

**ANCE** | ASSOCIAZIONE NAZIONALE  
COSTRUTTORI EDILI

# **Dossier stampa** **La settimana Ance** **sui media**

**Una raccolta delle  
principali uscite dell'ultima  
settimana**

**2-7 dicembre 2023**



**FOCUS ECONOMIA 17.05 - Superbonus e Pnrr: la Presidente  
Brancaccio commenta i dati Cresme sullo scenario 2024 per  
le costruzioni (05-12-2023)**



**RADIO RADICALE - 10.00 - "Intervento presidente Federica  
Brancaccio alla Giornata del Reformista" - (02-12-2023)**

# «La mancata proroga moltiplicherà i costi»

L'intervista

**Federica Brancaccio**

Presidente Ance

**Giuseppe Latour**

«**F**allimenti, contenziosi, ammortizzatori sociali e perdita di fiducia. La mancata proroga ha un costo, che penso sia il tema di questa fase». **Federica Brancaccio**, presidente dell'associazione nazionale dei costruttori edili (Ance), denuncia già da mesi come l'aumento della conflittualità tra committenti e imprese sarà uno degli effetti collaterali della scadenza del 31 dicembre per le agevolazioni al 110 e al 90 per cento. Ma non sarà l'unico.

**Presidente, dal suo osservatorio qual è il maggior rischio di contenziosi?**

I condomini delle periferie sono quelli partiti, molto spesso, più tardi degli altri. E adesso sono quelli che rischiano di rimanere a metà, perché qui non tutti i proprietari avranno la disponibilità per investire quanto servirà a far avanzare i cantieri con le agevolazioni più basse. Questo significa che ci saranno contenziosi di dimensioni enormi tra imprese e condomini. Con un'aggravante.

**Quale?**

Laddove i lavori vengano lasciati a metà e non si raggiunga l'obiettivo del superbonus, che è il salto di due classi energetiche, l'agenzia delle Entrate sarà legittimata a recuperare le agevolazioni già incassate dai privati con i primi Sal. E questo sarà un altro fattore che alimenterà i contenziosi. In questo contesto molte imprese salteranno.

**Con quali effetti?**

A cascata ci sarà anche un costo legato agli ammortizzatori sociali. Non è così automatico che, una volta che le imprese saranno saltate, gli operai trovino subito un'altra occupazione. Questo si tradurrà, appunto, in ulteriori costi in termini di ammortizzatori. Ed è solo un altro degli effetti negativi della mancata proroga.

**Secondo lei c'è anche un effetto collegato alla fiducia degli operatori e dei cittadini...**

Sicuramente, e questo è un costo rilevante per tutto il Paese. Si parla già di una possibile riforma delle agevolazioni edilizie e ci auguriamo che questo riordino possa esserci, ma mi chiedo chi potrà crederci dopo quello che sta accadendo.

**Per tutti questi motivi, continuate a chiedere una proroga.**

Sì, e continueremo a farlo fino alla mezzanotte dell'ultimo giorno utile, perché sono davvero convinta che la serietà

imponga un intervento di questo tipo per risolvere un problema che interessa più di 30mila condomini. Ripeto, come ho già detto tante volte in queste settimane: deve trattarsi di una breve proroga per cantieri che sono già in stadio avanzato, in modo da consentire un'uscita ordinata da questa fase. Non pensiamo di agevolare chi ha aperto un cantiere negli ultimi giorni dell'anno e siamo disponibili a trovare la maniera migliore per non pesare troppo sui conti del 2024.

**Anche perché resta il problema della sicurezza.**

La corsa che sto vedendo in giro in queste settimane per chiudere rapidamente i cantieri andava evitata, perché è rischiosa per la qualità delle opere e la sicurezza dei lavoratori.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**I CONTROLLI**  
Se le opere non vengono completate e non sono raggiunti i requisiti del 110 le Entrate andranno al recupero  
**LE PROSPETTIVE**  
Soprattutto nei condomini di periferia c'è il rischio di non finire i lavori con contenziosi enormi



