



A MILANO  
LA GRANDE  
DOMANDA:  
QUALE FUTURO  
PER IL COMPARTO  
E, SOPRATTUTTO,  
CON QUALI  
PROSPETTIVE ?

## SEMINARIO GIOVANI ANCE, “TEMPI MODERNI” E DIFFICILI CON LA VOGLIA DI RIPARTIRE

Il 15 novembre scorso si è svolto il secondo seminario formativo organizzato dal Gruppo Giovani Imprenditori Edili di Ance Lombardia nell'ambito del ciclo di incontri intitolato “I giovani si raccontano”.

“Tempi moderni” perché? Perché tutti hanno in mente l'ultima scena del famoso film di Charlie Chaplin, in cui, dopo mille avversità, Charlie abbraccia la monella infondendole fiducia e coraggio per rialzarsi e incamminarsi insieme a lui, mano nella mano, lungo la strada che simboleggia le inesplorate opportunità che la vita riserva ancora loro e che insieme sono pronti ad affrontare.



*Il seminario Giovani Ance Lombardia è stato connotato dalla multidisciplinarietà degli interventi*

“Tempi Moderni” ha fatto storia. Il bianco e nero ha saputo trasmettere i colori fra tristezza ed ottimismo, tipico di Charlie Chaplin. Ed è a “Tempi Moderni” che è stato ispirato l'incontro svoltosi a Milano a metà novembre a cura dei Giovani Ance della Lombardia.

Perché “anche noi giovani in un momento di crisi come quello che stiamo vivendo vogliamo guardare con fiducia e coraggio al

futuro, cercando di capire quale strada si apre davanti a noi nella costruzione del nuovo mercato abitativo”.

Al seminario sono intervenuti tre relatori invitati ad affrontare il tema dai loro osservatori privilegiati: il professore Stefano Zecchi ordinario dell'Università Statale di Milano dal punto di vista sociologico; l'arch. Lorenzo Bellicini Direttore Tecnico di Cresme in

*Aumentano i giovani  
che continuano a vivere  
nella famiglia di origine e  
che faticano a trovare un  
lavoro o che fanno i conti  
con una crescente mobilità  
lavorativa*

relazione alle attività di indagine degli aspetti produttivi e di mercato del settore delle costruzioni ed il dr. Maurizio Fiorucci di Intesa Sanpaolo.

Il presidente del Gruppo Giovani di Ance Lombardia, Mauro Meraviglia, ha moderato la discussione ponendo una serie di domande agli ospiti ed esprimendo alcune valutazioni dei Giovani Imprenditori di Ance Lombardia.

C'è un futuro delle nostre aziende in questo settore e con quali driver?

In uno scenario economico e politico molto incerto e precario, caratterizzato dalle preoccupazioni sul futuro e sulla sempre maggiore volatilità dei mercati finanziari, la casa potrà ancora essere, oltre a un prodotto di consumo, un bene rifugio, sia come forma di risparmio delle famiglie che come asset class per gli investitori istituzionali e retail?

La risposta a questa domanda non può prescindere dall'analisi delle dinamiche che oggi influenzano direttamente o indirettamente il comparto abitativo con un impatto estremamente significativo sul mercato della casa.

Tra gli aspetti fondamentali sono stati evidenziati i cambiamenti demografici, tra i quali emergono con particolare evidenza

il calo del tasso di natalità, compensato dai fenomeni migratori, l'invecchiamento della popolazione, l'aumento delle fasce della popolazione a basso reddito, i giovani con impiego precario e le famiglie monoreddito.

Alla frammentazione dei nuclei familiari si contrappone l'aumento dei giovani che continuano a vivere nella famiglia di origine e che faticano a trovare un lavoro o che devono rispondere ad una crescente mobilità lavorativa.

Per quanto concerne il versante del credito è emerso come siano stati dirompenti gli effetti che la crisi ha prodotto sul mercato del credito alle famiglie per l'acquisto della casa: inasprimento nei criteri di valutazione del merito di credito con conseguente riduzione delle erogazioni, politiche di offerta orientate a criteri di massima prudenza ed aumento esponenziale degli spread sulle fasce di mutuo giudicate più rischiose.

In una situazione come quella attuale diventa quindi complesso per i potenziali clienti l'accesso ad un sistema creditizio che consenta di accedere il più agevolmente possibile al mercato immobiliare, oggi particolarmente interessante e non apprezzato a sufficienza.

In sintesi le fasce più deboli della popolazione, che rappresentano la parte più consistente della domanda abitativa, non sono in grado di affrontare l'acquisto della casa, in quanto non hanno risparmi e non ottengono prestiti.

Interessante, in proposito, sono state le comunicazioni del rappresentante di banca Intesa-Sanpaolo circa i nuovi prodotti allo studio del complesso bancario, rivolti in particolare ai giovani con

lavoro precario.

Quello che è risultato chiaro è senz'altro che, davanti ad una domanda povera, le imprese devono studiare, per rimanere sul mercato, l'offerta di prodotti low cost.

