

Opere pubbliche. Maxi progetti in panne per scarsità di fondi
La crisi «brucia» il 30% dei posti di lavoro » pagina 40

Residenziale. Le manutenzioni non possono bastare
a invertire la rotta: in 5 anni investimenti calati del 42,3% » pagina 41



Denuncia di piazza. Novemila caschetti gialli hanno occupato l'intera Piazza Affari, nel cuore di Milano: rappresentano i posti di lavoro persi nel capoluogo lombardo per la crisi che ha colpito il settore dell'edilizia. L'idea di ricoprire Piazza Affari di caschetti gialli è stata voluta direttamente dal presidente di Assimpredil Ance, Claudio De Albertis

Giornata della Collera. Parte da Milano l'appello delle imprese alla politica per rilanciare la crescita

Il Manifesto dell'edilizia

Subito lo sblocco dei crediti Pa e allentamento della pressione fiscale

di Marco Morin

La crisi economico-finanziaria che ha investito il nostro Paese ha trascinato il settore delle costruzioni nella recessione più grave dal dopoguerra a oggi. Nel quinquennio 2008-2012 c'è stata una riduzione degli investimenti nelle costruzioni del 26%, con -47% per le opere pubbliche e -39% per le opere private: 43 miliardi di euro in meno hanno riportato i livelli di produzione a quelli di 40 anni fa. Dall'inizio della crisi oltre 40 mila imprese di costruzioni hanno chiuso i battenti per un totale di 360 mila posti di lavoro persi, che arrivano a 50 mila se si considerano anche i settori collegati. E senza tener conto degli studi professionali costretti a ridurre i collaboratori.

Di fronte a uno scenario così grave, Assimpredil Ance e altri 19 enti e associazioni che rappresentano le imprese, gli operatori e i professionisti del mondo delle costruzioni hanno organizzato una manifestazione di grande impatto mediatico, per lanciare richieste forti e proposte concrete. La manifestazione, dal titolo «La Giornata della Collera», si è svolta a Milano lo scorso 15 febbraio con l'obiettivo di accendere i riflettori su uno dei

settori portanti dell'economia. «Bisogna - ripetono in coro gli imprenditori edili - presenti all'evento milanese - far ripartire l'economia italiana e la filiera delle costruzioni vuole e può essere una leva per riavviare il motore produttivo del nostro Paese».

Imprese e professionisti del settore vogliono un patto con il Paese che riconosca il valore del loro essere impresa e la dignità del fare impresa. Per trasformare in azioni legislative concrete ogni punto del Manifesto.

«Uno dei primi impegni concreti di tutti i candidati premier per il prossimo Governo - affermano all'unanimità - deve essere quello di salvare la nostra filiera e trascinare lo sviluppo, fermando quella che appare una inesorabile riduzione delle imprese, degli operatori, dei professionisti, dei fatturati, degli addetti e impiegati».

Per rendersi conto delle potenzialità della filiera delle costruzioni, va tenuto presente che una domanda aggiuntiva di un miliardo nel settore genera una ricaduta complessiva nell'intero sistema economico di 3,74 miliardi di euro ed un aumento di 17 mila occupati (di cui 11 mila nelle costruzioni e 6 mila nei settori collegati).

Di fronte a tale scenario, emerge in modo evidente la necessità di misure strutturali in grado di investire nell'immediato le tendenze in atto per rilanciare la produzione, per stimolare la crescita economica del Paese e per dare una risposta alla domanda sia abitativa che infrastrutturale e di qualità urbana. Servono politiche rivolte, in

I COLPI DELLA CRISI

-7,6%
Il calo nel 2012
Nel 2012 gli investimenti in costruzioni hanno registrato una flessione del 7,6% in termini reali, più sostenuta di quella rilevata nel 2011 (-5,3%)

-3,8%
Il calo nel 2013
Anche il 2013 continuerà a essere negativo. Quest'anno proseguirà la fase di caduta con una riduzione degli investimenti in costruzioni del 3,8% in termini reali rispetto al 2012

40 mila
Le imprese che hanno chiuso
Dalla fine del 2009, 40 mila imprese hanno chiuso e moltissime sono sull'orlo della chiusura o del fallimento

360 mila
Posti di lavoro persi
Gli effetti sull'occupazione sono pesantissimi: le costruzioni hanno perso, dall'inizio della crisi a oggi, 360 mila posti di lavoro

particolare, al mercato residenziale che determina importanti effetti non solo economici, ma anche sociali, soprattutto attraverso interventi rivolti al miglioramento della qualità del costruito e della sostenibilità urbana.

Per ripartire, secondo le sigle imprenditoriali riunite a Milano, è necessario: 1) liberare le risorse disponibili; 2) modificare le regole del patto di stabilità interno; 3) portare qualità italiana nel prodotto edilizio; 4) richiamare risorse private negli investimenti in costruzioni. Poi è necessario risolvere urgentemente l'inaccettabile fenomeno dei ritardi pagati da parte della Pubblica amministrazione: 10 miliardi di euro solo per il nostro settore sono congelati e rappresentano un elemento di estrema criticità, che ha concorso a decimare il numero di imprese nel nostro Paese, generando ricadute su tutta la filiera e bloccando qualsiasi pagamento».

Quindi le banche, che devono essere ricondotte al loro storico ruolo di partner degli operatori e delle famiglie. Infine la questione fiscale: «Basta con un fisco costruttivo e insoportabile - denunciano le imprese - bisogna alleggerire la pressione fiscale».

INTERVISTA

Claudio De Albertis

Assimpredil Ance

«Un patto con il Paese per riaprire i cantieri»

Per rilanciare il claudicante settore delle costruzioni sarebbe utile nominare un ministro dell'Edilizia? «Un ministro dell'Edilizia? Guardi, mi basterebbe avere un ministro dell'Industria che comprendesse cosa rappresenta realmente il settore delle costruzioni per l'economia italiana. La nostra filiera contribuisce al 20% del Pil nazionale eppure non riceve l'attenzione che merita. Certo, sconta anche errori suoi, ma la latitanza della politica dei confronti dell'edilizia è inconcepibile, perché l'edilizia ha letteralmente ricostruito il Paese dopo la guerra. È indispensabile che il Paese riconosca come una priorità il rilancio di questo comparto economico».



