

# Investire nel territorio: condizioni, criticità, risorse, opportunità

Claudio De Albertis, Presidente Assimpredil Ance, I

SAGGI/ESSAYS

**Abstract.** Affinché il settore delle costruzioni in Italia possa superare la crisi devono verificarsi condizioni generali di tenuta del sistema economico italiano e occorre che gli interventi di opere pubbliche programmati e i piani casa annunciati siano messi in atto. Il nuovo ciclo edilizio porterà con sé un mercato diverso da quello tradizionale, per questo devono essere individuate alcune aree strategiche che facciano riferimento agli attuali modelli di domanda e offerta, in particolare la domanda abitativa che continua a crescere e quella inerente la trasformazione del patrimonio esistente. Nei prossimi anni la sfida per il settore delle costruzioni si gioca nell'intraprendere un processo di innovazione di grande rilevanza, guidato dalle dinamiche della globalizzazione, dall'evoluzione tecnologica e dalla questione energetico-ambientale.

**Parole chiave:** Settore edilizio, Mercato edilizio, Innovazione, Sostenibilità, Domanda abitativa

Per il settore delle costruzioni lo scenario che è venuto a delineare negli ultimi due anni è – inutile nascondere – assolutamente nuovo se paragonato a un ciclo edilizio lungo e positivo come quello che l'intera filiera ha vissuto sino a poco tempo fa.

Al di là di ogni riflessione su quello che poteva essere intuito guardando al mercato, il nostro settore è stato letteralmente travolto da una crisi di sistema di dimensioni e consistenza inaspettati.

Quella che l'edilizia si trova ad affrontare oggi è una sfida pesante perché, come ha ben evidenziato l'Ance nell'ultimo osservatorio congiunturale presentato nello scorso novembre, nonostante siano emersi alcuni segnali di ripresa, permane tuttavia una situazione di forte deterioramento che con ogni probabilità proseguirà anche nel 2011, in considerazione del fatto che nell'arco temporale di 4 anni (ovvero dal 2008 al 2011) il settore delle costruzioni avrà perduto il 17.8% in termini di investimenti, e nella fattispecie il comparto delle abitazioni paga il -34.2% e per quello dell'edilizia privata non residenziale si prevede una riduzione del 15.6%.

Il 2010 si è chiuso dunque con gli indicatori che misurano la salute del settore edile in 'rosso'; tuttavia un cauto ottimismo suggerisce che nel corso del 2011, probabilmente a partire dal secondo semestre, prenderà avvio un nuovo ciclo edilizio.

Affinché il settore possa davvero ripartire dovranno verificarsi

Investing in the territory:  
conditions, criticalities,  
resources, opportunities

**Abstract.** In order for the building sector in Italy to overcome the crisis, general conditions concerning the performance of the Italian economic system must occur and the planned public works projects and announced housing plans must be implemented. The new building cycle will bring with it a different market than the traditional one, hence the need to identify some strategic areas that refer to the current models of supply and demand, in particular the demand for housing which continues to grow and that relative to the transformation of the existing heritage. In the coming years, the challenge for the building sector will be to embark on a process of highly significant innovation, guided by the dynamics of globalization, technological evolution as well as energy and environmental issues.

**Key words:** Building sector, Building market, Innovation, Sustainability, Housing demand

It would be pointless to try and pretend that the construction sector scenario that has been evolving over the last two years is not at complete odds with the lengthy and positive situation the entire construction supply chain had enjoyed until a short while ago.

Leaving aside any reflections on market signals, our sector has been quite literally steamrollered by a systemic crisis of unexpected size and consistency.

The construction sector is now faced with a mighty challenge because – as ANCE set out so clearly in its latest cyclical observatory, presented last November – although there have been some signs of recovery, we are still going through a period of serious deterioration. This situation will, in all probability, continue

sinergicamente tre condizioni di base, che in qualche modo possiamo considerare esogene.

