

# Editoriale – Il tempo dei bilanci e il senso della memoria

---

13 Dicembre 2017

**Editoriale del Vice Presidente con delega per l'Edilizia e il Territorio dei Giovani Ance  
Regina De Albertis**

La fine dell'anno è sempre tempo di bilanci...

Il 2017 si chiuderà con una crescita al di sopra delle attese (le previsioni di un anno fa indicavano una crescita del prodotto inferiore all'1%) con una variazione positiva del Pil dell'1,5/1,6%. Il differenziale di crescita rispetto al resto dell'Eurozona risulta solo parzialmente riassorbito e il livello dell'economia nazionale è ancora inferiore rispetto a quello degli anni 2000, mentre l'economia europea lo supera del 24%. Tali differenziali risentono del diverso andamento del settore delle costruzioni, che in Italia ha perso circa 650mila addetti nel corso della crisi.

Nel 2017 il settore delle costruzioni non è riuscito ancora ad agganciare la ripresa con investimenti di appena lo 0,2%, del tutto trascurabili per parlare di effettiva risalita, la crescita prevista era circa dello 0,8%.

Questi alcuni dei numeri contenuti nel Report dell'Osservatorio Congiunturale sulle Costruzioni:

- -1,5% calo degli investimenti per nuove abitazioni
- +0,2% aumento degli investimenti su opere pubbliche
- +0,5% aumento degli investimenti in riqualificazione
- +40% aumento del settore trainante della riqualificazione

Nello specifico per quanto riguarda il mercato delle opere pubbliche per il 2018 la stima prevista è in crescita del 4% degli investimenti. Condizione indispensabile per raggiungere tale risultato è il superamento delle difficoltà burocratiche legate alla trasformazione in cantieri delle risorse economiche disponibili.

Analizzando invece il mercato privato e le compravendite registrate, il 2016 è stato il terzo anno consecutivo in cui è stata rilevata una crescita rispetto al 2015 del +18,4% di compravendite. Il 2017 sta confermando il trend positivo di questo settore trainante dell'economia con un +8,6% e la previsione stimata delle compravendite per la fine del 2017 è di 550 mila unità immobiliari.

I dati sopra esposti mettono in luce un lieve segnale di miglioramento...c'è ancora molto da fare ma ritengo che il terreno sia fertile per ripartire, con la tenacia, l'impegno e la propositività che contraddistingue la nostra categoria e soprattutto noi giovani.

Come ben sapete, anche da un punto di vista personale, è tempo di bilanci ad un anno dalla morte di mio padre, che nella sua vita tanto si è speso per il settore delle costruzioni.

Pochi giorni fa mi è capitato di rileggere una sua intervista e mi piace l'idea di augurare a tutti Buon

Natale e un 2018, come dicevo prima, all'insegna della "ripresa" con queste sue parole in cui rispondeva a domande sul presente e il futuro delle case e delle città, degli oggetti e delle persone, degli spazi pubblici e di quelli privati.

*«La nostra ambizione è molto alta ed è quella di capire dove va il progetto nel secolo che stiamo vivendo», spiega De Albertis. Il tutto in una dimensione multidisciplinare - architettura, design, moda, teatro, musica - «perché ognuna in qualche modo progetta il nostro vivere, il nostro lavorare, il nostro tempo libero».*

### **Com'è la città del ventunesimo secolo?**

*Dipende. Fuori dall'Occidente, in Asia come in Africa o in Sud America ci sono sempre più **megacity**. Realtà da dieci, venti milioni di abitanti, caratterizzate da contrasti e contraddizioni. Grande ricchezza e grande povertà, ad esempio. Aree iper-progettate e slum ingovernabili.*

### **Da noi, invece?**

*In Occidente, invece, il tema è quello delle città che non si espandono, ma si ricostruiscono su se stesse. È quella che definiamo come **rigenerazione urbana**. E non è un semplice ricostruire meglio una cosa che già esisteva prima, con la medesima funzione. È un processo creativo. La visione dev'essere ampia.*

### **In che senso?**

*Le grandi aree dismesse, ad esempio. Da noi c'è questa logica di metterci il solito mix: residenziale con un po' di commerciale. Altrove, invece, si sperimenta, si intrecciano funzioni. Si prova a costruire un contesto sociale che generi creatività e innovazione.*

### **Perché è importante?**

*Perché poi, in fondo, tutte le città si trasformano dal basso, attraverso processi spontanei. Anche in Occidente.*

### **In Italia non siamo all'avanguardia, in fatto di rigenerazione urbana, però...**

*Da noi demolire e ricostruire è molto più difficile che altrove. In Italia si parla di rigenerazione urbana, in Francia e in Germania si fa.*

