

Evoluzione della domanda e crisi dell'offerta nel ciclo edilizio

SINTESI DEI CONTENUTI

1. **Analisi della crisi del settore e del sistema.**
2. **Critiche dalla produzione sulle mancate politiche industriali in atto. Le richieste del settore.**
3. **L'impresa come parte essenziale dello sviluppo della Società: Politiche di centralità d'impresa e del lavoro. La scelta politica delle risorse.**
4. **Energia e innovazione: prospettive di rilancio del settore delle costruzioni. Tendenze del settore (nuove costruzioni). Come vincere l'arretratezza industriale e culturale. Le politiche industriali e di settore da applicare (innovazione, industrializzazione, progettazione integrata).**



Un'analisi del CRESME

	2009	2010	2011
INDUSTRIA EDILE	-9,8%	-5,9%	
RESIDENZIALE		-14,1%	
RES. PUBBLICO (INFRASTRUTTURE)		-4,9%	-3%
INFRASTRUTTURE			
FORNITURE		-17,3%	
VALORE	391 MILIARDI	323 MILIARDI	

La crisi del settore edile (che vale l'11% del PIL italiano) dimostra come non ci sia stato da parte delle Istituzioni un attento monitoraggio del naufragio del settore.

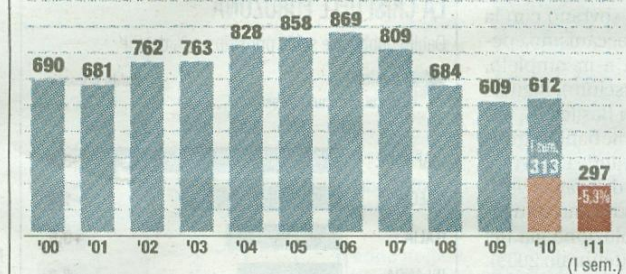
Rispetto ai primi del 2008 si registra:

- Perdita di 300.000 posti di lavoro in tutta la filiera
- - 24% delle ore di lavoro nell'edilizia negli ultimi tre anni
- il ricorso agli ammortizzatori sociali per oltre il 300%
- riduzione del 20% delle produzioni di materiali da costruzione
- -70 miliardi di valore complessivo delle produzioni
- - 33% di compravendite
- -40% di nuove costruzioni
- un calo sensibile del valore degli immobili, con una attesa di ulteriore diminuzione nel prossimo periodo, che scoraggia gli investimenti
- ritardati pagamenti della PPA fino a 24 mesi

IL CALO DELLE COMPRAVENDITE

Numero di unità immobiliari residenziali

Fonte: elaborazioni Ance su dati Agenzia del Territorio



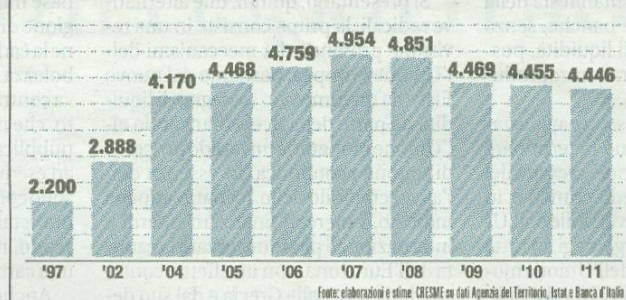
I PERMESSI DI COSTRUIRE

Numero abitazioni (nuove e ampliamento), in migliaia



ABITAZIONI, LA PERDITA DI VALORE

unità immobiliari residenziali, in miliardi di euro



Il settore edile vale l'11% del PIL italiano

Secondo i dati ANCE 1 miliardo investito nell'edilizia ne attiva circa 3,34.

Tra il 1997 e il 2007 gli investimenti nell'edilizia sono cresciuti del 24% contro un aumento del PIL del 13%.

Riattivare il comparto edile significa un traino generale alla crescita del Paese.



Unità locali attive, addetti, dipendenti e dimensione media d'impresa del settore dell'edilizia in provincia di Ferrara. Anni 2007-2009.

