



COME AFFRONTARE LA CRISI DEL SETTORE DELL'EDILIZIA

LE PROPOSTE DI LUNGO E DI BREVE PERIODO DI



www.gruppomade.com

Sede legale:

Casa In SpA, via Roma n.85
40057 Granarolo dell'Emilia
info@gruppomade.com
P. IVA, Codice Fiscale e N.° Iscrizione
Registro Imprese di Bologna 02489481206
Capitale sociale 1.000.000,00 i.v.

Sede Operativa Bologna:

Direzione Generale e Amministrazione
Via Roma, 85 – 40057 Granarolo dell'Emilia
(BO)
Tel. 051 760041 – Fax 051 6056789
REA CCIAA BOLOGNA 443531

Sede Operativa Milano:

Rapporti coi Fornitori e Sviluppo
Via de Gasperi, 85 – 20017 Mazzo di Rho
(MI)
Tel. 02 93909301 – Fax 02 93906184
REA CCIAA MILANO 1773784

Il problema

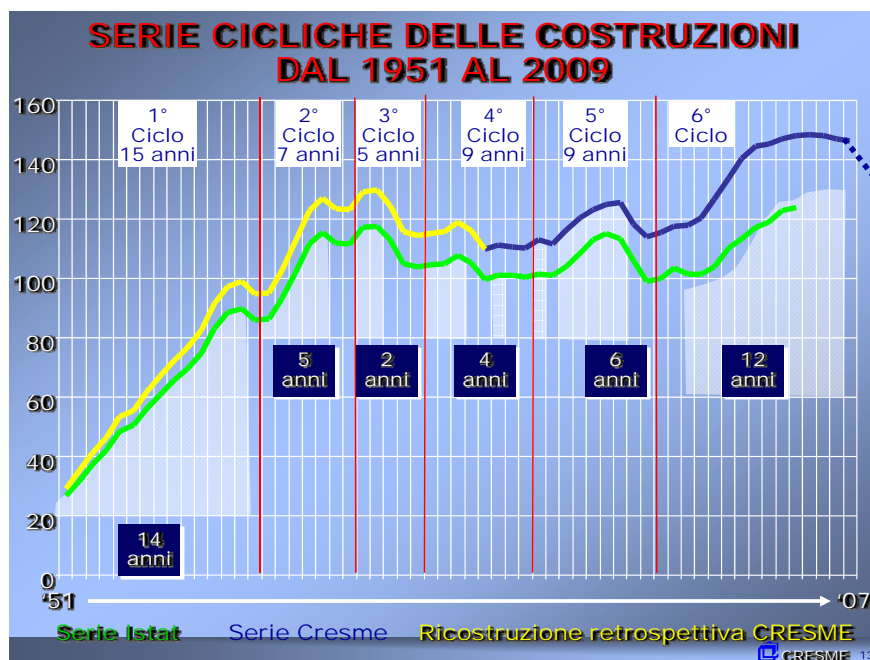
La crisi nella quale l'Italia sta entrando è una delle crisi cicliche che si sono periodicamente presentate dal dopoguerra.

Analizzare la storia dei cicli del settore costruzioni vuol dire verificare scientificamente l'esperienza acquisita. Infatti, dal secondo dopoguerra a oggi, l'analisi ci mostra sei cicli edilizi.

Oggi siamo nella fase finale dell'espansione del lungo sesto ciclo edilizio del nostro Paese.

- Il primo ciclo del dopoguerra costituito da una lunga crescita straordinaria durata quindici anni, dal 1951 al 1964, dovuto alla ricostruzione e al miracolo economico,
- il secondo ciclo durato sette anni,
- cinque il terzo,
- nove il quarto,
- nove il quinto
- e di nuovo il lunghissimo sesto, durato circa oltre dieci anni.

Il seguente grafico del CRESME sostanzia l'assunto citato.



L'inizio di ogni crisi è vissuto come un trauma per le caratteristiche contingenti con cui ogni volta si presenta, ma dall'analisi di chi le ha già vissute tutte, deve rinfrancare la prospettiva che si conosce e si rinnovano i rimedi per sopravvivere, per affrontarla e superarla.

