i 150 anni del calcestruzzo (si pensi che il D.M. 14/01/2008 individua in 50 anni la soglia minima di vita delle strutture di opere ordinarie), ecc.



Confederazione Nazionale
dell'Artigianato e della Piccola
Media Impresa

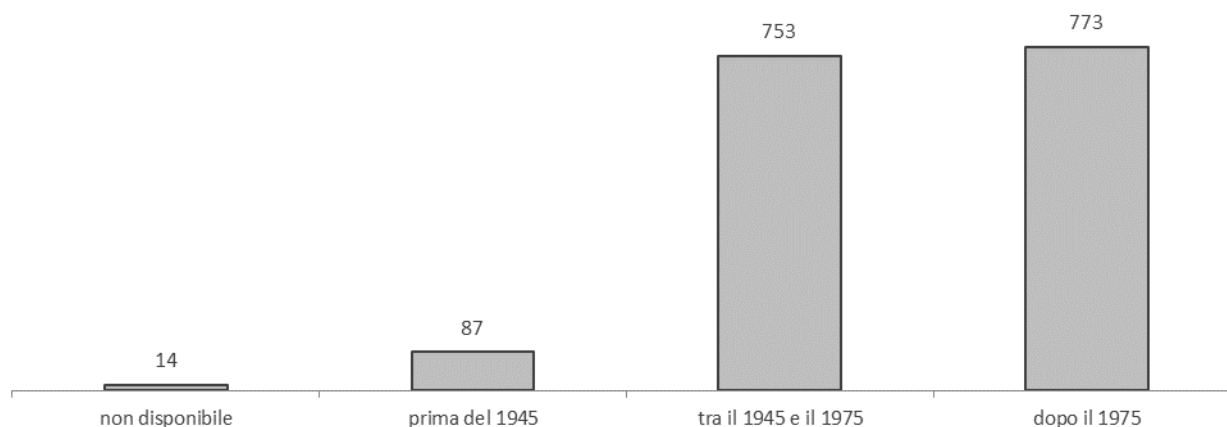
COSTRUZIONI-IMPIANTI

Unione Regionale della Sardegna
09122 Cagliari – Viale Elmas, 33/35
Tel. (070) 273728 – Fax (070) 273726
www.cnasardegna.it - regionale@cnasardegna.it

In base al report della Cna Sardegna **circa il 18% delle unità abitative sarde è stimato in stato di conservazione mediocre (16%) o pessimo (1,6%)**. Nel complesso si tratta di 126 mila abitazioni con evidenti necessità di riqualificazione. Di queste, considerando l'ultimo decennio, il 63% (circa 80 mila) non è stato oggetto di alcun intervento (la media italiana è il 57%) e solo l'8% ha beneficiato di interventi su elementi strutturali. Nel complesso **su 707 mila abitazioni occupate quelle interessate da interventi sono state il 41%, contro una media nazionale del 48%**.

Ma il tema delle vetustà degli edifici riguarda anche il patrimonio edilizio pubblico. Di grande interesse, ad esempio, è il tema degli edifici scolastici. Una stima della CNA indica che su un totale di circa 1.627 edifici scolastici presenti in Sardegna (scuola primaria e secondaria) il 52% sia stato costruito prima del 1975: si tratta di circa 840 edifici, molti in cemento armato, che necessiteranno di una sempre maggiore controllo e di un monitoraggio continuo.

Epoca di costruzione degli edifici scolastici in Sardegna



Fonte: stime CNA Sardegna su dati Cresme

Il potenziale residuo del mercato delle ristrutturazioni (comparto abitativo) in Sardegna

Ma qual è il potenziale residuo del mercato della ristrutturazione in Sardegna? A questa domanda cerca di rispondere un report della Cna Sardegna che ha messo a confronto i dati sulle ristrutturazioni edili registrate nell'isola con quelli sullo stato di conservazione del patrimonio edilizio in Sardegna.

