

Edilizia. De Albertis (ANCE Giovani): Il settore è pronto per reinventarsi ma la politica deve creare condizioni migliori

Il settore delle costruzioni è al centro di una crisi decennale che sembra non avere fine. Eppure, una fase di difficoltà, per quanto grave, può costituire anche un trampolino di lancio - o, come in questo caso, di rilancio - per adattarsi alle nuove esigenze del mercato. Da poco eletta alla presidenza di ANCE Giovani, Regina De Albertis, ingegnere e dirigente presso la milanese Borio Magiarotti, ha le idee chiare sulla ricetta per ridare impulso all'edilizia, a partire da un nuovo approccio che metta a fattor comune tutti gli operatori della filiera guardando, responsabilmente, sia in Italia sia all'estero. L'abbiamo raggiunta per saperne di più.

A cura della Redazione



Benvenuta, Presidente De Albertis. Lo scorso 7 novembre è stata eletta al vertice di ANCE Giovani. Come riassume il programma che ha visto Lei e la Sua squadra vincitrici?

Noi siamo un'associazione di circa 2000 giovani imprenditori, di età compresa tra i 18 e i 40

anni, che si pongono l'obiettivo di contribuire a creare valore nel sistema dell'edilizia italiana e di farlo in un'ottica nuova, proiettata verso i nuovi mercati e le opportunità che si possono aprire a livello nazionale e internazionale, alla qualità, alla tecnologia e alla sostenibilità. Abbiamo capito, soprattutto dopo gli anni della crisi, che è fondamentale anticipare ed interpretare i cambiamenti della società. Per farlo è necessario un cambiamento culturale, fare impresa in modo nuovo attraverso sinergie in tutta la filiera delle costruzioni.

L'edilizia italiana ha conosciuto una crisi profonda nel corso degli ultimi dieci anni, più di altri settori. I dati, approssimati, parlano di 120.000 aziende scomparse per 600.000 posti di lavoro perduti. Come ogni crisi, tuttavia, anche questa, sebbene senza precedenti recenti, può stimolare il settore ad innovarsi o addirittura a reinventarsi. Sta accadendo qualcosa di simile?

La crisi che ha colpito il settore è stata ed è ancora molto profonda. I momenti difficili però sono sempre anche momenti di opportunità per innovare e per cercare di migliorare i processi interni all'azienda, rimettendo in discussione il modello produttivo, attraverso l'integrazione tra la progettazione e la produzione nonché tra la produzione e la filiera di tutti fornitori di beni e servizi. L'impresa di costruzione deve ritornare al centro per poter generare valore. Le difficoltà dell'industrializzazione e del prodotto peculiare del nostro settore rendono ancora più stringente, nell'ottica dell'Industria 4.0, rinnovare i sistemi d'impresa restituendo dignità all'intero processo di produzione. Dobbiamo intraprendere una trasformazione radicale nel modello di filiera, abbandonando l'individualismo tra i diversi soggetti e cercando una forma di integrazione collaborativa.

Oltre a questo, è fondamentale capire che è cambiata profondamente la società, quindi anche il prodotto che andiamo ad offrire sul mercato è molto diverso. C'è un mondo che sta andando in una nuova direzione, verso un nuovo modo di essere cittadino, in una società che continua a cambiare con ricadute importanti sul mondo delle costruzioni. Il nostro progetto deve andare assolutamente incontro a questa nuova domanda, in cui è fondamentale la questione della gestione edilizia nei nostri centri urbani.

Ormai, come sappiamo, nell'ottica dell'attuale governo, si va verso l'idea dello 'zero consumo di suolo', un'espressione che ritengo impropria perché noi, in realtà, non siamo consumatori ma 'utilizzatori di suolo', che cercano di modificarlo per trasformarlo in qualcosa di migliore. In ogni caso è fondamentale limitare l'utilizzo del suolo e cercare di sostituire o rinnovare il patrimonio edilizio esistente in termini di efficientamento energetico e di sicurezza sismica, ma anche per renderlo più flessibile e adatto alle esigenze dell'abitare odierno.

