

7 priorità per il rilancio della filiera dell'edilizia
Qualità, sostenibilità, inclusione e scelte ponderate fondamentali per il futuro

UNA EFFICACE ALLEANZA TRA IMPRESE E AMMINISTRAZIONI PER LO SVILUPPO DEL TERRITORIO

Milano, 22 settembre 2016 – “È necessaria una rivoluzione culturale, in cui tutti dobbiamo credere, per ricreare quel clima di fiducia tra operatori e amministrazione che negli anni abbiamo perso. Solo così potremo vincere le sfide del futuro – con queste parole è intervenuto il Presidente Marco Dettori nel corso dell' **l'Assemblea Generale di Assimpredil Ance**, Associazione delle Imprese Edili e Complementari di Milano Lodi, Monza e Brianza – e per questo obiettivo non abbiamo molto tempo a disposizione”.

“Il nostro territorio non è mai stato così attrattivo in termini di qualità della vita, opportunità, prospettive. **Ci sono le condizioni per crescere e per farlo in un modo diverso dal passato**, perché oggi sono cambiate le scale valoriali e sappiamo bene che senza qualità, sostenibilità, inclusione e scelte ponderate non può ripartire l'economia.

“Per il futuro – ha dichiarato il presidente Dettori – è necessaria **una visione di lungo periodo, che dia certezza nelle regole e stabilità negli obiettivi strategici**, condizioni imprescindibili per essere attrattivi verso chi investe e crea nuove imprese, genera opportunità di lavoro, fa crescere la qualità dei luoghi: in questa fase di grandi potenzialità il settore delle costruzioni gioca un ruolo fondamentale perché attraverso di esso si rigenera ambientalmente e qualitativamente lo spazio fisico in cui si insediano e crescono le nuove opportunità”.

“Dobbiamo **lavorare come sistema territoriale e con capacità di fare connessioni nella filiera produttiva e condivisione diffusa con le Istituzioni**, come recentemente fatto con “**C'è Milano da fare**”. Con Regione Lombardia, con la Città Metropolitana, le Province, i Comuni e le Istituzioni Assimpredil Ance ha avviato un dialogo costruttivo che auspichiamo generi collaborazioni concrete sulle cose da fare. Il Patto per Milano che Governo e Città hanno stretto è un primo passo in questa direzione e **il settore delle costruzioni, le sue imprese, sono pronte a giocare questa sfida, ma bisogna agire rapidamente**.

Penso ai grandi progetti infrastrutturali in cantiere e a quelli potrebbero partire: metropolitane, viabilità, linee ferroviarie. Penso ai grandi interventi di rigenerazione urbana di Milano, a quelli nuovi e a quelli da tempo in gestazione come il Portello, le caserme, gli Scali Ferroviari, il campus Bocconi, Bovisa, i progetti di housing sociale in pipeline. Ma penso anche alla Città della Salute a Sesto San Giovanni, al grande polo della logistica di Lodi, ai progetti monzesi quali, il nuovo polo scolastico presso l'area dell'ex macello, l'ex feltrificio Scotti, l'ex cotonificio Cederna; alle decine di aree di trasformazione presenti nel nostro territorio, per finire alla grande scommessa di Arexpo con Human technopole, la nuova università e tutte le funzioni che decideranno di trovare sede in

quella grande infrastruttura. Ma penso anche al patrimonio costruito da riqualificare energeticamente e al territorio da mettere in sicurezza da esondazioni e calamità naturali. Le aree dismesse, da bonificare e rigenerare sono la migliore occasione per dare qualità del territorio in cui viviamo, per trasformare aree degradate in parchi e luoghi migliori in cui vivere e lavorare”.

