

focus costruzioni

IL SETTORE TENUTO IN VITA DAGLI INTERVENTI DI RIUSO COMPIUTI DAI PRIVATI. IL PIANO CITTÀ APPROVATO DAL GOVERNO SEMBRA MUOVERSI VERSO OPERE A PIÙ AMPIO SPETTRO. MA I FONDI A DISPOSIZIONE SONO BRICIOLE RISPETTO ALLE ATTUALI NECESSITÀ

Luigi Dell'Olio

Milano

Fare di necessità virtù per provare a rilanciare un settore cruciale per l'economia italiana, capace di movimentare circa il 20% della ricchezza prodotta ogni anno (considerando anche l'indotto). Sembra essere questa la nuova direzione del mercato immobiliare, che sta mettendo in secondo piano i progetti faraonici di nuova volumetria — non solo perché costosi, ma anche perché si portano dietro non poche riserve sul fronte dell'impatto ambientale — per favorire la riqualificazione dell'esistente, in ottica di minori consumi energetici e miglioramento della qualità della vita.

Qualche dato può aiutare a inquadrare lo scenario nel quale sta maturando questa tendenza: nel primo trimestre dell'anno, certifica l'Istat, le compravendite immobiliari sono calate del 16,9% rispetto a dodici mesi prima (-17,2% per il comparto residenziale), e le prime indicazioni sul secondo trimestre non fanno pensare a un cambio di rotta. Di pari passo, le erogazioni di mutui hanno registrato un crollo del 49,6% (-63,6% per quelli non garantiti da ipoteca), pagando da una parte la stretta ai finanziamenti da parte degli istituti di credito e dall'altra la prudenza dei consumatori, che preferiscono rimandare gli investimenti in attesa di tempi migliori, confidando in un'ulteriore riduzione dei prezzi (con il rischio di entrare in una spirale dalla quale sarà poi difficile uscire).

Questo scenario sta mettendo in ginocchio molti costruttori e sviluppatori, che in molti casi hanno continuato a costruire anche dopo lo scoppio della crisi internazionale per tenere fede ai contratti stipulati in precedenza. Se si considera che queste aziende oggi trovano enormi difficoltà a farsi finanziare dalle banche (così come a riscuotere i vecchi debiti), si fa presto a capire il perché del freno a mano tirato sui nuovi progetti. Del resto, Scenari Immobiliari stima in 130 mila gli immobili invenduti in Italia, un dato che corrisponde al 21% delle compravendite residenziali registrate nel 2011. Quindi una casa su cinque è stata riproposta sul mercato nel 2012 e si è sommata a tutte le costruzioni terminate nei primi mesi dell'anno e rimaste invendute. Per la società di analisi del mercato immobiliare, l'Italia è passata da un tasso di assorbimento dell'80% del 2007 al 50% misurato negli anni tra il 2008 e il 2011, per arrivare al 35% di oggi. Cifre che, combinate con l'ulteriore rallentamento del mercato dovuto al debutto dell'Imu, rischia di mandare gambe all'aria l'intera filiera, tra licenziamenti nelle aziende in crisi, immobili che tornano in pancia alle banche (che non sanno poi come disfarsene) e minori versamenti nelle casse del Fisco.

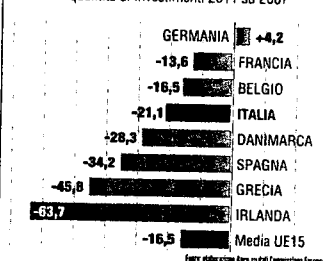


Il presidente del Consiglio nazionale degli Ingegneri **Armando Zambrano** (foto), è uno dei primi firmatari del manifesto: "Priorità è prevenire il rischio con soluzioni tecniche"

La riqualificazione tenta il grande salto dai singoli immobili a interi centri urbani

COSTRUZIONI, TIENE SOLO LA GERMANIA

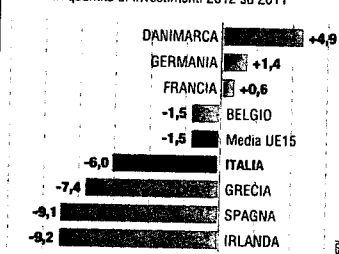
Var. % in quantità di investimenti 2011 su 2007



