



Sercomated. Sempre più vecchi, ma sempre più smart

Nell'era dell'Antropocene (l'epoca geologica attuale, nella quale all'essere umano e alla sua attività sono attribuite le cause principali delle modifiche territoriali, strutturali e climatiche) l'Italia è, dopo il Giappone e la Germania, il Paese più vecchio del mondo. Un cittadino su quattro, infatti, ha più di 65 anni, e al 2027 avremo 3 milioni di abitanti in meno, con tutte le regioni che inizieranno a spopolarsi, fatto salvo il Trentino Alto Adige e la Lombardia, ambite per le opportunità di lavoro e la qualità della vita. È uno scenario che fa riflettere quello delineato da due dei relatori d'eccezione – Lorenzo Bellicini, direttore del Cresme, e Francesca Zirstein, direttore generale di Scenari Immobiliari – in apertura della V edizione del Convegno Nazionale di Sercomated dal titolo “Città 2030: ultima chiamata per la filiera delle costruzioni”, svoltosi il 30 maggio scorso nella sede di Confcommercio a Milano.

Aspetti, quelli della popolazione, che sono primari nell'ottica della visione – e costruzione – delle città di domani. «Ci sono nuove forme di famiglia – ha spiegato la Zirstein –, circa il 30% è unipersonale e il 27% è composta da due persone. Oltre a questo, il ruolo della casa oggi è cambiato profondamente: nel 36% dei casi è anche un luogo di lavoro e la domotica sta entrando pian piano sempre più pesantemente nei luoghi dell'abitare».

Le città, secondo i dati di Scenari Immobiliari, assorbono circa il 70% della produzione di energia, sono responsabili del 50% della produzione di gas serra, ma negli ultimi anni questo dato è in sensibile diminuzione e questo grazie ai piani che ridisegnano molte delle città del mondo.

La filiera delle costruzioni, però, in Italia sembra ancora poco coinvolta. Quali sono le esigenze della progettazione e i passi da fare subito da parte degli operatori del settore per essere attori protagonisti di questo nuovo capitolo dell'edilizia made in Italy? Quale ruolo chiave può svolgere la distribuzione di materiali edili in sinergia con la produzione e con gli altri operatori della filiera? Su questi e altri temi si è sviluppato il palinsesto del convegno.

Dopo i saluti istituzionali del presidente di Federcomated, Giuseppe Freri, e del presidente di Sercomated Luca Berardo, la parola è andata subito al direttore del Cresme, Lorenzo Bellicini, che ha presentato una rapida carrellata del “Report World Cities 2030-2050”. Secondo il Report, le città del futuro saranno in linea di massima più grandi, avranno un piano climatico e della sostenibilità, o più politiche che riguardano l'ambiente e l'energia; avranno piani di investimenti per una nuova mobilità e per nuove tipologie di edifici che, di certo, avranno anche una nuova architettura integrata con il verde, nonché una pianificazione simbiotica tra operatori pubblici e privati per coordinare tutti gli elementi dello sviluppo sostenibile.

Bellicini ha fatto poi una carrellata sui progetti di sviluppo virtuosi delle principali città europee, da Copenaghen a Londra fino a Stoccolma con il suo Hammarby Sjöstad, noto in tutto il mondo per il progetto “Symbiocity”, un programma che ha reso l'area a impatto zero e la sua comunità autonoma in tutto: la pioggia diventa acqua di scarico e la spazzatura viene bruciata per garantire energia elettrica e calore alle case, in un sistema virtuoso in cui ogni risorsa ne alimenta un'altra. E se Parigi con 53 miliardi di investimenti e 37 concorsi internazionali dovrebbe trasformarsi in una megalopoli super connessa ed efficiente, anche Milano non è da meno con progetti a basso impatto ambientale, immersi in ettari di verde e dotati di teleriscaldamento, sistemi geotermici e altre soluzioni che utilizzano fonti rinnovabili. Appartamenti di lusso dotati di sistemi domotici, condomini di nuova generazione dove vivere ma anche lavorare e socializzare attraverso programmi di coworking, servizi di concierge e ancora palestre e aree fitness integrate, asili e spazi collettivi. Tra i progetti che promettono meglio c'è quello di SeiMilano, a Sud-Ovest di Milano in zona Bisceglie, dove la società Borio Mangiarotti sta curando un ampio progetto di rigenerazione urbana immerso nel verde e ideato da Mario Cucinella: il complesso, di cui ha parlato

