

## Un piano Marshall per l'edilizia

*Siamo tornati indietro di vent'anni: bisogna imprimere subito uno shock positivo*

Dall'inizio della crisi il settore edile marchigiano ha perso almeno 10.000 posti di lavoro e l'utilizzo della cassa integrazione è aumentato del 190%.

Negli ultimi cinque anni, in Italia, gli investimenti in costruzioni sono diminuiti del 38% facendo compiere al settore e all'indotto un balzo all'indietro di decenni; non a caso sono fallite qualcosa come 11.177 imprese.

E' stato abbandonato a se stesso un settore come quello edile che acquista beni e servizi da una filiera produttiva amplissima e che per ogni euro investito genera una ricaduta positiva di oltre tre volte tanto sull'intero sistema economico, per non parlare degli effetti virtuosi quanto immediati sui livelli occupazionali.

Il comparto delle costruzioni è, purtroppo, l'emblema della crisi in corso. Come non ci stanchiamo di ripetere occorre imprimere subito uno shock positivo, definendo ed avviando immediatamente un vero e proprio piano Marshall per il riavvio dell'edilizia.

Le priorità sono note: sbloccare i debiti pregressi delle Pubbliche Amministrazioni per i lavori già eseguiti; riprendere ad appaltare le opere pubbliche piccole e medie da parte delle Amministrazioni locali; riattivare il circuito del credito; alleggerire il peso della selva burocratico-normativa che soffoca il settore; attivare tutte le procedure atte a cantierare le opere necessarie e funzionali per la

riqualificazione delle nostre città e la messa in sicurezza del territorio; far ripartire gli investimenti pubblici che tanto potrebbero dare in funzione anticiclica in questo momento delicatissimo per il 'sistema Italia' con l'obiettivo strategico della rapida ripresa economica del Paese. Ormai da anni denunciemo il pericolo del

crollo irreparabile del settore ed ora l'impalcato è davvero crollato. Occorre essere realisti, sta passando quasi sotto silenzio - e senza interventi davvero shock per la ripresa - una vera e propria desertificazione produttiva ed economica delle Marche. Al settore edile serviranno almeno 20 anni per ripartire davvero: poiché quello che abbiamo perso in questi ultimi cinque anni di profonda crisi rappresenta quanto realizzato negli ultimi due decenni. Sono urgentissime scelte forti ed immediate, perché il tempo è finito. Esse in estrema sintesi sono: la realizzazione di interventi



fiscali che rimettono le persone nella possibilità di spendere per la casa e nell'immobiliare; abbandonare il sistema degli appalti pubblici al massimo ribasso che ha creato tante incompiute e distorsioni; prendere decisioni da parte delle Pubbliche Amministrazioni che tengano conto della situazione reale ad esempio

in materia di riduzione degli oneri di urbanizzazione a carico delle imprese sempre più insostenibili; per gli appalti pubblici piccoli e medi privilegiare il ricorso agli affidamenti a trattativa privata che sono più snelli e rapidi; creare da ultimo le condizioni per superare l'asfissiante stretta creditizia in atto che rappresenta l'aspetto più devastante per la tenuta del sistema delle imprese e la causa principale della crisi economica.

Si pensi soltanto agli oneri di urbanizzazione che tanti Comuni hanno aumentato del 200 o 300%: qualcuno forse non si è accorto che c'è una crisi in atto!

Come imprenditori non pensavamo che si sarebbe arrivati ad una situazione così grave come quella che stiamo vivendo ogni giorno nelle nostre aziende. Ma non possiamo né intendiamo di certo mollare.

**Massimo Ubaldi**  
Presidente ANCE Marche

### Nota:

a conferma del ruolo centrale per la ripresa economica generale del Paese che può svolgere l'industria edilizia, riportiamo quanto detto dal Vice Direttore Generale della Banca d'Italia Fabio Pennetta nella sua relazione di presentazione del Rapporto sull'Economia delle Marche, perché emblematico e particolarmente efficace "Il sostegno al settore delle costruzioni assume forte rilevanza per attenuare le spinte recessive nell'intera economia. Tenendo conto degli effetti diretti e indiretti, misurati dalle matrici intersettoriali, un incremento di 100 euro dell'attività edile stimolerebbe un'espansione quasi doppia della produzione per il complesso dell'economia italiana. La capacità di attivazione del settore delle costruzioni potrebbe risultare accentuata per l'economia delle Marche, in considerazione dell'alta quota degli addetti nei comparti dei beni della casa, superiore di 10 punti percentuali alla media nazionale".

## Sei priorità per salvare il settore delle costruzioni e l'economia italiana

In cinque anni gli investimenti in costruzioni sono diminuiti del 38%. L'attività produttiva è tornata ai livelli di 20 anni fa. Dall'inizio della crisi le costruzioni hanno perso 360mila posti di lavoro che raggiungono i 550.000 considerando anche i settori collegati.

Per invertire questa tendenza, servono interventi urgenti da parte del Governo e di tutte le diverse Pubbliche Amministrazioni per rimettere in moto il settore delle costruzioni, che acquista beni e servizi dall'80% dei settori economici e che, per ogni miliardo investito, genera una ricaduta di 3,374 miliardi di euro sull'intero sistema economico e crea 17mila nuovi posti di lavoro.

