

# La società italiana verso una nuova domanda abitativa

## Relazione introduttiva di Mauro Meraviglia

Presidente Gruppo Giovani di ANCE Lombardia



*"Non possiamo pretendere che le cose cambino, se continuiamo a fare le stesse cose. La crisi è la più grande benedizione per le persone e le nazioni, perchè la crisi porta progressi.*

*La creatività nasce dall'angoscia come il giorno nasce dalla notte oscura. E' nella crisi che sorge l'inventiva, le scoperte e le grandi strategie. Chi supera la crisi supera sé stesso senza essere "superato". Chi attribuisce alla crisi i suoi fallimenti e difficoltà, violenta il suo stesso talento e dà più valore ai problemi che alle soluzioni. La vera crisi, è la crisi dell'incompetenza.*

*L'inconveniente delle persone e delle nazioni è la pigrizia nel cercare soluzioni e vie di uscita. Senza crisi non ci sono sfide, senza sfide la vita è una routine, una lenta agonia.*

*Senza crisi non c'è merito. E' nella crisi che emerge il meglio di ognuno, perché senza crisi tutti i venti sono solo lievi brezze. Parlare di crisi significa incrementarla, e tacere nella crisi è esaltare il conformismo. Invece, lavoriamo duro. Finiamola una volta per tutte con l'unica crisi pericolosa, che è la tragedia di non voler lottare per superarla."*

Albert Einstein

## Premessa

Il convegno di oggi nasce dall'esigenza, di noi Giovani Imprenditori Edili, di fermarci a riflettere su dove sta andando la nostra società e su come le evoluzioni della domanda abitativa incideranno sul nostro modo di fare impresa. Per farlo, **abbiamo deciso di partire da una fotografia del nostro Paese e delle tendenze in atto, che fosse il più possibile netta, lucida e libera da interpretazioni e suggestioni.**

La società italiana è oggi al centro di un rapido e sempre più veloce processo di trasformazione nella struttura demografica, nella sua connotazione etnica e culturale, negli assetti familiari. Questo fenomeno di trasformazione è davanti agli occhi di tutti, anche se ancora troppo spesso la politica e gli stessi mass media fanno finta di non vedere, o danno di questo processo irreversibile in atto una descrizione limitata, funzionale all'esigenza giornalistica o di opportunità politica del momento.

La sistematica ed ideologica negazione dell'esistenza di forme di famiglia diverse da quella tradizionale, sfruttata a fini di propaganda; i silenzi sull'effettivo stato di salute del sistema pensionistico nazionale e sul futuro che si prospetta per i giovani Italiani; lo stesso negare, fino a qualche mese prima dello scoppio della fase più acuta della crisi, gli evidenti problemi di tenuta del "sistema Paese", aggravando la situazione... **la sensazione è quella di un'Italia abituata ad**

**inseguire il mito di una rassicurante società ideale, florida e culturalmente stabile, senza guardarsi dentro, nella sua anima profonda e nella sua metamorfosi.**

La traiettoria della politica – quella in cui nessuno di noi si riconosce da tempo – diverge sempre più dallo scenario reale del Paese e dalle esigenze dei cittadini. Se ne è parlato molto, forse troppo, nelle ultime settimane: eppure, di fronte alle squallide notizie di scandali, appropriazioni indebite, sperpero di denari pubblici e malversazioni, giunte con un ritmo incessante, quasi implacabile, dai palazzi del potere, **anche noi giovani imprenditori restiamo basiti**. Noi che siamo cresciuti dentro aziende sane, rispettose delle leggi, attente alle esigenze di una clientela sempre più in difficoltà. Noi che non possiamo tardare un solo minuto davanti al fisco, ma che magari siamo costretti ad attendere un anno affinché lo Stato ci paghi. Noi che, oggi più che mai, possiamo contare solo ed esclusivamente sulle sole nostre capacità. **Noi restiamo sgomenti di fronte a quelle che ormai non sono più semplici inefficienze di una macchina statale antiquata, ma semmai i reali contorni di una crisi dei valori della politica come "gestione del bene comune"**. Una crisi che ormai è palpabile e manifesta ad ogni livello amministrativo.