Perché è questo che il futuro ci chiede: secondo le stime del CRESME nel nostro territorio è cresciuta la fascia di età della popolazione giovane e **nel prossimo ventennio il numero di nuove famiglie che cercheranno un alloggio nelle nostre tre province sarà di 224.000 unità, delle quali 128.000 nella sola città di Milano.**

Le 7 priorità per lo sviluppo del territorio

Accelerare la chiusura dei progetti cantierabili, pubblici e privati, e far partire i relativi cantieri per invertire le dinamiche negative di occupazione e chiusura di imprese edili

Bisogna farlo agendo su quei fattori che sono alla radice del problema:

- **lungaggini amministrative e burocratiche** che gravano sugli iter autorizzativi nel settore immobiliare privato nonché meccanismi farraginosi a molti livelli di governo della cosa pubblica;
- **indeterminatezza delle regole e incognite** politiche con ricadute sulla programmazione e sui piani economico finanziari.

Serve un apparato amministrativo in grado di accompagnare le imprese, che capisca che siamo in un'altra era ed è interesse di tutta la collettività, non solo degli operatori, sviluppare interventi di successo.

Se non ripartono i cantieri non riparte l'occupazione. Nel nostro territorio **il numero complessivo dei lavoratori iscritti alla Cassa Edile si è ridotto da circa 70.000 a 44.500 operai: meno 37 % in 8 anni.** Se consideriamo l'indotto i numeri peggiorano e potrebbe non essere possibile recuperare la perdita di capacità produttiva per almeno un decennio.

Adottare processi diffusi di digitalizzazione nella pubblica amministrazione

Una Pubblica Amministrazione semplice, efficiente ed efficace è essenziale per la qualità del lavoro e delle relazioni tra pubblico e privato, ed è un anello imprescindibile nella catena del valore del sistema produttivo.

Il Comune di Milano ha ora, per la prima volta, un assessorato dedicato e questo fa ben sperare che si metta mano seriamente e sostanzialmente a questo problema per ottenere: **riduzione dei tempi, certezza delle regole, maggiore trasparenza, coordinamento tra gli uffici e dematerializzazione dei flussi dei dati e drastica riduzione di carta.** Da qui può partire un laboratorio di sperimentazione utile a generare un nuovo modello per altre amministrazioni.

Più attenzione per i Lavori Pubblici

Il nuovo Codice degli Appalti, in vigore dal 20 aprile scorso, ha introdotto una serie di cambiamenti importanti che il nostro sistema associativo ha condiviso negli obiettivi principali, ma **necessita di**

un congruo periodo di gestazione e anche di assimilazione. Per adesso le Stazioni Appaltanti si sono fermate, con una forte contrazione del numero delle gare, certificata anche dall'ANAC.

Per il nostro territorio la fotografia delle gare bandite l'anno scorso, anche grazie all'effetto EXPO, è migliore di quella del 2014 in tutto il territorio. Ma da metà aprile 2016 abbiamo avuto una contrazione veramente preoccupante, che stazioni appaltanti e imprese del territorio non possono risolvere se non interverrà una rapida azione del Governo.

Inoltre, la conseguenza di una concorrenza elevatissima basata nel passato esclusivamente sul massimo ribasso si declina con la progressiva perdita di spazi di sviluppo dell'imprenditoria locale. La tutela della territorialità non è solo un problema di natura concorrenziale ma anche un tema di economia locale. **Nessuna preclusione alle imprese di altri territori che concorrono lealmente e nel rispetto delle regole, ma non sempre nel nostro territorio la concorrenza è giocata su produttività, competenza, affidabilità e correttezza.**

Ripensare all'ambiente e al territorio in ottica di economia circolare

Bisogna avviare la “ **triplice alleanza**“ tra: **ambiente**, uno dei potenziali del nostro Paese; **economia**, il presupposto per il benessere dei cittadini e delle imprese; **costruzioni**, un settore che superata l'era delle politiche urbanistiche espansive guarda alla rigenerazione urbana come opportunità di crescita.

La trasformazione qualitativa e “ intelligente “ del tessuto urbano, senza consumo di nuovo suolo ma rigenerando quello costruito, richiede la promozione concreta della sostituzione edilizia, consentendo la rottamazione degli edifici e dei quartieri obsoleti e di nessun pregio architettonico o monumentale.