**Le richieste.** Federica Brancaccio sollecita misure d'urgenza



Peso: 18%

# In 36mila cantieri del 110% sale il rischio contenziosi

## Edilizia e incentivi

Lavori per 13 miliardi ammessi al superbonus, ma in attesa di essere realizzati. E oltre 36mila condomini che hanno avviato le opere nel 2023, e che difficilmente riusciranno a dichiarare la "fine lavori" già quest'anno. Mentre parte l'ultimo mese nel quale la maxi-agevolazione per l'efficientamento energetico sarà premiata con sconti al 110% e al 90%, sul prossimo futuro di migliaia di condomini in tutta Italia si addensano nubi nerissi-

me. Da gennaio 2024 l'aliquota del superbonus sarà ridotta al 70% e il taglio degli sconti porterà tensioni nei rapporti tra imprese e committenti.

**Latour e Parente** — a pag. 20

# In 36mila cantieri del 110% monta il rischio di contenziosi

**Casa.** Da gennaio 2024 l'aliquota del superbonus sarà ridotta al 70%: restano però ancora 13 miliardi di interventi da completare. Il taglio degli sconti porterà tensioni nei rapporti tra imprese e committenti

**Giuseppe Latour  
Giovanni Parente**

Lavori per circa 13 miliardi ammessi al superbonus, ma in attesa di essere realizzati. E oltre 36mila condomini che hanno avviato le opere nel 2023, e che difficilmente riusciranno a dichiarare la "fine lavori" già quest'anno. Mentre parte l'ultimo mese nel quale la maxi-agevolazione per l'efficientamento energetico sarà premiata con sconti al 110% e al 90%, sul prossimo futuro di migliaia di condomini in tutta Italia si addensano nubi nerissime.

In assenza di una proroga almeno per i cantieri aperti, finora chiesta dall'Ance (si veda l'intervista in pagina) ma esclusa in tutti i modi dall'Esecutivo per ragioni legate ai costi eccessivi, dal 1° gennaio le spese effettuate con il superbonus saranno agevolabili al 70%, almeno 20 punti in meno di quello che era possibile ottenere fino a pochi giorni prima. E questo taglio, necessariamente, metterà a dura prova i rapporti tra committenti e aziende esecutrici.

Molti cantieri rischiano di restare bloccati per mancanza di liquidità.

Spesso, infatti, la chiusura delle opere era stata programmata entro la fine del 2023, con l'agevolazione almeno al 90% e spesso il relativo sconto in fattura. Andando lunghi, magari per ragioni legate alla lentezza nelle forniture di materiali, il piano finanziario dei cantieri andrà modificato. In concreto, il differenziale di 20 punti non sarà più agevolato e quel costo dovrà essere pagato dai condomini, fatte salve le penali per eventuali ritardi.

Non è detto che i proprietari degli appartamenti abbiano a disposizione queste somme. Senza soldi per far avanzare i lavori, i rallentamenti rischiano di diventare ordinaria amministrazione. Con diversi effetti collaterali: imprese che non riescono a incassare i pagamenti potrebbero fallire; condomini che non chiudono i lavori potrebbero vedersi contestare dall'agenzia delle Entrate le agevolazioni già incassate per la prima parte delle opere. E, soprattutto, rischiano di saltare tutte quelle imprese e general contractor che si erano improvvisati per cavalcare l'onda del superbonus negli ultimi due anni. Mentre,

sullo sfondo, il problema non risolto dei crediti incagliati complicherà ulteriormente la situazione.

Non stupisce, allora, che il Consiglio nazionale dei commercialisti, guidato da Elbano de Nuccio, nell'impossibilità di ottenere una proroga, abbia proposto qualche giorno fa attraverso il suo responsabile fiscale, Salvatore Regalbuto un pacchetto di emendamenti anti-contenzioso, da inserire nella legge di Bilancio, per provare almeno a ridurre l'impatto della durissima ondata che potrebbe abbattersi sul nostro Paese.

