

«Non c'è buona economia senza buoni imprenditori» PAPA FRANCESCO

COSTRUZIONI OLTRE LA CRISI «PER NOI È CAMBIATO TUTTO»

Giampiero Majocchi, figura simbolo dell'edilizia, analizza opportunità e rischi del settore dopo una crisi durissima. Dal cemento ai servizi: «Molte aziende sono pronte, ma opere pubbliche ancora ferme e burocrazia opprimente»

MARILENA LUALDI

Dagli anni dei grandi interventi e dall'impegno sull'housing sociale, a un periodo che offre comunque spunti di innovazione. Mavvede una burocrazia sempre più agguerrita, ingigantita dalla paura. Lo storico imprenditore (e tra le cariche ricoperte in passato, quella di presidente della Camera di commercio) Giampiero Majocchi analizza così le trasformazioni dell'edilizia. Accanto a sé, ha un elenco sterminato di interventi che venivano promossi a Como, ad esempio per accogliere i lavoratori da altre parti d'Italia nel Dopo guerra e successivamente ancora.

Oggi la musica è molto diversa. Eppure dal turismo al recupero delle aree dismesse molto si può fare. Non dimenticando, sottolinea.

Dalla crisi alle opportunità di rinascita. Lei ha vissuto diverse fasi della storia del Paese, della città, del settore. Come considera questo momento storico per il comparto?

Il comparto edilizio risente molto delle trasformazioni avvenute specie negli ultimi due decenni con una caduta degli investimenti nell'edilizia destinata all'industria, in quanto le industrie manifatturiere hanno puntato molto di più su investimenti in nuovi macchinari piuttosto che in nuove strutture edilizie. Anche perché la ridotta dimensione delle macchine non richiede nuovi spazi. Una uguale caduta è avvenuta per gli investimenti in edilizia residenziale derivata dalla crisi economica, dalla insicurezza dei posti di lavoro e soprattutto dalla crisi e dalla intervenuta fragilità dell'istituto, un tempo sacro come valori, della famiglia.

Le riqualifiche in questi anni hanno contribuito a lungo ad aiutare l'edilizia e a salvare posti di lavoro?

Le ristrutturazioni e le manutenzioni straordinarie sostenute dalla politica degli incentivi fiscali non hanno aiutato a consolidare e tanto meno sviluppare il settore edilizio in quanto non hanno interessato se non marginalmente le imprese di tradizione. Dando luogo nella maggior parte dei casi ed anche per il frazionamento fittissimo della proprietà edilizia ad appalti di modesta dimensione affidati a imprese artigianali con pochissimi dipendenti. Questo con la sola crescita del settore meccanico, igienico sanitario, del settore elettrico e dei servizi demotici connessi.

LA SCHEDA

L'AZIENDA E LA CITTÀ

Nella vita di Giampiero Majocchi si intrecciano l'azienda e l'impegno nella vita pubblica (è stato presidente della Camera di commercio). «Ho iniziato in azienda - racconta Giampiero Majocchi - il 26 agosto 1955». La storia di "Nessi&Majocchi" invece inizia nel 1926 ed è la storia di Como: dal Monumento ai Caduti negli anni Trenta, al polo espositivo di Villa Erba negli anni Ottanta.

C'è un'altra faccia dell'edilizia, un volto di crescita?

Sì, il recupero di aree e comparti industriali da tempo dismessi ha consentito alle imprese di costruzione strutturate un'importante crescita dei quadri tecnici e insieme di fatturato, con applicazione di nuove tecnologie per il contenimento energetico ed acustico con positivi risultati ambientali.

La nostra impresa ha operato in questo campo in anni recenti un importante recupero ambientale di un insediamento industriale dismesso a Milano, zona Ripamonti. E da poco ha ultimato a Como, località Albate, quello relativo all'ex area industriale Omnia Frey, realizzando sei palazzine in classe A con la creazione di un'ampia piazza che lì mancava, come importante luogo di incontro.

Per dare un quadro del settore edilizio connesso con questi processi notiamo che in soli quattro anni (2013-2017) evidenzia che, in soli quattro anni, il numero delle imprese, la più parte di modesta dimensione, è diminuito del 12,62%, la massa salariale del 18,62% e il numero dei lavoratori del 19,64%. Numeri che sarebbero stati anche peggiori in assenza dei due processi sopra descritti.

E che cos'è l'innovazione nell'edilizia, secondo la sua visione e la sua esperienza?

