

La riqualificazione "green" tiene in piedi l'edilizia

Il settore non ha ancora ritrovato la sua strada maestra ed una ripartenza definitiva ma è certo che i temi dell'efficienza energetica e della sostenibilità creano lavoro per le aziende. Sono gli stessi clienti a pretendere le innovazioni e i prodotti che hanno l'obiettivo del risparmio e del rispetto ambientale

VALERIO GUALERZI

Roma

«Lei oggi la comprenderebbe una macchina Euro 0?». Il direttore del Cresme Lorenzo Bellicini usa una battuta e il parallelo con il mercato dell'automobile per spiegare l'importanza dell'efficienza energetica e della sostenibilità ambientale nell'edilizia. C'è una seconda domanda retorica che permette però di capire ancora meglio come stanno davvero le cose. «Ma lei oggi se lo può permettere di comprare una macchina?». La sintesi delle difficoltà in cui si dibatte il settore immobiliare è tutta qui. Da una parte una crisi profondissima, probabilmente la peggiore di sempre, dall'altra un segmento in controtendenza e dalle potenzialità enormi, ma ancora troppo ristretto per arginare la catastrofe generale.

«La crisi dell'edilizia — spiega Bellicini — è arrivata nel 2007 con un anno di anticipo rispetto a quella generale. Da allora ad oggi il crollo del mercato è stato del 20 per cento, con punte del 40 per cento in alcuni settori

specifici. Nel periodo '92-'94, solo per ricordare l'ultimo grave momento di difficoltà, il calo era stato del 7 per cento. L'unico comparto che attualmente tiene in piedi l'edilizia è quello della riqualificazione, fortemente legato al tema dell'efficienza energetica e della sostenibilità. E' senza dubbio il settore più dinamico delle costruzioni, ma per quanto in continua crescita procede a macchia di leopardo con vaste aree del Mezzogiorno ancora estranee al fenomeno — prosegue Bellicini — Se la riqualificazione rappresenta ormai circa il 60% del mercato, complessivamente il fatturato della componente legata all'*energy technology* e al termo sanitario incide per appena un 3-4 per cento.

Nonostante ciò, come sintetizzava la battuta iniziale, prescindere da una svolta in direzione della sostenibilità è impensabile. «Se nessuno oggi comprenderebbe una macchina Euro 0 è altrettanto vero che gli edifici in Classe B, quelli che consumano più energia, sono ormai quasi fuori mercato», ricorda il direttore del centro studi specializzato nel settore delle costruzioni. «Basta guardare alla vicina Svizzera — sottolinea — per capire in che direzione va il futuro. Lì le nuove abitazioni non solo hanno esigenze energeti-

che bassissime ma grazie a fotovoltaico e geotermico auto-producono il 70 per cento del loro fabbisogno».

In un quadro allarmante, che secondo Bellicini fa temere per la tenuta stessa del settore nel suo complesso, lo sviluppo in chiave *green* è quindi uno dei pochi elementi di speranza. «I lavori pubblici — aggiunge — sono fermi, il non residenziale anche e nel residenziale a tenere è soprattutto l'alta qualità, sia nelle nuove costruzioni che nelle riqualificazioni». «Ma paradossalmente — testimonia ancora Bellicini — la domanda è avanti rispetto all'offerta e molto spesso sono i clienti a pretendere una serie di standard e di innovazioni che molte imprese faticano ancora a maneggiare: si trasformano in tecnici per fare da guida su questi nuovi temi a installatori in difficoltà».

Eppure non si può certo dire che le cose non stiano cambiando. Basti pensare che gli espositori italiani alla settima edizione di Ecobuild 2011, il maxi evento dedicato ai settori del design ecosostenibile, della bioedilizia e delle energie rinnovabili svoltosi a Londra dall'1 al 3 marzo scorsi, sono stati più di 100, contro gli appena 16 del 2010. Una pattuglia di cui hanno fatto parte tra gli altri Acca Software, Gefran, Enerpoint, Ceramic Tiles of Italy, Stratex e Mirage. Aziende che si occupano di rivestimenti per l'edilizia, maioliche, materiali isolanti e,

soprattutto, impianti fotovoltaici.

In questa ottica il direttore del Cresme non nasconde quindi la propria preoccupazione per il recente decreto Romani sulle rinnovabili che se da un lato stabilisce «l'obbligo di integrazione delle fonti rinnovabili negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti», dall'altro ha improvvisamente rimesso in discussione tutta la politica degli incentivi per l'energia prodotta dal sole e dal vento. «Un messaggio fortemente negativo che rischia di avere ripercussioni pesanti su un settore che stava iniziando a movimentare cifre molto interessanti, si parla di 2,4 miliardi per il solo fotovoltaico», osserva ancora Bellicini. E che invece secondo il direttore del Cresme avrebbe potuto approfittare in pieno delle opportunità che il centro ricerche definisce «il settimo ciclo dell'edilizia italiana. Il sesto — afferma — è appena finito e il prossimo sarà molto simile a quello vissuto negli anni '80: segnerà la fine di una fase di espansione a favore di una di trasformazione. Una tendenza che sarà ulteriormente amplificata dall'entrata a regime del federalismo demaniale».

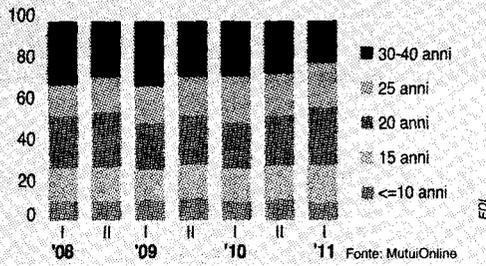
© RIPRODUZIONE RISERVATA

Sono fermi invece i lavori pubblici e va piano anche il commerciale

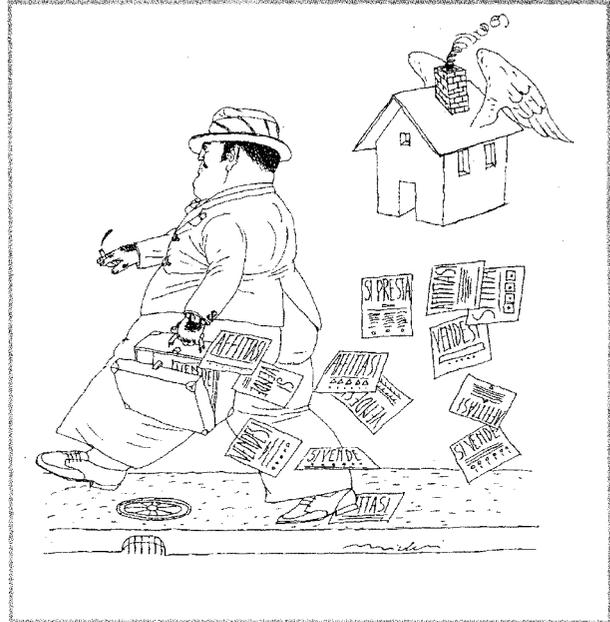
Per essere competitivo il residenziale deve offrire la massima qualità

Mutui erogati per durata

In %, rilevazioni semestrali



Ecco nelle due tabelle l'identikit attuale dei mutui: sia per la loro durata, che arriva sino ai 30, 40 anni che per le finalità



Mutui erogati per finalità

In %, rilevazioni semestrali

