**REBUILD 2025: VERSO UN MANIFESTO STRATEGICO PER LA TRASFORMAZIONE DEL REAL ESTATE**

**Conclusa l’undicesima edizione dell’evento dedicato all’innovazione sostenibile dell’ambiente costruito, organizzato da Riva del Garda Fierecongressi. Oltre 80 relatori, 16 conferenze, 4 workshop, 30 aziende partner, 4 start up, 13 enti patrocinatori nazionali e 8 territoriali, 17 media partner, 4 partner scientifici, il contributo della Provincia autonoma di Trento e oltre 600 partecipanti sono i numeri salienti. Definiti i pilastri per una visione condivisa del futuro del settore, tra transizioni integrate, produttività inclusiva, intelligenza artificiale e valutazioni ESG. Annunciati i punti chiave per la stesura del ‘Manifesto per il futuro delle costruzioni’, risultato di “uno sforzo di intelligenza collettiva al servizio della comunità”.**

Si è conclusa ieri un’edizione speciale di REbuild, l’evento organizzato da Riva del Garda Fierecongressi che, ancora una volta, ha saputo evolversi nel layout, nel programma, nell’organizzazione degli spazi, dei convegni, dei workshop, dei contenuti. E, soprattutto, nell’obiettivo di elaborare una guida concreta per l’evoluzione del Real Estate italiano, gettando le basi per un ‘Manifesto’ delle costruzioni da condividere con tutti gli attori delle filiere, gli stakeholder del comparto e i policy maker. Un Manifesto le cui basi sono state presentate alla chiusura dell’evento, frutto del lavoro dei workshop e degli spunti principali emersi dagli incontri. La prima giornata ha dato inizio alla panoramica articolata sulle sfide e le opportunità legate ai grandi driver del cambiamento – ESG, Costruzioni, Materiali, Energia e Digitale. I convegni e i workshop hanno affrontato temi chiave come l’affordability abitativo, la digitalizzazione dei processi costruttivi, l’equità urbana legata alla sostenibilità ambientale, l’uso di materiali bio-based e le nuove frontiere energetiche, tra cui idrogeno e nucleare, e alla loro integrazione possibile. Particolare attenzione è stata riservata ai Distretti a Energia Positiva, alla rigenerazione del patrimonio esistente e al ciclo di vita dei materiali, in un’ottica di economia circolare e riduzione dell’impronta ambientale, favorita anche dalla integrazione di impianti e sistemi all’interno degli immobili. In chiusura della giornata, le start up selezionate per REbuild 2025 hanno presentato soluzioni innovative puntando su tecnologie digitali e intelligenza artificiale: strumenti per ottimizzare la progettazione di arredi riducendo sprechi e costi, sistemi IoT di illuminazione adattiva per migliorare il benessere e l’efficienza energetica, piattaforme B2B SaaS che automatizzano il sourcing e la negoziazione con i fornitori, e assistenti AI capaci di centralizzare i dati di progetto, aumentando produttività e ritorno sugli investimenti.

La seconda giornata ha consolidato la riflessione su scala sistemica, approfondendo il tema della misurazione della sostenibilità, con un focus particolare sulla componente sociale degli ESG, ancora poco esplorata ma sempre più centrale. I lavori si sono aperti con un confronto sulle metriche e le strategie per affinare gli strumenti di valutazione, proseguendo con l’analisi dei modelli collaborativi tratti dall’industria spaziale italiana e delle nuove politiche per la transizione ecologica. In parallelo, i partecipanti hanno indagato l’evoluzione digitale nella filiera dell’edilizia, le opportunità di decarbonizzazione per cittadini e imprese, le applicazioni del Contech in cantiere, fino ai casi concreti di progettazione ESG-oriented. Ricchi di spunti anche l’incontro sulle ‘miniere urbane’ e l’integrazione dei cicli produttivi, che ha acceso i riflettori sulle potenzialità dell’economia circolare nelle costruzioni.

“Abbiamo identificato dei punti di partenza di un Manifesto che non vuole essere assolutamente uno strumento di marketing per diffondere le nostre idee – spiega **Alessandra Albarelli, Direttrice Generale di Riva del Garda Fierecongressi** - quanto un insieme di punti che mettono a terra ciò che dovrà occupare la nostra attenzione e il nostro lavoro nei prossimi mesi in attesa di REbuild 2026, aprendo un confronto con tutta la comunità del Real Estate e uno scambio con la politica e le istituzioni”.

“L’obiettivo era individuare argomenti chiave sui impostare il lavoro nostro, della comunità di REbuild e di tutto il comparto, seguendo un principio – ha sottolineato **Ezio Micelli, Presidente del Comitato Scientifico di REbuild** e Professore ordinario all’Università IUAV di Venezia: si tratta di un impegno interno della comunità di REbuild ma anche esterno ad essa, orientato alla generazione di valore e di valori che sono alla base di una transizione giusta, equa e sostenibile nel suo senso più pieno. Il cambiamento del Real Estate italiano deve passare attraverso tecnologia, sensibilità ambientale e inclusione sociale”.

Sono 4 i pilastri su cui si reggeranno i punti del Manifesto, pensato come proposta di una visione strategica condivisa che accompagni il settore verso modelli più sostenibili, innovativi e inclusivi.