Costruttore. Claudio De Albertis

Claudio De Albertis, presidente di Assimpredil Ance (l'associazione delle imprese di costruzioni delle province di Milano, Lodi, Monza e Brianza) è stato tra gli animatori della Giornata della Collera. De Albertis, assieme alle imprese e ai professionisti del settore, sta combattendo la sua battaglia: portare il tema dell'edilizia al centro del dibattito politico. «Le costruzioni», dice De Albertis, «hanno perso dall'inizio della crisi a oggi 360 mila posti di lavoro, pari a 72 mila di Taranto. Un allarme sociale prima che economico».

Presidente De Albertis, qual è l'umore che respira tra le imprese di costruzioni? Le imprese sono allo stremo delle forze: hanno resistito per anni ma oggi hanno esaurito tutte le loro risorse e non vedono all'orizzonte nessuna possibilità di invertire un ciclo economico così negativo.

Perché le imprese sono così scoraggiate? La disperazione degli imprenditori che vedono morire le loro aziende si accompagna a quella dei lavoratori (vera ricchezza delle imprese) che perdono il loro lavoro, il loro futuro. Seicento lavoratori assunti da una azienda fanno notizia per mesi su media, mentre 360 mila addetti delle costruzioni senza lavoro non fanno notizia perché frammentati in decine di migliaia di imprese e perché fino a oggi noi non eravamo scesi mai in piazza.

Mentre la politica latita... Costruire è il nostro mestiere, lo hanno fatto i nostri nonni e i nostri padri consentendo all'Italia di diventare il paese industriale al mondo in meno di 20 anni dopo la guerra. Sembra che alla classe politica non interessi più cambiare il volto di cl-

chi fa l'imprenditore edile senza requisiti professionali, senza capacità patrimoniale adeguata, senza reputazione e rispetto delle regole e dei propri lavoratori. Ma non possiamo accettare che questo avvenga senza avere la certezza che lo Stato, le istituzioni coinvolte, svolgano il proprio ruolo di sorveglianza e di controllo. Non serve uno Stato giustizialista ma uno Stato che sia in grado di far rispettare con equità le proprie leggi senza pregiudizi, che sia in grado di intervenire con efficacia, recuperando l'efficienza della sua struttura burocratica e amministrativa.

Il mondo delle costruzioni cosa offre, oggi, al Paese per spingerlo fuori dalla crisi?

Noi stiamo lavorando per innovare il nostro prodotto, per aumentare le prestazioni e ridurre i costi, affinché diventino un vero prodotto industriale. Siamo investendo nella trasformazione dei nostri processi produttivi. Puntiamo a offrire al mercato un prodotto qualitativamente diverso, migliore nelle prestazioni, con una data di fabbricazione che sia una data di scadenza, per questo vogliamo essere più trasparenti dando certezze al consumatore finale anche sui costi di esercizio e di manutenzione offrendo garanzie reali, con la certezza in caso di inadempimento di essere messi ai margini del mercato. Questi sono i presupposti del patto che il mondo dell'edilizia che rappresento propone alla politica e al Paese.

Cosa vi aspettate in cambio?

Ci aspettiamo risposte concrete per fronteggiare l'emergenza: un cambio di rotta nelle politiche fiscali che possano diventare strumenti premiali di crescita; il rispetto degli accordi contrattuali e il pagamento del dovuto; azioni di riattivazione della leva del credito per le imprese e le famiglie; un vero alleggerimento del peso della burocrazia; l'intensificazione della vigilanza e del controllo per stanare e combattere chi opera fuori dalle regole. Il sostegno alla domanda per far ripartire gli investimenti nel settore. Ci aspettiamo che sia data priorità in termini di strategie pubbliche al nodo del territorio, alle nostre aree metropolitane, perché senza città attrattive l'economia del Paese non riparte e l'edilizia non può contribuire al progetto di sviluppo italiano.

M. Mor.

Tutte le sigle della protesta

In campo 20 associazioni per fermare il declino e far ripartire lo sviluppo

Mercoledì 13 febbraio si è tenuta presso Palazzo Mezzanotte a Milano «La Giornata della Collera».

promossa da 20 associazioni del mondo delle costruzioni (qui a fianco presentiamo tutte le sigle che hanno aderito alla manifestazione). Un'occasione per dichiarare la volontà di fermare un inaccettabile declino e per rilanciare un settore fondamentale per la tenuta sociale ed economica dell'intero Paese. Alla giornata hanno preso parte più di mille persone, in rappresentanza delle imprese, degli operatori e dei professionisti dell'intera filiera delle costruzioni.

ACAI
L'Associazione Cristiana Artigiani Italiani nasce nell'autunno del 1945, a pochi mesi dalla fine della guerra, con l'intento di offrire un contributo alla ricostruzione del Paese

ANCE
Associazione delle imprese edili e complementari della provincia di Milano, Lodi, Monza e Brianza: è la struttura territoriale più grande dell'Ance

ASSO GESSO
Assogesso (produttori di gesso) rappresenta otto industrie nazionali che coprono ben oltre il 90% della produzione italiana di gesso (fatturato di 500 milioni)

ASSO MALTE
AssoMalte rappresenta l'associazione dei produttori italiani di malte. Si è costituita nel 2010: aderiscono ad AssoMalte sette industrie nazionali

ANIT
Anit, associazione nazionale per l'isolamento termico e acustico, ha tra gli obiettivi principali la diffusione e la promozione dell'isolamento termico nell'edilizia

ASSOLOMBARDA
Assolombarda è l'associazione delle imprese industriali e del terziario attive nelle province di Milano, Lodi, Monza-Brianza. Tra le organizzazioni più antiche d'Italia

ASSO MALTE
AssoMalte rappresenta l'associazione dei produttori italiani di malte. Si è costituita nel 2010: aderiscono ad AssoMalte sette industrie nazionali

ASSO MALTE
AssoMalte rappresenta l'associazione dei produttori italiani di malte. Si è costituita nel 2010: aderiscono ad AssoMalte sette industrie nazionali