Di fronte ad una politica sempre più chiusa nei palazzi del potere e totalmente sconnessa dalla realtà, oggi siamo qui, operatori economici, tecnici, professionisti ed esperti osservatori della società, **giovani imprenditori**, perché non possiamo attendere oltre i tempi della politica: il desiderio di garantire alle nostre realtà produttive un futuro in una società in trasformazione, ci chiama al bisogno di capire cosa sta accadendo, **come possiamo essere più vicini alle esigenze dei nostri clienti e come dobbiamo attrezzare le nostre aziende – anche nell'ambito di un processo di passaggio generazionale – per consentirci di produrre "luoghi di vita" che siano effettivamente tali. Come possiamo ritornare a creare valore e produttività per le nostre aziende, per il bene del Paese?**

La domanda che tutti noi ci poniamo è: dove stiamo andando, dunque? Ecco la nostra istantanea.

## **Verso una società sempre più anziana**

In appena un decennio, tra il 2000 e il 2010, la durata media della vita è cresciuta rapidamente; il tasso di mortalità è in lieve flessione, e cala proporzionalmente anche quello di natalità, che nel 2010 ha raggiunto a livello nazionale la quota di 9,3 nati ogni mille abitanti, tra i più bassi dell'Unione Europea: **il nostro Paese permane in una sostanziale condizione di "crescita zero", con una evidente tendenza al calo.**

E in questo scenario, cambia la "struttura della popolazione", ovvero la composizione della società in fasce di età. Gli ultra 65enni, oggi pari al 20 per cento circa del totale, nello scenario disegnato dall'Istat aumenteranno fino al 2043, anno in cui oltrepasseranno il 32 per cento della popolazione. La trasformazione della struttura per età della popolazione comporta un marcato effetto sui rapporti intergenerazionali. L'indice di dipendenza degli anziani (cioè il rapporto tra la popolazione di 65 anni e più e la popolazione in età attiva – quella di età compresa tra 15 e 64 anni), oggi pari al 30 per cento circa (ovvero, poco meno di un anziano ogni tre italiani in età da lavoro, inclusi i disoccupati), crescerà fino a sfiorare il 60 per cento nel 2065!

Già nel breve termine, **ciò potrebbe comportare un serio contraccolpo sulla tenuta del sistema pensionistico nazionale, ingolfando il già precario sistema del "ricambio generazionale", sia a livello di classe dirigente sia nel mercato del lavoro.**

E ancora più fosche sono le prospettive, in tale scenario, per i giovani e gli adulti in età di lavoro – per intenderci, i ventenni e i trentenni del 2012 – che raggiungeranno la soglia della pensione negli anni di picco della popolazione anziana. Ingiustificato pessimismo? **Ricordo che tempo indietro, in un momento di spassionata franchezza, lo stesso Presidente dell'INPS Mastrapasqua dichiarò che se fossero stati pubblicati i dati relativi alle future pensioni percepite dagli attuali giovani, si sarebbe rischiesta una "rivolta sociale".**

## Verso una società multiculturale

Dal punto di vista meramente demografico, non si può che dire: "meno male". **Il consistente apporto di popolazione straniera, prevalentemente costituita da giovani in età da lavoro, rappresenta un elemento imprescindibile nell'ottica del riequilibrio dei vuoti generazionali che caratterizzano la popolazione italiana.** Nel contempo rallentano progressivamente i flussi migratori interni, soprattutto giovani in cerca di un inserimento lavorativo.

**I cittadini stranieri iscritti nelle anagrafi all'inizio del 2011 in Italia sono oltre 4,5 milioni.** La regione con il maggior numero di stranieri è la Lombardia (con poco più di un milione di individui, pari al 10 per cento circa della popolazione residente); in province come Brescia, Prato, Piacenza, Reggio Emilia, ogni 100 residenti, più di 12 sono stranieri.