### **Come mai?**

*Perché abbiamo regole impiedenti, **burocrazia** lunga, costi elevati. Non solo: **le proprietà sono molto frammentate**, sia nel privato, dove siamo quasi tutti proprietari di casa, sia nel pubblico, che ha svenduto e frammentato il suo patrimonio edilizio. Non bastasse, siamo un Paese anagraficamente **vecchio**. Per noi le trasformazioni sono qualcosa che impatta sul contingente. Rotture di scatole, per farla breve.*

### **Tocca attrarre giovani...**

*Esatto. Anche perché sono persone legate alla contemporaneità. Prendiamo Milano, di cui noi tutti oggi celebriamo il rilancio. Milano, in questi anni, ha avuto una forte crescita della popolazione universitaria. A mio avviso, è uno dei fattori chiave che hanno contribuito a rilanciarla. Perché sono*

persone legate al tema della contemporaneità. E Milano, se vuole avere un futuro, dovrà essere la città della contemporaneità.

### **Perché?**

Perché le città possono essere straordinari incubatori di creatività e innovazione. E le città più fortunate sono quelle in cui la capacità di innovare non trova freni. Anche a Milano, le parti più vive sono le più spontanee, quelle nate a prescindere e anche un po' contro le regole. Sono variabili cui anche gli strumenti di pianificazione del territorio dovrebbero tener conto.

### **In che senso? Che bisogna pianificare pure un po' di spontaneismo? Non è un paradosso?**

Da noi i piani regolatori prima e quelli di governo del territorio poi hanno sempre avuto una logica demiurgica. Oggi, invece, più che ordinare bisogna lasciare liberi e monitorare. La ricostruzione della città su se stessa si dovrebbe fondare su poche regole, che aiutino l'intrapresa innovativa. E poi premiare chi davvero fa da volano alla trasformazione del territorio.

### **La filiera edilizia italiana è pronta ad accompagnare questo cambiamento?**

È necessario che lo sia. **Prima della crisi, si poteva fare qualunque cosa.** Qualunque prodotto edilizio fosse costruito, il mercato lo comprava. Alla fine, il progetto non contava nulla. Si poteva fare qualunque cosa. La crisi, oggi, ha dimezzato il mercato. I permessi di costruire del 2015 sono quelli del 1936. È una situazione pesantissima. La domanda è più scarsa, selettiva, esigente. Il progetto è diventato un valore aggiunto.

### **Lo è diventato davvero?**

In teoria sì, la consapevolezza c'è. In pratica, non ci sono ancora risposte. Sono processi che vedono coinvolti un sacco di attori, che devono lavorare in maniera sinergica. Oggi l'impresa di costruzioni ha perso la sua centralità. Tutti ci stanno provando, nessuno ci è ancora riuscito. E oggi l'impresa ha riacquisito un minimo di centralità, ma non è stata ancora capace di costruire un modello nuovo.

### **Come mai?**

È una filiera troppo frammentata. **Servirebbero filiere stabili e sinergiche**, in cui i diversi anelli della catena, dalla progettazione alla costruzione, siano in grado di supportarsi e di lavorare assieme ai temi della ricerca e dell'innovazione. E poi serve un diverso approccio al marketing. Nell'edilizia non esiste un'azienda che abbia legato il proprio nome a un proprio prodotto, sia esso un modo idi produrre o un particolare tipo di edificio. Il risultato è che all'estero il brand Italia sulla casa è riconosciuto solo per i componenti di arredo.

### **Entriamoci, nelle case...**

Fino a qualche anno fa le case dicevano tutto delle persone che le abitavano. E tutti spendevano per quel che c'era dentro le case. E lo proteggevano, con allarmi, porte blindate, vetri quadrupli. La casa era un rifugio. E gli spazi pubblici sono stati abbandonati. Oggi invece stiamo assistendo a fenomeni di segno opposto.

### **Cioè?**

Perché le persone sono sempre più sole, ad esempio. E quindi **la gente non vuole il tapis roulant**

**in casa, o la piscina condominiale. Vuole andare fuori, vuole incontrare gente.** Perché gli oggetti si dematerializzano – prima i dischi, poi i libri, poi chissà – e sempre più lo faranno. Perché la sharing economy ha tolto enfasi dalla proprietà delle cose. Oggi conta usarle, non possederle. La casa non è più un museo dell'identità.

### **Il futuro è fuori?**

*Io credo di sì, che al centro della nostra progettualità urbana andrebbe rimesso il paesaggio. E che gli spazi pubblici dovrebbero riacquistare quella centralità che altrove hanno sempre avuto. In Francia, ad esempio, nelle grandi trasformazioni urbane come quella delle vecchie officine Renault, sono stati creati degli spazi urbani meravigliosi. Noi però abbiamo leggi mostruose, pure sugli spazi urbani.*