

SMART BUILDING

Nuove tecnologie impiantistiche ed edili, un valore aggiunto per il settore immobiliare?

L'evoluzione nella tecnologia edilizia e progettuale - e quella che possiamo attenderci per il prossimo futuro, magari con l'industrializzazione dei componenti edilizi - può essere di per sé idonea a trasformare l'immobiliare, rilanciandolo strutturalmente e strategicamente?

Federico Filippo Oriana

Presidente – CEO ASPESI - Unione Immobiliare

Una delle accuse che vengono abitualmente rivolte al primo settore economico italiano (e mondiale) per produzione, occupazione e capacità di attivazione socio-economica - l'immobiliare-costruzioni - è di essere indietro, se non fermo, in tema di innovazione tecnologica che né produce né utilizza. *Old economy*, dunque, perché gli edifici si costruivano già ai tempi degli assiro-babilonesi in modo non tanto dissimile da come si fanno ora, 3.000 anni dopo. L'unica vera innovazione tecnico-costruttiva, almeno fino a questi decenni in corso, è stata quella del cemento armato (più propriamente calcestruzzo armato o conglomerato cementizio armato), introdotto nel secolo scorso - ma regolamentato in Italia solo nel 1939 - e accompagnato dal calcolo delle strutture che ha evitato di dover sovrabbondare nell'impiego dei materiali,

come si faceva prima per l'incertezza sulla stabilità dell'edificio. L'immobile, quindi, come *commodity* molto pesante e tradizionale da un punto di vista fisico, così come pesante da un punto di vista finanziario in quanto fortemente *capital intensive*.

L'informatica nella progettazione

In questo secolo iniziato non da molto, invece, si sono determinate innovazioni tecniche importanti sia in termini di materiali che di impianti, molto legate ai nuovi edifici progettati per il *business* e realizzati in particolare per fondi e investitori internazionali. Quindi in conformità a certificazioni e *standard* che derivano dalle pratiche più avanzate in essere nel mondo, anche sul piano energetico-ambientale (*energy saving*, riduzione delle emissioni e perfino riciclabilità dei materiali in future - e si spera lontane - demolizioni). Inoltre, prima con il CAD di una quarantina di anni fa e poi con il BIM degli ultimi anni si sono cambiate - in meglio - le modalità e capacità progettuali, introducendo nella progettazione l'informatica e, quindi, ampliando di molto le possibilità dell'essere umano, così come

sta avvenendo in tutti i campi con la rivoluzione digitale.

Mi viene chiesto se questa, invero recente, evoluzione nella tecnologia edilizia e progettuale - e quella che possiamo attenderci per il prossimo futuro, magari con l'industrializzazione dei componenti edilizi, un sogno ricorrente almeno negli ultimi 50 anni, ma che non ha mai trovato una sua proficua attuazione - possa essere di per sé idonea a trasformare l'immobiliare, rilanciandolo strutturalmente e strategicamente. La mia risposta non può che essere articolata e racchiudere solo una mia personale opinione, anche perché non dispongo della sfera di cristallo che occorrerebbe per fare previsioni a medio termine in un contesto industriale e tecnologico assai mutevole (dalla *blockchain* ai *big data*) e per ciò stesso imprevedibile nei suoi sviluppi (basti pensare a cosa è avvenuto con Internet e tutte le ICT negli ultimi vent'anni.... chi mai avrebbe potuto prevedere *Facebook* e il metaverso solo 30 anni fa?).

Ritengo che per affrontare la questione si debba partire da una chiara distinzione anche concettuale tra immobiliare ed edilizia: le costruzioni sono uno strumento - importante e quasi sempre insostituibile - per la realizzazione (trasformazione, gestione) immobiliare, ma appunto uno strumento. Per cui, a mio parere, le innovazioni nelle costruzioni non sono idonee a risolvere i problemi di fondo dell'immobiliare, perché l'evoluzione di uno strumento - o comunque di una parte - non può di per sé cambiare il tutto, cioè l'insieme più ampio di cui fa parte. In concreto, l'immobiliare necessita urgentemente di innovazioni diverse da quelle tecniche dello strumento edilizio che lo accompagna e sostiene: intendo novità migliorative in senso urbanistico, finan-

ziario, fiscale, contrattuale, condominiale. Di certificazioni e di un risparmio energetico che può derivare non tanto da un'innovazione scientifico-tecnologica che in realtà c'è già, ma dalla sua effettiva applicazione. Che ora non c'è (o non c'è abbastanza) non tanto per limiti (e costi) delle nuove tecnologie, ma per limiti di ogni genere delle normative che non favoriscono ancora realmente il "nuovo" nell'abitare.

E' inutile, infatti, essere produttori come sistema industriale italiano delle più avanzate soluzioni impiantistiche e manifatturiere per il riscaldamento e il condizionamento degli stabili, o di app per la gestione avanzata degli edifici e il benessere di chi ci vive, se poi la normativa fiscale favorisce l'acquisto dell'appartamento usato rispetto a quello nuovo, se il sistema condominiale non consente l'adozione da parte dei condòmini delle nuove tecnologie, se la normativa delle locazioni non permette all'inquilino alcuna iniziativa tecnologica, se l'installazione di impianti fotovoltaici o, comunque, di auto-produzione di energia non è concretamente incentivata dalla legislazione.

Per concludere

In sintesi, io penso che il problema di una vera evoluzione ulteriore dell'immobiliare - a livello generale e non di edifici modello o speciali - non sia tecnologico né, tantomeno, scientifico, bensì politico-culturale e, quindi, normativo. E lo dico per esperienza diretta personale di questi ultimi anni, in cui ho visto in ogni assemblea condominiale - o in ogni processo di formazione di *business plan* di operazione immobiliare - quanto sia ancora difficile e poco conveniente decidere investimenti tecnologici avanzati, persino quando questi potrebbero portare vantaggi immediati in termini di minor costo dell'approvvigionamento energetico.