Sede legale:

Casa In SpA, via Roma n.85
40057 Granarolo dell'Emilia
info@gruppomade.com
P. IVA, Codice Fiscale e N.° Iscrizione
Registro Imprese di Bologna 02489481206
Capitale sociale 1.000.000,00 i.v.

Sede Operativa Bologna:

Direzione Generale e Amministrazione
Via Roma, 85 – 40057 Granarolo dell'Emilia (BO)
Tel. 051 760041 – Fax 051 6056789
REA CCIAA BOLOGNA 443531

Sede Operativa Milano:

Rapporti coi Fornitori e Sviluppo
Via de Gasperi, 85 – 20017 Mazzo di Rho (MI)
Tel. 02 93909301 – Fax 02 93906184
REA CCIAA MILANO 1773784

Le crisi più significative post guerra si sono verificate con i seguenti macro contenuti:

- quando nel secondo dopo guerra è diminuito il fabbisogno di ricostruzione e di migrazione della popolazione;
- quando è calato il benessere popolare;
- quando l'effetto Euro ha fatto trasformare i due settori in Business finanziari con la complicità degli Enti locali (costretti a recuperare risorse finanziarie dagli oneri di urbanizzazione per fare opere e attività anziché da risorse diverse dirette o derivate dallo Stato) e le Banche che hanno finanziato indiscriminatamente prodotti e utilizzatori.

Le caratteristiche del settore edile

La natura del mondo delle costruzioni edili e dell'attività immobiliare è fondamentalmente legato:

- direttamente ai processi di vita della popolazione come le nascite e i decessi, le migrazioni, le trasformazioni dei nuclei famigliari, le necessità di servizi alla popolazione;
- indirettamente ai grandi settori dell'industria con le costruzioni industriali e artigianali, a quello del commercio con le costruzioni di negozi e centri commerciali in genere, a quello del terziario sempre più tecnologicamente avanzato, a quello delle grandi infrastrutture nazionali.

Questi sono gli elementi che stanno alla base del processo che è strutturalmente pianificabile e programmabile; così si potrebbe gestire l'edilizia, uno dei settori forti dell'economia nazionale con andamenti più strutturati e costanti.

Le leggi urbanistiche hanno introdotto questa filosofia di gestione del territorio e dei suoi indotti, così dovevano operare i piani poliennali d'attuazione, sicuramente le nuove esigenze della finanza comunale hanno cambiato tantissimo la natura pianificatoria della trasformazione urbanistica.

La prospettiva di riportare questo settore nel suo alveo naturale, non si fa notare per la prevalente tendenza di usare ancora il suo potenziale come uno dei filoni di sviluppo di attività finanziarie e non di prodotto.

Diventa indispensabile produrre leggi che smantellino il fascino del "mattone come bene rifugio" e lo trasformino in prodotto utile al ciclo di vita residenziale, commerciale, terziario, produttivo, turistico.

Grande e nuova attenzione va rivolto al ciclo delle opere pubbliche, le cui dinamiche negli anni 2000 sono state rivolte alle classi d'importo maggiore e internazionale. Ora si deve cambiare la lista delle priorità.

La popolazione italiana diminuisce, mentre cresce in maniera rilevante il peso della popolazione straniera. La crescita complessiva è dovuta quindi all'immigrazione. Questo pone allora la necessità di segmentare il dettaglio della domanda esaminando universi di riferimento profondamente diversi dal passato, immigrati, giovani coppie, divisioni nuclei famigliari, anziani, più centro, più verde, più qualità dell'ambiente, city user e sostenibilità.

Sede legale:

Casa In SpA, via Roma n.85
40057 Granarolo dell'Emilia
info@gruppomade.com
P. IVA, Codice Fiscale e N.° Iscrizione
Registro Imprese di Bologna 02489481206
Capitale sociale 1.000.000,00 i.v.