Fonte: elaborazione Ance su dati Commissione Europea

IL CROLLO ITALIANO

Var. % in quantità di investimenti 2012 su 2011



Fonte: elaborazione Ance su dati Commissione Europea

Per fortuna a limitare i danni c'è la crescente sensibilità verso i temi della riqualificazione, grazie alla convergenza di diversi interessi. Innanzitutto la volontà di risparmiare, recuperando l'esistente anziché puntare sul nuovo. Quindi l'attenzione sempre più spiccata verso la tematica dei con-

sumi energetici: con il carobolletta che erode i risparmi delle famiglie, è avvertita sempre con maggiore urgenza la necessità di intervenire sulle strutture edilizie per ridurre le dispersioni (priorità che si estende anche alle città nel loro insieme, compreso l'importante contributo degli edifici

pubblici), approfittando anche del costo di questi interventi, sensibilmente calato rispetto a qualche anno fa. Nella stessa direzione spingono anche la crescente sensibilità dei cittadini verso i temi green e gli indirizzi politici dominanti a livello nazionale e comunitario, che si tramutano in in-



Finora si sono sviluppate soprattutto le micro-riqualificazioni dei privati, ma per il Cresme devono accelerare anche quelle dei centri urbani

peraltro che già lo scorso anno questa tipologia di interventi ha coperto il 65% del mercato (con un giro d'affari di 133 miliardi di euro, di cui 44,7 miliardi di considerando il solo comparto residenziale). Finora il segmento che ha sviluppato i maggiori volumi è stato quello della micro-riqualificazione, frutto degli interventi da parte dei privati, ma lo stesso Cresme ha sottolineato la necessità di accelerare anche sulla riqualificazione ad ampio spettro dei centri urbani, recuperando una politica che nell'ultimo decennio è stata qua-

centivi pubblici in favore di questi interventi.

Così non sorprendono le stime del Cresme (Centro ricerche economiche sociali di mercato per l'edilizia e il territorio), che indicano un volano di crescita proprio negli investimenti in rinnovo nel periodo 2012-2015. Considerato

(IL FORUM)

Riflettori sulle ricostruzioni “Siano a difesa dalle calamità”

UN MANIFESTO LANCIATO IL DENSO CALENDARIO DI CONFRONTI E DIBATTITI PER UN CAMBIAMENTO NELLA CULTURA, NELLA PROGETTUALITÀ E NELLE POLITICHE PER IL COMPARTO EDILE

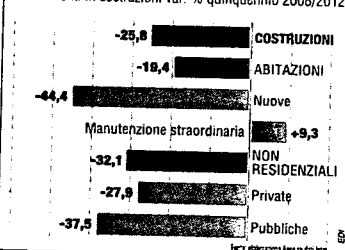
Milano

“Ricostruiamo l'Italia”: è questo il manifesto scelto per l'edizione 2012 del Saie, il Salone internazionale dell'edilizia in programma dal 18 al 21 ottobre a Bologna. A caratterizzare l'edizione di quest'anno è infatti la scelta di dedicare buona parte del programma a un grande forum sulla ricostruzione che, a partire dall'emergenza sismica, affronterà i temi della riqualificazione del patrimonio edilizio italiano esistente e delle nuove modalità di costruire.

“Il terremoto recente in Emilia-Romagna e quello dell'Aquila nel 2009”, recita il manifesto promosso da BolognaFiere assieme, tra gli altri, alla regione Emilia Romagna, al comune dell'Aquila e alla regione Abruzzo, “e le numerose calamità che hanno colpito nel tempo altri territori italiani rendono indispensabile una svolta radicale nella cultura, nella progettualità e nelle politiche per il settore dell'edilizia, e impongono una riflessione rigorosa sulla gestione delle fasi della ricostruzione”. Con un focus in particolare su quattro temi: nuove modalità di progettazione; un

