

Occorre una visione sociale per il rilancio del settore delle costruzioni

Andrea Dari, Editore INGENIO

Mentre alcuni ministri si affannano nel dichiarare la fine della crisi e il reddito medio dei professionisti (tecnici) si avvicina sempre più ai 20.000 euro l'anno, in altri paesi (con produttività migliori) si esce dagli uffici e si chiudono i cantieri alle 17.00, per dedicarsi a famiglia, sport, passioni. Lavoriamo meno degli altri? Siamo più vagabondi? NON CREDO. D'altronde mi accingo a scrivere questo editoriale alle 23.51, orario di lavoro non così strano per molti di noi.

Dov'è il problema: nel fatto che continuiamo a dedicare energie a pensare come tagliare l'IMU invece che a come modernizzare il Paese? Sicuramente sì! Nel fatto che ogni volta che il nostro parlamento produce una legge per la spending review e la lega poi all'emanazione di un regolamento che non verrà mai pubblicato? Sicuramente sì! Nel fatto che continuiamo a dare la colpa della chiusura delle aziende alle banche che tagliano i fidi e prestiti, quando invece ci si dovrebbe chiedere se è giusto tenere in piedi polmoni obsoleti che producono cose che non interessano più il mercato? Sicuramente sì! Nel fatto che le nostre aziende devono produrre nel rispetto di norme sul welfare, sulla sostenibilità, sulla sicurezza ... mentre si lascia libero accesso a concorrenti che producono in paesi senza welfare, sostenibilità, sicurezza e quindi a costi inarrivabili per un Paese civile? Sicuramente sì! Nel fatto che abbiamo un parlamento composto da oltre 1000 persone la maggior parte delle quali - a prescindere che siano al primo o al decimo mandato - non hanno mai amministrato nulla e che quindi hanno come primo obiettivo automantenersi/finanziarsi/tutelarsi? Sicuramente sì.

Potremmo proseguire in questo lungo elenco evidenziando una serie di motivi che ci portano a dire: la fine della crisi non è vicina. Non in Italia.

Ma da dove partire per risolvere questa crisi che pian piano stato destrutturando non solo la nostra industria e il mondo delle professioni ma anche, anzi soprattutto, la nostra visione del futuro?

Occorre cambiare l'approccio al problema, che non può essere risolto solo con strumenti finanziari: occorre partire da una visione sociale, occorre affrontare il problema di una nuova struttura sociale del nostro paese.

Per evitare di parlare in forma astratta cercherò di affrontare questo tema in uno specifico settore: l'edilizia. Gli stessi principi potranno essere estesi a molti altri ambiti.

La crisi ha cambiato il volto dell'edilizia, a partire dai valori di riferimento del mondo immobiliare: un tempo l'immobile era considerato un investimento sicuro, una sorta di "bene rifugio". Questo di fatto influenzava anche le caratteristiche del mercato e spesso l'unico vero valore considerato era quello della posizione degli immobili acquistati, rispetto alla qualità intrinseca del «prodotto casa».

Di fatto l'attenzione dell'acquirente si concentrava solo su posizione, tempi di realizzazione e finiture interne: gli stessi capitolati dicevano pochissimo su qualità prestazionali dell'edificio. Su questi principi ruotava tutto il mercato: chi comprava una casa aveva la certezza della sua rivalutazione nel tempo e la possibilità, rivendendola, di potersi permettere l'acquisto di un immobile di maggiore pregio rispetto al precedente. Oggi, questo meccanismo si è inceppato e la svalutazione degli immobili, specie di quelli più vetusti e maltenuti, è una nuova realtà a cui la nostra società non è ancora stata capace di guardare con occhi nuovi.

La crisi ha introdotto delle nuove variabili: come si è costruito, quale efficienza energetica avrà l'edificio, in quale contesto rispetto ad alcuni servizi di base (e non solo quindi rispetto al centro e alle cosiddette posizioni "di moda"), e si presume che presto ne verrà introdotta una nuova: con quale classe di sicurezza. Tutto ciò si inserisce in un nuovo quadro economico delle famiglie: minore valore delle entrate e un numero maggiore di costi (cellulari, skype, internet, scuole, sport) che nel passato non gravano sul bilancio familiare **e quindi una riduzione notevole della capacità di risparmio e di spesa. Ecco il problema sociale: le nuove famiglie non sono in grado di consumare perchè non hanno risorse disponibili** (sono un po' come il nostro paese, la spesa corrente è troppo alta e non lascia spazi per gli investimenti).