Sede Operativa Bologna:

Direzione Generale e Amministrazione
Via Roma, 85 – 40057 Granarolo dell'Emilia
(BO)
Tel. 051 760041 – Fax 051 6056789
REA CCIAA BOLOGNA 443531

Sede Operativa Milano:

Rapporti coi Fornitori e Sviluppo
Via de Gasperi, 85 – 20017 Mazzo di Rho
(MI)
Tel. 02 93909301 – Fax 02 93906184
REA CCIAA MILANO 1773784

Siamo entrati in una fase di **cambiamento della società e dell'economia**. E' un cambiamento profondo e paragonabile agli altri verificatesi già nel passato, che ripropone oggi la crisi del modello (tra quelli passati quello agricolo) industriale, con l'affermarsi di un nuovo modello economico e sociale come l'era dei servizi, dell'alta tecnologia e della comunicazione.

Nei prossimi anni saranno la capacità di governare il cambiamento, di modificare le mentalità, di pianificare strategie di risposta alle dinamiche del mercato che giocherà il ruolo più importante nel successo d'impresa.

I temi da sviluppare

I temi strategici ed insieme operativi su cui sviluppare gli impegni di cui sopra sono:

1. aumentare la produttività globale;
2. integrazione e ricerca di approccio comune tra gli attori della filiera;
3. riduzione dell'attività di cantiere, in quanto sempre più luogo di montaggio che della costruzione;
4. ingegnerizzazione e ottimizzazione dei processi;
5. sistemi informatici (computer integrated construction);
6. emergere di nuove figure professionali.

Oltre a questi titoli principali individuiamo un pacchetto di proposte "facili da avviare" che potrebbero rappresentare un avvio di intervento sul sistema.

Come contribuire allora a delineare nuovi percorsi e nuove opportunità per arginare e navigare nel lungo percorso per uscire dalla crisi.

In situazioni analoghe l'esigenza delle economie di scala, dell'integrazione e dell'ottimizzazione dei processi, serve a trasformare l'individualità d'impresa in molteplicità sia d'impresa che di prodotto, realizzare un processo di **concentrazione** e di "rete".

L'unione per la ricerca d'opportunità, la forza economica, la specializzazione diventano vitalità essenziali per partecipare al mercato settoriale che si muove ancora e si determina in una forza di peso capace di imporre cambiamenti sul mercato.

Il canale dell'unione d'impresa diventa la forza per affrontare tutti i tipi di fabbisogno che il mercato richiede, e trovare nuove forze e tutte le risorse necessarie per concorrere alla risoluzione di detto fabbisogno.

Con queste caratteristiche si può essere guida nei processi d'innovazione e nei sempre più frequenti nuovi processi di **partenariato pubblico-privato**.

Particolarmente importante è seguire il nuovo fenomeno che produrrà le maggiori conseguenze sul mercato nei prossimi anni che sono le aziende speciali, le nuove multi utilities e multiservices.

Sede legale:

Casa In SpA, via Roma n.85
40057 Granarolo dell'Emilia
info@gruppomade.com
P. IVA, Codice Fiscale e N.° Iscrizione
Registro Imprese di Bologna 02489481206
Capitale sociale 1.000.000,00 i.v.

Sede Operativa Bologna:

Direzione Generale e Amministrazione
Via Roma, 85 – 40057 Granarolo dell'Emilia
(BO)
Tel. 051 760041 – Fax 051 6056789
REA CCIAA BOLOGNA 443531

Sede Operativa Milano:

Rapporti coi Fornitori e Sviluppo
Via de Gasperi, 85 – 20017 Mazzo di Rho
(MI)
Tel. 02 93909301 – Fax 02 93906184
REA CCIAA MILANO 1773784



FATTI PER CHI COSTRUISCE.

Nel 1997 le ex municipalizzate, oggi aziende speciali, vi erano solo cinquantasette società di capitali, già nel 2000 erano salite a 254 e sono ancora in crescita.

La loro trasformazione da aziende di fornitura di un solo prodotto, per questo processo di liberalizzazione, si trasformano in multi utilities e multi service, così si allargano a una molteplice quantità di prodotti e di servizi.

Sta diventando un mondo sempre più complesso e articolato con offerte integrate, joint venture e accordi operativi e societari con tanti altri attori che ne faranno il forte motore di traino anche del mondo delle costruzioni.

Molti attori come le imprese di costruzione e i produttori di materiali sono già in corsa per conquistare con loro i nuovi scenari di mercato disponibili.

