



# Manutenzione e riqualificazione, l'unica strada per ripartire

Di fronte a un mercato affamato la ripresa – quando ci sarà – sarà diversa da quelle del passato: sarà selettiva. **Il recupero, la qualità immobiliare e gli investimenti tecnologici a livello di alloggi, edifici e città, saranno i soli driver in grado di promuovere la crescita.** Basti pensare che nel 2011, in pieno periodo critico, a fronte di investimenti in nuova costruzione residenziale pari a 24,8 miliardi, il sistema dell'efficientamento energetico e dell'energy technology è risultato essere di ben 26,5 miliardi



di **FEDERICO DELLA PUPPA**

**I**l tema della manutenzione urbana e della riqualificazione del patrimonio edificato è la sfida che il mercato delle costruzioni ha di fronte per il futuro. Intervenire sul patrimonio edificato significa mettere mano alle necessità manutentive degli edifici residenziali e non residenziali, sia sotto il profilo energetico, sia sotto il profilo tecnologico e impiantistico, sia

sotto quello strutturale (quest'ultimo con particolare attenzione al tema dell'antisismicità). Le esigenze sono diversificate rispetto alle diverse tipologie – residenziale, non residenziale, edifici pubblici – ma la matrice di fondo è la stessa: individuare soluzioni e modalità di intervento sostenibili sotto il profilo economico-finanziario, in grado di

rendere più efficienti gli edifici e di far partire significativi investimenti nel mercato delle costruzioni.

#### **RIPARTIAMO DALLA CRISI**

Sono passati quasi vent'anni, molti, troppi per chi non si aspettava o non aveva memoria di cosa significhi una crisi, lunga come quella che sta vivendo l'edilizia nel nostro Paese.



Quasi vent'anni perché la precedente crisi è stata quella post Tangentopoli, quando nel 1994 iniziò un periodo molto difficile per l'economia delle costruzioni, che portò non solo ad un ridimensionamento del mercato, ma ad una vera e propria rivoluzione, con il recupero e le ristrutturazioni che diventarono per la prima volta in Italia il primo mercato di riferimento. Quella crisi ha avuto effetti molto particolari, soprattutto sui sistemi di offerta delle imprese e sulla filiera, con la crescita esponenziale delle microimprese, legate proprio all'apertura di una stagione importante del recupero, promossa anche dai successivi incentivi del governo di allora per le ristrutturazioni (il famoso "41%"). Dopo quasi vent'anni **il settore delle costruzioni si ritrova di fronte ad una crisi, che oggi è più difficile da interpretare, soprattutto perché non è una crisi congiunturale ma strutturale.** Lo ha ben indicato il Cresme nel suo rapporto annuale utilizzando la metafora del "pugile suonato". È una crisi del sistema, non solo di mercato. Ed è anche una crisi che ha affondato i suoi colpi in più riprese, la prima nel 2009 con il crollo del -9,3% della domanda, e poi la seconda quest'anno, con una diminuzione ulteriore del 7,4% degli investimenti. Secondo le analisi del Cresme **dal 2006 ad oggi il mercato ha perso complessivamente quasi il 30% del giro d'affari. Ma se**

**si guarda alla sola nuova costruzione il crollo è molto più sostenuto, oltre il 40%.** È colpa delle costruzioni, ma anche dell'economia in generale. È colpa delle costruzioni perché dal dopoguerra ad oggi non si era mai verificata una crescita di volumi prodotti e di giro d'affari come quella registrata nelle fasi del boom edilizio che, soprattutto dal 2000 in poi, ha caratterizzato l'Italia con la crescita esponenziale delle attività immobiliari legate alle nuove costruzioni, le quali oggi, a distanza di anni, evidenziano tutto il loro limite. **Abbiamo costruito troppo, secondo standard non adeguati alle richieste di mercato e l'offerta è stata spesso improvvisata e orientata a sfruttare un fattore congiunturale positivo, ma senza avere gli strumenti adeguati.** Qualche numero evidenzia questa interpretazione. Tra il 1998 e il 2007 il Pil italiano è cresciuto del 13,5% contro una crescita degli investimenti in costruzioni del 29,4% (dati Ance). Tra il 2001 e il 2008 il numero di imprese di costruzioni è cresciuto del 36% mentre quello delle società immobiliari del 75%. Il sistema ha voluto "cogliere l'attimo", ma lo ha fatto dimenticandosi che in economia le fasi positive e negative si susseguono in modo ciclico, e che ad una fase di forte espansione segue sempre una fase di contrazione e riassetto. Tutti gli esperti e i principali istituti di ricerca, a

partire dal Cresme, da anni avevano indicato che la crescita eccezionale del mercato avrebbe portato a inevitabili riassetto e, nonostante il rischio di passare per Cassandre, avevano evidenziato la necessità per le imprese di prepararsi alle fasi difficili. Inizialmente si parlava di atterraggio morbido, ma il Cresme oggi parla di un vero e proprio knock out in due riprese. Troppo per un settore poco abituato alla programmazione e alla gestione delle proprie forze. E soprattutto troppo poco per un settore nel quale le politiche di intervento non sono mai state orientate alla costruzione di un vero e proprio "disegno industriale", come per gli altri settori, ma giocate su provvedimenti tampone, su incentivi parziali e soprattutto su sistemi di promozione dell'innovazione (tecnologica, produttiva) con normative a tempo, con scadenze temporali troppo ravvicinate, inutili in un settore che ha bisogno di lunghi periodi per partire, per attivare le proprie capacità e le proprie progettualità. E tutto questo è avvenuto in un momento in cui l'Europa ci ha chiesto e ci chiede di modificare l'approccio alla produzione edilizia, investendo in sostenibilità, un ambito nel quale il nostro sistema ci ha colti impreparati e incapaci. La prova è il **grande numero di abitazioni di recentissima costruzione invendute e invendibili perché non adatte a un mercato che ormai guarda innanzitutto alla classe energetica** e non è disposto ad acquistare nuovi alloggi realizzati non solo in classe F o G, ma anche in classe C o B. Ripartiamo dalla crisi, dunque, per individuare i driver del prossimo futuro. Perché oggi il settore delle costruzioni deve affrontare la sfida della crisi con slancio verso obiettivi e traguardi diversi da quelli del recente passato. Serve un nuovo approccio ed è la stessa parola "crisi" che può aiutarci. L'etimologia della parola "crisi" è molto interessante al riguardo. La parola deriva dal greco "krisis", la cui radice è "krínō", che ha due significati congiunti: separo ma anche decido. Crisi significa letteralmente "periodo che separa una serie di fenomeni da un'altra serie differente". Non peggiore, differente. **Separare e decidere diventano le categorie di approccio al mercato che consentono**