Nuove priorità quindi: efficienza e costi minori per le famiglie. E tutto ciò diventa possibile, perchè l'innovazione tecnologica applicata ai materiali, la domotica, l'efficienza energetica, le smart grid ... stanno portando allo scardinamento del tradizionale sistema edilizio basato sulla realizzazione dell'immobile da parte di imprese che perseguono la logica del "costruire in fretta per vendere in fretta". Una logica che ancora oggi condiziona il mercato con l'enorme quantità di invenduto presente su ogni gamma di offerta, ma che occorra venga al più presto superata. **Si dovrà passare da un approccio al mercato di tipo meramente speculativo ad uno finalizzato all'investimento**, dove ciò che conta non è il "costruire in fretta", magari a costi bassi (e a prezzi di vendita alti!) ma "costruire bene" e in quartieri intelligenti: quindi **immobili di qualità, immersi in un contesto urbano fatto di servizi alla persona: scuole, parchi, orti urbani, mezzi di trasporto, reti wireless per gestire anche a distanza le funzioni della casa, ecc.**

Questa scelta porterà a grandi benefici. Per esempio, se si offre a chi vive in affitto una casa a basso consumo energetico, si crea valore aggiunto: **l'affittuario si ritrova con una maggiore liquidità disponibile, paga con maggiore facilità la pigione e può liberare risorse per i consumi, creando domanda di beni e servizi.** Se la casa è in un quartiere coperto da collegamento wireless la famiglia potrà comunicare utilizzando la rete, a costo zero. Se esiste un APP che permette di conoscere in tempo reale la situazione dei mezzi di trasporto pubblico (a che ora reale arriva, dove porta, ...) si potrà evitare di avere due auto in famiglia (liberando risorse). Se la spesa sarà possibile farla in modo telematico questo comporterà un ulteriore ragione per non avere troppi mezzi in casa. **Case efficienti, quindi, in quartieri intelligenti, che fanno parte di città intelligenti, per farci vivere meglio, e avere più risorse da spendere.**

In quest'ottica, allora, l'efficienza energetica del costruito diventa, non solo un elemento di "coscienza ecologica", ma anche una leva economica. Un altro esempio, in questo senso, proviene dalla **Danimarca, dove le banche forniscono con maggiore facilità prestiti per mutui se si acquistano case con alta tecnologia incorporata e basso consumo di combustibili. La somma di tutte queste situazioni potrebbe portare a un vero e proprio cambiamento dei meccanismi che governano il mercato delle costruzioni e, di conseguenza, del mercato immobiliare.**

Prima quindi di occuparci del problema che le Banche non danno più i mutui occorre aiutare le famiglie a poterseli permettere, e questo non si ottiene con gli incentivi, ma abbassando il costo medio di vita attraverso non gli sconti nei supermercati ma un ridisegno strutturale del Paese. **La soluzione alla crisi nasce quindi da una rivoluzione sociale che può essere oggi affrontata grazie alla rivoluzione tecnologica**, che per essere affrontata richiede però un approccio completamente nuovo e libero da pregiudizi.

Altri esempi?

Fino a un anno fa leggevo solo libri di carta. Sono passato a kindle. Oggi leggo il doppio dei libri: me li porto ovunque, non ho bisogno di accendere la luce che dà fastidio a mia moglie, costano la metà.

I nostri giovani sono più abituati di noi ad usare questi strumenti. Su una tastiera virtuale grande come una nespola scrivono più velocemente che una stenografa del tribunale. Allora perché obblighiamo le famiglie a comprare i libri di testo su carta. Qualcuno ha interessi di parte?

Mantenere i figli in una città diversa per fare frequentare delle lezioni quando si potrebbe fare tutto in streaming, con sessioni di sola presentazione e altre di confronto. I ragazzi comunicano anche con i vicini di casa tramite chat, per quale motivo non farlo per l'università?

Se i registri di scuola fossero online e il genitore potesse monitorare in questo modo, costantemente l'andamento di suo figlio sia in modo assoluto che relativo rispetto all'andamento medio della classe non si potrebbero evitare tanti soldi spesi per gli esami di riparazione (o ripetizione degli anni scolastici).

Potremmo proseguire a lungo con tanti altri esempi, che porterebbero tutti a una conclusione: La crisi si può battere, gli strumenti ci sono, dipende da noi.