Per quanto riguarda il tema delle infrastrutture, invece, per rendere il nostro Paese competitivo e permettere un vero sviluppo è necessario mettere in campo una politica di

Edilizia. De Albertis (ANCE Giovani): Il settore è pronto per reinventarsi ma la politica deve creare condizioni migliori

realizzazione di nuove infrastrutture e di manutenzione programmata di quelle già esistenti. È di oggi la denuncia della nostra Associazione sulle pagine del Sole24Ore in merito alle 27 grandi opere ferme o congelate, per un importo complessivo di oltre 24 miliardi di euro, senza contare la recentissima mobilitazione di Torino sulla TAV, dove erano presenti 12 associazioni di categoria che, insieme, rappresentano 3 milioni di imprese, 13 milioni di lavoratori e più del 65% del PIL, a dimostrazione che bloccare le infrastrutture significa bloccare lo sviluppo del nostro territorio.

Lo scorso 21 novembre, al Palazzo del Ghiaccio di Milano, il primo Forum Italiano delle Costruzioni (FIDEC) ha cercato di dare risposte in questo senso, a partire da un approccio che, come indicava poc'anzi, metta insieme tutte le componenti connesse alla filiera dell'edilizia. Com'è andata?

Il FIDEC è stato un evento molto importante per il settore. Sono state messe insieme e a sistema tutte le componenti della filiera, dalla progettazione alla produzione, dalla costruzione alla manutenzione, perché il ciclo di vita di un edificio non si esaurisce quando viene consegnato, ma va molto avanti nel tempo. Dunque è fondamentale, già in fase di progettazione iniziale, pensare a quella che sarà la manutenzione dell'edificio nel tempo. In questo senso, il FIDEC è stato un momento di grandissimo successo in cui tutti gli attori erano insieme, dimostrando come solo l'integrazione delle competenze, con l'impresa di costruzione al centro, possa far sì che tutto ciò che noi andiamo a realizzare raggiunga l'efficienza sperata.

Altro anello fondamentale di questa filiera è la pubblica amministrazione. Se noi dobbiamo fare la nostra parte, anche chi governa i territori deve metterci nelle condizioni di poter lavorare in modo produttivo. Va rivoluzionato il tradizionale rapporto tra istituzioni e capitale privato, cercando di instaurare una vera e propria *partnership* capace di esaltare le caratteristiche naturali di più soggetti. Con la mia azienda opero nella città di Milano, dove questo concetto non è più soltanto teorico ma inizia a trovare una sua applicazione pratica. Passeggiando per le vie della città è visibile a tutti il cambiamento in atto, sebbene ci sia ancora tanto da fare. In questo senso, da parte nostra c'è una continua interlocuzione con il Sindaco Giuseppe Sala e l'Assessore Pierfrancesco Maran per cercare di rendere la nostra città più vivibile.

La figura del costruttore viene solitamente vista in un'accezione negativa ma in realtà il nostro lavoro ha una valenza sociale importante. Il nostro settore vale circa l'8% del PIL, il fattore moltiplicatore della nostra attività è pari a 3,5 euro per ogni euro investito in edilizia e con il nostro lavoro cerchiamo di dare maggior qualità alla vita delle persone perché andiamo ad incidere sia sugli spazi privati che su quelli pubblici.

L'internazionalizzazione è uno dei sei punti-chiave del Suo programma per il

Edilizia. De Albertis (ANCE Giovani): Il settore è pronto per reinventarsi ma la politica deve creare condizioni migliori

triennio di Presidenza. Molte grandi e diverse medie aziende di settore stanno già guardando all'estero da anni. Quali sono, secondo i Vostri dati, i mercati che in questa fase presentano le maggiori opportunità?

La situazione di stallo ha spinto noi operatori di settore a guardare oltre confine, ma internazionalizzarsi non è facile. Prima di tutto è opportuno valutare se la propria azienda è in grado di affrontare questa situazione in modo autonomo, sia dal punto di vista economico che da quello organizzativo. Altrimenti ci si può aggregare, utilizzando la propria rete di contatti.

