

Mattone, primi segnali di ripresa da investimenti e vendita di case

PER IL CRESME ANCHE ALTRI INDICATORI FANNO PENSARE CHE IL PEGGIO SIA ORMAI ALLE SPALLE: IL MERCATO DEI TERMOSANITARI SALE DEL 12%, LE MACCHINE MOVIMENTO TERRA FANNO +20%, MENTRE GLI ISCRITTI ALLE CASSE EDILI +6,7%

Marco Frojo

Milano

Pochi settori hanno subito un tracollo come l'edilizia nel corso della crisi che dura ormai da quasi un decennio: dal 2008 a oggi, ha perso più di un terzo del suo giro d'affari e un quarto degli addetti. Eppure nessun altro Paese al mondo avrebbe bisogno di più investimenti dell'Italia, come ha drammaticamente ricordato il recente terremoto in Centro Italia. E non deve trarre in inganno il dato che attesta come il 70% del giro d'affari del settore delle costruzioni venga dalla riqualificazione, in quanto nella maggioranza dei casi si tratta di micro-riqualificazioni, dunque di interventi di privati che non riguardano la struttura degli edifici.

In questo scenario tutt'altro che positivo si comincia però a vedere la fatidica luce in fondo al tunnel. Il 2015 potrebbe essere stato l'anno che ha segnato il punto più basso della crisi. Almeno di questo è convinto il Cresme, il Centro ricerche economiche e sociali del mercato dell'edilizia, che martedì 18 ottobre presenterà al Saie di Bologna il suo XXIV Rapporto congiunturale e previsionale.

«Abbiamo stime più positive rispetto al resto del mercato — spiega Lorenzo Bellicini, direttore del Cresme — Quest'anno sono cresciute le vendite di immobili e si sono rafforzati anche gli investimenti. Ci sono poi altri indicatori che fanno supporre che il peggio sia ormai alle spalle; le vendite di termosanitari sono aumentate del 12%, quelle delle macchine movimento terra addirittura del 20%, mentre gli iscritti alle casse edili sono saliti del 6,7%».

Secondo Bellicini, dunque, il settore è ripartito anche se la ripresa non interessa ancora le nuove costruzioni. A favorire lo sviluppo delle costruzioni non c'è però solo la ripresa della domanda ma anche la disponibilità di nuove tecnologie. «La cosiddetta rivoluzione industriale 4.0 avrà un forte impatto anche sull'edilizia — prosegue Bellicini — E lo stesso settore delle costruzioni, grazie alle nuove tecnologie, si appresta a vivere un cambiamento della portata analoga a quello vissuto alla metà dell'Ottocento con l'invenzione del cemento armato».

Bellicini fa poi notare come anche in Italia si sia iniziato ad usare la locuzione "rigenerazione urbana" al posto di "recupero" o "riqualificazione", termini più comunemente usati. Secondo il Cresme la rigenerazione urbana non si limita al solo intervento edilizio: "esso non è il cuore del programma ma uno degli ambiti (rilevanti) di intervento, funzionali al miglioramento delle condizioni di vita dei residenti nell'area interessata; gli interventi puntano a uno sviluppo sostenibile e hanno nella riduzione di CO2 e nella transizione energetica uno degli obiettivi prioritari; gli interventi sono integrati e presuppongono nuovi livelli di partecipazione da parte degli abitanti e forme innovative di partenariato pubblico e privato".

«Questa definizione si inserisce in una riflessione che solo in parte fa riferimento alla tradizione delle politiche di conservazione, recupero edilizio e riqualificazione originata e sviluppata dalla tradizione architettonica e urbanistica italiana, mentre attinge alla cultura dell'urban regeneration e dell'urban renewal anglosassone ed europeo, il cui respiro si fa più ampio, meno edilizio e più economico-culturale, più sociale», spiega Bellicini.

Lo sviluppo urbano sostenibile è diventato anche uno degli obiettivi della Commissione Europea che ha indicato due direttrici da seguire: da un lato, quella più immediata che porta alla sostenibilità ambientale, economica e sociale,

con la partecipazione dei cittadini ai processi di riqualificazione; dall'altro, quella prospettica che vede nuova stagione di trasformazione e crescita della città, pur se a basso consumo di suolo.

In Italia a queste problematiche si aggiungono quelle che vengono dall'essere un territorio, in alcune sue parti, altamente sismico. È notizia recente che il governo ha approvato il decreto legge sulla ricostruzione delle zone colpite dal terremoto lo scorso agosto, un piano che metterà in campo circa 3,5 miliardi per gli edifici privati e un altro miliardo per quelli pubblici. Con questi soldi verranno affrontate le emergenze ma è chiaro che un piano di prevenzione antisismica in Italia avrebbe costi ben maggiori.

«Sicuramente la mancanza di risorse è uno dei problemi, tuttavia la nostra sensazione è che, ancor prima delle risorse, sia mancata una pianificazione seria ed a lungo termine degli interventi necessari alla messa in sicurezza del Paese — spiega l'ingegner Luca Ferrari, presidente di Isi, l'Associazione Ingegneria Sismica Italiana — Bisogna partire dalla consapevolezza che la riqualificazione dell'intero patrimonio edilizio è un'operazione che potrebbe avere un orizzonte temporale di circa 20-30 anni e da qui definire una strategia mirata per l'ottimizzazione delle risorse. Il punto di partenza, come sempre quando si vuole trovare una cura, è un'attenta diagnosi». L'Isi, per parte sua, sin dal 2013 ha investito molte energie sul tema della valutazione della vulnerabilità e la classificazione sismica degli edifici: «Abbiamo contribuito alla redazione delle "linee guida per la classificazione sismica degli edifici" che sono in attesa di emanazione tramite Decreto Ministeriale; questo è sicuramente il punto di partenza».

Nell'arduo compito di mettere in sicurezza il proprio patrimonio urbano l'Italia può però contare su aziende che investono con continuità nello svi-

luppo tecnologico e che vantano un'enorme esperienza in materia antisismica: «In Italia, viste le caratteristiche del nostro patrimonio edilizio, ci siamo specializzati nel recupero e nel miglioramento sismico di edifici esistenti e storici», conclude il presidente dell'Isi, che fa notare come il know-how di molte imprese tricolori abbia riscosso importanti successi anche all'estero.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I DATI

Il mercato delle abitazioni fa +22,9%

Nel secondo trimestre 2016 le compravendite di immobili sono cresciute del 21,8% sul 2015, migliorando +17,3% dei primi tre mesi. Secondo i dati contenuti nella Nota trimestrale dell'Omì, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il mercato delle abitazioni ha fatto segnare un incremento del 22,9%, il produttivo del 28,7%, il terziario del 14,7% e il commerciale del 12,9%. Molto positivo l'andamento del mercato residenziale nelle grandi città, soprattutto a Bologna (+33,5%), Milano (+29,7%) e Napoli (+25,3%). I prezzi sono però registrati ancora in leggero calo.