### 1. Pagare i lavori eseguiti

E' necessario definire un piano di rapido pagamento di tutti i debiti pregressi delle Pubbliche Amministrazioni nei confronti delle imprese per i lavori da queste eseguiti, stimati in circa 19 miliardi di euro.

Occorre inoltre modificare le regole del Patto di stabilità interno, introducendo il principio dell'equilibrio di parte corrente ed un limite all'indebitamento.

Allo stesso modo, occorre eliminare del tutto la responsabilità solidale fiscale che rappresenta un grave ostacolo ai pagamenti alle imprese.

### 2. Investire su sicurezza del territorio, scuole e infrastrutture

E' urgente predisporre un programma prioritario di investimenti, anche con il contributo dei privati, per la messa in sicurezza

del territorio dai frequenti dissesti idrogeologici, per la riqualificazione e l'ammodernamento del patrimonio scolastico e per un programma di piccole e medie opere funzionali a partire dalla riqualificazione delle nostre città.

Per compiere questi interventi, è indispensabile introdurre una "golden rule" da applicare a livello nazionale per gli investimenti in infrastrutture, in attesa di una eventuale modifica del Patto di stabilità.

### 3. Sbloccare gli investimenti

Urge sbloccare le molte progettualità che da troppi anni sono ferme nei cassetti degli uffici pubblici: sbloccare le tante situazioni in stallo fornendo risposte rapide e chiare alle imprese.

E' fondamentale, per la ripresa dell'industria delle costruzioni, definire subito i diversi interventi urbanistico-edilizi, oggi fermi, attraverso strumenti di intervento come Prusst, project financing, leasing in costruendo, accordi di programma: ovvero rendere operativi gli strumenti che permettono di realizzare opere di interesse collettivo senza gravare sui bilanci della pubblica amministrazione.

Prioritario è altresì intervenire anche attraverso una forte e concreta azione di riordino funzionale degli uffici addetti alla definizione delle pratiche urbanistico-edilizie e di tutela paesaggistica, snellendo le procedure amministrative e riducendo i tempi della burocrazia.

### 4. Garantire l'accesso al bene primario della casa

Per superare il problema di *funding* a medio

lungo termine degli istituti bancari, è necessario promuovere strumenti finanziari in grado di riattivare il circuito del credito, con il coinvolgimento della Cassa Depositi e Prestiti quale capofila di altri investitori istituzionali per l'acquisto di obbligazioni a media lunga scadenza emesse dalle banche per finanziarie i mutui delle famiglie. Per le fasce di popolazione disagiate è indispensabile istituire un apposito Fondo dello Stato che garantisca i rischi dei mutui erogati dalle banche per l'acquisto di abitazioni.

A riguardo la Regione Marche, nella Legge Finanziaria 2013, ha stanziato proprio per il sostegno all'acquisto della prima casa, 2 milioni di euro con il "meccanismo" appunto della garanzia sui mutui, ma a tutt'oggi l'operatività di questa importante previsione normativa non ci risulta aver avuto attuazione nonostante la rilevanza che riveste per l'economia.

E' indispensabile infine rivedere la disciplina dell'Imu, anche per attivare l'offerta di case in affitto nonché eliminare l'Imu per gli immobili costruiti dalle imprese edili e non ancora venduti, immobili che rappresentano - giova ricordarlo - nient'altro che il "magazzino" delle stesse imprese.

### 5. Riqualificare le città

E' indispensabile promuovere un intervento legislativo organico nella fondamentale materia dell'urbanistica, attraverso un riordino della normativa sia nazionale che regionale che disciplina le trasformazioni degli spazi urbani e della città costruita. Ciò a partire dagli incentivi fiscali, potenziando quelli finalizzati

al recupero, alla sostituzione del patrimonio edilizio, all'efficienza energetica, alla sicurezza sismica e al risanamento ambientale. Vanno in particolare potenziati gli strumenti normativi necessari a favorire il recupero, la riqualificazione e la sostituzione del patrimonio edilizio a tutte le scale di intervento, dal singolo edificio, al comparto edificatorio, all'area degradata, soprattutto nel caso di evidenti situazioni di abbandono e di degrado.

Si pensi alle ex aree industriali inutilizzate e dismesse e agli immobili pubblici e privati fatiscenti.

### 6. Fiscalità edilizia

Sul piano fiscale è importante introdurre un "pacchetto di misure", dirette a favorire la "rottamazione dei vecchi fabbricati" e la loro sostituzione con edifici di "nuova generazione". Ciò per migliorare l'efficienza energetica complessiva del nostro patrimonio edilizio esistente, ma anche per "spingere" gli interventi di rottamazione degli immobili degradati ed energivori attraverso la c.d. sostituzione edilizia, cioè la loro demolizione e ricostruzione senza consumo di suolo.

In particolare, il risparmio energetico e gli interventi di messa in sicurezza sismica e strutturale degli immobili dovranno essere perseguiti con scelte normative il più possibile concrete ed efficaci.

Queste dovranno vedere innanzitutto in un nuovo sistema di fiscalità edilizia lo strumento operativo di favore che sia finalmente determinante per la loro concreta realizzazione.