L'Istat stima che **nel periodo 2011-2065 l'incidenza della popolazione straniera sul totale passerà dall'attuale 7,5% a valori compresi tra il 22% e il 24% nel 2065.**

Nel Nord-ovest la popolazione straniera raggiungerebbe i 2,6 milioni nel 2020, 3,3 milioni nel 2030, 4 milioni nel 2040, 4,6 nel 2050, per raggiungere la quota record di 5,1 milioni d'individui entro il 2065, ossia un ammontare corrispondente al 29% della popolazione complessiva! Si tratterà soprattutto di giovani, pronti ad apprendere mestieri strategici, che molti Italiani non vogliono più fare: dai servizi di pubblica utilità all'artigianato tradizionale che ha fatto grande il "*made in Italy*", dall'industria pesante fino ai nostri cantieri. Sempre più Italiani, nel futuro, avranno uno o entrambi i genitori di origine straniera: **al di là delle prese di posizione e delle sensibilità personali, è chiaro a tutti che in un Paese "a crescita zero" e che invecchia rapidamente, la "generazione Balotelli" avrà un ruolo fondamentale nel riequilibrio della forza lavoro e nella tenuta del sistema produttivo e di welfare.**

## Verso un nuovo concetto di famiglia

Mentre la popolazione invecchia e si arricchisce di nuovi riferimenti culturali e "variabili multietniche", **si sta profondamente modificando la percezione e il significato dell'istituzione familiare nella società italiana.**

Dal 2007 al 2011 il tasso di disoccupazione giovanile in Italia è passato dal 24 al 32 per cento, con un ulteriore balzo al 39,3 per cento nel primo trimestre 2012. I contratti a termine, nel secondo trimestre del 2012, hanno raggiunto quota 2,5 milioni: si tratta del livello più alto dal secondo trimestre del 1993. **Sommando i collaboratori al numero dei contratti a termine si arriva, poi, alla cifra record di 3 milioni di precari.**

La carenza di lavoro, il diffuso clima di incertezza ed instabilità professionale, le sempre maggiori difficoltà economiche degli Italiani, stanno ponendo un serio ostacolo – soprattutto per i giovani – alla capacità di organizzare percorsi di vita comune e di programmare la costituzione e l'allargamento del proprio nucleo familiare.

**Dal 1998 ad oggi sono aumentate le persone sole, le coppie senza figli e le famiglie con un unico genitore, mentre sono diminuite le coppie con figli e le famiglie "estese".** Le coppie coniugate con figli rappresentano ormai solo il 36,4 per cento delle famiglie (erano quasi la metà del totale nel 1998), e cresce il peso specifico delle nuove forme familiari: complessivamente i nuclei unipersonali, i single con figli, le famiglie ricostituite coniugate e le "unioni libere" sono passate dal 17 per cento del 1998 al 28 per cento del 2009. **Il dato complessivo riguarda quasi 7 milioni di famiglie e circa un quinto della popolazione, quasi il doppio rispetto al 1998!**

**La propensione a contrarre matrimonio, si mantiene ancora su livelli ancora molto bassi e cresce, al contrario, il numero di divorzi e separazioni.** In Italia il numero di separazioni è aumentato dal 2000 di poco meno del 20 per cento, e quello dei divorzi del 45 per cento. Questo fenomeno, che colloca purtroppo l'Italia ai vertici delle classifiche europee dell'instabilità familiare, riveste un ruolo centrale nella forte crescita del numero di famiglie unipersonali (i cosiddetti "single di ritorno") e monogenitoriali. Doveroso, a tale proposito, un richiamo al problema dei "figli contesi", di cui tanto si parla in queste settimane.

Tendenzialmente, le famiglie, soprattutto quelle più giovani, giungono sempre meno e sempre più tardi al matrimonio, e tendono a posticipare – spesso in attesa di una situazione economica ed alloggiativa più favorevole – il concepimento di figli.