NUOVE CASE, DISCESA SENZA FINE

Investimenti in costruzioni var. % quinquennio 2008/2012



Fonte: elaborazione Ance su dati Ance

nuovo modello di edificio produttivo, abitativo e pubblico; recupero e restauro dei centri storici; certificazione ambientale, energetica e per la sicurezza sismica. Il forum si aprirà con l'incontro (previsto per il 18 ottobre) “Un impegno di discussione e ricerca perché niente dovrà essere come prima” nell'ambito del quale interverranno, tra gli altri, i presidenti nazionali dell'Ance, Paolo Buzzetti, del Consiglio nazionale degli architetti Leopoldo Freyrie e del Consiglio nazionale degli inge-

gnieri Armando Zambrano. Proprio quest'ultimo è stato uno dei primi firmatari e sostenitori del manifesto. «La priorità oggi è prevenire il rischio, adottando le soluzioni tecniche di cui disponiamo per la messa in sicurezza del patrimonio edilizio esistente — sottolinea Zambrano — Non più del 20% delle abitazioni, infatti, può essere considerato antisismico. Per questo abbiamo proposto al Governo una serie di iniziative, tra cui una verifica dei capannoni industriali e la possibilità di intro-

durire un certificato di sicurezza statica dell'immobile e di rendere obbligatoria la polizza assicurativa per le abitazioni. Solo in questo modo, secondo noi, si potrebbe avviare un percorso virtuoso capace di coniugare sicurezza e risparmio».

Accanto al forum nei padiglioni bolognesi si svolgerà anche la prima edizione di Green Habitat, iniziativa dedicata all'efficienza energetica e alla sostenibilità in edilizia organizzata da Norbert Lantschner, fondatore di CasaClima. «Con que-



Il forum si aprirà con l'incontro, previsto per il 18 ottobre, dal titolo “Un impegno di discussione e ricerca perché niente dovrà essere come prima”



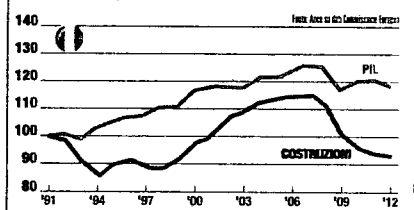
si del tutto abbandonata. In questo senso sembra muoversi il Piano città approvato dal Governo, che riporta l'attenzione sulla rigenerazione urbana. Il principale ostacolo per passare dai progetti alla realizzazione risiede, però, nella portata dei fondi: l'esecutivo ha messo in campo risorse per 220 milioni da utilizzare dal 2012 al 2017 (in sostanza 35 milioni all'anno), che per la mole degli interventi necessari appaiono briciole, anche se l'intento è di partire con questi fondi per favorire anche forme di partecipazio-

ne dei privati agli interventi. Ricordando che la riqualificazione non porta solo benefici dal punto di vista estetico (cosa per altro da non trascurare, anche alla luce degli influssi sul turismo) e dei costi per i consumi energetici (oltre ad avvicinare l'Italia ai parametri comunitari in tema di riduzione delle emissioni inquinanti), ma anche sul fronte della sicurezza. Un tema quanto mai importante per un Paese come il nostro, che negli ultimi anni ha dovuto fare i conti con diversi eventi catastrofici.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

GLI INVESTIMENTI IN COSTRUZIONE IN ITALIA...

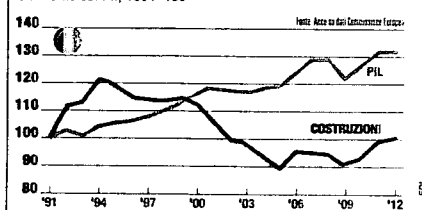
Confronto col Pil, 1991=100



Al Salone soluzioni di domotica con sensori che, inseriti nell'edificio, consentono di valutare lo stato dell'immobile

...E GLI INVESTIMENTI IN GERMANIA

Confronto col Pil, 1991=100



Case vecchie, sismi devastanti per la svolta c'è una 'via italiana'

NELL'EMILIA DEL TERREMOTO SI APRE SAIE, SALONE DEL SETTORE DEDICATO AL TEMA CATASTROFI. L'ITALIA GUIDA LA CLASSIFICA EUROPEA DI ANZIANITÀ DEGLI IMMOBILI. RISCHI ALTI E SOLUZIONI INNOVATIVE

