

## Oriana: “La riqualificazione deve passare per l’innovazione tecnologica”

Di Vittorio Zirnstein -

ottobre 7, 2016



**Filippo Oriana**, presidente e ceo di **Aspesi** – Associazione nazionale tra le società di promozione e sviluppo immobiliare – a margine del convegno *Innovazione tecnologica ed edifici: l’industria per l’immobiliare* organizzato a Milano, al venticinquesimo piano della Torre Velasca. “In fin dei conti siamo **storicamente dei recuperatori**, con una naturale vocazione alla qualità”. Sia chiaro, a priori non c’è nulla di male nel costruire puntando sugli aspetti quantitativi, purché ci sia domanda, necessità e correttezza, “ma uno dei punti fermi di Aspesi è il puntare a un alto livello di qualità”.

Presidente di Aspesi dal 2006, Oriana ha vissuto l’intero ciclo della crisi economica alla testa dell’associazione dei committenti, grandi e meno grandi. “Nonostante tutto siamo riusciti ad aumentare il numero di associati – dice – passati da un centinaio circa a oltre 160”. Un risultato positivo, certo, ma che non cambia il fatto che anche chi si occupa di promuovere sviluppo immobiliare e di dare appalti debba cambiare prospettiva di fronte a un mondo che, si voglia o no, è cambiato. E che non tornerà quello di prima.

“A differenza di quanto sostenuto da molti operatori del settore – spiega Oriana – **non penso che il modo di costruire e il prodotto del costruire siano destinati a cambiare radicalmente**”. In passato ci sono stati esperimenti in tal senso, dai prefabbricati alle case di legno; ma non sono andati molto al di là delle esperienze singole, o delle realizzazioni da vetrina: buone più per la copertina di una rivista specializzata che per essere utilizzate e vissute. “L’involucro resterà più o meno lo stesso, così come le tecniche per costruire – sostiene il presidente di Aspesi – La **differenza** la faranno i **contenuti tecnologici** inseriti nel costruito, dai materiali agli impianti”. Basti pensare a ciò che è già presente e utilizzato nelle nuove costruzioni, dai materiali termoregolanti agli impianti intelligenti sino alla domotica. Una constatazione che implica un avvicinamento al mondo industriale: a coloro che le innovazioni tecnologiche le producono.

Non è un passo propriamente breve quello che è richiesto ai committenti. “Nessuno dal mondo produttivo è mai venuto a cercarci, così come noi non siamo usi andare a cerare i produttori – dice Oriana – se mai l’intermediazione tra il mondo delle costruzioni e quello dell’industria veniva mediata dall’engineering”. Ma le cose stanno cambiando e chi, come Aspesi, si trova al centro dell’attività di sviluppo immobiliare, con un occhio che guarda alle costruzioni e l’altro che guarda al real estate, sembra di natura portato a costituire la **cerniera** tra due mondi che, giocoforza, avranno sempre più bisogno di parlarsi, confrontarsi e comunicare.

A questo proposito qualcosa bolle in pentola: “Abbiamo intenzione di ampliare il bacino di competenze di Aspesi lanciando **Aspesi industria** – dichiara Oriana – Il nome non è ancora definitivo, ma lo scopo è quello di creare una sezione autonoma e indipendente dell’associazione, in cui vi sia un costante confronto fra il mondo industriale e produttivo e il mondo del real estate”.

Sono **riqualificazione** e **riuso** i termini, e i concetti, attorno ai quali il mondo dell’immobiliare, e in particolare l’universo dello sviluppo immobiliare, si sta **rimodellando** dopo la batosta della crisi che, partita tra il 2007 e il 2008 con lo sbombar della bolla subprime, ha travolto equilibri e certezze del sistema economico, colpendo in modo particolarmente duro proprio il settore real estate. Un settore che stenta a definire con precisione la propria **nuova identità**, ma che comunque ha tracciato una via su cui si è incamminato. La direzione è segnata, ed è fatta di minor consumo del suolo, di riutilizzo e riqualificazione dell’esistente, di attenzione ai consumi e all’ambiente e di un ricorso meno esasperato alla leva finanziaria. In che condizioni si arriverà alla meta, e in quanto tempo è tutto da scoprire.

“Per noi non è una novità assoluta”, spiega a Re<sup>2</sup> **Federico**