## Verso nuovi riferimenti spaziali sul territorio

Il modello di vita "casa-bottega" – che ha caratterizzato, a partire dalla nascita dei "distretti industriali", lo sviluppo produttivo della Nazione – pare ormai archiviato. La scelta della localizzazione della propria abitazione è sempre più dettata da fattori di opportunità e stile di vita (minore congestione e qualità ambientale superiore) ed economici (minori costi per immobili di taglio superiore e più adatti al proprio format familiare). **La distanza da un posto di lavoro sempre più mobile, raro e spesso "volatile" e precario, è sempre meno determinante nelle scelte.**

Più importante, in questa fase, il fatto di avere accesso a molteplici opportunità di movimenti sul territorio: stazioni ferroviarie, caselli autostradali, aeroporti,... **L'importanza della qualità urbana, della dotazione di servizi di prossimità e dell'accessibilità è, di conseguenza, destinata a diventare un fattore di competitività territoriale e di differenziazione del mercato immobiliare.**

L'evoluzione della domanda immobiliare ha determinato, nel corso dell'ultimo decennio, una "fuga dalle città" dei ceti con meno possibilità economiche, causando una rapida dilatazione delle aree metropolitane sul territorio circostante. **Oggi il 46 per cento della popolazione si sposta ogni giorno per motivi di studio o di lavoro verso il cuore di una grande area urbana.** A Milano ogni giorno entrano 464mila persone: è come se ogni giorno la città accogliesse l'intera popolazione di Bologna! Ma anche a Torino entrano 187mila persone, a Verona e Venezia più di 60mila, a Genova 45mila!

L'impatto sulle reti infrastrutturali di questi spostamenti è devastante, e molti di noi vivono quotidianamente l'esperienza del "pendolarismo" attorno alle nostre aree metropolitane. **Da un lato siamo di fronte ad uno dei Paesi al mondo col più alto tasso di motorizzazione**, con 598 autovetture ogni mille abitanti, più di una macchina ogni due Italiani (compresi i bambini). Incredibilmente, in Valle d'Aosta arriviamo addirittura a più di un veicolo per ciascun residente!

D'altro canto, dall'analisi condotta dall'Ecoter-Confindustria risulta che già nel 1995 **l'Italia disponeva di una dotazione infrastrutturale inferiore mediamente del 5 per cento rispetto alla media dei "Paesi guida" dell'UE**, ma distante ben 24 punti percentuali dal Regno Unito, il Paese europeo che dispone della migliore rete infrastrutturale, e 22 dalla Germania, seconda in classifica. Negli ultimi anni il gap si è ulteriormente allargato, alimentando l'equazione del quotidiano "caos perfetto": **poche ferrovie e metropolitane, servizio pubblico scadente, e di conseguenza, un numero incredibile di auto che si riversa su una rete stradale ed autostradale inadeguata, con costi altissimi per la collettività.**

In tale scenario, la questione abitativa rappresenta un problema sociale ed economico che deve necessariamente trovare soluzioni coerenti ed efficaci: occorre impostare un'adeguata politica di riassetto spaziale delle dinamiche insediative, attraverso la pianificazione territoriale ed urbanistica, legando la crescita della popolazione ai nodi del sistema infrastrutturale, ed investendo su quest'ultimo per garantire spostamenti rapidi ed efficienti. **Attraverso l'assottigliamento del gap infrastrutturale che separa l'Italia dagli altri competitors europei, rappresenta una delle sfide della politica urbana, per creare un contesto ambientale favorevole ai cittadini e alle imprese.**

## Alcuni spunti per agganciare la ripresa

Queste le premesse: abbiamo di fronte un Paese sempre più anziano, sempre più multietnico, con famiglie sempre più condizionate dalle consolidate criticità nazionali sul fronte del mercato del lavoro, della competitività e dell'economia in generale: **i percorsi di vita degli Italiani non sono più lineari e schematizzabili come un tempo, e lo saranno sempre meno.** Siamo tutti abituati a case di cemento e mattoni, solide e immutabili: le chiamiamo, non per niente, beni

immobili. **La società invece è mobilissima: cambia la struttura delle famiglie, cambia la mappa delle esigenze abitative, in termini tipologici, tecnologici e localizzativi.**

