

Bellicini: Occorre più qualità

Cresme: «Ora l'innovazione»

Un piccolo costruttore – racconta **Lorenzo Bellicini, direttore Cresme** – mi dava nei giorni scorsi un'ottima rappresentazione dell'attuale crisi. Non siamo in un tunnel, diceva, di cui prima o poi arriverà la fine e torneremo nello scenario di prima. Siamo in una stanza nuova, sempre più piccola, tutta buia, e non ci si capisce più niente».

L'edilizia non tornerà dunque ai livelli di metà anni Duemila? Non basta tirare la cinghia e aspettare che passi la burrasca?

È proprio così, e vi spiego perché. Il boom degli anni scorsi si basava soprattutto sull'immobiliare, e questo aveva quattro motori, ben solidi. Primo: una crescita demografica inaspettata, 4 milioni di italiani in più in dieci anni, rispetto alla stasi degli anni Ottanta e Novanta (-220mila ogni 10 anni), più ancora dei 3,1 milioni degli anni Cinquanta e dei 3,5 degli anni Sessanta. Secondo: il boom dei nuclei familiari, 300mila in più all'anno. Terzo: la domanda di sostituzione, di chi vendeva casa per ricomprarla più bella e grande. Quarto: il credito facile.

Non c'era anche una quota di speculazione?

Sì, certo, il boom di volumi e prezzi ha attirato anche operatori improvvisati, dell'immobiliare e delle costruzioni. La domanda acccontentava tutti i tipi di offerta, vincevano tutti. Ma i livelli del 2005-2006 non torneranno più. Le quattro locomotive hanno esaurito la loro spinta. In quattro anni le costruzioni hanno perso il 20%, molto più della crisi 1973-75 (-11%) e 1992-93 (-9%). Stimiamo che ci siano 250mila alloggi invenduti. Teniamo conto tuttavia che il settore era salito molto negli anni precedenti, nel residenziale siamo ancora a 160mila nuove abitazioni all'anno (si veda il grafico a sinistra, ndr).

Che impatto ha avuto la crisi sulle imprese?

Sulle imprese di costruzione l'effetto è ritardato, c'è un effetto trascinarsi. Nei nostri 400 bilanci 2009 dei produttori il 40% chiudeva in rosso, mentre nei 200 costruttori era solo il 17,5 per cento. Credo però che i dati 2010 saranno nettamente peggiori. E inevitabile nel 2011 e 2012 ci sarà una forte selezione tra le

imprese. La possibilità di reggere dipende singolarmente dalla struttura patrimoniale e dall'indebitamento.

Ma quante imprese sono a rischio?

Impossibile dirlo, anche perché bisogna vedere se una ripresa economica generale riuscirà a spingere il mercato del recupero, che potrebbe dare ossigeno alle imprese più piccole.

Tutti stanno stringendo la cinghia, riducendo i costi, ma basterà questo?

No, perché la crisi, come dicevamo, non è un tunnel. Il mercato tradizionale, quello del promotore-costruttore e dell'appaltatore di lavori pubblici si è già ridotto dal 90 al 65% del mercato, in valori assoluti già più che dimezzato, e scenderà ancora. Il mercato dell'innovazione invece cresce, con il facility management e il project financing, ma anche sempre più con gli edifici ad alte prestazioni energetiche. La qualità media del costruito è stata molto scadente in questi anni, bisogna puntare sulla qualità. Poi, terzo mercato, c'è il filone nuovo del low cost, che significa dare risposta, anche in modo innovativo, alla fascia bassa della domanda di casa. E infine c'è l'estero, che può essere un'opportunità anche per le Pmi. Tuttavia sono molte le imprese che non sanno cambiare; anzi, direi che la maggioranza delle imprese in questa fase è in difficoltà.

Ma l'Italia ha bisogno di più edilizia?

I lavori pubblici sono calati molto, basterebbe recuperare un po' di risorse dal sommerso e dalla corruzione (60 miliardi di euro di costi secondo la Corte dei conti!) per dare risposta alle esigenze vere di infrastrutture e riqualificazione del territorio. ■

A.A.



■ Lorenzo Bellicini, direttore del Cresme