La prima riguarda la certezza che il sistema economico italiano sappia reggere ai colpi della crisi, grazie anche alla crescente e diffusa consapevolezza delle criticità che l'attuale congiuntura ha portato alla luce.

La seconda è relativa alla speranza che parte dei programmi di opere pubbliche previsti trovino attuazione e non siano oggetto di continue 'strategie di slittamento' per ragioni di bilancio. Attualmente tra opere infrastrutturali e opere previste nei programmi edilizi che riguardano la sanità, la scuola, le carceri, l'università etc. vi sono numerosissimi finanziamenti fermi. La tendenza purtroppo è quella di trasformare programmi già approvati in interventi emergenziali, utilizzando il CIPE come strumento per giustificare i ritardi e le difficoltà nel rapporto politico con le amministrazioni locali. Su questa tematica, che considero vitale per il rilancio dell'industria delle costruzioni, andrebbero affrontate questioni quali l'opportunità di un osservatorio, non tanto sulla vigilanza dei Lavori Pubblici che già esiste, quanto sulle opere da avviare e già finanziate e sulle ragioni dei ritardi.

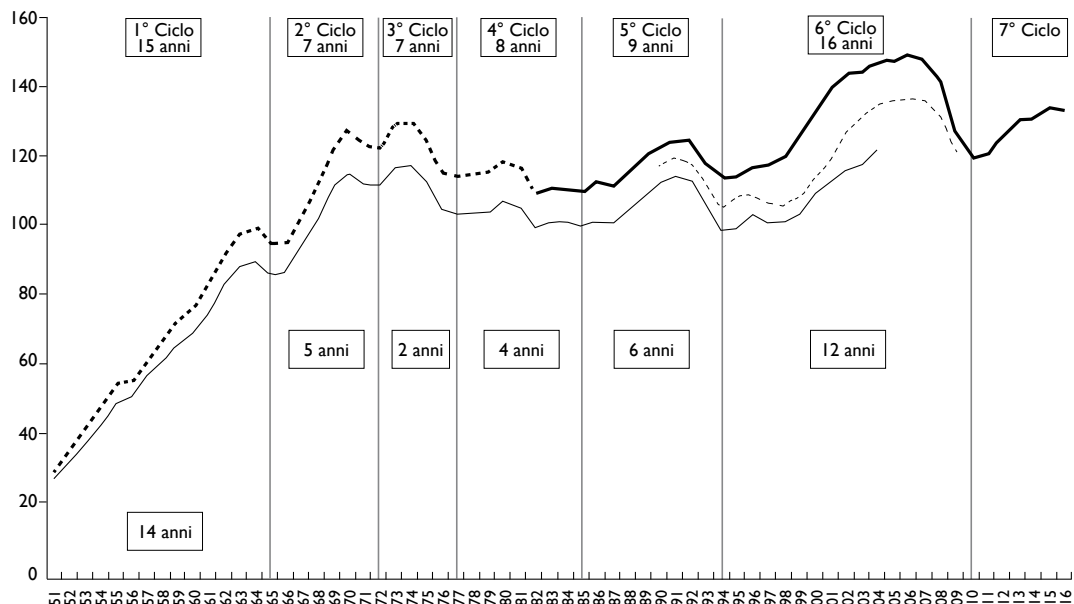
Serie cicliche degli investimenti in costruzioni dal 1951 al 2016

Serie ISTAT

Serie CRESME

Serie ISTAT post revisione

Ricostruzione retrospettiva CRESME



throughout 2011, given that over a 4 year period (from 2008 to 2011) the construction sector will have lost 17.8% in investment terms; the housing sector in particular is set to lose -32.2% and the private non-residential building sector -15.6%. 2010 therefore closed with all the building sector health indicators 'in the red'; although we can be cautiously optimistic that at some point in 2011, probably during the last six months, a new building cycle will start up again. In order for the sector really take off again three basic, and to some degree, external conditions need to obtain synergically.

The first concerns the certainty that the Italian economic system will be able to withstand the knock-on effects of the crisis, thanks in part to the growing and widespread awareness of the criticalities that the current

slump has brought to light.