In questo filone di aggregazione per mantenere o migliorare le quote di mercato, deve muoversi di pari passo la capacità di migliorare gli acquisti, di professionalizzare la manodopera, di ridurre i costi di produzione.

Il miglior contenuto di sempre per essere forti e vincenti nei periodi di crisi è aver sviluppato la ricerca tecnologica per immettere sul mercato nuovi prodotti e nuovi strumenti d'innovazione per le costruzioni.

L'Italia ha investimenti in Ricerca e Sviluppo tra i più bassi nel mondo.

Non basta più l'esperienza del passato, serve imparare ad analizzare come le nuove tecnologie agiscono sul settore delle costruzioni, nella progettazione, nelle valutazioni, nel controllo di gestione delle attività per ridisegnare i processi del settore.

Forte sarà il ruolo dell'ingegnerizzazione dei processi costruttivi, dell'ottimizzazione del sistema con la strategia dell'integrazione.

Nuovi attori stanno entrando sulla scena del mercato e lo rendono sempre più complesso:

- il fai da te
- l'home service
- le società di energia
- le multi utilities
- i nuovi Gruppi, i Consorzi
- gli infomediators (mediatori delle informazioni che orientano le scelte attraverso internet offrendo valutazioni dei costi, consigliano l'acquisto di prodotti e vendono a prezzi comparati)
- le società di gestione
- le reti di franchising

Il mercato che cambia mentre stiamo elaborando queste riflessioni, vede questi attori che prima erano clienti e oggi sono già trasformati in concorrenti.

Lo scenario che ci si prospetta nei prossimi anni è quello in cui i servizi prevalgano sui lavori e l'alta tecnologia prevale sulla bassa tecnologia.

Sede legale:

Casa In SpA, via Roma n.85
40057 Granarolo dell'Emilia
info@gruppomade.com
P. IVA, Codice Fiscale e N.° Iscrizione
Registro Imprese di Bologna 02489481206
Capitale sociale 1.000.000,00 i.v.

Sede Operativa Bologna:

Direzione Generale e Amministrazione
Via Roma, 85 – 40057 Granarolo dell'Emilia
(BO)
Tel. 051 760041 – Fax 051 6056789
REA CCIAA BOLOGNA 443531

Sede Operativa Milano:

Rapporti coi Fornitori e Sviluppo
Via de Gasperi, 85 – 20017 Mazzo di Rho
(MI)
Tel. 02 93909301 – Fax 02 93906184
REA CCIAA MILANO 1773784



FATTI PER CHI COSTRUISCE.

Un altro contenuto forte per cavalcare la crisi produttiva è sviluppare tutti i filoni di prodotto che di solito le fasi di grande sviluppo non prendono in considerazione, così ritorna a essere importante la **riqualificazione** urbana e la rivalorizzazione delle periferie urbane per rispondere alla crescente richiesta di usi sociali, ricomporre la frammentazione urbana e sociale, recuperare la grande dispersione di risorse per restituire valore creando servizi, sistemi ambientali e di mobilità, nuova aggregazione sociale, sostenibilità.

Questo è il punto di partenza di un nuovo mercato delle costruzioni.

Per elencare le aree di intervento in dettaglio:

