

ANCE

MILANO
LODI
MONZA E BRIANZA

De Albertis: “Non ci sono ricette magiche, ma una sola via da percorrere:
decidere insieme le tappe per i prossimi traguardi”

IERI, OGGI, DOMANI UNA VIA AL 2050

Milano, 23 settembre 2024 – “Oggi, come non mai, dobbiamo **guardare al futuro con fiducia e visione**, ma non possiamo farlo senza sciogliere i nodi “dell’ieri“, zavorre insostenibili per **proiettare un futuro di crescita sostenibile**”. Così **Regina De Albertis**, presidente Assimpredil Ance, l’Associazione delle imprese edili e complementari delle provincie di Milano, Lodi, Monza e Brianza, ha aperto l’Assemblea Generale che si è svolta oggi al Tetro Lirico di Milano.

“Nessuna filiera incide sullo sviluppo economico ed urbano come quella delle costruzioni e non c’è spazio di vita, lavoro, tempo libero, condivisione sociale che non ci veda coinvolti. Per questo ritengo che noi siamo i principali attori, come persone e nel nostro ruolo imprenditoriale, della qualità del futuro che vogliamo lasciare alle prossime generazioni”.

“**Il tempo delle dilazioni è finito** e se non sapremo cogliere le opportunità della sorprendente crescita economica e sociale del nostro Paese, temo che i prossimi anni saranno difficili. Molto difficili”!

“L’incertezza ci ha accompagnato negli ultimi 4 anni nonostante le ottime performance economiche del nostro settore: abbiamo subito i continui cambi normativi, le turbolenze geopolitiche, l’impennata dei prezzi e le ben note vicende giudiziarie, rendendo le nostre imprese sempre meno resilienti”.

“**E oggi la dinamica molto sostenuta degli investimenti** pubblici e privati, legati agli incentivi fiscali, si sta esaurendo: il ciclo positivo del Pil italiano – ha sottolineato la presidente Assimpredil Ance – si può ottenere ma solo con il sostegno del nostro settore”.

Intanto **a Milano la paralisi amministrativa dell’urbanistica**, derivata dai ben noti fatti di cronaca, non solo **sta bloccando quasi tutti gli interventi in corso ma ha innescato anche un congelamento delle nuove iniziative di sviluppo immobiliare per l’incertezza del quadro regolatorio**.

Considerando che nella sola città di Milano nell’ultimo decennio c’erano in media ogni anno un numero di cantieri attivi uguali a quelli dell’intera area metropolitana, con una occupazione concentrata anche superiore, possiamo solo auspicare che si definisca a breve un quadro regolatorio adeguato a consentire la ripresa delle attività edilizie.

“Il nostro è un settore che ha tempi lunghissimi di “gestazione delle sue produzioni “, nel mercato pubblico e ancora di più in quello privato: prima di poter aprire il cantiere vero e proprio passano anni e bloccare oggi la fase di progettazione e autorizzazione vuol dire stare tutti fermi per molto tempo, in alcuni casi vuol dire **perdere per sempre l’interesse a investire”.**

“La proposta di legge in esame alla Camera è una prima risposta, seppur di breve termine, alla situazione attuale. Auspichiamo che si possa mettere fine all’incertezza normativa, che colpisce non solo le imprese, i professionisti e tutta la filiera delle costruzioni, ma anche le famiglie, fornendo un’interpretazione chiara delle regole che attualmente sono oggetto di letture interpretative divergenti”.

L’esigenza di questo intervento normativo deve costituire il punto di partenza per poter superare le attuali normative anacronistiche, che hanno compiuto più di 80 anni con la legge urbanistica e più di 50 anni con il Decreto sugli standard. Un quadro normativo non più sostenibile in quanto non rispondente alle esigenze che le stesse politiche europee stanno delineando.

“Il problema della casa è destinato a esplodere, ben oltre i livelli che stiamo vivendo oggi: la priorità è oggi disegnare una strategia per l’abitare che permetta all’offerta di adeguarsi rapidamente alla nuova domanda: più accessibilità economica, sviluppo di nuovi format più flessibili (anche costruttivi sul dimensionamento delle unità immobiliari), ampliamento del mercato dell’affitto che oggi riguarda solo un quarto della popolazione”.

“Dobbiamo affrontare questa sfida consapevoli che il soggetto pubblico deve dialogare sempre di più con i privati in una logica di partnership pubblico – privata per coprire la evidente mancanza di un’offerta di abitazioni adeguata, per costi e tipologie. Ma per farlo bisogna agire per coordinare le politiche urbanistiche con quelle abitative alla scala più adeguata dell’area metropolitana milanese”.