In Sardegna nell'ultimo quadriennio le abitazioni ristrutturate nell'isola sono state circa 119 mila, di cui 44 mila nella provincia metropolitana di Cagliari e 39 mila a Sassari. Nello stesso periodo l'ammontare degli investimenti in rinnovo abitativo in Regione è stato circa **3,2 miliardi di euro, per un valore medio di 26.500 euro ad intervento**. Considerando che, tra le 415 mila abitazioni che negli ultimi dieci anni non hanno usufruito di interventi di rinnovo circa 80 mila sono stimate in pessimo o mediocre stato di conservazione, si ottiene un **potenziale residuo di circa 2,1 miliardi di euro del mercato della manutenzione straordinaria in Sardegna**, che corrispondono, considerando l'impatto occupazionale diretto e indotto, a **circa 32 mila addetti**.

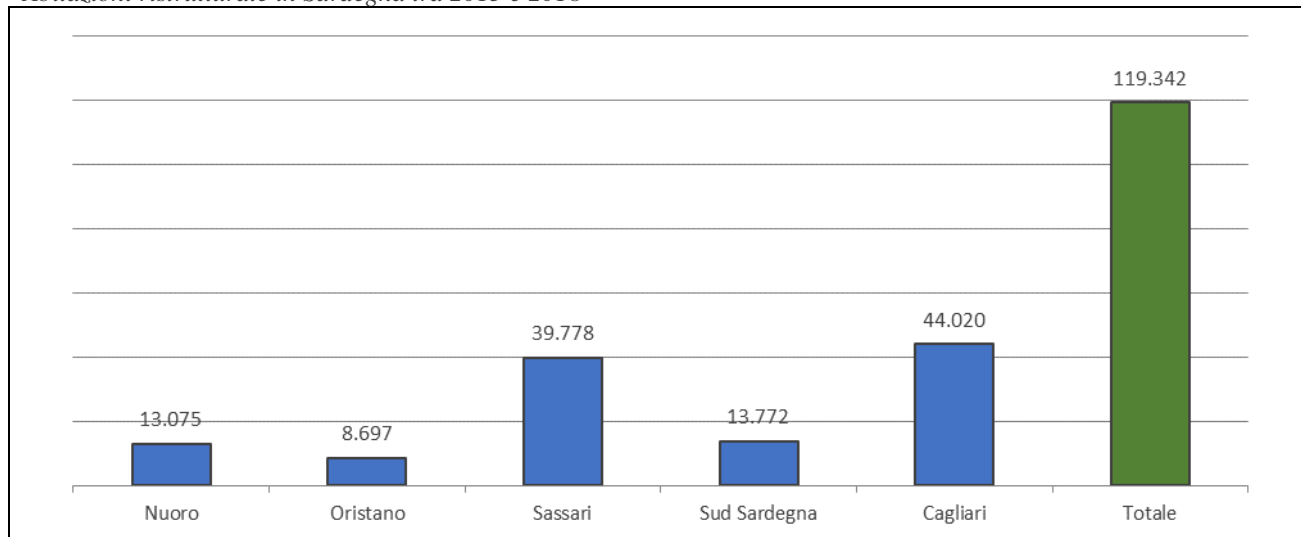


**Confederazione Nazionale
dell'Artigianato e della Piccola
Media Impresa**

COSTRUZIONI-IMPIANTI

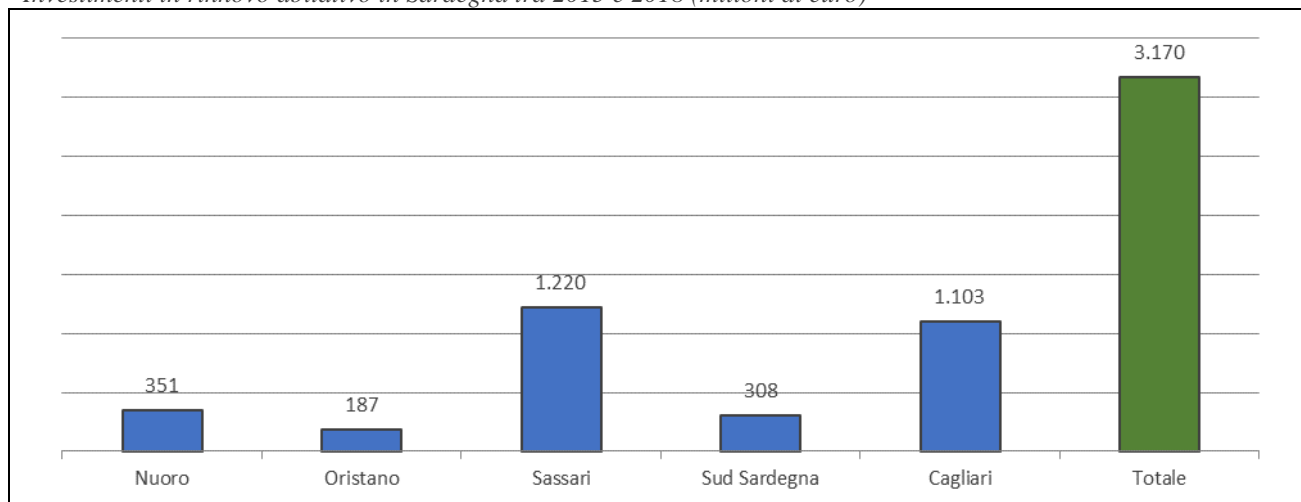
Unione Regionale della Sardegna
09122 Cagliari – Viale Elmas, 33/35
Tel. (070) 273728 – Fax (070) 273726
www.cnasardegna.it - regionale@cnasardegna.it