ASSOIMMOBILIARE
Assolombarda, aderente a Confindustria, è la principale organizzazione rappresentativa delle imprese attive nella finanza e nei servizi immobiliari

ASSOLOMBARDA
Assolombarda è l'associazione delle imprese industriali e del terziario attive nelle province di Milano, Lodi, Monza-Brianza. Tra le organizzazioni più antiche d'Italia

ASSO MALTE
AssoMalte rappresenta l'associazione dei produttori italiani di malte. Si è costituita nel 2010: aderiscono ad AssoMalte sette industrie nazionali

ASSO MALTE
AssoMalte rappresenta l'associazione dei produttori italiani di malte. Si è costituita nel 2010: aderiscono ad AssoMalte sette industrie nazionali

CASARTIGIANI LOMBARDA
Casartigiani chiede un'attenzione al mondo politico e istituzionale al comparto artigiano delle costruzioni, per dimensioni, sopporta peggio di altri i colpi della crisi

CNA MILANO MONZA BRIANZA
La Confederazione nazionale dell'artigianato e della piccola impresa (Cna) associa imprese che operano nella filiera delle costruzioni, impianti e produzioni

CONFININDUSTRIA ALTO MILANESE
Confindustria Alto Milanese, fondata nel 1945, rappresenta le imprese industriali dell'Alto Milanese (un territorio di 20 Comuni con 6 mila aziende)

CONFININDUSTRIA MONZA E BRIANZA
Confindustria Monza e Brianza è stata fondata nel 1902 ed è la prima organizzazione fra imprenditori sorta in Italia; oggi rappresenta 900 imprese

CONSULTA ARCHITETTI
La Consulta regionale lombarda dell'Ordine degli architetti è un'associazione non a scopo di lucro che coordina 12 ordini territoriali, in rappresentanza dei 30 mila iscritti

CONSULTA GEOMETRI
La Consulta regionale geometri e geometri laureati della Lombardia raggruppa 12 collegi provinciali e rappresenta circa 17 mila geometri professionisti lombardi

FEDERCOMATED
Federcomated (Confcommercio) rappresenta il mondo della distribuzione edile. Rappresenta 8 mila imprese con 60 mila addetti e 20 miliardi di fatturato

UNIONE ARTIGIANI MILANO MONZA
Nata nel 1945, l'Unione artigiani di Milano Monza e Brianza, con le oltre 50 mila imprese associate, vanta la maggiore rappresentatività sul territorio

FIMAA MILANO MONZA
Fimaa Milano Monza e Brianza è la più antica e numerosa associazione degli agenti d'affari in mediazione della Provincia di tutto il territorio nazionale

CONSULTA INGEGNERI
Gli Ordini provinciali degli ingegneri della Lombardia costituiscono la Consulta regionale degli Ordini degli ingegneri della Lombardia

UNIONE ARTIGIANI MILANO MONZA
Nata nel 1945, l'Unione artigiani di Milano Monza e Brianza, con le oltre 50 mila imprese associate, vanta la maggiore rappresentatività sul territorio

UNIONE ARTIGIANI MILANO MONZA
Nata nel 1945, l'Unione artigiani di Milano Monza e Brianza, con le oltre 50 mila imprese associate, vanta la maggiore rappresentatività sul territorio

Costruzioni

Opere pubbliche. Il 1° Rapporto Assimpredil Ance-Cresme su Milano, Lodi e Brianza

Casse chiuse nella Pa- ritardi e scartoffie: -15% gli investimenti

A parte le aggiudicazioni 2011, in calo bandi e appalti mentre la crisi ha «bruciato» il 30% dei posti di lavoro

di Laura Cavestri

Blocate o rinviate. In molti casi mai partite. Neanche il trionfo dell'etichetta dell'Expo 2015 è riuscito, in Lombardia, a tracciare una corsia preferenziale per autostrade e tangenziali capaci di alleggerire l'ormai asfittica (per il traffico esistente) bretella regionale che è la Milano-Venezia. Nonostante nel 2011 sia stato un piccolo dei bandi (che dovrebbe far ben sperare per il futuro) questo stenta a tradursi in cantieri e occupazione. Insomma, a dispiacere i suoi effetti.

Dunque, non solo il privato. Anche l'edilizia pubblica, lombarda e milanese, soffre, da anni, un calo degli investimenti, la fragilità di molte imprese e un aumento forte della disoccupazione in edilizia.

La crisi delle imprese si aggrava

Secondo il 1° Rapporto congiunturale e previsionale sul mercato delle opere pubbliche nelle Province di Milano, Lodi, Monza e Brianza di Assimpredil Ance - in collaborazione con il Cresme - nonostante i segnali di ripresa gli investimenti in opere pubbliche, a valori deflazionati, i livelli di investimento sono pari al -35% rispetto al 2005. Anche nel 2012, nonostante un secondo anno di ripresa, i livelli di produzione saranno comunque inferiori dell'11,6% agli investimenti del 2005. Questo dipende dal fatto - secondo lo studio - che i grandi cantieri sono fermi o molto in forte ritardo, per difficoltà di copertura finanziaria, per modifiche del quadro normativo e per la ricerca del consenso sul territorio interessato. Gli appalti di piccole e medie dimensioni, che garantiscono la manutenzione del territorio e la qualità della vita dei cittadini si sono ridotti dell'83,9% rispetto al 2005. A incrinare detto che la crescita delle opere pubbliche non solo non è ancora in grado di recuperare i livelli di produzione del 2005, ma non è in grado di compensare la caduta del comparto privato delle costruzioni che continua ad essere fortemente negativo. Nel 2012 a fronte di una crescita del 12,9% degli investimenti in opere pubbliche, il totale degli investimenti nel settore delle costruzioni è sceso dell'8,8 per cento.

L'occupazione

A conferma della difficile situazione del settore, stiano i dati sull'occupazione, le imprese iscritte e le ore lavorate oltre alle ore di cassa integrazione fornite dalla Cassa Edile di Milano. I lavoratori iscritti nel 2012 sono diminuiti del 9,7%, le imprese del 9%, le ore lavorate del 12% e la massa salariale del 9,9 per cento. La crisi ha portato i lavoratori a ridursi di 12.647 unità, -27% rispetto al 2008 e le imprese si sono ridotte di quasi 14 mila unità rispetto al 2008. Le ore lavorate si sono ridotte di circa il 30 per cento.