	2007	2008	2009	Var. ass. 07/09	Var % 07/09	
Unità provinciali con addetti	4.981	4.927	4.886	-95	-2%	
Addetti	11.020	10.470	9.957	-1.063	-10%	
Dipendenti	5.432	4.901	4.410	-1.022	-19%	
Dimensione media	2,2	2,1	2,0			

Fonte: elaborazione CDS Dott. Galletti su dati Smail Camera di Commercio.



Unità locali attive, addetti, dipendenti e dimensione media d'impresa del settore dell'edilizia in provincia di Ferrara. Anni 2007-2009.

Da evidenziare come le imprese artigiane nel settore edilizio provinciale rappresentino il 40% del totale delle società attive.

Per quanto riguarda la forma giuridica delle aziende del comparto delle costruzioni:

- **il 72% sono ditte individuali**
- **il 14,6% società di persone**
- **il 12,1% società a responsabilità limitata**
- **lo 0,8% sono società cooperative**
- **lo 0,2% società azionarie,**
- **lo 0,4% altre forme.**



2. Critiche dei costruttori e dall'industria del settore sulle mancate politiche industriali in atto.

Alcune richieste del settore.

... Ci vuole una svolta profonda, perché L'ITALIA E' UN PAESE FERMO....

...Una 'svolta' che aggredisca i 'vecchi mali' del settore - la burocrazia, il cattivo funzionamento del sistema, le regole degli appalti, la frammentazione del sistema produttivo - a cui si è aggiunta la crisi del credito...



Alcune richieste del settore:

- **Attuare norme e provvedimenti che rilancino il settore dell'edilizia per dare certezze agli operatori e per superare molte delle inutili barriere erette dalla burocrazia**
- **Una nuova fiscalità per l'impresa.**
- **Certezza di una politica industriale per l'edilizia e di un quadro normativo (agevolazioni, detrazioni fiscali, incentivi) stabile e certo**
- **Politiche nazionali ed europee per aumentare la liquidità degli istituti di credito finalizzata al finanziamento di lavoro e imprese**
- **Rilanciare il finanziamento delle infrastrutture**
- **Semplificare le procedure amministrative**

Estendere all'edilizia gli ammortizzatori sociali definiti per l'industria.

3. L'impresa come parte essenziale dello sviluppo della Società: Politiche di centralità d'impresa e del lavoro. La scelta politica delle risorse.

I SOGGETTI

Imprese di costruzioni

Artigiani, installatori e operatori

Produttori Industriali e assemblatori di sottosistemi

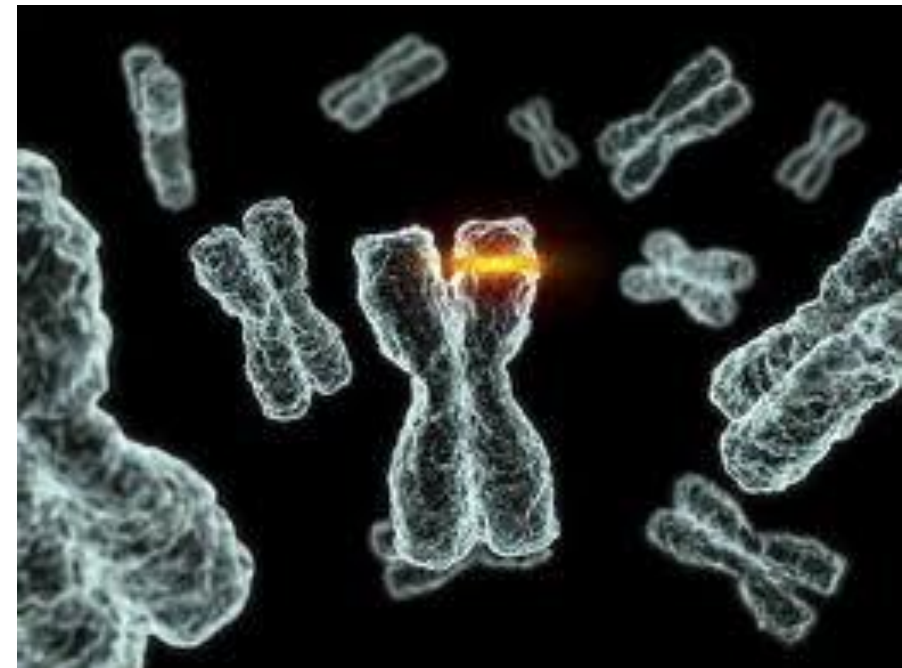
Responsabili per la direzione e la gestione di cantieri edili

