



Il mercato dello smart building: stato dell'arte e tendenze

Facciamo il punto sullo stato dell'arte dello Smart Building: tra innovazione tecnologica, efficienza energetica e sostenibilità, la chiave di volta per la definitiva adozione di questo standard costruttivo sarà senz'altro la ricerca di nuove occasioni di business per la filiera.



Luca Baldin
*Project Manager
Smart Building Italia*

Se dovessimo stendere una sorta di piano strategico a medio termine del nostro pianeta, compito piuttosto ambizioso che lasciamo volentieri ad altri, un solo obiettivo risulterebbe irrinunciabile e probabilmente condiviso: la “sostenibilità” di qualsiasi progetto di sviluppo. Questa è la parola chiave attorno alla quale si sta lentamente riorganizzando l'economia dopo l'implosione avviata con la crisi dei subprime negli USA nel 2006.

Dieci anni che hanno cambiato il mondo e che hanno posto nuove priorità che oggi si traducono in meno industria pesante e più industria della conoscenza; dove “blue economy” (ovvero l'economia digitale) e “green economy” viaggiano su binari paralleli e stanno alla base della quarta rivoluzione industriale, a cui fanno riferimento esplicito progetti governativi come “Industria 4.0”.

Il minimo comun denominatore di questo processo, ampiamente in atto e in forte accelerazione, è il digitale e la connettività che generano “informazione” e quindi intelligenza dei processi attraverso l'utilizzo dei cosiddetti big data. Se gli Stati Uniti avevano affrontato la questione già alla soglia del nuovo millennio con la presidenza Clinton e con le famose autostrade digitali di Al Gore, la Comunità Europea, con qualche ritardo, ha posto questi temi al centro delle proprie politiche economiche del XXI secolo, nella consapevolezza che l'investimento nello sviluppo delle reti di comunicazione digitale costituisce non solo un asset fondamentale per lo sviluppo dei territori, ma anche quello a più elevato ritorno economico.

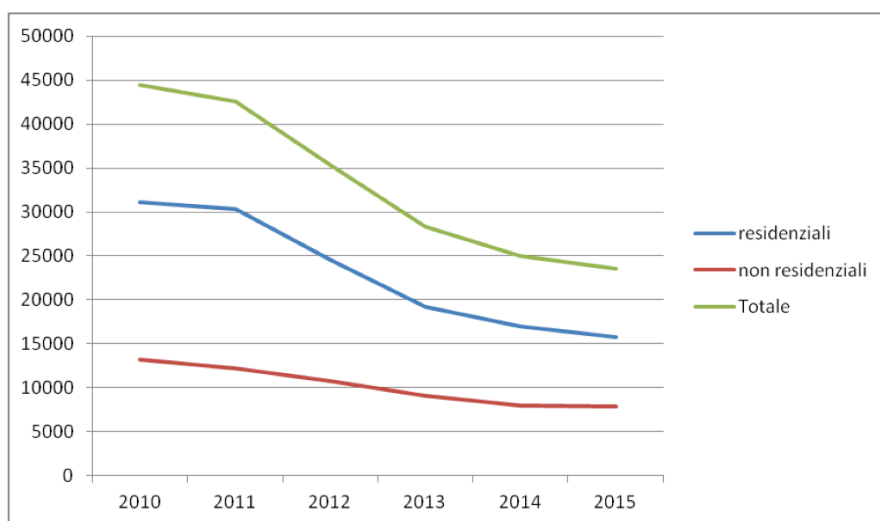


Ecco perché nel quadro degli obiettivi comunitari per il 2020 (e a pilotare i relativi finanziamenti) sono rientrati due step fondamentali: la fornitura di banda larga di base (3 Mbit/sec) a tutti i cittadini della UE entro il 2013 e un upgrading al 2020 col 100% dei cittadini connessi ad almeno 30 Mbit/sec, dei quali il 50% ad almeno 100 Mbit/sec. Le politiche italiane sono state conseguenti e potremmo dire che oggi siamo nel bel mezzo del guado, con una mole di investimenti sulle infrastrutture orizzontali senza precedenti, con l'ingresso in campo di nuovi attori (Open Fiber) in grado di dare dinamicità al sistema; ma ancora con qualche ritardo da colmare. In tutto questo articolato panorama in rapida evoluzione non poteva mancare qualche attenzione all'adeguamento della parte terminale delle reti, ovvero i cosiddetti "verticali", "l'ultimo metro" come si usava dire. Questi impianti, infatti, tuttora costituiscono il vero collo di bottiglia del sistema.