L’edilizia abitativa deve essere alla base delle scelte strategiche delle amministrazioni pubbliche favorendo il riuso del patrimonio immobiliare pubblico dismesso e la riqualificazione di quello delle periferie.

“È urgente un quadro di regole che renda sostenibile per il privato farsi carico di realizzare anche le quote di edilizia sociale, ERS o ERP, che il pubblico non riesce a finanziare direttamente. Questo approccio deve partire dal principio dell’equilibrio economico degli interventi, il privato può farsi carico di contribuire alla soluzione del tema dell’housing sociale ma entro i limiti della fattibilità economica”.

“La salvaguardia dell’ambiente e il raggiungimento degli obiettivi di decarbonizzazione è sicuramente una delle grandi sfide da giocare per la sostenibilità della crescita del nostro Paese, un impegno a cui saremo chiamati tutti nei prossimi anni”.

“È prioritario, quindi, affrontare oggi la questione delle risorse per la riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare. Chiediamo che il piano che il Governo sta

approntando definisca questo tema non solo in termini di adeguatezza economica ma anche di pianificazione temporale di medio e lungo periodo”.

“Le risorse devono essere utili a innescare investimenti costanti e strutturali. Siamo ben consapevoli che il solo sostegno pubblico non potrà mai coprire tutto il fabbisogno, per questo è necessario che siano messi in campo oltre agli incentivi di natura economica anche misure atte a favorire il PPP. Incentivi fiscali adeguati e rimodulati in base alle performance energetiche raggiunte e strumenti finanziari di supporto”.

“Ci aspettano mesi complessi, poi, per la messa a terra dei cantieri PNRR e delle Olimpiadi: temiamo, infatti, che la cantierizzazione si concentri a metà del 2025 e nel 2026, generando evidenti problemi di sovrapposizione”.

“Intanto, prosegue il nostro impegno con Regione Lombardia per il Prezzario che deve essere completato e aggiornato, così come auspichiamo che sul Correttivo Appalti si possa intervenire per risolvere alcune questioni rimaste sospese: svolgimento delle procedure di affidamento, revisione dei prezzi ed esecuzione degli appalti”.

“Il nostro territorio ha caratteristiche di elevata densità, con una netta prevalenza dei pieni sui vuoti, ma **è ricco di grandi opportunità di rigenerazione.** Da sempre, qui, abbiamo fatto da apripista per strutture, idee di riqualificazione e transizione energetica, impiego di energie rinnovabili, con progetti e impianti sempre più orientati verso la decarbonizzazione”.

Rigenerare le città significa accrescere la vivibilità e la sicurezza del contesto urbano, degli immobili pubblici e privati, degli spazi pubblici e delle infrastrutture, favorendo la crescita delle relazioni sociali e del senso di comunità.

Grandi interventi di rigenerazione hanno permesso, o permetteranno se realizzati, di recuperare territorio degradato con forti criticità ambientali, generando quella coesione sociale fondamentale per il miglioramento della qualità del vivere.

Purtroppo, invece, spesso l'intervento di trasformazione della Città è percepito come una profonda ferita all'interno del tessuto consolidato.

“La cittadinanza, sovente inconsapevole dei benefici che verranno generati anche a favore della comunità dalla realizzazione del progetto, **percepisce solamente i disagi del cantiere, sollevando contestazioni e lamentele”.**

Manca, in molte di queste situazioni, un attento e preventivo coinvolgimento della popolazione e dei portatori di interesse e, guardando al futuro, credo sia necessario rivedere il modello di relazione che ha retto i processi di rigenerazione e aumentare i momenti di ascolto e analisi dei bisogni.

“Gli interessi non possono essere contrapposti, quando lo sono la città non cresce. Per questo bisogna trovare i punti di condivisione in un rapporto dialettico e non di solo potere e di sola affermazione dei diritti”.

“Ma è evidente – ha concluso Regina De Albertis – che non esiste una ricetta magica, la via verso il futuro deve essere percorsa con la volontà di tutti i soggetti coinvolti di condividere che il prossimo traguardo del 2050 deve essere tagliato insieme”.

“È leggero il compito quando molti si dividono la fatica”

Omero

Assimpredil Ance è l'Associazione delle imprese edili e complementari delle provincie di Milano, Lodi, Monza e Brianza. Nata nel 1945, è la più grande realtà di ANCE, l'Associazione Nazionale che rappresenta le imprese di costruzione nel mondo Confindustria. Il lavoro, il mercato, l'innovazione e la sostenibilità sono gli obiettivi sui quali è imperniata tutta l'attività.

Per ulteriori informazioni:

Eugenio Tumsich – 336790554 – e.tumsich@assimpredilance.it