- E' opportuno predisporre un piano di agevolazioni di credito per la **ristrutturazione** di tutto il patrimonio edilizio residenziale e produttivo privato che è obsoleto e non in uso. La vita media di un fabbricato edilizio è concordemente valutato in circa quaranta anni di vita, l'analisi del prodotto italiano indica in 350.000 solo le abitazioni costruite negli anni cinquanta, 500.000 quelle costruite negli anni '60 e 550.000 quelle costruite negli anni '70. Il mercato della manutenzione è sicuramente il nuovo boom perché la storia edilizia del nostro Paese nel secondo dopoguerra, trasforma il grande boom della nuova costruzione di quegli anni, nel grande boom della manutenzione dei nostri giorni.
- In analogia al piano per i privati ne serve uno anche per il **recupero** di residenza civile pubblica costruita negli anni passati con la foga del fabbisogno e dell'urgenza e oggi particolarmente vetusta e in condizioni igieniche e strutturali non più concepibili (case della legge Andreatta); analoghi piani vanno predisposti per tutto il patrimonio pubblico che è mantenuto in proprietà dagli enti pubblici.
- Grande attenzione serve dedicare al mercato delle **ristrutturazioni** nei centri storici perché è quello di maggior interesse sia per l'impresa, per l'utente e non ultimo per il turismo.
- Servono nuove agevolazioni fiscali per le **ristrutturazioni** destinate alla prima casa per i giovani, per le nuove coppie e per la terza età.
- E' necessario riprendere con maggior attenzione il filone delle **ristrutturazioni** degli edifici vincolati dai beni culturali, con un piano di agevolazioni finanziarie (sempre in conto interessi) e fiscali, perché ritrovano in questi periodi nuove attenzioni soprattutto dagli investitori finanziari.
- Il contributo che ne deriverebbe al settore turistico è d'indubbio valore.
- Considerando la leadership mondiale in materia di flussi turistici del Mediterraneo, nel giro di venti anni il flusso turistico in quest'area è destinato a raddoppiare, l'Italia è il centro di questo mercato. Da qui la necessità di realizzare progetti di **recupero** ambientali o di edifici turistici, storici (i vecchi fabbricati adibiti a colonie, le vecchie residenze marine) e finalmente i demani dello stato.
- Le esigenze del mercato della **manutenzione** sono di piccola dimensione, difficilmente
- programmabile, la domanda è frammentata, inesperta e si rivolge indifferentemente a tutti gli operatori. Cambiano i modelli di offerta, c'è bisogno di una maggiore flessibilità e allo stesso

Sede legale:

Casa In SpA, via Roma n.85
40057 Granarolo dell'Emilia
info@gruppomade.com
P. IVA, Codice Fiscale e N.° Iscrizione
Registro Imprese di Bologna 02489481206
Capitale sociale 1.000.000,00 i.v.

Sede Operativa Bologna:

Direzione Generale e Amministrazione
Via Roma, 85 – 40057 Granarolo dell'Emilia
(BO)
Tel. 051 760041 – Fax 051 6056789
REA CCIAA BOLOGNA 443531

Sede Operativa Milano:

Rapporti coi Fornitori e Sviluppo
Via de Gasperi, 85 – 20017 Mazzo di Rho
(MI)
Tel. 02 93909301 – Fax 02 93906184
REA CCIAA MILANO 1773784



FATTI PER CHI COSTRUISCE.

tempo di una forte organizzazione che sappia intercettare e gestire in modo strutturato questa domanda frammentata.

- In questa evoluzione del mondo dei servizi rivolti all'edilizia, serve una ridefinizione dei modelli di offerta innovativi come il facility management e global service che incrementerà i settori delle manutenzioni e installazioni.

- riconsiderare il mercato dell'**edilizia convenzionata** che è letteralmente abbandonato nelle fasi di grande sviluppo. Preparare un piano nazionale che ridistribuisca un valore comparabile di quote di edilizia convenzionata per ogni comune italiano.

- I contenuti economici di questo piano devono essere solo in conto interessi(escludendo esplicitamente il conto capitale o a fondo perduto) per poter finanziare la totalità delle richieste.

- Preparare una parte del piano di **edilizia convenzionata** rivolto alle nuove esigenze delle famiglie per il riavvicinamento degli anziani soli a famigliari e parenti, con sistemazioni che possano prevedere le assistenze domiciliari in forme condivise e non più solo individuali, con strutture di servizio sanitario di assistenza primaria, riabilitativa e di mantenimento.

- Nel piano di **edilizia convenzionata** prevedere condizioni specifiche rivolte ai giovani, alle nuove coppie e a quelli della terza età, per l'acquisto della prima casa.

- Per le nuove coppie lo stesso piano deve poter prevedere le condizioni di adeguare la propria abitazione a seguito della nascita dei figli;

- serve ridefinire regole tassative per avere tempi certi di realizzazione dei progetti e delle opere (si devono realizzare in tre anni). Il tempo della trasformazione è una variabile strategica nella competizione economica di un territorio.