Per superare questo scoglio il Governo ha messo mano nel giro di un tempo relativamente breve ad una serie di interventi normativi di impatto significativo: con la Legge 164/2014, il cosiddetto "sblocca Italia", si è modificato il T.U. dell'edilizia rendendo obbligatoria la predisposizione alla ricezione a banda larga per tutti i nuovi edifici e per quelli ristrutturati pesantemente, la cui concessione edilizia sia posteriore al 1° luglio 2015. A seguire, nel febbraio 2016, col Dlgs n. 33/2016 si sono previste drastiche misure volte a favorire il rinnovo degli impianti anche nel già costruito (vero problema chiave in un Paese come l'Italia a basso tasso di rinnovo edilizio e con centri storici di alto pregio). Infine, con la legge finanziaria 2017 e il piano Industria 4.0 che mira alla digitalizzazione dei processi produttivi, il quadro si è completato con la spinta a rinnovare gli impianti degli edifici non residenziali.

Tutto bene quindi. Ma come ha reagito il mercato alla chiara volontà espressa dal legislatore?

Va detto che l'inerzia rispetto a provvedimenti normativi di questo tipo è naturalmente significativa, investendo una filiera lunga, e non è fuori luogo affermare che ancor oggi vi siano ampi spazi di miglioramento nella pura conoscenza delle norme da parte dei professionisti del settore. A ciò si deve aggiungere il fatto che tali provvedimenti sono intervenuti al termine di una delle crisi più violente del settore dell'edilizia, che ha ridotto l'iniziativa privata e pubblica ai minimi termini (solo per dare un dato, i permessi di costruire dal 2010 al 2015 sono crollati da 45.000 a poco più di 23.000 all'anno, con una flessione di circa il 48% e soltanto il secondo semestre del 2016 segna finalmente un'inversione di tendenza significativa, registrando un +10.6% sullo stesso periodo del 2015).



Tab. 1 Permessi di costruire 2010-2015 (dati ISTAT)

In ogni caso, numeri alla mano, dovremmo dedurre che dal luglio 2015 al luglio 2017 siano stati realizzati o siano in via di realizzazione almeno 30.000 edifici dotati a norma di legge di altrettanti impianti multiservizi. Un dato significativo per il comparto ma purtroppo non veritiero, dal momento che, per quanto non esistano rilevazioni attendibili in tal senso, empiricamente possiamo affermare che spesso si è agito in totale inosservanza della legge (per dolo, ma più facilmente per semplice ignoranza).



Il mercato potenziale c'è, quindi, ma va aggredito, attraverso un forte investimento in comunicazione/formazione che al momento si è dimostrato timido, anche da parte delle aziende più direttamente interessate. Ma oltre a guardare il bicchiere mezzo vuoto è bene guardare anche a quello mezzo pieno. Quello degli impianti è, infatti, nonostante tutto, un comparto dinamico che i dati ci dicono aver saputo reagire alla crisi meglio rispetto ad altri. Per dare la misura di quanto affermato, basti pensare che nel periodo più duro della crisi, ovvero tra il 2008 e il 2014, il settore impiantistico ha registrato un calo del 5,9%, là dove i settori contermini dell'edilizia subivano crolli rovinosi a due cifre.

In questa gara al rovescio, lentamente ma inesorabilmente, il settore impiantistico ha cominciato quindi a pesare di più sull'insieme del comparto dell'edilizia ed oggi raccoglie ben il 34% del totale degli occupati del settore. Non solo, ma si è anche rivelato reattivo, cogliendo per primo i segnali di ripresa, a partire già dal 2015 e con un andamento in piena accelerazione, come dimostrano i dati riportati nella tabella 2.

Anno	Crescita rilevata/stimata
2015	+1,6%
2016	+4,1%
2017	+4,6%
2018	+5,5%

*Tab. 2
Stima di crescita della spesa impiantistica negli edifici.
Elaborazione CRESME su dati ISTAT*

Se dall'ambito dell'installazione passiamo a quello delle imprese manifatturiere del settore il risultato non cambia: il valore complessivo della produzione di impianti conferma la percezione di un settore dinamico, che con i suoi 46 miliardi di fatturato nel 2016, pone l'Italia al terzo posto a livello europeo, costituendo, quindi, una sicura eccellenza del made in Italy.

L'impatto sul sistema Paese non è però sufficiente, e prova ne è il persistente ritardo in tema di connettività di buona qualità, dato che ci pone al penultimo posto in Europa, e non di meno la povertà della domanda di connettività a banda larga, anche là dove essa è disponibile, con solo il 7% di adozione.

