Buzzetti, Piano città e manutenzioni per rilanciare lo sviluppo

28 Maggio 2012

[l'Unità – 28/05/2012 – di Ninni Andriolo]

Intervista a Paolo Buzzetti, Presidente Ance
Il Presidente dell'Associazione costruttori edili: «Usare l'Imu per interventi di manutenzione e di efficienza energetica»
«L`edilizia può trainare la crescita»
La crescita deve ripartire dalle città. Paolo Buzzetti è il presidente dell`Associazione dei costruttori edili. Un rapporto Ance-Censis mette in luce l`arretratezza del patrimonio immobiliare italiano, che appare ancora più evidente di fronte alle emergenze terremoti, ultima quella della pianura padana. Serve un grande piano per mettere in sicurezza il territorio sia dal punto di vista idrogeologico che da quello edilizio – spiega Buzzetti. Un piano che dia soluzione anche al problema dell`efficienza energetica.
Presidente, il 37% di abitazioni realizzato prima del 1971, percentuale che sale al 50% nelle grandi città. Il sisma di questi giorni ripropone l`urgenza della prevenzione…
Servono interventi concreti sia sotto il profilo dell`assetto del territorio che della manutenzione dei fabbricati. Il nostro è un Paese a forte rischio sismico. Il terremoto di questi giorni dimostra che non esistono zone immuni. C`è il grande tema del patrimonio storico-artistico, non facile da affrontare. E c`è quello del patrimonio edilizio, che risale in larga parte al dopoguerra, da sottoporre a manutenzione. Non si può discutere di questi temi soltanto di fronte a drammatiche emergenze…
Per mettere in sicurezza una città, un territorio, un intero Paese servono risorse che non è facile reperire in una fase di crisi acuta…
Il concetto della efficienza degli edifici non viene ancora considerato prioritario. Gli acquisti di nuovi appartamenti, ad esempio, vengono decisi sulla base di fattori come la vicinanza ad una metropolitana o ad altri mezzi di trasporto e non in funzione di priorità considerate decisive in altri paesi. Serve un check up approfondito e questo rimanda a costi che non vanno sottovalutati. Il tema, tuttavia, non può essere rinviato. Se vogliamo riqualificare l`esistente e ammodernare le città bisogna partire anche dalla verifica del singolo edificio. Ci sono già procedure che si possono applicare.
Quali presidente?
Si possono percorrere diverse strade, ma il centro di questa azione va costruito puntando sul fisco. Altri paesi ricorrono alla fiscalità intelligente. Se si vuole ammodernare un fabbricato, ad esempio, si può consentire all`impresa di pagare ciò che deve solo alla fine dei lavori, quando l`immobile ha già acquistato valore. Questa procedura, tra l`altro, produrrebbe anche in Italia gettiti più consistenti a favore dello Stato. Gli esempi della Francia o della Germania sono illuminanti. Si possono definire, tra l`altro, agevolazioni fiscali per gli acquirenti della prima casa se questa viene ristrutturata sulla base di criteri di efficienza energetica e statica; o favorire interventi sui mutui bancari che consentano sconti e agevolazioni…
Il piano casa varato dal precedente governo è rimasto sulla carta…
I piani casa che si sono succeduti nel tempo hanno introdotto norme che consentono facilitazioni anche in termini di aumento della cubatura degli edifici. Questi potrebbero tornare utili non tanto per nuove campagne di cementificazione, ma per servizi utili alla collettività. All`interno della pianificazione pubblica di un`area o di una periferia, ad esempio, un condominio potrebbe rivendere a soggetti diversi – anche pubblici – il surplus di cubatura di cui può disporre e che potrebbe essere conteggiato nell`ambito più complessivo di una zona o di un quartiere. Da questi introiti, poi, sarebbe

possibile ricavare fondi utili per la riqualificazione dell`immobile dal punto di vista statico ed energetico. Un percorso fattibile se si ricostruisce un circuito virtuoso tra Stato ed enti locali. Penso anche alle risorse che possono essere mobilitate attraverso un uso intelligente dell`Imu con detrazioni per interventi di manutenzione e di efficienza energetica.

L`Ance ha elaborato un «piano città» che insiste sull`efficienza energetica. L`assunto è che un patrimonio edilizio vecchio di oltre mezzo secolo non è sicuro e spreca energia…

Oggi un`abitazione con 30 anni di età consuma in media 180/200 kwh/mq/ anno, mentre un edificio realizzato in classe C (standard minimo delle nuove costruzioni) consuma tra i 30 e i 50 Kwh per metro quadro. Recuperare in qualità e funzionalità il patrimonio esistente, con particolare attenzione al risparmio energetico, significa utilizzare una grande risorsa indispensabile in momenti di crisi economica. Ne abbiamo già parlato con il governo.

E avete riscontrato volontà di affrontare il problema?

Riteniamo di sì. La nostra valutazione è che una politica perseguita dentro i binari rigidi imposti dall`Unione europea è profondamente sbagliata…

Il rigore esasperato che deprime l`economia…

Esatto, e questo lo misuriamo in modo particolare nell`edilizia che può rappresentare un volano per far ripartire la crescita. Molti osservatori ed economisti a livello internazionale spiegano che è dalle città che può ripartire lo sviluppo. Guardiamo alle megalopoli cinesi o a Londra e New York che cercano di modernizzarsi continuamente per offrire opportunità di lavoro e di crescita civile e culturale. La scuola, ad esempio, all`estero diventa centrale anche dal punto di vista delle scelte abitative: compro casa lì dove c`è una struttura scolastica che ritengo adatta per i miei figli. Da noi invece ciò non avviene a sufficienza. C`è da fare manutenzione e trasformazione anche nelle zone periferiche. Come? Ritorna il tema di una fiscalità moderna che favorisca interventia livello di singoli fabbricati o di quartiere.

Il governo ha promesso interventi concreti?

Ci sono scelte da compiere che non richiedono nuovi stanziamenti pubblici. Ci sono già procedure utili. Attivandole si può determinare un volano efficace per mobilitare anche capitali privati. Riteniamo essenziale coinvolgere i cittadini e abbiamo proposto una procedura ad hoc per ottenere questo risultato. Serve, però, una iniziativa che riduca tempi biblici: oggi i piani di intervento si realizzano mediamente nell`arco dei 10-15 anni. E non vorrei che vengano ancora dimenticate le abitazioni per i ceti più deboli. Serve, anche da questo punto di vista, un coordinamento tra centro e comuni. Tutto questo è materia del nostro piano città che ha riscontrato il forte interesse del governo?

Auspicate un intervento legislativo ad hoc?

I ministri Caccia, Passera e Profumo hanno promesso impegni concreti. Il governo sta studiando un provvedimento che potrà assumere la forma di un disegno di legge o di un decreto. Attendiamo entro giugno novità positive.

L`Ance ha promosso il d-day delle costruzioni per chiedere che la Pubblica amministrazione saldi i debiti contratti con le imprese. Il governo ha definito un intervento entro l`anno, siete soddisfatti?

La risposta del Governo c`è stata e l`emanazione dei recenti decreti legge in materia ne è la dimostrazione. Si tratta di un primo importante passo che però deve immediatamente diventare operativo sul piano della reale liquidità, quella che interessa alle imprese e che nei prossimi mesi può salvare il lavoro di migliaia di addetti in un settore che ha perso in 3 anni quasi 400 mila occupati. I ministri Passera e Grilli si sono impegnati in tal senso e con l`Abi stiamo lavorando per adeguare le norme emanate al nostro settore. Siamo fiduciosi, ma dobbiamo fare in fretta.