La casa tradizionale costruita, per usare un'immagine, dai muratori è divenuta una costruzione prevalentemente a secco realizzata con una rigida concatenazione temporale di tanti pezzi della costruzione, eseguiti da ditte specializzate. Quali strutture, sistemi di facciata, pareti di gesso in pannelli multipli prefabbricati ad alto valore termico acustico,



pavimenti in ceramica di elevata qualità in grado di rappresentare marmi e pietre con una perfezione assoluta e con spessori molto ridotti realizzati da industrie divenute leader in campo europeo. A fronte di questo processo edilizio si è verificata la trasformazione di un'Impresa di tradizione come la nostra, in virtù della determinante crescita del proprio apparato tecnico-amministrativo, in General Contractor. In grado così di gestire il complesso processo edilizio e di rispondere a una domanda ancora sostenuta di Società di gestione del risparmio e di Fondi di investimento che, capaci di attrarre una notevole liquidità in cerca di certa remunerazione, stanno investendo in immobili di qualità destinati a uffici e nuove strutture alberghiere, in città come Milano e Roma.

Il turismo ha un ruolo propulsivo per l'economia del Paese e del territorio. Voi stessi avete eseguito interventi prestigiosi su alberghi. Quanto possono marciare insieme questi due settori?

Il prolungamento della vita media con conseguente crescita esponenziale di una popolazione di pensionati, ha dato luogo a un turismo di massa che per quanto riguarda Como e il lago, salvo

eccezioni lodevoli, non dispone di strutture a tre stelle adeguate per numero e qualità di servizi ed in grado di dare una risposta a questa domanda crescente. Dall'altro si sono consolidate e affermate nuove strutture a 4/5 stelle con una tendenza di passaggio da 4 a 5 per dare risposte a un turismo di nicchia per i più facoltosi. Questo comparto di edilizia alberghiera ha rappresentato un'importante risorsa di cui ha beneficiato la nostra impresa con

importanti realizzazioni a Milano, Courmayeur, Como e sul lago. A Como stiamo consegnando l'hotel Hilton, una splendida struttura con 172 camere, due ristoranti, piscine, Spa e sale congressuali.

E la vicinanza della Svizzera e di Milano sono due fenomeni che ugualmente stanno infondendo nuove energie alle imprese edili di Como? Più ancora della Svizzera, la realtà economica comasca potrebbe

avere nuovo impulso e conseguente crescita non solo per quanto riguarda il turismo, ma per insediamenti di attività di ricerca e nuove tecnologie, sfruttando la grande vitalità di Milano, grazie a più stretti collegamenti in termini di relazioni e soprattutto rendendo più vicina fisicamente la realtà di Como. Questo puntando decisamente, in una prospettiva a medio termine, ad un collegamento con linee di metropolitana regionale con Milano. Buone prospettive quindi per Como, ricordando alla nuova amministrazione comunale la cura scrupolosa dell'arredo urbano e in particolare del verde, nel recente passato, purtroppo, piuttosto trascurato.

Quanto è peggiorata la burocrazia? E il codice degli appalti ha deluso le aspettative di voi imprenditori?

La burocrazia, quella buona e quella cattiva, questa purtroppo prevalente, è condizionata da tempo da lacci e laccioli a causa di un infinito numero di leggi e regolamenti che sottolineano l'urgentissima necessità di semplificazione da anni invocata e mai attuata. Una burocrazia preoccupata pesantemente dalla paura di finire sotto inchiesta. In queste condizioni penso senza ombra di smentita, che il Paese Italia, così restando le cose, non potrà crescere, ma solo retrocedere. Il codice degli appalti non ha trovato attuazione per la scomparsa, pressoché totale, di finanziamenti pubblici che dovrebbero essere decisamente riavviati come fanno tutti i Paesi nei momenti di crisi. Vorrei aggiungere una nota di speranza per il settore delle costruzioni solo che si attuasse una politica di housing sociale che, salvo lodevoli esperienze promosse dalla Fondazione Cariplo, è tuttora inesistente.

A differenza di quanto è accaduto in passato?

A fronte di trasferimenti epocali di persone e famiglie avvenuti nei lontani anni 50-60 dal Sud al Nord qui richiamati dalla esponenziale crescita industriale, lo Stato allora attuò una politica intelligente attraverso la legge Fanfani e Gesca che in pochi anni realizzarono nelle periferie interi quartieri di case per dare alloggio ai lavoratori. Oggi a fronte anche del fenomeno migratorio nulla si fa e nulla si progetta con il pretesto della mancanza di risorse, mancando un progetto politico che sarebbe necessario per fronteggiare la crescente richiesta di affitti a canone sociale.

IL PERCORSO

Dalle case al turismo



L'edilizia pubblica
Mille appartamenti

"Nessi & Majocchi" è stata protagonista, soprattutto negli anni Cinquanta, dello sviluppo dell'edilizia residenziale sociale, l'attuale housing sociale, realizzando i quartieri di Prestino e Sagnino con più di 1000 appartamenti.



Gli alberghi

Negli ultimi anni l'azienda si è specializzata nel settore alberghiero. Moltissimi gli interventi, tra gli altri gli Hotel Terminus - Villa Fiori e Posta, la ristrutturazione degli alberghi Barchetta e Palace.