Regina De Albertis direttore tecnico Borio Mangiarotti e presidente Giovani Costruttori Ance.

«Le città smart – ha spiegato la De Albertis – sono quelle che meglio sanno interpretare i bisogni dei cittadini e in cui mobilità, sostenibilità, innovazione, tecnologia e tutela del patrimonio sono parti integranti di una visione comune che mette al centro le esigenze di chi abita e lavora nelle aree urbane. Un percorso inevitabile anche per le città italiane e di cui SeiMilano ambisce ad essere best practice, esempio della Milano smart city, sempre più sostenibile, “intelligente” e umana».

Milano ha bisogno di case in affitto a prezzi più bassi, di più verde e di maggiore riqualificazione: «Stiamo costruendo venti nuovi parchi – ha fatto sapere l’assessore all’Urbanistica, Verde e Agricoltura Comune di Milano, Pierfrancesco Maran – e stiamo cercando di incentivare la riqualificazione delle zone periferiche con iniziative che puntano soprattutto alla promozione di edilizia turistica e direzionale». E l’attenzione per il verde è, infatti, secondo Maran una delle tre sfide più importanti per il settore delle costruzioni di oggi, insieme agli affitti medio/bassi e ai maggiori investimenti in periferia.

Di riqualificazione delle periferie urbane, tra criticità, problemi e opportunità, ha parlato anche Fabrizio Schiaffonati, professore di Progettazione tecnologica ambientale al Politecnico di Milano e architetto dello Studio associato Cstat, mentre Marco Filippi, professore di Fisica Tecnica Ambientale al Politecnico di Torino, ha affrontato il tema del costruire sostenibile attraverso nuovi protocolli come il Well Building Standard che definisce i requisiti per il progetto, la costruzione e la gestione degli immobili al fine di garantire la salubrità e la tutela degli occupanti, certificandola con un ente terzo che esegue le necessarie prove sul campo.

Luigi Perissich, segretario generale Federcostruzioni, ha puntato i riflettori sul manifesto di Federcostruzioni “Edificio 4.0 costruire digitale per un’Italia più sociale, più sicura, più sostenibile”, che vuole indicare uno degli assi principali da perseguire, ossia l’innovazione sostenibile di prodotto e di processo grazie al digitale. Per ottenere questo, digitalizzando e innovando tutte le imprese indipendentemente dalla loro dimensione, sono necessarie piattaforme digitali industriali, sia nazionali sia europee, che vanno inserite in un’azione politica più ampia.

In tutto questo scenario il rapporto tra il mondo della distribuzione e l’immobiliare è quanto mai auspicato, come emerso dal talk show che ha visto riuniti attorno a un tavolo le più grandi realtà immobiliari di Milano: assieme a Luca Berardo, presidente di Sercomated e di Casa Oikos, Francesco Guerrera (direttore tecnico EuroMilano), Paolo Boleso (fund coordinator InvestiRe Sgr), Franco Guidi

(ceo di Lombardini 22), Vincenzo Albanese (ceo di Sigest), Giovanni Giacobone (senior associate Progetto Cmr) e per il mondo della produzione di materiali edili il direttore generale di Knauf Italia

Andrea Bucci e il direttore commerciale di Marazzi, Andrea Cuoghi. Dal dialogo è emersa anche l’importanza strategica di una nuova figura che si sta affacciando sul mercato italiano, ossia quella del promotore immobiliare.

Lucia Sperelli