Il trionfo del rilancio

Sempre secondo quanto emerge dal rapporto congiunto, per il triennio 2011-2012 gli investimenti in opere pubbliche hanno avviato, sulla carta, una significativa fase di ripresata che differenzia il contesto del territorio milanese da quello nazionale. Anche perché tra il 2006 e il 2011 la contrazione è stata pesante: nel 2011 si era perso il 36,9% del mercato rispetto al 2005, tornando sui livelli inferiori a quelli del 1999. Nel 2012 gli investimenti in opere

pubbliche entrano in nuova fase e tornano a crescere rispetto al 2011 del 12,9 per cento. Nelle previsioni nel 2013 si attende una crescita ulteriore e "incoraggiante" del 4,3 per cento.

Bandi e importi in calo

L'analisi delle aggiudicazioni dei bandi di gara mostra, come nel 2011, l'importo totale dei lavori aggiudicati sta stato pari a 5,7 miliardi di euro. Se consideriamo che dal 2003 al 2012 sono stati aggiudicati lavori per un importo a base d'asta di 24,5 miliardi di euro, il 2012 da solo vale il 23% del potenziale degli anni 2003. Sono alcune grandi opere aggiudicate nel 2012 che fanno la differenza, come la Pedemontana Lombarda (2,3 miliardi a base d'asta) e la linea 4 della metropolitana di Milano (1,7 miliardi), oltre ad altre opere sopra i 50 milioni di euro. Opere importanti ma che richiedono tempi di avvio e realizzazione lunghi. Ma a fronte del picco 2011, si registra un 2012 di forte contrattazione. Nel 2012 le aggiudicazioni mostrano una dinamica ben diversa rispetto all'eccezionale 2011: solo 1,5 miliardi di euro a base d'asta di lavori aggiudicati. Si

LO SCENARIO

La manutenzione ordinaria è la voce su cui le amministrazioni hanno tagliato di più: -83,8% sugli impegni 2002 per sistemare viabilità ed edifici

LE INFRASTRUTTURE

Brebrei

Secondo il rapporto Oti, promosso dalle associazioni industriali di Milano, Genova e Torino allo scopo di monitorare lo stato di avanzamento delle opere infrastrutturali ritenute prioritarie per lo sviluppo dei territori di riferimento, l'unica infrastruttura autostradale che sarà completata in tempo utile per l'Expo 2015 dovrebbe essere la Brebrei (la direttissima Brescia-Milano), per la quale i lavori sono già al 65% e dovrebbero concludersi entro il 2015.

Pedemontana e Tem

Nubi si addensano anche sulla continuità finanziaria di Pedemontana e della Tem (Tangenziale est esterna di Milano): complessivamente occorre ancora reperire un miliardo di euro di capitale sociale e quasi 4,5 miliardi a debito sui mercati finanziari.

Metro 4 e Vie d'acqua

Nemmeno la quarta linea della metropolitana milanese (M4) vedrà la luce entro il 30 aprile 2015, vigilia di Expo, mentre sono stati abbandonati i progetti per le vie d'acqua, per le vie di terra, per una sesta linea della metropolitana e per una variante della strada statale Varesina.

Metro 5

La linea della Metro 5, del valore di 2 miliardi, dopo l'inaugurazione del primo tratto di circa sette settimane fa, dovrebbe invece arrivare per un pelo al traguardo del 2015.

tratta del secondo piccolo minimo nel periodo storico esaminato. Il 2012 è diventato così l'anno peggiore dal 2003 sia in termini di gare, sia in termini di aggiudicazioni. Dunque, dal 2003 al 2012 sono state 14.553 le gare per le opere pubbliche. Di queste il 57% (8.395) sono state bandite dal Comune, che dal 2003 al 2012 ha hanno ridotto del 76%, passando da 1.368 a 397. L'1,5% fa riferimento alla gara delle "grandi committenze". Si tratta di 1.672 gare, gran parte delle quali realizzate nel settore stradale (504) e in quello ferroviario (451). Anche per questo settore il 2012 appare però in frenata: -74,5% rispetto al parametro del 2002. La crisi dei piccoli lavori si misura in primo luogo con il crollo delle opportunità: -83,8% rispetto al 2002. Se si analizza il numero dei bandi di gara per classi di importo dei lavori, emerge la profonda riconfigurazione in atto nel mercato delle opere pubbliche nell'area. Nel 2012 i bandi di gara totali sono stati 651, nel 2002 erano 2.130 (-70%).

I bandi sotto i 500 milioni sono stati, l'anno scorso, 249, contro i 1.446 del 2002. Quelli di importo tra 500 mila e un milione di euro sono passati dal 272 del 2003 al 112 del 2012 (-59 per cento). La categoria che tiene di più è quella dei bandi da 5 a 15 milioni di euro, circa 30 all'anno sia nel 2002 che nel 2012. Anche i grandi lavori sopra i 150 milioni di euro scendono di numero.