Enti pubblici

Ingegneri, architetti ,geometri, periti...



Ma questo grido d'allarme non affronta ancora il vero nodo della questione: una **mutazione** profonda del mercato immobiliare in Europa ed ancora di più in Italia.



Mutazione che vede il mercato alla ricerca di prodotti immobiliari che garantiscano:

- risposta ai bisogni attuali dell'abitare (comfort, intimità, salute facilità d'uso e controllo.....)



- risposta al contenimento dei consumi energetici e del costo di gestione e mantenimento degli immobili.
- Tempi certi ,veloci
- Costi certi

Nella mancanza di un disegno industriale pubblico e privato senza risorse certe, la crisi scarica sulla singola impresa il proprio costo e sull'utente finale la scelta del prodotto.

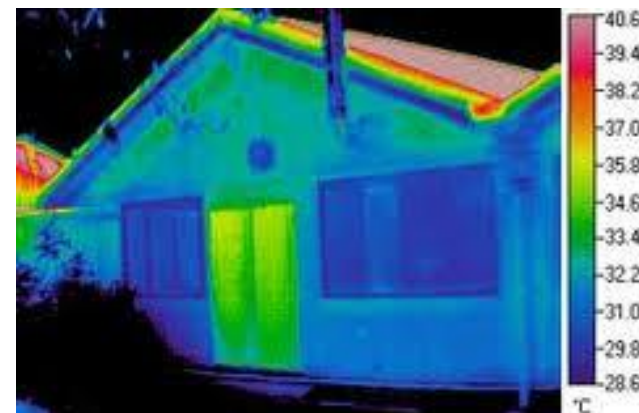
Un utente che giocoforza sceglierà il prodotto più economico, più povero e più costoso (sia energeticamente che industrialmente), che potremmo chiamare junk building.



Garantire le prestazioni degli edifici, a fronte di attenti fruitori ed acquirenti che possono verificare in ogni momento quanto dichiarato nel contratto di compravendita o affitto, diventa essenziale se non si vuole mettere a rischio il lavoro e l'impresa.

Questa garanzia la può dare solo un prodotto che a sua volta è stato costruito secondo metodiche "controllabili" ed a loro volta certificate.

Ma significa anche accelerare i tempi nella costruzione dell'opera, avere la certezza dei costi e programmare il cantiere. Per l'impresa edile è un passo avanti storico.



Una **cultura** industriale si insinua nel processo produttivo della costruzione degli immobili , una ricerca di materiali e di sottosistemi idonei a questo tipo di “prefabbricazione”.

La necessità di **INNOVARE** significa:

- **disarticolare un modello di pensiero ormai sedimentato, modificare le prassi sin qui seguite, tracciare nuovi percorsi.**
- **essere consapevoli del contenuto profondo di etica aziendale ma soprattutto sociale legato al rischio d'impresa.**

Un rischio che oggi deve essere sempre di più percepito in modo collettivo e territoriale (che riguarda ciascuno di noi) e che richiede co-responsabilità da parte di chi governa il territorio (la politica).



4. Energia e innovazione: prospettive di rilancio del settore delle costruzioni
Tendenze del settore (nuove costruzioni). Come vincere l'arretratezza industriale e culturale. Le politiche industriali e di settore da applicare (innovazione, industrializzazione, progettazione integrata).