The second concerns the hope that some of the public works programmes might actually be put into action, rather than being prey to continual 'postponement strategies' for financial reasons. A great many infrastructural and building works projects, in sectors such as health, education, prisons, universities etc., currently seem to have ground to a halt for financial reasons. The trend, unfortunately, seems to be to convert programmes that have already been approved into emergency interventions, using the Interministerial Economic Planning Committee (IEPC) to justify any delays or political difficulties with local administrations. This is an issue that I regard as absolutely crucial for the revitalisation of the construction industry, and raises questions such as whether an observatory should be set

01 | Elaborazioni e stime CRESME/Sl.

Data processing and estimates Cresme/Sl.

La terza infine richiama alla mente i due Piani Casa che sono stati varati, con un potenziale di investimenti pari rispettivamente a 10 e 30 mld/€: è necessario che si realizzino per almeno il 70% delle loro potenzialità. Il nuovo ciclo edilizio porterà con sé un mercato diverso da quello che sinora abbiamo conosciuto. È necessario analizzare il settore segmentandolo non in modo tradizionale bensì individuando alcune aree strategiche ovvero aree che facciano riferimento agli attuali modelli di domanda e offerta.

**Il mercato 'tradizionale'** Qualsiasi rivoluzione copernicana non è in grado di cancellare un 'saper fare' costruito e accantonato nel tempo. Il mercato tradizionale di certo non scomparirà nel corso del prossimo ciclo edilizio, ma senza dubbio si ridurrà. È un mercato in cui l'edilizia residenziale la fa da padrone: nel futuro prossimo si continueranno a edificare nuove case anche se in misura minore (da 350.000/anno a 150-200.000/anno). Tuttavia mercato tradizionale significa anche l'opera pubblica di sola esecuzione: vi saranno molti meno bandi, molte più opere in PPP (Partenariato Pubblico Privato) e FM (Facility Management) e comunque attraverso modalità che richiedono capacità diverse.

**L'area low cost** Le dinamiche economiche, le caratteristiche della crisi, i flussi di immigrazione portano in primo piano anche la componente più debole della domanda abitativa che continua a crescere e alla quale occorre fornire risposte adeguate attraverso offerte a costo contenuto. La crisi ha colpito le fasce più giovani tra i percettori di reddito, ovvero quella sotto i 44 anni e solo in misura minore quella tra i 44 e i 54 anni; il reddito infatti è continuato a crescere per le fasce più vecchie dei percettori di reddito anche nel momento più difficile della crisi. La risposta alla domanda di edilizia a basso costo può avvenire attraverso una forma di integrazione dell'offerta tra soggetti pubblici e privati che ridisegna il modello di edilizia sociale; a livello lombardo stiamo lavorando con la Regione e con la Cassa Depositi e Prestiti per trovare una risposta immediata e di qualità alla domanda di case a prezzi contenuti, mediante la creazione di una rete degli immobili invenduti e grazie al meccanismo della locazione vincolato a un patto di futura vendita.

up, not for monitoring Public Works – there is already one in place – but for monitoring works that should be being implemented and for which funding is already in place, and the reasons for any delays.

The third serves as a reminder of the two Housing Plans that were enacted (with investment potential of 10 and 30 billion euros respectively): these must be made to realise at least 70% of their potential. Fig. 1

The new building cycle will usher in a different market, quite unlike the one with which we have been familiar up to now. We need to analyse the sector segment by segment, not in the traditional manner, but by identifying various strategic areas, i.e. areas that actually refer to models of supply and demand.

#### **The 'traditional' market**

No Copernican revolution whatsoever can wipe out the 'know how' that has built up and matured over time. Clearly the traditional market will not simply vanish over the course of the next building cycle, but it will undoubtedly diminish. It is a market dominated by residential building: new houses will continue to be built in the near future, although possibly in slightly smaller numbers (from 350,000/year to 150-200/year).