A Milano, Monza-Brianza e Lodi

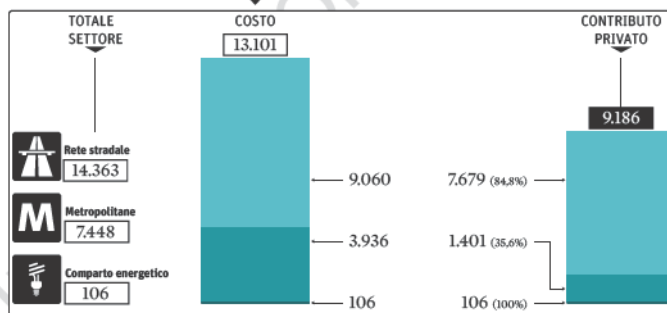
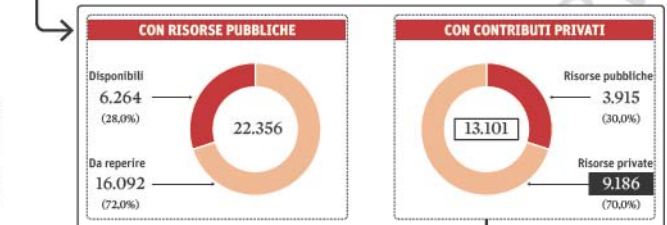
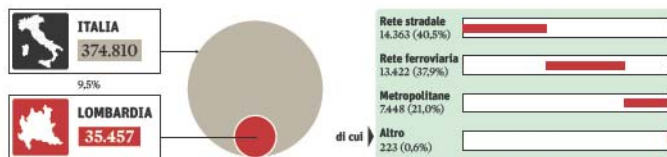
Nel 2012 le opere pubbliche nelle province di Milano, Monza-Brianza e Lodi, hanno raggiunto il valore di 3,5 miliardi di euro e ci presentano il 38,8% degli investimenti in costruzioni (e il 22,9% del valore della produzione). Di questi, 2,1 miliardi di euro sono stati destinati alla realizzazione di nuove opere e 1,4 miliardi di euro sono andati alla manutenzione straordinaria delle opere pubbliche esistenti. La parte del leone la fa la provincia di Milano, dove gli investimenti sono stati pari a 3,1 miliardi di euro; 394 milioni nella provincia di Monza e Brianza e 70 milioni in quella di Lodi.

«La riduzione dei trasferimenti degli enti locali è stata una manovra inevitabile - ha spiegato Assimpredil Ance - Il nostro settore è però quello che ha pagato maggiormente questa situazione. Perché le Amministrazioni del territorio hanno reagito alle minori entrate tagliando gli investimenti e non la spesa corrente. Chiediamo alle amministrazioni di invertire questa tendenza, perché il territorio ha bisogno di una cultura sistemica della trasformazione, riqualificazione e rigenerazione urbana».

Intanto, in attesa che da Bruxelles si provveda a una revisione dei termini del patto di stabilità europeo, è necessario - ha sottolineato ancora Assimpredil Ance - Introdurre una regola che salvaguardi la componente di investimento nei bilanci della Pa. Ma va modificata anche la norma "taglia riserve", che vieta di iscriverne riserve per un ammontare superiore al 20% dell'importo contrattuale, nonché, in modo assai più, per difetti della progettazione. Infine, siamo disposti a sviluppare più forti competenze progettuali, con la diffusione della dell'appalto integrato semplice e una maggiore sinergia fra committente e appaltatore, non più ridotto a mero esecutore».

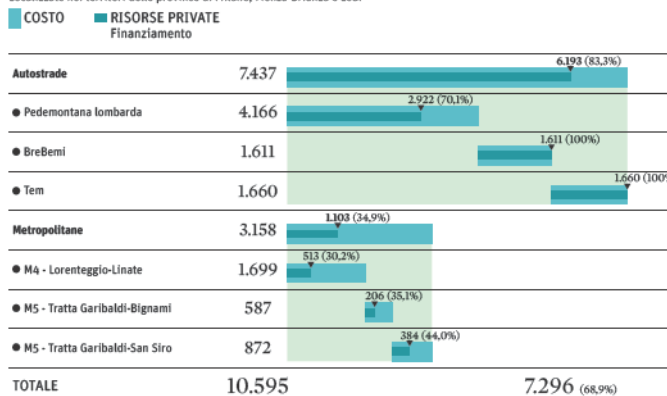
Le Infrastrutture strategiche: il quadro lombardo

Valori in milioni di euro



LE PRINCIPALI OPERE DA REALIZZARE CON CAPITALI PRIVATI

Localizzate nei territori delle province di Milano, Monza-Brianza e Lodi



Fonte: elaborazione Cresme su dati d'attuazione della "legge obiettivo"-2° rapporto per la VIII commissione ambiente, territorio e lavori pubblici della Camera dei deputati (http://www.camera.it/0104)

Il Manifesto per rilanciare l'industria delle costruzioni: focus su risorse e investimenti, regole degli appalti e lotta alla burocrazia

LE RISORSE FINANZIARIE

Sbloccare gli investimenti

Allentare il patto di stabilità

Dagli anni governi che si sono avvicendati hanno attuato una politica fatta di annunci di programmi di investimento ambiziosi, ma mai accompagnati da un'effettiva disponibilità di risorse. Le imprese del settore vogliono una politica di risultati concreti, in grado di consentire il progressivo recupero del gap infrastrutturale italiano e di migliorare la qualità delle nostre città e della vita degli italiani, mantenendo alta la qualità del loro primo bene, la casa.

Per questo motivo - affermano ancora le associazioni dei costruttori - occorre accelerare l'utilizzo delle risorse finanziarie e liberare quelle per gli investimenti disponibili nei Comuni. Bisogna anche modificare le regole del Patto di stabilità interno che rappresenta la principale causa di ritardo e freno alla realizzazione delle opere necessarie. Occorre rivedere il meccanismo di contabilizzazione delle spese, considerando il momento dell'impegno e non quello del pagamento.

Infine - chiedono le imprese - bisogna attivare una politica strutturale per la casa che operi in forma organica e non attraverso interventi spot e liberalizzare, oltre che qualificare, il settore secondario criteri internazionali. Il mercato ha bisogno di essere liberato per crescere. Gli investimenti nel settore immobiliare sono congelati perché mai come ora non c'è certezza: bisogna sostenere la valorizzazione del patrimonio costruito anche attraverso il ricorso al perfezionamento di strumenti finanziari idonei.

