

Edilizia: "il rilancio è possibile"

Intervista a Massimo Ubaldi presidente ANCE Marche: criticità, necessità e opportunità nell'edilizia, dal credit crunch alla riqualificazione urbana

Presidente Ubaldi, il 2012 per il comparto regionale delle costruzioni si era chiuso con un ulteriore marcato calo della produzione. Quale l'andamento di quest'anno?

"Purtroppo il trend delle costruzioni nelle Marche continua ad essere fortemente negativo, come sta avvenendo ormai da ben cinque anni, con una contrazione nei livelli di attività delle imprese sempre più allarmante, che mette a rischio la loro stessa sopravvivenza. Basti pensare agli esiti dell'ultima Indagine semestrale sul settore delle costruzioni elaborata dal Centro Studi di Confindustria Marche che vede, in estrema sintesi, un ulteriore calo dell'8,8% dell'edilizia abitativa, del 6,1% di quella non residenziale e del 7,4% per quanto riguarda i lavori pubblici. Secondo una ricerca di Fondazione Merloni, Censis e Università delle Marche in meno di cinque anni, dal 2009 al terzo trimestre 2013, la nostra regione ha perso 3.865 imprese: di queste ben 1.337 erano nelle costruzioni, falcidiando così migliaia di posti di lavoro.

Il tutto ci preoccupa ancora di più tenendo conto che l'edilizia è un settore produttivo primario che rappresenta il 15% del Pil marchigiano, settore dal quale dipende un indotto enorme e variegato". **Per chiedere azioni risolutive a sostegno del settore da parte delle Istituzioni avete lanciato ripetuti appelli, anche con manifestazioni congiunte con le parti sociali e le altre categorie interessate, sia a livello nazionale che locale. Come si è, o non si è, ancora intervenuti?**

"Purtroppo ad oggi non abbiamo avuto quelle risposte adeguate e forti rispetto alla gravità della crisi che ha colpito l'industria delle costruzioni. Il fattore tempo è determinante in questa fase per la sopravvivenza delle nostre imprese: i decisori pubblici non possono ignorare ancora questa vera e propria emergenza in cui versa l'edilizia. A livello regionale ci sono stati provvedimenti quali: una proroga biennale della validità dei titoli abilitativi edilizi ripresa anche a livello governativo con il "Decreto del Fare"; lo stanziamento di due milioni di euro con il meccanismo della garanzia sui mutui nella Finanziaria regionale 2013 per il sostegno all'acquisto della prima casa, che però ancora non è operativa; la proroga del Piano Casa; una significativa regionalizzazione in più tranches del Patto di Stabilità per sbloccare i pagamenti dovuti alle imprese di costruzioni esecutrici di opere pubbliche. Ma per rilanciare l'edilizia c'è bisogno di molto di più: pagare i lavori pubblici eseguiti dalle imprese modificando le regole del Patto di Stabilità, definire un programma prioritario di interventi pubblici per la messa in sicurezza del territorio, la riqualificazione e l'ammodernamento del patrimonio di edilizia scolastica, nonché varare un programma di opere piccole e medie funzionali per la riqualificazione delle nostre città.

Sblocco degli investimenti, interventi che garantiscano l'accesso al bene primario della casa e la riqualificazione



del patrimonio edilizio, un pacchetto di misure sulla fiscalità edilizia che favorisca la rottamazione dei vecchi fabbricati e la loro sostituzione con edifici di nuova generazione: ecco ciò che occorre fare subito per salvare l'industria delle costruzioni in Italia, rilanciando così l'economia dell'intero Paese". **Iniziamo dall'annunciata, pur parziale, liquidazione dei crediti vantati dalle imprese appaltatrici nei confronti delle Pubbliche Amministrazioni. Quale la situazione?**