Milano

«Il Salone dell'edilizia si svolge nell'Emilia del terremoto: da qui la scelta del tema 'Ricostruiamo l'Italia'. Ciò che è accaduto in questo territorio e prima ancora all'Aquila e in altri luoghi della Penisola ci dice che c'è bisogno di una svolta culturale, tecnologica e politica in materia di edilizia che deve tornare a essere un volano per l'economia». A tracciare la rotta è Duccio Campagnoli, presidente di BolognaFiere che organizza l'evento. Per l'edizione 2012 il Saie mantiene, dunque, la sua funzione di vetrina espositiva anche se «il cuore della manifestazione quest'anno sarà caratterizzato dal forum come momento di dibattito e di riflessione su come lavorare per un nuovo profilo del costruire in Italia», prosegue Campagnoli.

Un impegno la cui necessità è confermata anche dai numeri: la storia del Belpaese è costellata da una lunga serie di terremoti distruttivi; uno in media ogni cinque anni considerando l'intero paese, con un costo, secondo la protezione civile, di 150 miliardi di euro fino a oggi, includendo anche i recenti terremoti in Emilia e all'Aquila.

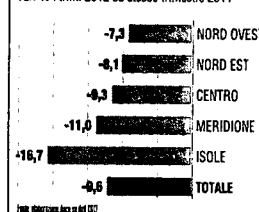
Inoltre, secondo un recente rapporto Ance-Censis, il 55% degli italiani vive in un alloggio costruito prima del 1972, di cui il 15% costruito prima del 1945, e, quindi, obsoleto e da riqualificare. Un patrimonio di 4,8 miliardi di euro, con edifici con un'età media superiore ai 30 anni, con dieci milioni di immobili realizzati fra il 1946 e il 1972, che pone lo Stivale in testa alla classifica europea per epoca di costruzione del patrimonio edilizio. Una situazione che fa sì che le prospettive future del mercato non possano prescindere da interventi di riqualificazione del costruito in chiave efficienza energetica, sostenibilità e sicurezza; un'esigenza che può diventare un nuovo volano per il rilancio economico del settore.

«Per questo — sottolinea il presidente di BolognaFiere — nel corso del Salone cercheremo di tirare un filo di congiunzione tra tre aspetti principali: da un lato, i possibili interventi per la messa in sicurezza dell'esistente, ad esempio, con soluzioni avanzate di domotica che permettono di realizzare sensori che, inseriti nell'edificio, consentono di valutare lo stato dell'immobile. Il secondo aspetto riguarda invece la mostra made in Italy che tira un filo con la ripresa del costruire italiano». Il Saie vedrà, infatti, quest'anno un'esposizione che mette in mostra i migliori studi di progettazione italiani: una vetrina dove ai disegni, ai plastici, ai video, alle innovazioni pensate e realizzate direttamente in cantiere, si affiancherà un programma di convegni con il proposito di svelare la «via



IL NUMERO DI IMPRESE EDILI IN ITALIA

Var. % I trim. 2012 su stesso trimestre 2011



italiana» all'architettura.

«L'ultima tematica verrà espressa nel format che chiamiamo *green habitat* che mostrerà soluzioni e idee per costruire seguendo i criteri della sostenibilità». L'iniziativa si articolerà, infatti, in una due giorni *full immersion* sulle tecnologie attuate dalle imprese per il risparmio e l'efficienza energetici illustrate da esperti italiani e internazionali. «Non basta aggiungere la parola sostenibile per innescare una svolta nel modo di costruire: ecco perché la parola d'ordine è ricercare e collaborare con i protagonisti del mondo delle costruzioni».

D'altro canto a richiedere una svolta è la stessa situazione della realtà edilizia in Italia che negli ultimi anni, secondo il Cresme, ha visto una contrazione del mercato residenziale del 30% in termini di compravendite e una riduzione del 20%

degli interventi pubblici per infrastrutture tra Stato ed enti locali. «Per rilanciare l'economia non bisogna più procedere a spot e guardare unicamente ai tagli ma occorre ripartire dal *social housing*, dal risparmio energetico, dalla riqualificazione delle città e dal ripensare il made in Italy. La necessità è dunque definire un programma e trovare i fondi per finanziarlo».