- **razionalizzare il comparto**
- **aumentare l'efficienza del cantiere**
- **la centralità del progetto: costruire per componenti certificati**
- **l'esempio della costruzione con grande lamellare in legno industriale.**



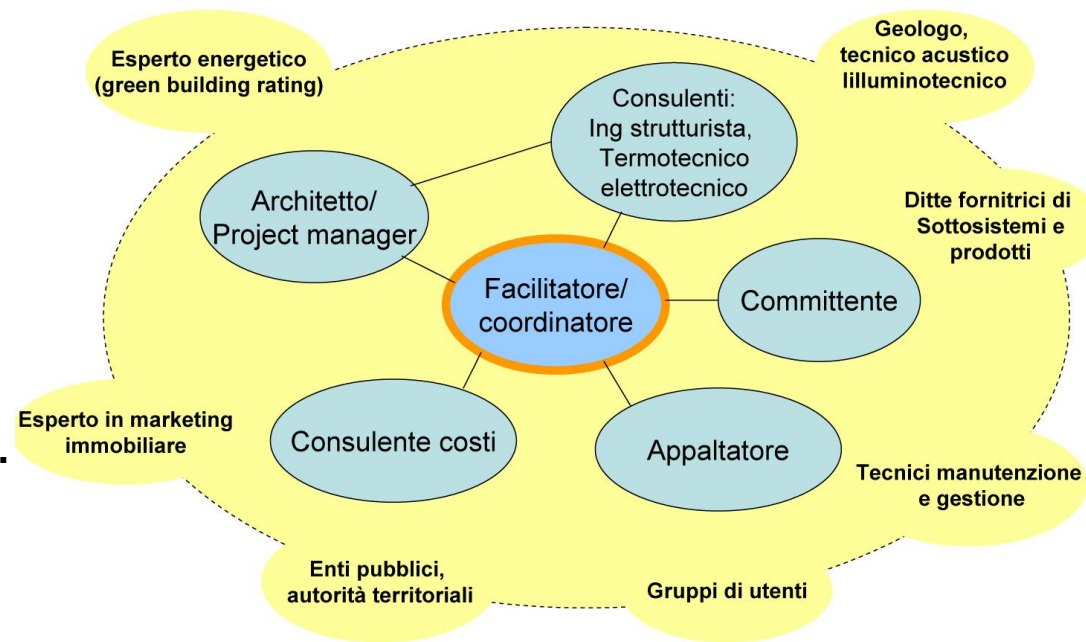
Un intervento che richiede risorse economiche considerevoli deve favorire anche lo sviluppo di un processo edilizio evoluto all'interno delle imprese.



La centralità del progetto comporta l'adozione di un metodo che vede coinvolti tutti gli "attori" in una progettazione INTEGRATA.

Si tratta dunque di considerare l'edificio un vero e proprio organismo, dove le interazioni delle varie parti si influenzano l'una con l'altra determinando le singole scelte. Un proficuo feedback tra il progettista e gli altri tecnici sarà determinante alla buona riuscita dell'operazione.