Non possono inoltre evitare di occuparsi della casa in affitto, che sempre più caratterizzerà il mercato del futuro, se la crisi che oggi rende difficile la vendita contribuirà anche a consolidare una nuova cultura della casa più orientata a valori d'uso.

Essenziale sarà quindi trovare nuove modalità di collaborazione con operatori specializzati nella gestione di immobili in affitto, individuando, nel contempo, anche nuove modalità per la dismissione della proprietà da parte delle imprese (patto di futura vendita, conferimento a fondi immobiliari...)

Sul piano tipologico la diretta conseguenza della evidenziata frammentazione della società è una domanda abitativa sempre più diversificata e di nicchia; il tema nuovo da affrontare nella progettazione del bene casa diventa, pertanto, la flessibilità come risposta all'esigenza di soluzioni abitative adattabili facilmente ad esigenze in continuo mutamento, oltre allo studio di tipologie specifiche, ad esempio per gli anziani o per forme di coabitazione che rispondano alle

*La stretta creditizia ha  
prodotto effetti dirompenti  
sul mercato per l'acquisto  
della casa con l'evidente e  
dannoso inasprimento nei  
criteri di valutazione del  
merito*

L'OFFERTA  
DI PRODOTTI  
LOW COST  
È UNA  
DELLE IPOTESI  
ATTORNO  
ALLE QUALI  
LAVORARE

modificate istanze di una nuova mobilità.

Le nuove forme della casa devono soddisfare requisiti di flessibilità, adattabilità, efficienza energetica, modularità, durabilità e facilità di manutenzione, il tutto a costi sostenibili.

Questi requisiti, ritenuti scontati nelle nuove costruzioni, appaiono necessari anche nei percorsi di riconversione di complessi residenziali esistenti, che rappresentano il patrimonio abitativo delle famiglie, un patrimonio che se non sottoposto ad interventi di riqualificazione, rischia un calo

*Le nuove forme della casa devono soddisfare requisiti di flessibilità, adattabilità, efficienza energetica, modularità e durabilità, il tutto a costi sostenibili*

sempre più consistente del proprio valore, con il conseguente impoverimento della ricchezza patrimoniale dell'intero paese (in Italia più del 75% delle famiglie possiede l'alloggio in cui abita).

In un contesto dove il riferimento non è più la garanzia ma l'incertezza, anche la casa deve aprirsi alla sfida, inventando nuove forme di risposta al tema dell'abitare, soprattutto attraverso l'integrazione di nuove funzioni e di nuovi servizi.

Quindi è pensando al futuro in un modo il più possibile libero dagli schemi e dai valori culturali che hanno caratterizzato il passato e che ancora troppo pesantemente connotano il presente che si possono trovare delle nuove risposte e nuove strade da percorrere. ■

Sistema costruttivo per edilizia per la realizzazione di murature in c.a. ad alto RISPARMIO ENERGETICO



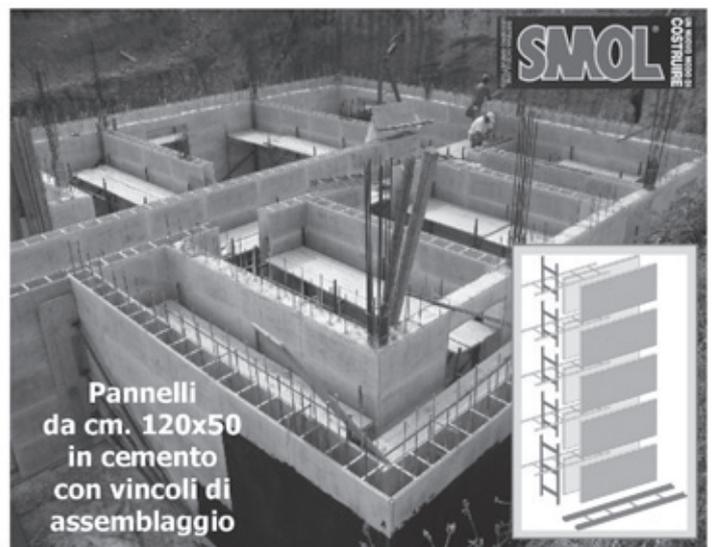
**VELOX**  
SISTEMA EDILE

**U=0,21**  
W / mqK

Pannelli da cm. 200x50 in legno-cemento con staffe di assemblaggio

Isolamento Termico nel rispetto del D.Lgs. 311/06

Sistema costruttivo per edilizia per la realizzazione di murature in c.a.



**SMOL**  
SISTEMA EDILE

Pannelli da cm. 120x50 in cemento con vincoli di assemblaggio

**TEKNO**  
PRODOTTI EDILI INNOVATIVI  
teknopannelli.com

Via dell'artigianato,8-25028 Verolanuova (BS)  
TEL 0309362241 FAX 0309362261  
www.teknopannelli.com