-30%

Il calo in sei anni
In termini reali, tra il 2008 e il 2013, il settore avrà perso il 30% degli investimenti

LE REGOLE DEGLI APPALTI

«Stazione unica» e qualificazione delle imprese

Più qualità nell'opera pubblica

La legge sul fallimento e sulle procedure concorsuali deve essere vista come il naturale approdo per risolvere i problemi delle imprese di costruzione. Le imprese chiedono che lo Stato, anche nelle sue articolazioni territoriali, prenda atto della crescente complessità del processo realizzativo di un'opera pubblica. Alle stazioni appaltanti sono richieste competenze sempre maggiori. Invece messe in discussione dalla carenza di personale e di organizzazione tecnica. Il progressivo depauperamento delle competenze tecnico-progettuali della stazione unica appaltante (SUA), in grado di razionalizzare e dotare di

univocità di indirizzi e di maggiori competenze la Committenza pubblica, fermo restando il ruolo di definizione strategica e di responsabilità in capo alle singole stazioni appaltanti. Le imprese chiedono di essere valutate, e non secondo criteri legati quasi esclusivamente al prezzo, disponibili ad una revisione del sistema di qualificazione con vincoli più seri e stringenti di quelli attuali, per concretizzare una politica di rottamazione che riduca il numero eccessivo di imprese, salvaguardando quelle maggiormente competitive.

40mila

Fallimenti
Le imprese di costruzione che in Italia hanno chiuso i battenti dal 2008 al 2012

LA BUROCRAZIA

Controlli e semplificazione per garantire gli operatori

Regole certe per liberare risorse

La pubblica amministrazione, oggi più che mai, deve essere partner dello sviluppo. Ma la complessità del quadro normativo e delle innumerevoli varianti procedurali pesa sulla gestione delle imprese e non aiuta i controlli. Bisogna tagliare i costi della burocrazia per eliminare vincoli e liberare risorse, tenuto conto che la semplificazione è una riforma a costo zero. Il mercato ha bisogno di regole certe per crescere: gli investimenti sono congelati perché mai come ora non vi è certezza del diritto e dell'azione amministrativa. In uno scenario di contrazione delle risorse, i pochi stanziamenti vanno a concentrarsi su un ristretto numero di grandi opere, ad appannaggio di pochi e grandi appaltatori. Rimangono poi le "briciole", appalti di medio-piccole dimensioni che vengono fatti sparire con un ricorso esasperato alle procedure negoziate riservate a pochi eliti, scelti dalla committenza con troppa e discutibile discrezionalità che può essere foriera di corruzione. La spending review,

inoltre, ha introdotto nel caso di contratto di affitto tra controparte privata (locatrice) e pubblica amministrazione (locatario), la riduzione automatica del canone nella misura del 15% di quanto contrattualmente corrisposto, dando vita ad una modifica unilaterale del contratto di locazione. È auspicabile, quindi, che l'impresa locatrice privata possa invocare la facoltà di recesso volontario da parte della stessa, oppure che la norma contenuta nella spending review abbia limitata efficacia temporale, quale misura d'emergenza per ridare fiducia e certezza delle regole in gioco.

-7,6%

Flessione degli investimenti
Nel 2012 i capitali investiti in costruzioni sono scesi: frena l'incertezza delle regole



Superfici in arrivo sul mercato. Nell'area Milanofiori Nord ad Assago, su masterplan dello studio olandese di Erick Van Egeraat, previsti 30mila mq di residenziale (in alto); nella rigenerazione dell'area Portello, su investimento di Vittoria Assicurazione (che li ha spostati a sua sede, a destra), sono previste circa 540 abitazioni; nell'area ex Marelli (sotto il quartiere Adlon) è in corso la costruzione di alcune torri residenziali e nell'ex scala di Porta Vittoria (giù in basso) previsti quattro edifici residenziali.



Edilizia residenziale. Negli ultimi 5 anni investimenti nelle case scesi del 42,3%

Le manutenzioni non possono bastare a invertire la rotta

Il calo del mercato immobiliare ha spinto le imprese a concentrare le risorse disponibili sul patrimonio

di Michela Finizio

L'edilizia privata si fa micro, anche in Lombardia dove fattura quasi il 18% del totale nazionale. Nell'ultimo anno gli interventi edilizi richiesti e autorizzati dal solo Comune di Milano per la maggior parte sono piccole manutenzioni o micro-rigenerazioni residenziali. Resta invece sullo sfondo i grandi progetti di trasformazione urbana, che oggi prendono forma e modificano la skyline della città, ma approvati anni fa e con migliaia di metri quadrati di superficie in attesa di conoscere il loro destino.

L'investimento di rotta

A soffrire in particolare è il comparto residenziale: nel quinquennio 2008-2012 gli investimenti per la realizzazione di nuove abitazioni in Lombardia sono crollati del 42,3% (poco più del 40,4% registrato su scala nazionale). Lo stesso accade per l'edilizia non residenziale privata: i capitali investiti nella costruzione di capannoni, uffici e immobili commerciali in questo caso sono scesi del 23,5 per cento. Crescono invece, in controtendenza, del 7,1%, le manutenzioni straordinarie e i recuperi del patrimonio immobiliare esistente.

Sul residenziale in particolare pesa il crollo delle compravendite, ricorda uno studio Cresme su dati Omi-Agenzia del Territorio: il totale di circa 34mila abitazioni compravendute nel 2012, di cui oltre 19mila nel capoluogo, è pari al 49% in meno rispetto al picco registrato nel 2006. Ancora più marcati, invece, i dati sul non residenziale dove il settore produttivo è stato il più penalizzato, con una flessione del 35,5% delle vendite (dati riferiti solo al primo semestre 2012). «Sei anni, ormai, di crisi del settore immobiliare», afferma Federico Filippo Orsina, ceo di Aspesi, l'associazione delle società di promozione e sviluppo immobiliare che ha partecipato alla Giornata della collina di mercoledì scorso - hanno impattato sul profilo delle nostre aziende. Produrre il bene immobiliare per venderlo è diventato più difficile e fondare un'attività su questo business è molto più problematico».

Il deterioramento della commercialità

A pesare sull'industria privata delle costruzioni, facendo crollare gli investimenti, sono diversi fattori: la riduzione del loan to value in tutte le fasi della produzione, le difficoltà di accesso al credito dei clienti privati; il costo del denaro divenuto alto a causa dello spread crescente praticato dalle banche; l'aumento esponenziale della conflittualità, anche giudiziaria; i requisiti energetici e ambientali crescenti che diventano costosi tempi concessori insostenibili e standard volumetrici penalizzanti applicati dalla pubblica amministrazione. Questo elenco delle «condizioni negative» che pesano sugli sviluppi immobiliari privati secondo Aspesi: «A dispetto del deterioramento della commercialità - aggiunge Orsina - un fenomeno strutturale e non meramente commerciale, destinato a durare nel tempo. Per questo motivo molte aziende immobiliari negli ultimi anni si sono concentrate soprattutto sulla valorizzazione del patrimonio,

sul property management».