"Il problema rappresenta uno degli aspetti più penalizzanti per l'attività delle imprese, anche se nelle Marche è intervenuta una significativa regionalizzazione del Patto di Stabilità da parte della Regione, con interventi che hanno sbloccato parte dei crediti per lavori pubblici eseguiti. Tale problema rimane però una vera e propria priorità da affrontare ed anche l'accordo che come ANCE abbiamo già da tempo definito con società di factoring per lo smobilizzo dei crediti nei lavori pubblici è solo un palliativo rispetto a quello di cui c'è vera necessità: garantire il rispetto della nuova Direttiva Europea sui ritardi nei pagamenti dei crediti vantati dalle imprese nei confronti della P.A. nel termine di 30 giorni senza introdurre deroghe o dilazioni".

La Giunta Regionale ha approvato nelle scorse settimane la propria proposta di legge sulle "norme per il governo del territorio" che andrà ora all'esame della relativa Commissione e del Consiglio Regionale. Quale il vostro giudizio?

"Lo sforzo di razionalizzazione e di semplificazione che la Regione aveva dichiarato di proporsi - sforzo che c'è - appare però essere in buona sostanza vanificato dai contenuti spesso insufficienti della nuova normativa rispetto alle effettive esigenze e alle reali

aspettative del sistema regionale delle nostre imprese di costruzioni.

Pertanto, per valorizzare con l'introduzione di opportuni strumenti urbanistico-edilizi questa importantissima iniziativa legislativa, siamo intervenuti in più sedi con una serie di osservazioni specifiche attraverso cui abbiamo evidenziato alla "politica" tutte le carenze e le modifiche da apportare a questa proposta di legge". (vedi box in pagina).

Priorità, tra l'altro, al recupero urbanistico?

"La riqualificazione delle nostre città è - e sarà sempre più - determinante per il riavvio dell'attività edilizia e l'incremento dell'occupazione, oltre che una priorità sociale. Nelle Marche, come noto, è vigente non solo il Piano Casa che è stato di recente prorogato, ma anche una apposita legge sulla riqualificazione urbana che contiene elementi innovativi, ma che andrebbe opportunamente adeguata. Ciò guardando innanzitutto alla fattibilità economica degli interventi. In particolare introducendo incentivi volumetrici e riduzioni degli oneri di urbanizzazione per rendere le riqualificazioni, le sostituzioni edilizie e le rottamazioni degli edifici energivori, incongrui e privi di pregio - anche nei centri storici - più attrattive. In altri termini, l'espressione "costruire sul costruito" non deve rimanere uno slogan ma guardare alla fattibilità degli interventi, innanzitutto dal punto di vista economico".

E sulla questione ancora aperta del credit crunch?

"E' il 'problema dei problemi' per le imprese, che non solo impedisce la ripresa del settore ma ne mette a rischio la sopravvivenza. Un settore primario come l'edilizia va finanziato su temi strategici come l'efficientamento energetico degli edifici, la gestione

economica di nuovi cantieri, lo sblocco dei mutui per l'acquisto della casa anche per favorire la soluzione del problema dell'inventuto, l'erogazione di anticipazioni sui corrispettivi di opere eseguite per conto terzi, nonché la creazione di reti d'impresa e percorsi di formazione mirati alle esigenze proprie del mondo delle costruzioni. Come già attuato dall'ANCE con alcuni istituti di credito bisogna destinare plafond di finanziamenti dedicati allo sviluppo di iniziative immobiliari nonché, per far ripartire il dialogo positivo tra banche e imprese, promuovere adeguate forme di partenariato in un rinnovato contesto di trasparenza e collaborazione".

State lanciando, proprio in questo frangente, un alert sulla fruizione dei fondi UE. Ci può spiegare?

"Siamo in vista come noto della Programmazione dei Fondi Europei 2014-2020. Alle Regioni è destinato un contributo europeo di circa 30 miliardi di euro, cifra cui vanno aggiunti gli importi del cofinanziamento nazionale, obbligatorio in misura pari agli stanziamenti comunitari.