Noi costruttori abbiamo un punto di osservazione in qualche modo privilegiato, ma al quale corrisponde l'enorme responsabilità di chi è chiamato, in qualche modo, a mettere sul mercato un "bene primario" come la casa, il luogo in cui si vive e ci si afferma come individui. Nei cantieri di quanti, tra noi, hanno nell'edilizia abitativa il *core business* della propria azienda, noi operatori vediamo quotidianamente arrivare persone di ogni fascia d'età, genere, provenienza ed estrazione culturale, alla ricerca di una casa.

**Sempre più spesso, soprattutto in questa fase critica di mercato, faticiamo a trovare la "quadratura del cerchio":** si allungano i tempi di vendita, le trattative sono estenuanti, il cliente sempre più esigente, e l'attuale andamento del mercato immobiliare – e la difficoltà di accedere a finanziamenti per concludere l'acquisto ed alle continue e sempre più stringenti condizioni imposte dalle banche – certo non aiuta l'offerta ad incontrare una domanda selettiva, attenta e spesso disorientata, ma soprattutto mutevole.

Lo scenario muta con una rapidità sempre maggiore e richiede a noi operatori elasticità, capacità decisionale, freschezza di ragionamento e spesso una buona dose di improvvisazione. **Tempi stretti, dunque, incompatibili con la lentezza delle procedure di una burocrazia italiana copiosa e dispersiva.**

Quella che ho voluto sinteticamente tracciare, è l'analisi che noi Giovani Imprenditori abbiamo fatto e che poniamo oggi all'attenzione dei nostri ospiti e di tutti i partecipanti. La condividiamo con l'obiettivo e la speranza di poter **lavorare insieme in modo sinergico e costruttivo per superare questo momento e arrivare, tra qualche tempo, a poter garantire alle nostre imprese, e all'intero Sistema Paese, quella crescita che ormai manca da troppo tempo e che necessariamente dobbiamo agganciare.**

## **Favorire la mobilità sul territorio. Il mercato dell'affitto**

L'Italia è un Paese con un mercato del lavoro rigido, caratterizzato da una mobilità fortemente limitata – con una società permeata dal mito del "**posto fisso**" – e anche per questo, poco competitivo. A ciò contribuisce anche un mercato immobiliare altrettanto ingessato, fortemente improntato su un secondo mito della società italiana, ovvero quello della "**casa di proprietà**".

Un "sistema Paese" competitivo non può oggi prescindere da una spiccata "flessibilità territoriale", ovvero da un desiderio (ma anche da una possibilità) di muoversi, soprattutto in giovane età, alla ricerca di opportunità di crescita ed affermazione personale ed economica, per fronteggiare i limiti determinati da un mercato del lavoro, che come ho già sottolineato, sempre più incerto.

**Intercettare la domanda di flessibilità territoriale significa, inevitabilmente, attrezzare l'impresa per offrire prodotti in locazione, non necessariamente di edilizia sociale, ma semplicemente "in affitto":** un mercato di sbocco, quello della locazione, che già molti di noi praticano in maniera residuale, ma che nel tempo è regredito in Italia (mentre negli altri Paesi è cresciuto in maniera esponenziale), probabilmente in quanto percepito erroneamente come rischioso, complesso e poco redditizio ma anche e soprattutto perché fiscalmente fino a ieri era penalizzante per le imprese.

Vi è certamente un problema di "offerta sociale", di fronte all'acuirsi del problema dell'accesso alla casa come bene primario, ma prima di tutto leggiamo, nel futuro delle nostre imprese, la necessità di **intercettare situazioni di vita sempre più volatili, temporanee, mutevoli, dando vita ad un solido mercato dell'affitto libero, convenzionato e sociale e con formule di riscatto.** Per farlo, occorre sviluppare alleanze e consolidare reti per integrare costruzioni e servizi: temi come quello del "contract", per fornire case progettate per essere arredate su misura, e dei "global services", per abbinare realizzazione e gestione, sono destinati ad occupare nicchie sempre più preponderanti nel nostro settore.