I rischi del mercato

L'ultima stima di Scenari Immobiliari sul residenziale di nuova costruzione rimasto invenduto ammontava a circa 22.500 unità in Lombardia (il 17,5% sul totale nazionale). Un dato in crescita che disincentiva gli operatori a impegnarsi nello sviluppo di nuove abitazioni. Accade anche nel segmento commerciale: alla fine dell'anno scorso il volume di assorbimento degli uffici sul mercato è sceso del 39% rispetto al 2011; il volume di affitto dovrebbe superare 1,4 milioni di metri quadri nel 2013, anche in vista dell'arrivo sul mercato del nuovo quartiere direzionale di Milano-Porta Nuova (dati Bnp Paribas Real Estate). I numeri parlano chiaro e le imprese di costruzione chiedono, tra le altre cose, che in un contesto così difficile anche il sistema del credito si impegni a «contrastare l'avversione al rischio del settore. Inoltre l'incertezza delle norme e l'assenza di strumenti finanziari idonei per la valorizzazione del

I PRINCIPALI NODI DA SCIogliere
Decisivi il ruolo delle banche nella concessione dei mutui e lo snellimento delle procedure per piani di sviluppo e licenze

PROGETTI BLOCCATI

Senza Piano del Governo del territorio

I lavori restano congelati in Lombardia
■ Per superare la fase di emasse bisognerà aspettare le elezioni di fine febbraio: in alcuni Comuni lombardi le imprese restano congelate, in attesa di scoprire chi sarà il nuovo inquilino del Pirellone. Il 31 dicembre 2012 è scaduto il termine per l'approvazione da parte delle amministrazioni comunali lombarde del Piano di Governo del territorio (Pgt) e tra le città che non sono riuscite a rispettare la scadenza ci sono Como, Lecco, Pavia e Varese e altri 509 Comuni (elab. Edilizia e Territorio de Il Sole 24 Ore). Le stesse amministrazioni non potendo più rilasciare permessi edilizi per nuove costruzioni o ristrutturazioni. Bloccati anche i recuperi dei sottotetti e il Piano Casa. Sarà vietato anche approvare i Piani Integrati d'intervento e varianti al vecchio Pgt. Restano infatti solo i permessi di costruzione rilasciati prima del 31 dicembre 2012 e la possibilità di realizzare interventi di manutenzione e restauri. La situazione è preoccupante e, secondo l'Ance, dovrà essere risolta con un nuovo intervento del Consiglio regionale. L'area del Pirellone, della legge quadro lombarda (n. 12/2005) era già stata prolungata dal 2009 a dicembre 2012.

■ Ce l'ha fatta, invece, il Pgt del Comune di Milano, pubblicato sul bollettino regionale (Burl) lo scorso novembre. Ora gli operatori, però, attendono il varo entro il 2013 del regolamento edilizio, necessario per dare attuazione allo strumento di governo del territorio. E mentre ci si spinge alcuni operatori a rinunciare a cantieri già autorizzati (a cui il Comune restituire gli oneri di urbanizzazione), altri progetti restano alla porta in attesa di regole certe per essere avviati.

patrimonio immobiliare esistente frenano anche le imprese sopravvissute al crollo degli investimenti.

I grandi progetti sullo sfondo

In questo contesto Milano diventa il simbolo di un mercato immobiliare privato che oggi deve fare i conti con gli eccessi degli anni precedenti. La città è in piena trasformazione e, ancor prima della spinta di Expo 2015, la skyline della metropoli sta cambiando aspetto. In seguito all'approvazione - risalente a una decina di anni fa - di numerosi piani integrati di intervento (Pii). In base ad uno studio congiunto tra Comune di Milano e Asimprel (Adi, nel 2011 risultavano avviati 65 Pii (accordi per la trasformazione o riqualificazione di alcune aree urbane) per una superficie complessiva prevista di 1,7 milioni di nuovi metri quadri (di cui 29 ancora in fase di approvazione). In particolare, su 13 interventi presi in esame, la maggior parte delle convenzioni sono state stipulate tra il 2002 e il 2006, prima della crisi. Tra i grandi progetti figurano quelli di Porta Nuova (Garibaldi-Repubblica) e Citylife, ma anche alcuni progetti su cui pesano ritardi o il rischio di lasciare numerose unità invendute.

Nell'area ex Marelli, tra i quartieri Adriano e Montza è in corso la costruzione di alcune torri residenziali (Pasin, Gefim e Aedes), ma anche scuole, asili, impianti sportivi, strade, tramvia e un parco. Il progetto è stato presentato ancora nel 2005, approvato nel 2006 e il cantiere avviato nel 2007: oggi arrivano sul mercato 167.340 mq di superfici residenziali, 10mila retail e 21.655 di uffici. Dall'ex scala di Porta Vittoria, invece, dovrebbero arrivare tre piani di parcheggio e quattro edifici residenziali (50 alloggi), un albergo di lusso con 250 camere, una parte commerciale e un centro fitness. Il quartiere sarà pronto nel 2015, dopo un'attesa però lunga 14 anni.

Più a Nord, sempre approvati alcuni anni fa, altri due progetti prevedono volumetrie (residenziali e non) di un certo impatto. Sono iniziati nel 2007 dopo un lungo iter autorizzativo i lavori per la rigenerazione dell'area Portello, su investimento di Vittoria Assicurazione (che li ha spostati a sua sede) e oggi è possibile vedere il cantiere quasi completato: sono previste circa 540 unità residenziali, ma solo il 30% per il momento sono sul mercato in vendita. La commercializzazione procederà per fasi progressive. In attesa di condizioni congiunturali più favorevoli. C'è, infine, l'imponente sviluppo di Brioschi Immobiliare nell'area Milanofiori Nord ad Assago, su masterplan dello studio olandese di Erick Van Egeraat: oltre al centro direzionale di 172.500 mq (tra cui l'ufficio Ury destinata a ospitare la sede italiana della Nestlé) sono previsti altri 30mila mq di residenziale.