Abitazioni ristrutturate in Sardegna tra 2015 e 2018



CNA Sardegna

Investimenti in rinnovo abitativo in Sardegna tra 2015 e 2018 (milioni di euro)



CNA Sardegna

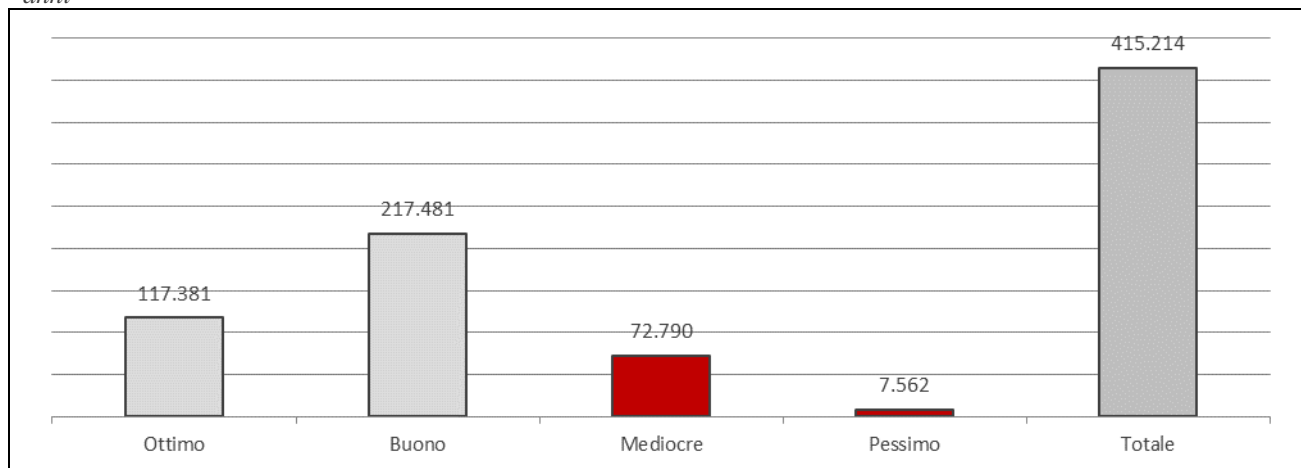


Confederazione Nazionale
dell'Artigianato e della Piccola
Media Impresa

COSTRUZIONI-IMPIANTI

Unione Regionale della Sardegna
09122 Cagliari – Viale Elmas, 33/35
Tel. (070) 273728 – Fax (070) 273726
www.cnasardegna.it - regionale@cnasardegna.it

Stato di conservazione delle abitazioni in Sardegna non interessate da interventi di riqualificazione negli ultimi dieci anni



CNA Sardegna

Nel dato sugli investimenti – evidenzia il report della Cna - sono **inclusi anche i lavori che hanno interessato le parti comuni degli edifici plurifamiliari**. Se si assume un'incidenza media di circa il 15%, il valore medio per intervento nella singola abitazione scende a circa 22 mila euro e la stima del potenziale residuo della riqualificazione abitativa (senza i lavori condominiali) si abbassa a circa 1,8 miliardi (27 mila addetti). Va inoltre considerato – evidenzia l'associazione artigiana - che questa stima si basa sulle tipologie più diffuse di ristrutturazione che hanno interessato le case sarde nell'ultimo quinquennio, ossia, interventi spiccioli mirati a sostituire elementi fabbricati, impianti guasti o a migliorare l'aspetto estetico.