**Transizioni integrate**

Anzitutto, la necessità di dare alla transizione una declinazione al plurale: essa è economica, energetica, sociale, demografica, sostenibile e molto altro, allo stesso tempo. È necessario mettere in relazione le diverse transizioni e farle procedere su un unico binario. Come è emerso nei confronti tra i partecipanti, ci sono territori che hanno priorità diverse e lontane dal tema dell’efficientamento energetico e da considerazioni puramente ambientali: ad esempio, le comunità che soffrono l’indebolimento demografico e lo spopolamento, reclamano uno sviluppo che deve tenere in considerazione anche i temi della sostenibilità, ma necessitano di un’idea di futuro che non può prescindere dalle peculiarità del luogo. Il tema è dunque considerare la priorità, nelle diverse transizioni, e costruire un’idea di sviluppo che faccia proprio il percorso che della transizione fa un valore e non un disvalore.

**Produttività per l’inclusione abitativa**

In secondo luogo, il processo di ammodernamento dell’ambiente costruito non può più essere affidato a generiche parole d’ordine oppure a rinvii a bonus e altri sussidi. Il tema della produttività delle costruzioni va riconsiderato non tanto e non solo per una istanza di crescita economica e di sicuro profitto per le imprese. Questo passaggio va ripensato come strumento per democratizzare l’accesso al bene primario della casa, per sostanziare il diritto alla casa soprattutto a favore di alcune fasce di popolazione che presentano fragilità di vario genere. Case che siano, nel loro valore di mercato, commisurate alle possibilità che gli italiani oggi hanno nel loro budget. La produttività è un modo con cui si riesce a democratizzare e rendere accessibile la casa, e lavorare su questo fronte diventa un tema ineludibile, come si fa in altri Paesi.

**IA come leva di cambiamento**

Terzo pilastro: l’IA. Tema ‘disruptive’ della nostra epoca, l’intelligenza artificiale per molti operatori è fonte di preoccupazione. Negli incontri dedicati, però, la questione è stata ribaltata, indagando su cosa potrebbe davvero mettere in gioco l’IA nel futuro dell’ambiente costruito. Ciò che è emerso con forza è il concetto che l’IA potrebbe anzitutto diventare uno strumento eccezionalmente utile e adatto per snellire e velocizzare il quadro burocratico complesso che circonda, ingabbia e rallenta lo sviluppo del settore. Restituendo efficienza ed efficacia dei processi: sgombrato il campo da gran parte delle incombenze formali che non generano valore, gli attori della filiera potranno tornare a pensare alla progettazione in tutte le sue dimensioni, dalla realizzazione di buoni progetti – decarbonizzati, accessibili, sani e duraturi -, alla gestione intelligente del patrimonio costruito, capace di declinare le transizioni.

**Valutazione sociale**

Quarto, il tema degli **ESG**, con particolare riferimento alle modalità di valutazione della dimensione Sociale. Una dimensione su cui non si è lavorato adeguatamente, ma che è sempre più centrale nel dibattito pubblico, tra gli addetti ai lavori e sui tavoli della politica.

Davanti a esempi in cui le comunità sono in tutta evidenza apparse più solide e ricche, è emersa con grande rilievo la richiesta di elaborare un cruscotto di indicatori che restituisca la ricchezza e la complessità del valore che socialmente viene dato a un nuovo quartiere, a un nuovo intervento immobiliare, a una trasformazione, a una rigenerazione urbana. Così come è stato possibile misurare scarti positivi di valore per quartieri e immobili dotati di superiore efficienza energetica, ora si può e si deve iniziare a pensare che anche quella sociale sia una dimensione generatrice di valore e dunque misurabile e da misurare, con una precisa unità di riferimento per chi deve decidere se e come attivare un investimento, promuovere un progetto o effettuare altre operazioni sul territorio. Stabilito che, se non c’è misura, non c’è possibilità di miglioramento, si è aperto il tema sulla responsabilità della produzione delle regole del gioco, sulla loro sintesi e attuazione. Che comunque non può essere rimandata, perché per quanto complesso possa essere l’insieme delle regole, è necessario dare numeri e valori alle tante dimensioni del sociale che compongono, nel loro insieme, il tema delle transizioni e della sostenibilità a tuttotondo.

Unanime, dunque, il richiamo al concetto e alle declinazioni della transizione, che è elemento costitutivo, e non accessorio, dello sviluppo del comparto. Uno sviluppo che nella produttività deve trovare un propulsore per la generazione di valore e di accesso ai diritti fondamentali. Un processo che può e deve essere sospinto dall’aiuto delle nuove tecnologie, la cui contaminazione continua diventa portatrice di valore. Un valore che può esprimersi solamente in una dimensione sociale nella quale si possano sostanziare, nel loro insieme, il tema delle transizioni e della sostenibilità a tuttotondo. I messaggi emersi dai gruppi di lavoro di REbuild costituiscono la base di un impegno collettivo che guarda al futuro, favorendo la creazione di nuovi ecosistemi imprenditoriali e scenari economici e sociali. Essi sono le fondamenta sulle quali il Manifesto prenderà forma e costruirà la propria architettura: un documento che sarà il risultato di interazioni e scambi di idee e conoscenze da parte degli addetti ai lavori del mondo delle costruzioni, della finanza, dei servizi e della progettazione ai diversi livelli e impegnati su varie scale. Nel solco del ‘Connecting minds, enable innovation’.

Riva del Garda, 8 maggio 2025