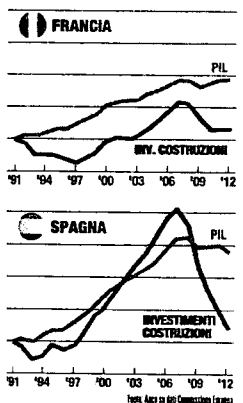
Una riqualificazione dei piani urbanistici, con la riqualificazione non solo dei singoli edifici ma anche di interi quartieri, con particolare attenzione alle periferie e al territorio sono interventi che appaiono dunque ormai improrogabili. «Senza questa inversione di tendenza le prospettive per il settore sono nere», conclude Campagnoli. Un obiettivo che sembra rientrare fra le priorità del Governo che ha messo a disposizione una prima tranche di due miliardi di euro per finanziare il «Piano nazionale per le città» (anche se l'obiettivo è arrivare a sei miliardi, con la creazione di oltre 100mila nuovi posti di lavoro) che ha visto già centinaia di comuni (circa 400 le proposte arrivate) farsi avanti con progetti per la rigenerazione urbana e per il recupero del territorio. Adesso la palla passa alla cabina di regia che dovrà procedere alla valutazione delle proposte, verificando anche il possesso dei requisiti richiesti, tra cui la contabilità immediata e il coinvolgimento del capitale privato.

(s.d.p.)

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ANCIA E SPAGNA A CONFRONTO

Investimenti in costruzioni, 1991=100



sta iniziativa vogliamo parlare di nuovi mercati, nuove strategie e nuove opportunità. Rispondendo alla necessità di un'edilizia a consumo zero per le nuove costruzioni, anche se la vera sfida riguarda la ricostruzione del patrimonio edilizio degli anni Sessanta, Settanta e Ottanta — spiega Lantschner — In particolare, il tentativo è quello di portare l'esempio della Mitteleuropa in Italia, puntando a creare una cultura nell'arte del costruire non solo per gli addetti ai lavori, ma anche per i cittadini che devono essere consapevoli di ciò che stanno

acquistando. Per questo abbiamo organizzato undici convegni focalizzati ciascuno su un tema ad hoc, dal serramento, agli impianti, al sistema a capotetto, per permettere al visitatore di scegliere il tema a lui più congeniale».

Momento caldo dell'evento sarà anche l'esposizione del prototipo Med in Italy, la casa che produce tre volte l'energia che consuma sviluppata da tre università italiane: Roma Tre, La Sapienza e Libera Università di Bolzano e dall'Istituto di ricerca Fraunhofer Italia; un progetto che ha ottenuto il terzo posto al «Solar Decathlon Europe 2012», le olimpiadi internazionali della bioarchitettura. L'intero modulo abitativo, composto da 100 metri quadrati di superficie calpestabile e 60 di pertinenza esterna, con un costo al metro quadro di 1.400 euro e una velocità di realizzazione che lo rende consegnabile in dieci giorni, sarà a disposizione dei visitatori che potranno anche confrontarsi con il team di progettisti sulle tecnologie innovative e sui materiali utilizzati.

L'evento lascerà spazio anche a una mostra speciale dedicata al made in Italy nella progettazione architettonica e all'esposizione dei progetti degli otto vincitori del concorso «Giovani architetti grattano il cielo» organizzato da Casabella.

(s.d.p.)

© RIPRODUZIONE RISERVATA

[LA PROMOZIONE]

All'evento in treno col 30% di sconto e ingresso omaggio

In occasione del Salone Internazionale dell'edilizia, BolognaFiere e Trenitalia hanno raggiunto un accordo che permetterà a chi raggiungerà il capoluogo emiliano in treno di usufruire di uno sconto del 30% sul prezzo del biglietto in andata e ritorno dei treni Freccia (Frecciarossa, Frecciargento o Frecciabianca) in prima e seconda classe. I viaggiatori avranno diritto anche a un biglietto omaggio per visitare Sale e il Forum «Ricostruiamo l'Italia». Sul sito web di BolognaFiere è possibile scaricare il modulo di richiesta del biglietto a prezzo agevolato, mentre il biglietto di ingresso alla manifestazione potrà essere richiesto direttamente alle biglietterie, esibendo il modulo di richiesta.