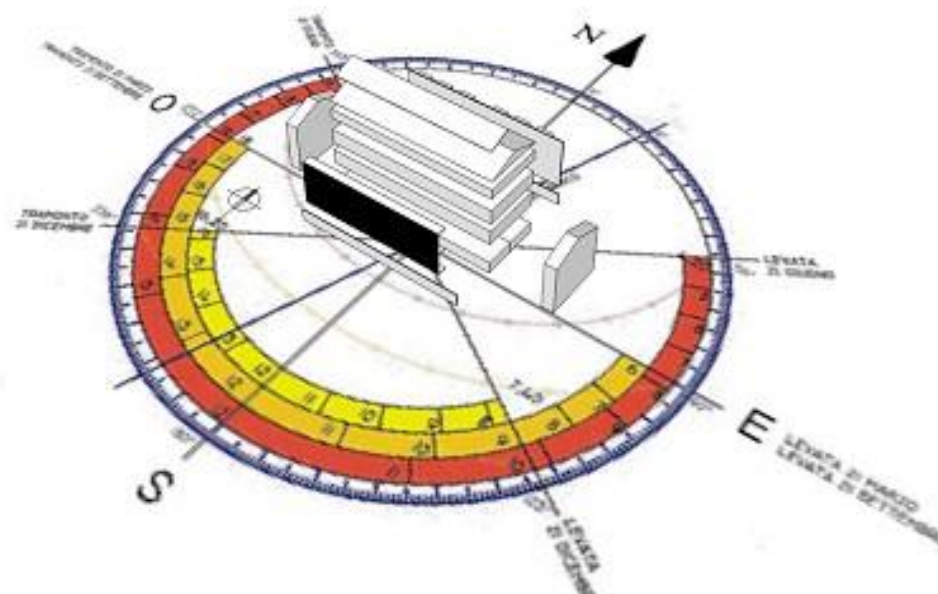
IL TEAM MULTIDISCIPLINARE: ORGANIGRAMMA

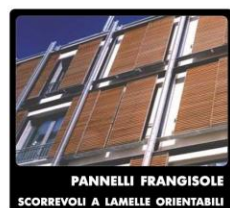


La progettazione ritorna ad essere quell'indispensabile momento che non demanda al "dopo" le soluzioni e le risposte ma prevede ora, durante le varie fasi in cui si sviluppa, l'opera nella sua complessa articolazione senza lasciare nulla di impreveduto al cantiere.

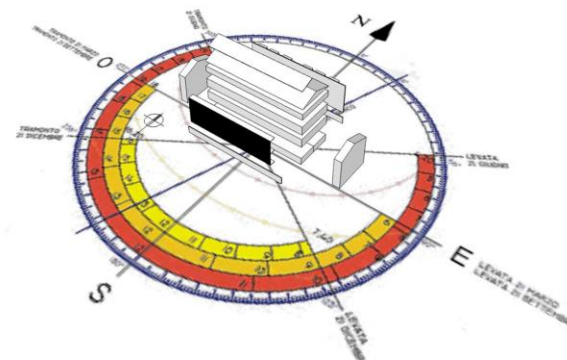
Progettazione intesa come momento alto e sintesi del sapere e della conoscenza teorico/pratica dell'impresa moderna.

FACCIALE SUD-EST





FACCIADE SUD-EST



«Oggi gli edifici in legno rappresentano l'8,5% del totale. Una quota che sale al 17% mettendo nel conto le case costruite in Abruzzo per l'emergenza terremoto. Ma anche senza l'Abruzzo siamo di fronte ad una piccola rivoluzione: già nel 2010 ogni 12 edifici costruiti in Italia uno aveva la struttura portante in legno».

Quanto alle prospettive future, appaiono buone. Per lo studio di Giardino Consulting, infatti, entro il 2015 possiamo aspettarci una crescita del 50%.

Tutto è previsto in fase progettuale, sino al minimo dettaglio, tutto è pensato e pesato perché la produzione è nella fabbrica, così il costo, come ogni prodotto industriale diventa certo e non più una variabile.

COLLOQUI BETA CENTER - PRIMA SERATA - 1 DICEMBRE 2011

MERCATO ED INNOVAZIONE, EDIFICI PASSIVI E NUOVE TECNOLOGIE

BAU TECHNIK ZENTRUM - UNIVERSITA' DI GRAZ

Visita del gruppo di progettisti dello Studio Lazzari presso l'Università di Graz con il Prof. Gantioler del TBZ Centro di fisica edile. Il centro ricerche si occupa attualmente di prove di resistenza sull'X-lam. Nelle immagini la struttura che ospita il TBZ, gli studi dei ricercatori e alcuni campioni del materiale sottoposti alle prove.



Grazie per l'attenzione.

Contatti: studioarch.lazzari@libero.it
planningdesign.italy@gmail.com