



# LE ECORISTRUTTURAZIONI ORMAI ALLA SOGLIA DEL 70% DELLE NUOVE COMMESSE EDILI

Quando si parla di edilizia, già da qualche anno, ci si focalizza quasi esclusivamente sugli effetti (innegabili) che la crisi economica ha avuto su tutto il settore.

Ma la verità è che, nel corso degli anni, gli scenari sono mutati in modo radicale, grazie all'imporsi di nuove tendenze (vedi il green building) e, soprattutto, di nuovi approcci al mondo del mattone.

Un esempio su tutti sta in quella che potremmo definire, senza timore di smentite, una nuova era dell'edilizia, una stagione nella quale, alle costruzioni ex-novo, si sono sempre più sostituite le ristrutturazioni.



I numeri parlano chiaro: allo stato attuale, circa il 70% del mercato delle costruzioni è rappresentato da interventi di recupero e ristrutturazione. Partiamo facendo un passo indietro, passaggio fondamentale per capire compiutamente lo scenario che si prospetta al settore delle costruzioni. Se guardiamo al periodo che va dal 1998 ad oggi,

notiamo che sono stati nove milioni gli interventi di recupero edilizio realizzati grazie alle agevolazioni a livello fiscale. A questi vanno aggiunti i 2,5 milioni di cantieri per l'efficientamento energetico messi a punto dal 2007 ad oggi. Dati che impongono una riflessione ad ampio raggio, nell'ottica di capire come (e con quali tempi)

DAL 1998 AD OGGI  
SI CONTANO  
SOLO 9 MILIONI  
DI INTERVENTI:  
SEGNO  
CHE C'È MOLTO  
SU CUI  
LAVORARE

il comparto edilizio può tornare a respirare.

Il concetto è piuttosto chiaro: l'Italia offre terreno fertile a questo tipo di approccio nel quale sono le ristrutturazioni la "medicina" anticrisi. Un atteggiamento che è già divenuto realtà e che va, quindi, solo assecondato in modo ancor più marcato.

Che questa sia la direzione da seguire per i prossimi anni lo dicono anche le normative europee, ad esempio, circa le emissioni di Co2. Di conseguenza intervenire su immobili già costruiti per migliorarne le prestazioni energetiche e per renderli più sicuri è una priorità assoluta. ma ora è necessario superare le barriere alla riqualifi-

**Un punto cruciale è la riqualificazione dei condomini, definita la grande assente di questi anni. Eppure sono oltre 20 milioni i cittadini che vivono in strutture condominiali.**

cazione del patrimonio edilizio. Servono, nello specifico, politiche che diano certezze, rendendo, ad esempio, strutturali le detrazioni fiscali legandole a miglioramenti della classe energetica degli immobili. Una richiesta che conferma come, pur alla luce dei risultati sopraccitati, gli incentivi possano essere ulteriormente migliorati. Una convinzione, ad esempio, è quella che l'Ecobonus debba essere stabilizzato, magari fissando premialità progressive a seconda

di come le prestazioni energetiche vengano migliorate.

Ma c'è di più. Servono regole omogenee, in linea con le direttive dell'Unione europea, che tutelino i cittadini e colpiscano chi non rispetta le regole a livello di progettazione, costruzione e certificazione.

C'è poi la questione – tutt'altro che secondaria – della semplificazione degli interventi, azione che va di pari passo con la possibilità di rendere la vita più facile

## PAOLO BETTONI: "QUALITÀ SIGNIFICA FORMAZIONE E AGGIORNAMENTO E FARÀ LA DIFFERENZA DI MERCATO"

"Le nostre imprese per far fronte al nuovo mercato hanno la necessità di formare i propri tecnici e le proprie maestranze alle nuove soluzioni che il mercato richiede. Oggi diventa più che mai necessario conoscere prodotti e nuove tecnologie necessarie ad una corretta ristrutturazione, per esempio la corretta posa dei cappotti e l'importanza dei ponti termici, i raccordi muro-telaio-serramento, l'isolamento orizzontale delle coperture/sottofondi e tanti altri dettagli che fanno la differenza tra un lavoro eseguito da imprese che hanno formato il personale ed altre che non investono sulla formazione". Paolo Bettoni (Cbd Costruzioni srl), membro del consiglio del Collegio, non ha dubbi: "Il

mercato impone alle nostre imprese di specializzarsi ed approfondire sempre più la formazione. Come è noto, le direttive della P.A. sono quelle del consumo di suolo vicino allo zero, risulta di conseguenza evidente che abbiamo l'obbligo di recuperare il patrimonio edilizio esistente". "Inoltre - prosegue Bettoni - ad oggi risulta confermato lo sgravio fiscale per chi ristruttura il proprio immobile. La connessione tra il credito, l'impresa ed il committente, può fare ancora molta strada, un piccolo obiettivo lo abbiamo raggiunto mediante un accordo con gli istituti di credito, che erogano

(sempre che il cliente ne abbia la capienza) dei mutui chirografari fino ad una determinata cifra, se le opere vengono appaltate ad imprese che hanno fatto corsi di formazione presso Eseb".