- una grande trasformazione del mondo dell'edilizia proviene da un forte sviluppo della bioedilizia e dai miglioramenti di risparmio energetico realizzati sui fabbricati di ogni categoria. Serve mettere in atto nuove forme di finanziamento agevolato (in conto interessi) che diano immediato sviluppo alla prima e facciano diventare un piano nazionale energetico, il secondo.

- serve concepire e sancire che la **prima** casa è un bene necessario e non un produttore di reddito, quindi va esclusa ogni tassazione.

- serve concepire e sancire che gli immobili per l'esercizio delle attività d'impresa, dei servizi, del commercio e quanto di simile per scopo, sono beni necessari e non produttori di reddito se utilizzati direttamente, quindi va esclusa ogni tassazione.

Sede legale:

Casa In SpA, via Roma n.85
40057 Granarolo dell'Emilia
info@gruppomade.com
P. IVA, Codice Fiscale e N.° Iscrizione
Registro Imprese di Bologna 02489481206
Capitale sociale 1.000.000,00 i.v.

Sede Operativa Bologna:

Direzione Generale e Amministrazione
Via Roma, 85 – 40057 Granarolo dell'Emilia
(BO)
Tel. 051 760041 – Fax 051 6056789
REA CCIAA BOLOGNA 443531

Sede Operativa Milano:

Rapporti coi Fornitori e Sviluppo
Via de Gasperi, 85 – 20017 Mazzo di Rho
(MI)
Tel. 02 93909301 – Fax 02 93906184
REA CCIAA MILANO 1773784

- serve finalmente una legge di semplificazione e liberalizzazione dei contratti di affitto per tutti gli usi, che rimetta in moto il mercato dell'affitto e disincentivi il mantenimento degli immobili vuoti per mera rendita rivalutativa del capitale.

Per quanto riguarda poi **interventi specifici da presentare nell'immediato**, ricordiamo le seguenti opzioni come praticabili:

1. *Benefici riservati alle costruzioni che sono in certificazione di filiera (es. parziale deducibilità fiscale)*
2. *66% agevolazioni per recuperi e restauri in 11 anni*
3. *100% agevolazioni fiscali per biocostruzione e risparmio energetico*
4. *Fondo garanzia nazionale sulle costruzioni sotto egida del ministero dell' economia*
5. *Struttura nazionale gratuita su affidabilità degli operatori*
6. *Percorsi di finanziamento privilegiato con accordi con istituti bancari e ABI a livello nazionale e locale*
7. *Doppia deducibilità (costi + mancato reddito) per spese formazione settoriale e manageriale nel settore*
8. *Dimezzamento imposta di registro sulle transazioni compravendita per 2009-2010*
9. *Iva ridotta per attività di servizi (noleggio e similari) in edilizia*
10. *Nessun IVA per i prodotti sulla sicurezza in cantiere.*

Anche questo pacchetto permetterebbe, a minimi costi per lo Stato, di produrre un moltiplicatore keynesiano pari a circa 2,5-3 volte il suo risparmio in termini di

- nuovi lavori nel settore
- nuovi investimenti nel settore
- implicazioni sul consumo delle famiglie degli interessati

oltre al valore sociale degli ambienti risanati e riqualificati.

Se riusciremo a costruire un intervento strutturale significativo, tra l'altro con pochissimo impatto diretto sui conti pubblici, potremo contribuire ad una ripresa strutturale di uno dei principali volani economici del nostro paese.

Maurizio Morini, agosto-ottobre 2008.



Sede legale:

Casa In SpA, via Roma n.85
40057 Granarolo dell'Emilia
info@gruppomade.com
P. IVA, Codice Fiscale e N.° Iscrizione
Registro Imprese di Bologna 02489481206
Capitale sociale 1.000.000,00 i.v.

Sede Operativa Bologna:

Direzione Generale e Amministrazione
Via Roma, 85 – 40057 Granarolo dell'Emilia
(BO)
Tel. 051 760041 – Fax 051 6056789
REA CCIAA BOLOGNA 443531

Sede Operativa Milano:

Rapporti coi Fornitori e Sviluppo
Via de Gasperi, 85 – 20017 Mazzo di Rho
(MI)
Tel. 02 93909301 – Fax 02 93906184
REA CCIAA MILANO 1773784