However, the traditional market also includes self-build public works: there will be far fewer calls for tender, far more PPPs (public private partnerships) and much more FM (facility management) and these, in any case, will be carried out in ways that call for different capacities.

**Riqualificazione e trasformazione** Il settimo ciclo edilizio sarà poi caratterizzato da un peso maggiore della riqualificazione e della trasformazione del patrimonio esistente: infatti, la riduzione della domanda primaria di nuove abitazioni tenderà a ridimensionare una quota del mercato immobiliare. Non a caso il primo atto della riforma federalista dello Stato dovrebbe essere quello del 'federalismo demaniale' e da ciò si intuisce quanto la trasformazione del patrimonio esistente costituisca una parte importante del mercato locale del prossimo ciclo edilizio. Allo stesso modo, il tema della manutenzione del territorio e l'adeguamento del patrimonio edilizio ai rischi idrogeologici sono ambiti di un mercato che, dati le caratteristiche edilizie del nostro paese, l'abbandono delle politiche di gestione e riqualificazione e i mutamenti climatici in atto, sono destinati a crescere nei prossimi anni.

**Le potenzialità dell'innovazione** Nei prossimi 10 anni il settore delle costruzioni è destinato a intraprendere un processo di innovazione di grande rilevanza. Si tratta di un processo guidato dalle dinamiche della globalizzazione, dall'evoluzione tecnologica e dalla questione energetico-ambientale. L'innovazione tecnologica e di processo farà sempre più la differenza in termini di qualità, prestazioni, sostenibilità, tempi e costi e quindi di competitività delle aziende. I grandi gruppi o le grandi aggregazioni di imprese potranno costruire un vantaggio competitivo basato sulla conoscenza, ma il processo di innovazione può essere perseguito anche da imprese medio-piccole.

Il cosiddetto 'green building' sembra costituire un settore di specializzazione accessibile anche alle piccole e medie imprese, capaci di costituire un know-how di punta sulle nuove tecnologie da applicare ai piccoli progetti di costruzione e ristrutturazione.

Sfortunatamente il concetto di innovazione non è univoco e viene interpretato in modo diverso, tuttavia è possibile individuare quattro parametri per giudicare l'innovazione di una città e di un territorio: il livello di innovazione tecnologica, l'innovazione dell'offerta culturale, il livello di innovazione architettonica e i grandi progetti, e il livello di sostenibilità

Il prodotto edilizio è caratterizzato da un lungo ciclo di vita, da un basso tasso di sostituzione dello stock e da una percentuale ancor più bassa di demolizione: ciò implica che gli interventi sugli edifici esistenti avranno effetti importanti sui cambiamenti del clima, sulla qualità dell'aria e su

#### **The low cost area**

The dynamics of the economy, the characteristics of the crisis and the flows of immigration have all served to bring the weakest strand of housing demand to the fore; this continues to grow and calls for adequate responses in terms of low-cost solutions. The crisis has hit the youngest band of wage-earners hardest, i.e. those aged under 44. Those aged between 44 and 54 have suffered slightly less, while the earnings of older working members of the population have continued to rise, even during the worst of the crisis. A response to the demand for low-cost housing could be achieved by integrating supply between public and private parties, redesigning the social housing model: in Lombardy we are working with the Region and the Deposit and Loan Bank to try and come up with an immediate yet

good quality response to the demand for low-cost housing, by setting up a scheme involving the network of unsold properties and activating the rent-to-buy mechanism.