L'esperienza portata avanti da Eseb nell'ambito della formazione nell'attività edile è stata importante...



"Sicuramente è un patrimonio che può e deve essere incentivato. Il Collegio, che possiamo definire la casa dei costruttori, è sicuramente un luogo dove si può fare sintesi, ricordiamo a tutti i colleghi che la struttura è aperta alle richieste/domande di approfondimento degli associati ed Eseb ha organizzato e continua ad organizzare corsi di formazione per le maestranze per proseguire sulla strada della qualità".

C'È BISOGNO  
DI CERTEZZE,  
QUINDI  
GLI SGRAVI  
FISCALI  
DEVONO  
DIVENTARE  
STABILI

agli operatori di settore. Quanto poi alle famiglie, alcuni analisti suggeriscono che ogni immobile venga dotato di un libretto unico del fabbricato antisismico, energetico e del rumore, rendendo poi immediatamente operativo il Fondo per l'efficienza energetica così da utilizzare in modo efficace i fondi stanziati dall'Ue – programmazione 2014-2020 – per l'efficientamento energetico. E col Patto di stabilità come la mettiamo? Semplice: gli interventi sul patrimonio pubblico per la riduzione dei consumi andrebbero esclusi dal Patto.

Altro punto cruciale è la riqualificazione dei condomini, definita il grande assente di questi

**La ristrutturazione degli edifici pubblici dovrebbe essere esclusa dal patto di stabilità: è una necessità finalizzata anche alla messa in sicurezza delle scuole.**

anni. Eppure sono oltre 20 milioni i cittadini che vivono in strutture condominiali. Anche qui l'incentivazione e la semplificazione degli interventi sono le chiavi per accedere ad un mondo complesso, ma che potrebbe offrire numerose occasioni per allestire nuovi cantieri, ad oggi bloccati anche dalla difficoltà di accesso alle detrazioni fiscali.

Ma tutto questo, per quanto innegabile, non basterà se non si darà vita ad un concreto progetto

industriale per il settore, così che la ristrutturazione (o, meglio, la rigenerazione) edilizia possa essere portata avanti secondo procedimenti standard e replicabili ovunque.

Questo, quindi, l'orizzonte verso il quale il comparto delle costruzioni deve tendere: mettere in sicurezza il territorio e recuperare il patrimonio edilizio esistente. E' anche così che si batte la crisi.

## GIORGIO CADEO: “UN PROCESSO AVVIATO CHE LA BUROCRAZIA DOVREBBE AGEVOLARE E NON RALLENTARE”

Il comparto è alle prese con una crisi senza precedenti, quindi la ristrutturazione rappresenta la chiave di volta per il futuro e, in tal senso, di lavoro da fare è ancora tantissimo. La domanda è: i potenziali committenti hanno la percezione del valore aggiunto che un immobile acquisisce dopo un intervento di ristrutturazione in chiave non solo estetica, ma anche strutturale e ecocompatibile?

Abbiamo girato la domanda a Giorgio Cadeo (Cadeo Costruzioni srl), membro del Consiglio del Collegio.

“In generale sì, specialmente il privato o comunque il committente con un minimo di cultura che gli faccia comprendere l'unicità dell'immobile oggetto di recupero, apprezza il risultato finale e

ne considera la qualità esecutiva come elemento premiante”. Minori consumi energetici, interventi antisismici: il costo si ammortizza, ma c'è cultura diffusa sul tema? “Molto diffusa non direi ma in via di espansione mano che arrivano informazioni sui benefici e le nuove tecnologie dei materiali”. Esistono quindi profonde differenze fra interventi su edifici “recenti” e gli immobili storici: la formazione d'impresa è fondamentale, ma regole e leggi lo sono altrettanto. E' l'annosa questione della burocrazia che blocca o fa desistere da parecchi interventi....

“Esiste una profonda diff-

ferenza perchè sono interventi che se anche simili in apparenza sono profondamente diversi nella operatività. E qui gioca un ruolo devastante la burocrazia che scoraggia progettista e committente ad intraprendere il lavoro, a impiegare capitali penalizzando l'impresa. Un'ultima cosa. Bisogna preparare

al recupero edilizio le maestranze formando lavoratori in grado di comprendere i rischi e applicare la corretta tecnologia d'intervento, completamente differente dal nuovo”.

Appare quindi evidente come l'approccio al tema della ristrutturazione sia

complesso e debba registrare un approccio che metta in sintonia imprese-committente-apparato pubblico, per evitare che la burocrazia rallenti il processo.