Mai come oggi è necessario **risolvere i nodi legati ad un quadro normativo complesso, confuso e variabile** da cui bisogna uscire costruendo alleanze e visioni condivise tra chi opera e chi deve avere come obiettivo primario la qualità del risultato per l'interesse della collettività.

Il sistema sussidiario delle competenze professionali ed imprenditoriali può essere messo a disposizione degli Enti per rendere più fluida e certa l'azione di controllo tecnico delle operazioni sul territorio.

Le regole per il mercato privato

Per rimettere al centro del processo di trasformazione urbana la qualità e la sostenibilità è indispensabile **definire un quadro coerente di regole, che rendano diffusa, agevole e remunerativa la riqualificazione urbana.**

La situazione è, in generale, complessa anche se alcune esperienze positive sono state avviate, come la variante del PGT di Monza che, dopo un lungo ma costruttivo confronto con Assimpredil Ance ha inserito aspetti particolarmente innovativi in tema di valorizzazione e recupero del patrimonio edilizio esistente. Con riferimento al PGT di Milano, che spesso ha rappresentato la genesi della pianificazione di molti Comuni del nostro territorio, si rileva che:

- bisogna semplificare la lettura e comprensione delle norme urbanistiche dei PGT;

- la richiesta di monetizzare il 100% della SLP nell'ipotesi di cambio d'uso da industria a residenza, riduce l'appel di qualsiasi trasformazione;
- i limiti dimensionali dell'area, nei casi che necessitano di cambio di destinazione d'uso, generano barriere agli interventi sulle aree dismesse;
- l'attuazione degli interventi con modalità convenzionata è lunga e discrezionale.
- le norme morfologiche non possono essere una barriera amministrativa;
- i premi volumetrici energetici o di altra origine devono essere un reale vantaggio economico a fronte di un miglioramento ambientale, altrimenti non saranno mai un vero obiettivo;
- le attività di bonifica ambientale, di miglioramento energetico e di messa in sicurezza, anche anti sismica, dovrebbero essere premiati attraverso incentivi o compensazioni.

Inoltre, è necessario **attivare al più presto un sistema di qualificazione delle imprese nel mercato privato sia per l'accesso che per l'esercizio della professione, che premi competenza e capacità delle imprese.**

Le leve per incentivare la riqualificazione del patrimonio edilizio

La prima leva è quella dell'**efficienza energetica negli edifici civili e pubblici**, con interventi globali e coordinati, favorendo la riqualificazione sostanziale del patrimonio costruito, a partire da quello pubblico.

La seconda leva è quella degli **incentivi, sia fiscali che delle imposte locali**, perché il lavoro non può essere una rendita per la municipalità ma deve essere una vera leva di competitività e di sviluppo. Gli oneri di occupazione di suolo pubblico, la COSAP, solo per fare un esempio, incidono troppo negli interventi di ristrutturazione pesando indipendentemente dal valore dell'intervento.

La terza leva è quella finanziaria, a partire da **un diverso rapporto con le Banche del territorio**. Serve un cambio di atteggiamento e gli operatori finanziari devono entrare nella proposta progettuale e capirla, valutandone il rischio dopo averne compreso le dinamiche di business.

La legalità per far crescere un sistema produttivo sano e competitivo

La nostra Associazione ha fatto della legalità un pilastro associativo, ha adottato da tantissimi anni un codice etico che nel tempo ha adeguato e reso sempre più stringente.

Tutelare il lavoro regolare è un obbligo morale, etico ed economico a cui tutti siamo chiamati e nessuno può "tirarsi fuori". Per questo è necessario che, al di là degli obblighi contributivi e retributivi che diamo per scontati, siano da **pretendere per tutti i lavoratori in cantiere, indipendentemente dal contratto applicato, le condizioni di formazione e di sicurezza che il nostro sistema bilaterale è in grado di garantire.**

Con le Prefetture di Milano, Lodi e Monza Assimpredil Ance ha siglato importanti protocolli sulla legalità e sicurezza, è possibile ora attivare concrete sinergie tra pubblico e privato per la prevenzione delle emergenze territoriali.

Per ulteriori informazioni: Eugenio Tumsich 336790556