

Assemblea Generale 2017:
Milano laboratorio per la crescita del Paese

DETTORI: SERVONO NUOVE ALLEANZE PER SPERIMENTARE E COSTRUIRE UN NUOVO MODELLO DI SVILUPPO DEL TERRITORIO

Milano, 18 settembre 2017 – Ci sono, oggi, tutte le condizioni per sostenere la sperimentazione di un nuovo percorso di crescita, uscendo dal più facile e garantito modello di conservazione: la città di Milano, con la Città Metropolitana e le due province di Lodi e di Monza e Brianza, deve diventare il **laboratorio permanente** di questa sperimentazione, disegnando un diverso schema di riferimento per le questioni che riguardano lo sviluppo economico, la rigenerazione urbana, l'ambiente, la coesione sociale, la generazione di servizi, la qualità del contesto di vita e di lavoro. Il territorio più competitivo d'Italia, con le Istituzioni e tutte le rappresentanze che ci vogliono credere, deve essere genesi di nuovi modelli amministrativi e relazionali, ed esportarli in tutto il Paese.

Così ha dichiarato nel corso dell'Assemblea Annuale **Marco Dettori**, Presidente di **Assimpredil Ance**, l'Associazione del sistema Ance che raggruppa le imprese di costruzione delle province di Milano, Lodi, Monza e Brianza.

Il settore delle costruzioni, pur reduce da una lunga crisi e un disagio profondo, non ha mai alzato la bandiera della resa e oggi ha di fronte uno scenario positivo, ma è chiaro che serve una **alleanza** tra le varie Istituzioni e tra esse e le molteplici rappresentanze territoriali, secondo i principi cardine di **flessibilità, responsabilità e controllo**.

Alleanza per il Cantiere

L'evoluzione del prodotto edilizio porta nei nostri cantieri imprese non strettamente edili, una realtà crescente indotta dall'innovazione tecnologica del settore e che rappresenta un indiscusso valore per l'ammodernamento del nostro prodotto. La diversificazione è, quindi, una dinamica di mercato incontrovertibile che deve essere, però, funzionale all'innovazione e alla qualità nel cantiere, nel rispetto delle regole del gioco. Questo, spesso, non avviene e sappiamo tutti che l'elusione contributiva, l'aggiramento delle norme sulla sicurezza del lavoro, la mancanza di formazione adeguata hanno effetti negativi sulla concorrenza, oltre che essere inaccettabili sul piano etico.

E' interesse di tutti i sistemi di rappresentanza della filiera delle costruzioni garantire e tutelare chi opera nel rispetto delle regole, isolando e facendo uscire dal mercato chi non le rispetta.

Così cresce la città, premiando tutti coloro che sulla reputazione e regolarità giocano la partita della competitività. Proprio da Milano vogliamo ribadire che la formazione e la sicurezza in cantiere sono garantite dal sistema bilaterale delle Scuole edili e dei Comitati Paritetici Territoriali per la sicurezza.

Alleanza per il Territorio

Viviamo un periodo di opportunità legate alla rigenerazione del costruito, nelle città e nel territorio: riqualificazione, messa in sicurezza, rigenerazione urbana, recupero delle periferie, efficienza energetica, sismica, infrastrutture fisiche e virtuali, reti della conoscenza e della condivisione.

Il nostro territorio è stato interessato da grandi opere, sia infrastrutturali che di edilizia civile, rimaste appannaggio di pochi grandi appaltatori: un mercato di nicchia, precluso alle imprese medio-piccole, che caratterizzano il tessuto produttivo locale tipico del nostro settore. Imprese troppo piccole per il taglio e le caratteristiche del lavoro e troppo strutturate per essere affidatarie di subappalti, tagliate fuori dal mercato anche per la tendenza dei grandi appaltatori a ricorrere a meri sub-affidamenti di manodopera, svuotati di alcuni elementi che, purtroppo, la legge ritiene essenziali, quali, ad esempio, i mezzi d'opera e i fornitori.

E' da tempo riconosciuta e da tutti condivisa la necessità di tutelare le piccole e medie imprese nella partecipazione alle procedure ad evidenza pubblica in relazione al loro potenziale per la creazione di posti di lavoro, crescita e innovazione.

In definitiva, la struttura competitiva del mercato, attraverso la tutela delle piccole e medie imprese, in un'ottica di medio lungo periodo tende a rafforzarsi, impedendo che il mercato rilevante sia dominato da poche grandi imprese. E' una chiamata che Assimpredil Ance rivolge alle Stazioni Appaltanti pubbliche e private, ma anche alle grandi imprese italiane, perché da un rafforzamento del tessuto delle piccole e medie imprese possono nascere vantaggi condivisi.

Alleanza per lo Sviluppo

E' una stagione di importante pianificazione programmatica che disegnerà il percorso futuro: numerosi ed importanti cambiamenti comporteranno un livello di qualificazione sempre più evoluto della Pubblica Amministrazione e le imprese locali dovranno adeguarsi ad un linguaggio necessariamente diverso e più moderno. Tutto dovrà riconnettersi ad un radicale cambiamento delle agende amministrative. Un allineamento degli interessi pubblici e privati che metta in parallelo l'azione amministrativa per la trasformazione con le necessità dei privati.

Obiettivi ambiziosi che devono partire subito, dando immediatamente evidenza di risultati concreti anche sulle molteplici piccole cose, che danno la dimensione di quanto lavoro ci sia ancora da fare.

Risolvere le procedure autorizzative più semplici, ma fondamentali, avvicina il sistema delle imprese ad avere maggiore fiducia nella Pubblica Amministrazione e consente ad essa di potersi riappropriare della credibilità con cittadini ed imprese, senza concentrare le proprie energie sul mero processo amministrativo.

