Quotidiano del Sole 24 Ore
Edilizia e Territorio

01 Apr 2020

Coronavirus/3. Nel dopo Covid, gli investimenti salveranno solo chi è innovativo

Angelo Ciribini (*)

L'emergenza virale sta improvvisamente accelerando le dinamiche trasformative di molti settori economici, i cui presupposti e i cui tratti erano da tempo in atto, ma altresì sono stati spesso sono stati differiti, oltre che affrontati retoricamente, tramite adesioni formali più che non sostanziali. Per il settore della costruzione e dell'immobiliare si ripongono notevoli aspettative sulla cosiddetta riapertura, benché, di là delle fabbriche dell'indotto e dei cantieri, le organizzazioni committenti e professionali siano probabilmente in gran parte attive in remoto, almeno per gli aspetti per esse praticabili.

Al contempo, tuttavia, vi è la sensazione che, accantonata la *soft law*, ed eventualmente rimandata l'entrata in vigore del nuovo regolamento generale di attuazione del codice dei contratti pubblici, una copiosa messe di investimenti pubblici (e partenariali) possa letteralmente salvare risolutivamente gli assetti tradizionali e consolidati del settore. Urge, di conseguenza, mettere in risalto come, in realtà, lo stato di eccezionalità imputabile al Covid-19 stia sollevando alcuni interrogativi cruciali che concernono l'evoluzione del settore dell'ambiente costruito: in altre parole, sembra possibile che il vecchio mondo della costruzione e dell'immobiliare sia ormai sollecitato a una profonda riconfigurazione, l'unica condizione affinché gli investimenti sopraddetti possano suscitare gli effetti auspicati. Ciò non riguarda esclusivamente la configurazione degli spazi di lavoro negli uffici o nelle manifatture oppure l'organizzazione spaziale nei cantieri.

Per prima cosa, è palese che attributi quali ambientale, circolare, climatico, digitale, resiliente, sociale, sostenibile, una volta realmente interiorizzati, non possano che mutare profondamente la natura dei prodotti e dei servizi caratteristici del comparto. Ancora, la necessità di rendere più consoni alla cultura industriale contemporanea i processi rende molto difficoltoso il permanere di una rigida separazione tra Domanda e Offerta (si vedano le nozioni di *Alliancing* e di *Social Outcome*) e tra sfera professionale e sfera imprenditoriale. A questo proposito, sembra improbabile che la frammentazione capillare dei versanti e della Domanda e dell'Offerta possa continuare a esistere, se non mediante piattaforme digitali che ne assumano la regia.

Parimenti, appare opportuno che si valorizzino le medie organizzazioni strutturate, anche attraverso fusioni e acquisizioni, meglio in grado di sostenere visioni e investimenti per l'innovazione di processo e di prodotto nel medio periodo. Più in generale, la digitalizzazione minaccia di agire spietatamente riguardo ai soggetti e agli operatori incapaci di generare valore in filiere e in catene di valore governate dai dati. Ciò che, però, maggiormente conta sono due aspetti: il primo di essi riguarda la considerazione che entità immateriali come ontologie, semantiche e dizionari siano destinati a essere i nuovi e invisibili *instrumentum regni* dei beni

interconnessi, in un contesto nel quale la concezione originaria del ciclo di vita dei cespiti e del ciclo delle vite dei loro fruitori risulti decisiva.

In secondo luogo, Informazione e Comunicazione saranno determinanti nell'ipotizzare un modello di salute e di sanità pubblica territoriale che si intrecci con l'ambiente costruito agile e cognitivo e che, a partire dai modi di interagire corporei e mentali, tra prossimità e distanza, faccia dell'«esperienza relazionale» la principale unità di misura del mercato dell'abitare, del lavorare, dell'intrattenersi, dello spostarsi.

È, pertanto, opportuno non assumere posizioni attendiste, con l'auspicio che i promessi investimenti assumano i caratteri tradizionali, occorre che il settore della costruzione e dell'immobiliare acquisisca un atteggiamento proattivo, proponendo politiche o strategie industriali inedite e lungimiranti, degne di essere supportate dai decisori politici e finanziari nella prospettiva del medio e del lungo termine. Occorre, in altre parole, che divenga finalmente il settore dell'ambiente costruito.

(*) Docente presso il Dicatam, Università degli Studi di Brescia

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - All rights reserved