Inoltre, non è più possibile prorogare una seria riflessione sul tema della fiscalità edilizia, per rendere finalmente appetibile per un operatore disporre di un patrimonio da concedere in affitto, soprattutto se a canoni inferiori a quelli di mercato: introducendo una fiscalità vantaggiosa, per questa fattispecie, ed applicandola al patrimonio immobiliare attualmente invenduto detenuto dalle imprese di costruzione, si potrebbe fornire una risposta immediata al problema abitativo di migliaia di giovani e di famiglie, dando nel contempo una "boccata d'ossigeno" agli operatori, bloccati dall'esposizione finanziaria data da quel patrimonio che non riescono a mettere a reddito. Positivo sarebbe certamente anche intervenire sul costo delle aree, su strategie di rete per una gestione il più possibile unitaria e sostenibile del patrimonio, anche con la creazione di un "fondo di garanzia" centrale, nell'ambito di un grande piano nazionale per rilanciare il *social housing* in cui i privati possano svolgere un ruolo centrale, anche in chiave anticongiunturale, con il patrimonio che già hanno a disposizione (e che non è certamente poco).

## Tecnologia e razionalizzazione degli spazi

Ma oltre che di "forma" di offerta (mix tra locazione e vendita), si tratta evidentemente di un problema tipologico: questo aspetto richiede uno sforzo sempre maggiore nell'analisi delle mutevoli domande espresse dai potenziali clienti. L'effetto combinato della tenuta dei prezzi di vendita e del continuo peggioramento della situazione economica degli Italiani e delle loro possibilità di accesso al credito, **sta portando l'offerta, soprattutto nelle aree urbane più dinamiche, ad un appiattimento su tagli dimensionali di limitata entità**. Quattro appartamenti venduti su dieci, nel 2011, erano monolocali o alloggi plurivani di piccolo taglio (bilocali con o senza cucina abitabile).

In un mercato in cui "una casa è per sempre", o quasi, come quello italiano, un alloggio molto piccolo pone, perfino per un single, una serie di vincoli che male si adattano alle esigenze di flessibilità applicate non solo ad un orizzonte di medio-lungo termine (la costituzione di una famiglia, un nuovo nato da crescere tra le mura domestiche), ma anche di contingenze quotidiane (convivenze temporanee, ospitalità di parenti e amici).

Il "single", secondo molti, è un tassello fondamentale delle politiche per la competitività economica di una *global city*, poiché lavora e produce molto, spende molto di più della media in beni di consumo e utilizza pochissimo i servizi collettivi, con un aggravio limitato sul pubblico. Una provocazione, è certo, ma è per questo, per attrarre dall'esterno giovani individui, meglio se creativi e brillanti, che oltreoceano le amministrazioni locali di metropoli come New York e San Francisco decidono di cambiare i regolamenti edilizi perché immobili microscopici possano essere messi a disposizione delle loro esigenze, di norma in termini "temporanei".

**Alloggi mediamente più piccoli, ma in generale appartamenti caratterizzati da spazi studiati nel minimo dettaglio per ridurre gli ingombri e massimizzare ogni centimetro dell'abitazione:** via, dunque, gli ingombranti ed inutili corridoi delle abitazioni degli anni Cinquanta e Sessanta, e benvenuti *loft* e *open space* con pareti divisorie, volumi flessibili, vani e colonne con contenitori a scomparsa, arredamento minimal e super-razionale. Il mondo del design sforna a ritmo incessante nuove soluzioni per stupirci, mentre l'ingegneria e dei materiali e le nanotecnologie ci offrono soluzioni in grado di garantire, con un ingombro sempre minore, prestazioni energetiche, acustiche e di comfort sempre più spinte. Ci chiediamo se non sia giunto il momento di rimettere mano ai regolamenti di igiene tipo, per adeguarli ad un nuovo "spazio minimo vitale", che combina il massimo rendimento (in termini di qualità) al minor costo (in termini di superficie).

