

DDL/1309S - Disposizioni di interpretazione autentica
in materia urbanistica ed edilizia

ANCE - Assimpredil Ance
Audizione presso la Commissione Ambiente del Senato della Repubblica
Presidente Assimpredil Ance Regina De Albertis

28 gennaio 2025

Premessa	<p>Grazie Presidente.</p> <p>Desidero innanzitutto ringraziare per l'opportunità di questa audizione che mi consente, in aggiunta a quanto la Presidente Brancaccio ha già molto bene sottolineato, di esprimere qualche considerazione dal territorio di Milano dove questi temi sono di grande attualità e, purtroppo, di grande drammaticità, come anche il Sindaco Sala ha prima di noi espresso.</p>
Il blocco di Milano	<p>Come sapete, la situazione urbanistica ed edilizia a Milano è ormai praticamente bloccata da oltre un anno e mezzo.</p> <p>Il blocco, infatti, riguarda anche gli interventi che non presentano alcun risvolto critico rispetto alle contestazioni sollevate dalla magistratura, ma che pure oggi sono totalmente e inspiegabilmente bloccati.</p>
I problemi in termini di occupazione	<p>Questo blocco è destinato a generare, prima di tutto, una grande preoccupazione per il futuro occupazionale: tenete presente che Milano ha registrato negli ultimi tre anni una media annua di 10.000 notifiche preliminari di avvio del cantiere, frutto di iter autorizzativi che, per gli interventi più complessi, possono arrivare anche a una durata di 3 o 4 anni dal momento di avvio della pratica fino all'inizio dei lavori.</p> <p>Queste cantierizzazioni attivano una ricaduta in termini occupazionali che negli ultimi 3 anni è stata, nella sola città di Milano, di poco più di 40.000 occupati nel settore tra operai, tecnici, impiegati, professionisti, catena di fornitura di cui almeno il 50% proveniente da altri territori.</p> <p>Questo blocco perdurante da così lungo tempo comporta che da quest'anno in avanti vedremo le conseguenze in termini di drastica perdita di occupazione.</p>

<p>L'estinzione di un modello di impresa</p>	<p>Come purtroppo già visto nella recente storia industriale del nostro Paese, il blocco occupazionale vedrà poi la progressiva estinzione di un modello di realtà imprenditoriali e artigiane che è stato il nervo della nostra economia: saranno proprio le imprese storiche, quelle più strutturate e organizzate, che non riusciranno a tenere il passo in un settore che si è praticamente fermato.</p>
<p>Il calo della produzione edilizia</p>	<p>Le ricadute negative saranno altresì sulla offerta di abitazioni, incluse quelle di edilizia sociale.</p> <p>Tenete conto che la perdita dichiarata dal Comune di Milano, pari a 165 milioni di oneri di urbanizzazione nel 2024, corrisponde alla mancata costruzione di qualche migliaio di appartamenti, anche di edilizia sociale.</p> <p>La strumentazione urbanistica milanese più recente, infatti, ha previsto obblighi significativi in termini di realizzazione di edilizia sociale.</p> <p>Ma se si ferma il rilascio dei titoli edilizi, come sta avvenendo da parecchi mesi, l'offerta di case nuove, e di case sociali, sarà ridotta a numeri assai limitati, se non azzerata, a fronte di una domanda che continua a essere molto forte.</p> <p>E questo andrà a riflettersi in modo ancora più significativo sull'aumento dei prezzi di vendita.</p> <p>Già oggi, del resto, assistiamo alla problematica di persone interessate all'acquisto della casa che si trovano di fronte ad un notevole incremento dei prezzi di vendita e ad una ridottissima offerta di nuovo prodotto abitativo abbordabile sul mercato.</p> <p>Ancora più grave, ovviamente, la situazione di quelle famiglie che hanno legittimamente acquistato la casa in immobili oggetto di inchiesta giudiziaria e che oggi non conoscono il destino di quel loro acquisto che, come sappiamo, corrisponde quasi sempre all'investimento di una vita.</p>
<p>Il blocco degli uffici comunali</p>	<p>Per non parlare della macchina amministrativa che, già in estrema difficoltà operativa da anni, è ormai al collasso.</p> <p>Funzionari competenti lasciano il Comune per scegliere altre occupazioni lavorative, bandi di assunzione che vanno</p>

	<p>deserti, con la conseguenza di vedere ormai sguarnite posizioni di responsabilità che nessuno vuole più ricoprire.</p>
Il sistema del credito	<p>Ad aggravare ancor più il quadro in cui noi oggi lavoriamo, dettato dalla attuale incertezza normativa, sono le serie difficoltà per gli operatori nei confronti del sistema del credito.</p> <p>Si assiste sempre più frequentemente a richieste di rientro o ad azzeramento di linee di credito relative ad iniziative già in corso con le conseguenze che possiamo immaginare.</p>
Cosa chiediamo	<p>In questo quadro, serve una prima risposta urgente per sbloccare la situazione. Serve per consentire al nostro settore, che rappresenta una grande fetta del PIL nazionale, di continuare a operare.</p> <p>Credo che si debba poi procedere con speditezza a una revisione del sistema normativo delle costruzioni che purtroppo poggia ancora su normative antiquate, frutto di un contesto economico e sociale completamente diverso da quello che oggi stiamo vivendo e che, per questo, hanno determinato le preoccupanti conseguenze che ho detto.</p> <p>Grazie Presidente per l'attenzione.</p>