*“In questi ultimi anni il numero di abitazioni coinvolte e le somme complessivamente investite è stato sicuramente rilevante – commentano **Francesco Porcu** e **Antonello Mascia**, rispettivamente segretario regionale della Cna Sardegna e presidente di Cna Costruzioni -: se da una parte il potenziale per la rigenerazione edilizia e immobiliare risulta ancora consistente, dall'altra va riconosciuto come non esista un vero e proprio progetto di riqualificazione del tessuto immobiliare sardo, ma piuttosto una polverizzazione di interventi spiccioli. Se nei prossimi anni il patrimonio abitativo sardo fosse interessato da interventi più mirati ed efficaci (ad esempio in ambito di efficienza energetica), o inseriti in progetti più organici, specialmente in ambito urbano (interventi nei condomini e riqualificazione urbana) non solo il risultato (in termini estetici e funzionali) sarebbe migliore, ma il potenziale del mercato potrebbe essere ben superiore di quanto ivi stimato. Occorre – continuano i vertici di CNA – garantire tassi di ristrutturazione più elevati e più strutturali e soprattutto sostenere l'ammodernamento del patrimonio pubblico e privato con le nuove “tecnologie intelligenti”.”*

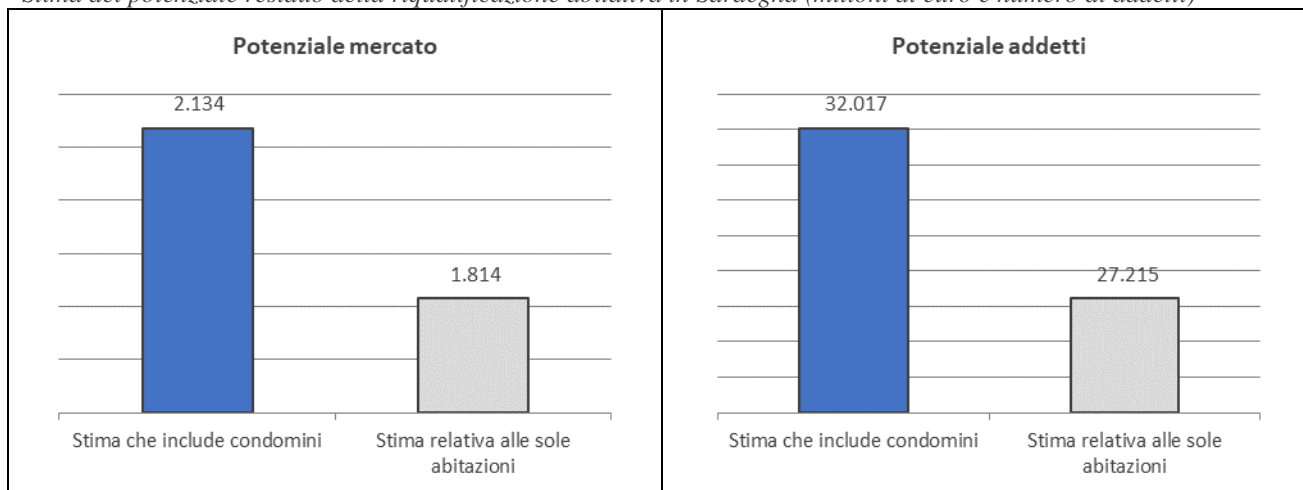


**Confederazione Nazionale
dell'Artigianato e della Piccola
Media Impresa**

COSTRUZIONI-IMPIANTI

Unione Regionale della Sardegna
09122 Cagliari – Viale Elmas, 33/35
Tel. (070) 273728 – Fax (070) 273726
www.cnasardegna.it - regionale@cnasardegna.it

Stima del potenziale residuo della riqualificazione abitativa in Sardegna (milioni di euro e numero di addetti)



Cna Sardegna