## Spazi flessibili. La casa si adatta al ciclo di vita

Qui siamo di fronte ad una gigantesca sfida: come riuscire a contrarre i costi di produzione e metrature, garantendo qualità eccellente e una conformazione ottimale e il più possibile elastica degli spazi residenziali?

Entra in gioco un'importante variabile tecnologica: la progettazione è chiamata ad individuare schemi e assetti in grado di consentire, a parità di superficie abitabile, la riconfigurazione dell'alloggio, in base alle esigenze contingenti del nucleo

familiare. Case "in divenire", che seguano la taglia degli stili di vita. Ciò determina la necessità di prevedere soluzioni impiantistiche e scelte strutturali e di materiali tali da consentire lo spostamento di tamponamenti interni e l'apertura di vani, mantenendo idonee condizioni di comfort e parametri aeroilluminanti adeguati.

**Si tratta, sostanzialmente, di mettere sul mercato nuove case "a geometria variabile", con spazi non limitati da divisorie e non predefiniti per destinazione.** In altri termini, e qui cito un brano di un articolo di qualche anno fa comparso su La Repubblica, *"vendere solo l'hardware abitativo di base, muri perimetrali e allacciamenti impiantistici, abbastanza flessibili da poter essere riorganizzati più volte nel corso degli anni: pareti mobili, impianti elettrici e idraulici diffusi (il problema delle prese, sempre nel posto sbagliato, nella casa elettronica genera un dramma di multiple, ciabatte, matasse di prolunghe, desolanti canaline di plastica). Spazi elastici, se non nella metratura, nella cubatura: stanze di diversa altezza, sopalcabili quando necessario, in modo da distribuire le funzioni a più livelli come libri su uno scaffale"*.

**Le esperienze sono molteplici: qua e là, nello scenario internazionale, esperimenti e soluzioni progettuali dimostrano che nuove idee di casa con confini più permeabili sono percorribili.** Case modulari, con un forte impiego dell'industrializzazione e di materiali non pesanti, come il legno, in grado di riconfigurarsi nel tempo. Esperienze di comunità di *cohousing* combinano l'autonomia dell'abitazione privata con i vantaggi di servizi, risorse e spazi condivisi (micronidi, laboratori per il fai da te, auto in comune, palestre, stanze per gli ospiti, orti e giardini...) con benefici dal punto di vista sia sociale che ambientale. La progettazione partecipata riguarda sia il progetto edilizio vero e proprio – dove il design stesso facilita i contatti e le relazioni sociali – sia il progetto di comunità: cosa e come condividere, come gestire i servizi e gli spazi comuni. **Dove non arriva lo spazio fisico, arriva la socialità.**

## Efficienza energetica e qualità. Immobili di valore

Efficienza energetica, qualità dei materiali e integrazione con tecnologie informatiche ed automazione, sono ormai al centro dell'agenda dell'innovazione del comparto edilizio e delle tecniche di progettazione ed esecuzione. Istanze di qualificazione del prodotto edilizio cominciano ad emergere anche a livello della domanda immobiliare, segno di una rinnovata sensibilità su questi temi anche da parte dell'acquirente finale. Le ultime edizioni del rapporto sul mercato immobiliare lombardo a cura di CRESME ed ANCE ha fotografato il fenomeno, sia sul fronte della domanda che su quello dell'offerta: **già nel 2009, oltre il 90% delle famiglie intervistate indicava nell'efficienza energetica una condizione indispensabile per l'acquisto.**