#### **Rehabilitation and transformation**

The seventh building cycle will be characterised by greater rehabilitation and transformation of the existing heritage: in fact the fall in primary demand for new housing will cause one section of the housing market to scale down. Evidently, the first thing federalist State reform should work towards should be 'state-run federalism', which should be an indication of just how greatly the transformation of the local existing patrimony will affect the local market during the upcoming building cycle. Equally, territorial maintenance and adapting the built heritage to cope with hydrogeological

una serie di aspetti legati alla sicurezza e alla sostenibilità a lungo termine. L'innovazione in ogni caso non può prescindere da alcuni elementi. Le istanze di rinnovamento devono necessariamente coinvolgere i processi di design e costruzione; l'accessibilità, la flessibilità e la gestione avanzata (domotica) delle abitazioni devono migliorare; una sempre maggiore attenzione deve essere posta sulla sostenibilità che comprende aspetti differenti legati all'efficienza energetica, ambientale, idrica etc. Naturalmente a tutto ciò, da un punto di vista urbanistico, va aggiunto un maggiore impulso all'integrazione delle funzioni al fine di creare un mix urbano più armonico. Infine, l'innovazione nell'industria edilizia deve riguardare non solo il prodotto ma anche il processo attraverso l'applicazione di metodi di costruzione che minimizzino gli sprechi di energia e massimizzino il riciclo.

Concludo con una riflessione

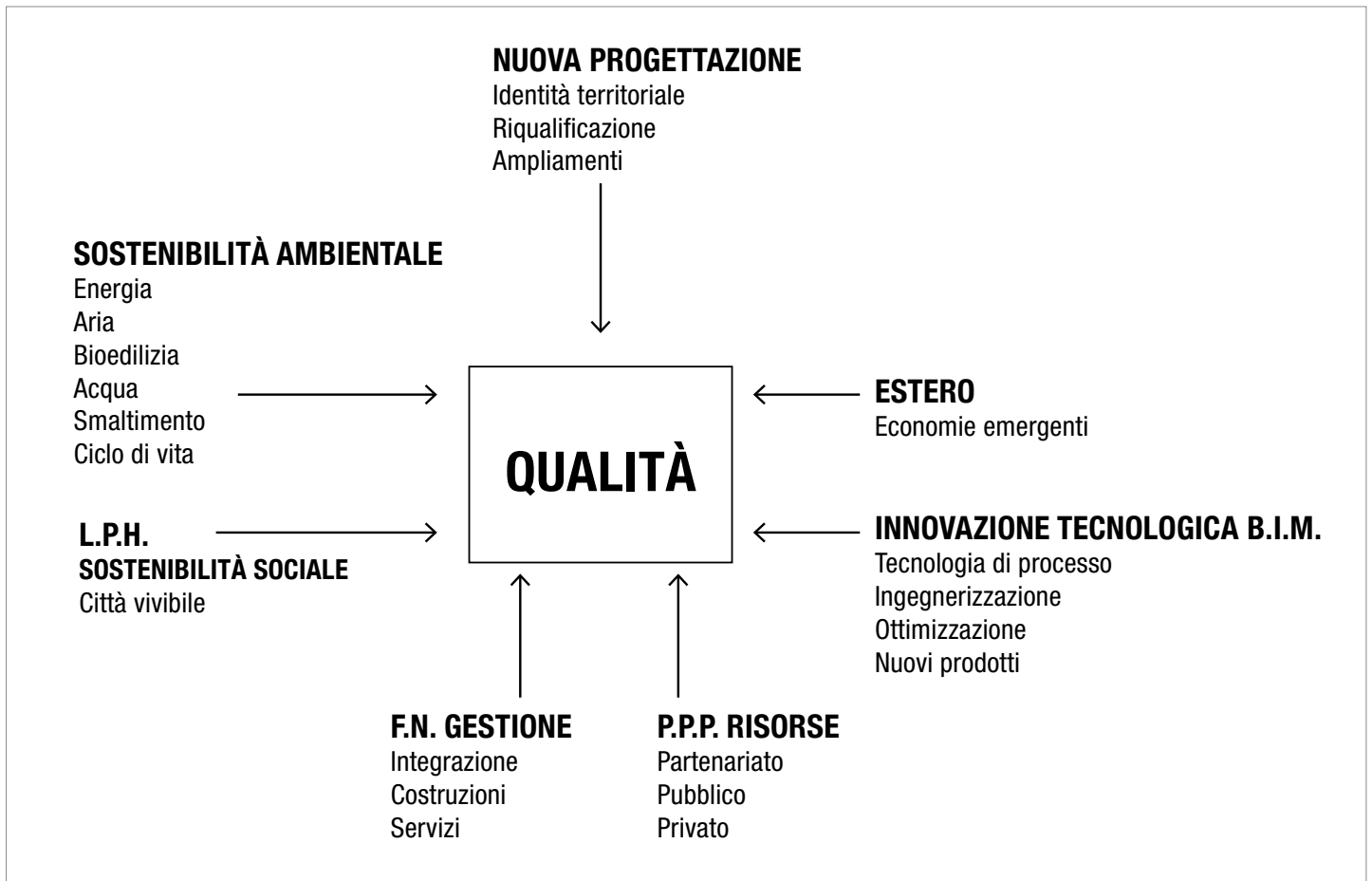
Il grado di innovazione di una città consiste nella capacità di evolvere nel tempo e di rispondere in modo adeguato alle mutevoli esigenze dei cittadini e del sistema economico e urbano. Lo scenario diventa sempre più complesso e globalizzato, e la qualità complessiva di una città rappresenta una delle condizioni essenziali per attrarre talenti e quindi accrescere la competitività a livello nazionale ed internazionale. Affinché le nostre città siano competitive, l'offerta culturale diventa un driver fondamentale. Driver la cui sostenibilità deriva da un'adeguata politica che preveda il costante ammodernamento e l'adeguamento degli spazi alla progressiva trasformazione della città e delle esigenze dei cittadini.