Sullo sfondo, dunque, procedono spedite le grandi trasformazioni urbane approvate anni fa. Il cantiere di Porta Nuova, da solo, catalizza il 20% del fatturato annuo delle costruzioni in Lombardia. Tutte queste operazioni, però, sono state avviate prima che scoppiasse la crisi e oggi si trovano a gestire la vendita degli spazi in una fase di stallo per il mercato.

di FEDERICA BIGNARDI

Il Manifesto per rilanciare l'industria delle costruzioni: focus su accesso al credito, ritardi dei pagamenti e carico fiscale

L'ACCESSO AL CREDITO
Ridare finanziamenti al settore e alle famiglie

Dalle banche sostegni «reali»

Le piccole e medie imprese, che hanno sempre avuto nelle banche un partner che dava valore alla loro reputazione e affidabilità, sono ora in ginocchio. Non si può parlare di interventi per la crescita e di tutela delle Pmi senza una misura che richiami il sistema bancario a svolgere il proprio ruolo. Le imprese sono consapevoli che stanno subendo le conseguenze di una scarsa credibilità, generata da comportamenti e distorsioni del loro stesso sistema economico. Ma è arrivato il momento di pretendere dal sistema per contrastare l'avversione al rischio verso gli investimenti del settore, per superare la creazione di circoli viziosi che, oltre a danneggiare seriamente le imprese di costruzioni, peggiorano la situazione economico-finanziaria delle stesse banche, provocando sofferenze da parte delle imprese e situazioni di crisi «indotta». Gli effetti economici e sociali di questo credito crunch sono drammatici. Occorre intervenire subito e riattivare il circuito del credito anche per i privati, consentendo agli investitori istituzionali (Cassa Depositi e Prestiti, finanziarie regionali,

fondi pensione) di intervenire sugli strumenti di finanziamento a medio-lungo termine per finanziare mutui a favore delle famiglie per l'acquisto di immobili, come ad esempio la prima casa. Occorre istituire un Fondo di garanzia dello Stato a copertura dei rischi dei mutui per l'acquisto di abitazioni, erogati dalle banche alle famiglie appartenenti a categorie disagiate. Nel periodo 2007-2011, i mutui per investimenti nell'abitativo sono diminuiti del 39% e, nel non residenziale, il calo è stato del 44,4%. Nel primo semestre 2012, la situazione è peggiorata, con un ulteriore restrizione, rispettivamente del 20% e del 33%.

-38%
Il calo dei mutui
Nel periodo 2007-2011 i mutui per investimenti nell'abitativo sono calati del 38 per cento

IL RITARDO DEI PAGAMENTI
Incentivare la Pa alla trasparenza

Abbattere lo stock di debito

I costruttori sono tra le categorie imprenditoriali più colpite dai ritardi nei pagamenti per appalti e opere pubbliche della Pa. Ad oggi, lo stock di debito ammonta a 19 miliardi di euro solo per il settore che sono congelati e rappresentano un elemento di estrema criticità, che ha concorso a decimare le imprese e a generare ricadute pesanti su tutta la filiera. È stata quindi accolta con sollievo non solo il decreto che ha recepito la direttiva Ue contro i ritardi dei pagamenti della Pa (entrata in vigore lo scorso 1° gennaio) ma anche la precisazione - sfornita di monti dubbi interpretativi iniziali - che le deroghe concesse alle pubbliche amministrazioni dovessero riguardare non solo sanità e pubblica finanza (come prevede anche la direttiva) ma anche il settore degli appalti delle costruzioni. Chiarito, nero su bianco, che edilizia e appalti devono essere pagati a 30 giorni dall'emissione della fattura (e non a 60), le associazioni delle imprese del settore

chiedono un vero programma di emersione e smaltimento del debito pregresso, per superare la finzione contabile, nota a tutti, che penalizza fortemente le imprese, anche attraverso la possibilità di una revisione del patto di stabilità che non renda penalizzante per gli enti locali e la Pa pagare puntuali.

19 miliardi
Il credito verso la Pa
È la quota di debito per mancati pagamenti vantati dai costruttori nei confronti della Pa

IL PESO DEL FISCO
Ridare ossigeno a un mercato asfittico

Modifiche urgenti al regime Imu

Bisogna ridare ossigeno a un mercato asfittico, anche, attraverso la leva fiscale finanziaria. Sul fronte della fiscalità immobiliare serve, infatti, un progetto politico basato su una visione integrata del settore e del suo indotto. Serve una norma organica orientata alle agevolazioni fiscali e tributarie per la ristrutturazione e la costruzione di abitazioni. Il primo sostegno fiscale all'attività del settore è quello di favorire l'accesso alla proprietà immobiliare. Anche in presenza di importanti quantità invendute - se si guarda al fabbisogno primario di abitazioni - è possibile constatare che nel periodo 2001-2011 il livello della nuova domanda, misurato in termini di alloggi, è stato poco inferiore al livello di nuovi alloggi immessi nel mercato: 2,72 milioni di nuove famiglie a fronte di 2,76 milioni di nuove abitazioni. Nel 2012, i dati demografici dicono che il numero di nuove famiglie è sensibilmente superiore a quello dei nuovi alloggi: 206mila contro 169mila, tendenza che sarà confermata almeno fino al 2020. I Comuni non possono guardare solo

alla mera necessità di incrementare il proprio gettito tributario: il federalismo fiscale può e deve rappresentare lo strumento per varare politiche fiscali capaci di attrarre sul territorio investimenti immobiliari per il rilancio dell'economia e dell'occupazione, anche mediante regimi tributari agevolati. Una priorità è rappresentata dalla modifica del regime Imu vigente, che assoggetta a tributo i fabbricati costruiti per la vendita e le aree edificabili in corso di edificazione. È quindi, urgente ed essenziale l'ensione totale dall'Imu degli immobili in corso di costruzione fino alla loro vendita o locazione.

23,7 miliardi
Il conto finale dell'Imu
Il dato definitivo sul gettito dell'imposta: dalla prima casa sono giunti quattro miliardi