Come si spiega? Studi recenti del Politecnico di Milano hanno evidenziato quattro fattori concomitanti che stanno rallentando la crescita: aziende del settore ICT poco strutturate (il 50% sono start up) e quindi poco propense ad investire; pubblico immaturo a causa di una carenza di comunicazione; scarsità di servizi affamati di banda larga; scarsa preparazione tecnica degli addetti ai lavori.

Semplificando, vi sono due fattori concomitanti che devono coincidere per favorire la crescita: la disponibilità e semplicità di connessione ad alta velocità (alla quale si sta lavorando), ma anche la presenza di servizi estremamente popolari che la richiedano. In questo secondo ambito stanno succedendo cose importanti che probabilmente cambieranno lo scenario in modo radicale nei prossimi anni (ma le variazioni, a causa della velocità del cambiamento, si avvertono quasi di mese in mese) e che devono essere prese seriamente in considerazione da tutti gli operatori di questo mercato.

Uno, il più evidente, è lo sviluppo travolgente del fenomeno multiscreen, ovvero l'esplosione dei contenuti video: in questo campo ci troviamo di fronte a dati oramai inequivocabili: l'audience sta aumentando, la durata di visione di contenuti video è in crescita, la risoluzione dei video sta migliorando, la modalità di utilizzo prevede l'uso di device diversi dalla TV e in modalità on demand.

Il combinato disposto di questi fattori significa un traffico dati in aumento esponenziale che metterà rapidamente in crisi le vecchie reti. Alcuni studi ci dicono che entro il 2019 una percentuale tra l'80 e il 90% del traffico internet sarà generato da contenuti video, con una produzione a livello mondiale di 1 milione di minuti al secondo.



Cifre da capogiro che ci danno il senso della rivoluzione in atto e che ci fanno ben capire che l'evoluzione delle reti dispone di un driver fortissimo ed estremamente popolare, soprattutto tra le nuove generazioni.

L'altro driver che si affaccia ora sul mercato e che promette di destabilizzare le attuali reti è l'industria dell'IoT, dell'Internet delle cose, che ha una ricaduta potente sulle abitazioni, sugli ambienti di lavoro e infine sulla cosiddetta "smart city". Già oggi in Italia contiamo 36 milioni di contatori elettrici connessi alla rete, 1,2 milioni di contatori del gas, 330.000 ascensori, 700.000 telecamere per la videosorveglianza, 150.000 termostati, 450.000 impianti fotovoltaici, per non parlare dello sviluppo nell'auto-

motive, con 4,7 milioni di box assicurativi e 650.000 nuove auto all'anno nativamente connesse alla rete.

L'ingresso in campo, nel 2016, di big player come Amazon, Google e Apple, con investimenti importanti, può essere letto in un solo modo, evidente: il mercato è pronto a decollare. Un mercato, quello dell'IoT, che in Italia cresce già oggi ad un ritmo del 40% all'anno e vale quasi tre miliardi di euro di fatturato; che in ambito "home" sconta ancora un ritardo culturale e forse generazionale che tuttavia stiamo per superare di slancio, con l'ingresso dei nativi digitali nell'ambito dei decision maker o dei cosiddetti "influencer" (oggi già un ragazzino delle scuole medie tende a influenzare le scelte della famiglia in questo campo).

Per concludere: se l'impalcato normativo è sostanzialmente in ordine e il mercato fatica ancora a decollare è principalmente per una carenza di servizi che richiedano banda larga e di cultura da parte dei professionisti nel comprendere che la connettività di qualità costituisce già oggi una comodità al pari dell'acqua corrente o dell'energia elettrica. A differenza della prima ondata di building automation, evaporata come neve al sole, la domotica di oggi non è un lusso, non è uno status symbol, ma un nuovo modo di abitare e usare la propria casa in modo intelligente e sostenibile. La prova di quanto stiamo affermando sta nel fatto che affianco al nuovo entertainment, gli altri due driver fondamentali dell'innovazione tecnologica dell'abitare sono la sicurezza e l'efficientamento energetico, ovvero la risposta a due esigenze estremamente concrete del vivere contemporaneo. La vera priorità dei prossimi mesi e dei prossimi anni, quindi, sarà allineare imprese e professionisti (e qui un ruolo importante l'avranno ancora i tecnici dell'installazione, attraverso i quali passa più dell'80% del mercato) alle nuove esigenze dei cittadini che, paradossalmente, sembrano più reattivi degli addetti ai lavori se, come emerge dalle ricerche, oltre la metà di essi si dice propensa ad acquistare a breve oggetti intelligenti e nella quasi totalità (89%) vorrebbe la propria città più smart.

Un fenomeno che sicuramente riverbererà in modo importante anche sul mercato immobiliare, generando fenomeni di apprezzamento e di deprezzamento significativi.