Nel complesso sono in corso di predisposizione, a livello nazionale e locale, i documenti strategici relativi all'utilizzo di ben 111 miliardi di euro di fondi strutturali europei e fondi per la coesione e lo sviluppo (ex-Fas) per i prossimi sette anni. E' evidente quanto sia importante sin da subito adoperarsi per rendere fruibili questi fondi da destinarsi a interventi infrastrutturali e all'edilizia, un appello che rivolgiamo soprattutto alle Istituzioni".

Avete a più riprese lamentato che i grandi lavori pubblici in corso nelle Marche tengono le imprese regionali sullo sfondo. Cosa auspicate in proposito?

"Per i grandi lavori pubblici, come per quelli piccoli e medi, occorre una concreta attenzione dei decisori pubblici a tutti i livelli nei confronti delle nostre imprese di costruzioni, che ormai sono allo stremo.

Una esigenza prioritaria è quella di favorire il massimo accesso al mercato regionale dei lavori pubblici da parte delle imprese locali, applicando innanzitutto la previsione normativa della suddivisione in lotti funzionali per l'affidamento delle opere pubbliche ed infrastrutturali. Finora, però, stiamo assistendo a comportamenti diametralmente opposti che ci penalizzano fortemente. Ritengo inoltre che nuove occasioni di lavoro per le imprese di costruzioni marchigiane potranno concretizzarsi attivando subito tutte le procedure atte a cantiere opere pubbliche a partire dai settori strategici della messa in sicurezza del territorio e dell'edilizia scolastica. Allo stato attuale va compiuta una vera e propria svolta per il rilancio dell'edilizia nelle Marche con l'obiettivo di sostenere, attraverso il riavvio dell'attività dell'intero comparto delle costruzioni, la ripresa economica generale: è essenziale imprimere subito uno shock positivo sia al mercato immobiliare che a quello delle infrastrutture, che oggi sono quasi del tutto fermi".

Governo del territorio: le richieste dell'ANCE

1. Possibilità di intervenire anche nelle zone A (centri storici) dei PRG, ai fini di una effettiva riqualificazione urbanistica ed edilizia (come già previsto dal Piano Casa) per gli edifici incongrui e privi di pregio
2. Incentivare la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente attraverso la riduzione degli oneri concessori "Costruire sul costruito" è un obiettivo che deve essere tradotto in scelte politico-amministrative coerenti, che siano in grado di garantirne la effettiva fattibilità economica
3. Rivedere la disciplina degli standard urbanistici che, così come definiti, risultano essere troppo onerosi scoraggiando sul nascere ogni iniziativa imprenditoriale oltre a compromettere la stessa fattibilità economica di nuovi interventi urbanistico-edilizi
4. Abolire la disciplina dei c.d. extraoneri, in quanto introduce una contribuzione aggiuntiva che non può essere imposta per legge, ma deve rimanere una facoltà degli interessati senza essere attribuita in maniera del tutto discrezionale ai Comuni
5. Modificare le norme transitorie per ridurre gli effetti limitativi del ricorso alle varianti e ai nuovi PRG, nel periodo di oltre 5 anni necessario perché il nuovo regime di pianificazione venga realizzato. Occorre garantire certezza del diritto agli operatori economici senza violare un principio fondamentale dell'ordinamento, quello dell'irretroattività della legge
6. Rivedere la disciplina del permesso di costruire in deroga che va normato nel rispetto di quanto previsto dal Testo Unico dell'edilizia
7. Riconsiderare il ruolo e le funzioni che la pdl attribuisce alle Province, in considerazione della loro riorganizzazione o eventuale soppressione
8. Inserire il concetto di sviluppo economico negli articoli di apertura della proposta di legge
9. Ripristinare la regolamentazione delle varianti non sostanziali in maniera da differenziarla rispetto a quella delle varianti sostanziali e rendere così più snella e rapida la loro definizione