Ci sono molti Paesi che presentano grandi opportunità: quelli dell'Est Europa, come Ungheria o Romania, e quelli in via di sviluppo, come i Paesi del Continente africano. In primo luogo, però, va valutata attentamente la stabilità politica della nazione in cui si va ad investire. Poi, ci si deve adeguare e preparare per andare all'estero, specie in un settore come il nostro, in cui l'internazionalizzazione comporta un investimento importante, non solo in termini economici ma anche di presenza. È fondamentale, difatti, che l'imprenditore sia presente laddove va ad operare.

Se si va all'estero, insomma, bisogna creare una struttura in loco che continui nel tempo. Non credo che l'attività *spot*, tanto per fare un'iniziativa e tornare indietro, possa presentare vantaggi effettivi. Come ANCE Giovani organizziamo spesso visite formative e cerchiamo di mettere in contatto i nostri associati con le realtà imprenditoriali locali perché è importante stabilire una *partnership* con imprese del posto per poter intraprendere la propria attività. Nella mia squadra, Angelica Donati, che lavora con la sua azienda negli Stati Uniti e nel Regno Unito, guida questa delegazione allo scopo di portare gli imprenditori italiani a conoscenza degli strumenti necessari per potersi muovere all'estero.

Viceversa, per le micro e le piccole imprese risulta solitamente più complicato pensare di investire oltre confine. È sufficiente fare sistema ed aggregarsi, come accaduto in alcuni casi di successo oppure c'è bisogno anche di qualcos'altro?

È importantissimo fare sistema ed aggregarsi, perché il fattore dimensionale quando si va all'estero è fondamentale. L'aggregazione, quindi, è il primo aspetto. Poi è opportuno individuare un partner locale nel Paese in cui si intende investire. Tuttavia, quello che noi cerchiamo è dare alle imprese gli strumenti giusti per tastare questa fattibilità ed imparare dai casi di successo e insuccesso.

Da anni, la comunità internazionale è molto concentrata sul concetto di *smart city* in stretta correlazione con la sfida della sostenibilità, sancita dall'ONU nell'Agenda 2030. Si tratta evidentemente di un'occasione da non perdere per il settore. L'Italia a che punto è?

'Smart city' è un termine che abbiamo sentito dire tantissime volte ma che a volte risulta più

Edilizia. De Albertis (ANCE Giovani): Il settore è pronto per reinventarsi ma la politica deve creare condizioni migliori

teorico che pratico. È fondamentale che si inizi a concretizzare questo discorso per il bene del cittadino. Tra il cittadino e noi operatori, tuttavia, c'è la pubblica amministrazione che dirige la città e ne guida gli indirizzi. Quindi, come dicevo prima, dobbiamo instaurare una vera e propria *partnership* che ci permetta di realizzare le *smart city*. Attraverso incentivi fiscali che consentano, nelle città, di operare sul patrimonio esistente e di superare tutti i regolamenti vigenti, nati sulla base delle nuove costruzioni. Per il riutilizzo ci sono alcune regole in materia di distanze e di altezze che non possono più essere rispettate, se si vuole intervenire sull'esistente.

Importantissimi sono anche gli incentivi per l'efficientamento energetico. Il nostro Paese ha una proprietà privata altissima ed intervenire sulla proprietà diffusa prevede ancora limiti che dovrebbero essere superati. Se si vuole realizzare una *smart city*, bisogna che il pubblico faccia la sua parte e che, proprio per ragioni di interesse pubblico, si riescano a superare certi limiti dovuti alla proprietà diffusa.

Per quanto riguarda gli spazi pubblici, ci vuole un *imprinting* dell'amministrazione che, attraverso forme di partenariato pubblico-privato o *project financing*, ci permetta di realizzare opere effettivamente innovative. Come diceva Georg Cantor, le grandi innovazioni avvengono nel momento in cui la gente non ha paura di fare qualcosa di diverso dal solito. Quindi, anche nel nostro settore, bisogna aver paura di non essere innovatori.

© **Riproduzione vietata**

Articolo precedente



[Regno Unito. Ambasciatore Morris: Dopo la Brexit avremo un Paese più forte, relazioni con Italia restano solide](#)

Articolo successivo



[India. SACE SIMEST in missione a Mumbai con 25 aziende italiane, discussi investimenti per € 90mln](#)