risks are aspects of a market that, given the building characteristics in this country, the disregard for management and rehabilitation policies and ongoing climate change, are destined to mushroom over the next few years.

#### **The potential of innovation**

Over the next 10 years, the construction sector is destined to go through an extremely significant process of innovation. This will be a process guided by the dynamics of globalisation, technological evolution and the energy/environment issue. Technological and procedural innovation will always make the difference in terms of quality, performance, sustainability, time and cost and, therefore, business rivalry. Large groups or large networks of companies will be in a position to build a competitive knowledge-

based advantage, but the process of innovation should also be pursued by small to medium sized enterprises. So-called 'green building' would appear to be a specialist sector that is also accessible to small and medium sized enterprises, which are in a position to acquire cutting-edge know how where the new technologies are concerned and be able to apply it to small construction and rebuilding projects. Unfortunately the concept of innovation is not univocal and tends to be interpreted in different ways, however four parameters for judging innovation in a city or territory can be identified: the level of technological innovation, innovation in cultural provision, the extent of architectural and large project innovation and the level of sustainability. The built environment is characterised by a lengthy life cycle, with an



extremely low turnaround of stock and an even lower demolition rate: this means by implication that any interventions on existing buildings will have major effects on climate change, air quality and on a raft of long-term safety and sustainability considerations. In any case, innovation is reliant on various factors. Renovation efforts must, of necessity, involve design and construction processes; housing accessibility, flexibility and advanced management (domotics) has to improve; greater thought must be given to the issue of sustainability, which covers all sorts of different aspects, such as energy efficiency, environmental efficiency, water efficiency etc. Naturally, from an urban planning point of view, greater efforts at integrating all the functions must be made in order to achieve a more

harmonious mix. Finally, innovation in the building industry applies not just to the finished product but also to the process, through the use of construction methods that minimise energy loss and maximise recycling.

#### I will close with a reflection

A city's level of innovation depends on its ability to evolve over time and to respond adequately to the changing demands of its citizens and its economic and urban systems. Fig. 2 The scenario is becoming increasingly complex and globalised, and the overall quality of a city is one of the essential factors in attracting talent and thus increasing competitiveness at national and international level. If our cities are to become competitive, cultural provision has to become a fundamental driver.

The sustainability of this driver will be conditional on adequate policy-making, providing for the ongoing modernisation and adaptation of spaces that will respond to the gradual transformation of the city and the demands of its citizens.