L'anno scorso abbiamo dato vita al tavolo C'è Milano da fare, una esperienza che ritengo positiva, nata proprio qui in Assimpredil Ance, con la indispensabile condivisione e partecipazione di altri 10 partner della filiera delle costruzioni. Molti di loro sono oggi qui presenti e li ringrazio per l'impegno profuso e il rinsaldarsi dei rapporti e delle relazioni, che hanno concretizzato un impegno che il Sindaco Beppe Sala aveva con noi assunto in campagna elettorale.

I nodi da sciogliere

C'è un problema urgente e prioritario legato alla riqualificazione delle città e delle aree dismesse o da rigenerare che rischiano di bloccarsi sul nascere alla luce della attuale regolamentazione degli aspetti ambientali in tema di **materiali di riporto**, e della loro relativa gestione. La disciplina attuale, che purtroppo non ha risolto i nodi sopra esposti nemmeno con la pubblicazione del recente decreto sulle terre e rocce da scavo, genererà notevoli movimentazioni di materiali da scavo. La soluzione del problema può venire solo da un definitivo e risolutivo chiarimento del Ministero dell'Ambiente, che precisi che i materiali di riporto non devono essere trattati come rifiuto, ma devono essere valutati e gestiti attraverso procedure di bonifica dei suoli/sottosuoli, e quindi anche con l'analisi di rischio.

La **qualificazione delle imprese**, da anni all'attenzione delle politiche di ANCE, è ancora una chimera e nel mercato continuano ad operare soggetti che non hanno competenze e che possono delegare all'esterno funzioni essenziali senza comprenderne il significato, che sono per lo più sprovviste di direttore tecnico e al cui titolare non sono richieste quelle competenze e quella formazione necessarie per fare l'imprenditore in un comparto così difficile e delicato.

Auspichiamo che una legge "vera" di qualificazione delle imprese di costruzioni nel mercato privato metta fine a tutte quelle pseudo realtà imprenditoriali che oggi proliferano, intaccando credibilità e ruolo tecnico ed economico che il nostro settore merita nel panorama industriale e nella generazione del PIL.

Negli ultimi 5 anni il **carico fiscale** sul prodotto immobiliare è costantemente cresciuto e ha subito così repentini cambiamenti da rendere quasi impossibile determinare il costo fiscale di un investimento immobiliare, elemento invece fondamentale per qualsiasi scelta di allocazione del risparmio. Gli incentivi fiscali attualmente in vigore per agevolare l'acquisto di abitazioni o il loro recupero e riqualificazione energetica hanno dimostrato come la leva fiscale possa essere efficace per il sostegno al mercato, ma bisogna giungere a stabilizzare tali misure. L'obiettivo dovrebbe essere, quindi, quello di incentivare operazioni di rigenerazione profonda del patrimonio costruito per innescare un capillare rinnovamento energetico, sismico e architettonico.

Nel nostro territorio, secondo Scenari Immobiliari, nel prossimo decennio potrebbero esserci più di 15 milioni di mq da rigenerare con un valore di investimenti di circa 20 miliardi. A Milano si sono registrati negli ultimi due anni investimenti di soggetti istituzionali esteri per oltre 4 miliardi, il 50% di tutti gli investimenti in Italia, e italiani per oltre 2 miliardi, il 35% di tutto il Paese. Auspichiamo quindi una rapida revisione delle strategie del nostro **sistema bancario**, che dovrebbe sostenere tanto le grandi trasformazioni, quanto l'insieme dei piccoli e medi investimenti di ricucitura urbana a cui guarda il nostro tessuto produttivo. È necessaria una maggiore attenzione e una sufficiente sensibilità per riprendere un rapporto alla pari, da estendere diffusamente all'intero comparto immobiliare ed industriale delle costruzioni.

In allegato alcune anticipazioni della ricerca Makno per Assimpredil Ance

Per ulteriori informazioni: Eugenio Tumsich 336790556

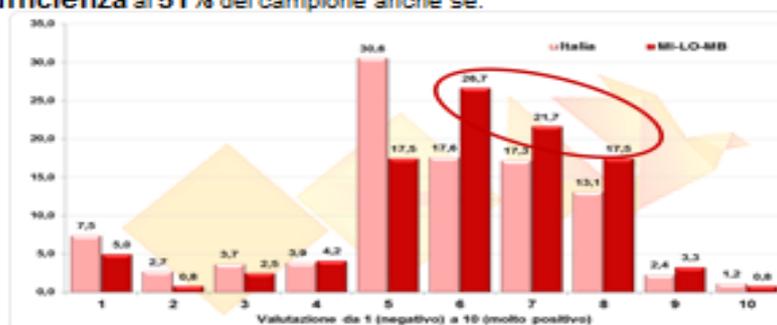
Il futuro non è roseo, ma non mancano gli ottimisti

- ◆ Rispetto al futuro del Paese quasi il 61% si dichiara pessimista, dando una valutazione negativa delle proprie attese, ma la sufficienza è vicina.
- ◆ Oltre il 43% del campione complessivo esprime un voto tra 5 e 6:
 - il 'voto' medio è 4,8 (2,8 per le imprese)
 - il 'voto' di max frequenza (la moda) è 5 seguito da 6

Per l'area di Milano, Lodi, Monza e della Brianza prevale, di poco, un cauto ottimismo.

Il futuro dell'area strappa la sufficienza al 51% del campione anche se:

- il 'voto' medio è 5,6
- il 'voto' di max frequenza (la moda) è 5 seguito da 7



makno per ANCE | MILANO
LODI
MONZA E BRIANZA

[2]

Su cosa puntare per il futuro: i settori/le attività



makno per ANCE | MILANO
LODI
MONZA E BRIANZA