Un dato che non stupisce. In base alle stime della Confesercenti dal 2007 ad oggi la spesa delle famiglie italiane per far fronte all'aumento delle tariffe dell'elettricità è salita di 66 Euro, mentre è lievitata di addirittura 165 Euro la bolletta del gas. **Oggi un'abitazione italiana standard consuma annualmente, soltanto per il riscaldamento, circa 200 kWh/mq**, un valore che, per quanto in linea con la media europea, supera notevolmente i corrispondenti livelli di approvvigionamento in paesi caratterizzati da climi ben più rigidi, come la Germania e la Svezia. Tale valore è determinato in larga misura dalle pessime condizioni di isolamento termico degli edifici. L'Italia è un Paese il cui la gran parte del patrimonio edilizio ha più di cinquant'anni di vita; **nelle nostre quattro Regioni, circa un terzo dello stock è stato realizzato prima del 1961, e quasi il 40% di questa categoria di immobili non ha mai subito un intervento di manutenzione straordinaria.**

Ecco dunque che il risparmio dell'energia termica, attraverso il contenimento degli sprechi che solo un idoneo isolamento dell'involucro è in grado di garantire, diviene il primo obiettivo da perseguire, soprattutto con riferimento al patrimonio edilizio esistente. Il secondo obiettivo, consiste nella razionalizzazione delle forme di approvvigionamento dell'energia, attraverso la progressiva emancipazione dalle energie non rinnovabili, ovvero l'adozione di soluzioni tecnologicamente avanzate ed efficienti dal punto di vista ambientale, come le tecnologie solari (termiche e fotovoltaiche) e la cogenerazione-trigenerazione.

**Benefici ambientali, è evidente: ma per rendere fluido il mercato, occorre che il bene che realizziamo oggi sia talmente avanzato, dal punto di vista tecnologico, da risultare appetibile anche nel medio lungo termine, e**

**competitivo sul mercato una volta "rimesso in circolo"**. Per farlo, occorre sviluppare un nuovo approccio, che veda sempre maggiormente integrate le istanze ambientali ed energetiche fin dalla fase di progettazione, e spingere oltre il limite la nostra capacità di visione e di innovazione, insieme ai nostri fornitori.

## Conclusioni

Concludo dicendo che ciò che risulta ormai evidente è che di fronte all'aleatorietà della situazione congiunturale attuale e degli inviti alla prudenza diramati all'opinione pubblica, il potenziale acquirente appare sempre più attento alle dinamiche del mercato immobiliare e si orienta su investimenti che reputa "sicuri", in grado di rivalutarsi nel tempo: per questo guarda con sempre maggiore sensibilità a fattori quali il risparmio energetico e l'innovazione tecnologica, accanto alla localizzazione dell'intervento, ma con estrema attenzione al costo ed al proprio potere di acquisto, che oggi sappiamo tutti si sta velocemente riducendo.

Vengono così privilegiati investimenti in ambiti urbani e suburbani in corso di valorizzazione o con prospettive di miglioramento a breve termine della vivibilità, della qualità urbana e dell'accessibilità infrastrutturale.

**Il concetto di qualità, declinato in tutte le sue molteplici accezioni, diventa il principio guida per una nuova fase di produzione e riqualificazione edilizia. Nei momenti di difficoltà, il mercato premia inevitabilmente la qualità del costruire: ci sia augura, perciò, che l'attuale situazione rappresenti un'occasione per operare una selezione tra operatori più o meno virtuosi, e tra prodotti di qualità limitata e investimenti immobiliari destinati a rivalutarsi nel tempo.**

## Bibliografia

- Ance – "Osservatorio Congiunturale sull'Industria delle Costruzioni", giugno 2012
- Ance – "Secondo Rapporto sulle Infrastrutture in Italia", 2009
- Ance – "Verso una nuova qualità dell'abitare. Concorso di idee per la casa del futuro", i Cataloghi de "L'industria delle costruzioni", a cura di Giuseppe Nannerini
- Istat, "Il futuro demografico del Paese. Previsioni regionali della popolazione residente al 2065", dicembre 2011
- Istat, Portale "Noitalia – 100 statistiche per capire il Paese in cui viviamo" ([www.noi-italia.istat.it](http://www.noi-italia.istat.it))
- Cresme-Ance Lombardia – "Il mercato immobiliare in Lombardia 2012", giugno 2012
- *Articoli vari – Il Sole24Ore, La Repubblica, Corriere della Sera*