Si prova, ad esempio, ad affrontare il caso di uno sconto in fattura concordato tra le parti al 110%, che da



gennaio avrà una quota non coperta da agevolazioni. In questo caso, qualora ci sia una transazione tra le parti che porti l'impresa a rinunciare alla quota di corrispettivo non più coperta da superbonus e il committente a non chiedere penali per i ritardi, una norma dovrebbe confermare «il diritto a fruire del superbonus nella misura del 70% del corrispettivo comprensivo della parte rinunciata dall'impresa», anche nel caso in cui il condominio non sia in grado di sborsare il differenziale rimasto a suo carico, considerando la spesa sostenuta alla data di emissione della fattura con applicazione dello sconto.

A questo, si potrebbe aggiungere

una norma che preveda che l'eventuale mancata ultimazione dei lavori negli anni successivi al 2023 non legittimi l'amministrazione finanziaria al recupero delle agevolazioni superbonus già fruite tramite cessione e sconto in fattura.

Sulla concreta praticabilità delle soluzioni proposte sono in corso valutazioni, molto probabilmente destinate a trovare un riscontro eventualmente con la presentazione dei correttivi dei relatori o del Governo nella legge di Bilancio, su cui il Senato si concentrerà dopo aver dato il via libera in settimana al decreto Anticipi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**I commercialisti hanno lanciato diverse proposte per prevenire l'esplosione di liti**

**7.500**

**L'AUMENTO DEI CANTIERI**

I cantieri con lavori con superbonus sono aumentati di 7.500 unità a ottobre rispetto a settembre. Di questi l'87% è per interventi in condominio

**LO SCENARIO**

**I dati Enea**

Continua la crescita dei lavori per l'agevolazione più vantaggiosa

Una crescita senza soluzione di continuità. Gli ultimi dati Enea disponibili mostrano un trend di continuo aumento dei lavori per il superbonus negli ultimi mesi per agganciare l'agevolazione più vantaggiosa ed evitare così la decurtazione al 70% dal 1° gennaio 2024 per i lavori in condominio. In attesa del consuntivo di novembre, a ottobre l'incremento è stato sensibile: 4,3 miliardi in più rispetto al valore degli investimenti ammessi a detrazione rispetto alla fine di settembre. Il 58,5% del totale del valore

degli interventi ammessi a detrazione riguarda i condomini (56,1 miliardi), il 29,4% riguarda le villette (27,2 miliardi) e il 12,1% riguarda le unità funzionalmente indipendenti (11,1 miliardi). In questa forte spinta, cresce anche la divaricazione tra totale degli investimenti (93,8 miliardi) e quelli ammessi a detrazione (attestatisi a 92,4). In pratica ballano quasi 1,4 miliardi di euro di lavori che sono andati oltre i tetti di spesa e che non potranno ottenere agevolazioni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**I conti**

Per i condomini arriva il taglio di 90 e 110 per cento

Se dal 2024 per villette e unifamiliari non ci saranno più agevolazioni, per i condomini gli sconti fiscali subiranno un taglio. Per i condomini il superbonus è, infatti, confermato sia per l'anno prossimo che nel 2025, ma calerà prima al 70 e poi al 65 per cento. Gli effetti pratici di questo cambiamento, però, rischiano di essere drammatici. Se villette e unifamiliari hanno ormai sostanzialmente esaurito la coda di lavori avviati in questi anni, per i condomini la situazione è decisamente diversa. Sono 36mila i cantieri aperti solo nel 2023 e sono circa

13 i miliardi di opere ancora da completare, stando al monitoraggio dell'Enea. Da gennaio tutti questi lavori rischiano di avere forti problemi, a causa del taglio degli sconti fiscali in arrivo. La modifica delle agevolazioni, infatti, comporterà rivedere i piani finanziari delle opere, con un forte contenzioso tra le parti. Inoltre, in caso di blocco dei cantieri c'è il rischio di perdere anche le agevolazioni già maturate: non è possibile ottenere sconti per lavori che vengono lasciati a metà.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**La manovra al Senato**

Stretta in arrivo su plusvalenze e costi indeducibili per chi vende

Doppia stretta in arrivo con la manovra (attualmente all'esame del Senato in prima lettura) per chi venderà seconde case ristrutturate con il superbonus. Saranno, infatti, tassate le plusvalenze per dieci anni dalla fine dei lavori. Chi vende una seconda casa (a meno non sia stata ereditata) in quest'arco temporale andrà incontro al prelievo del 26% sulla plusvalenza generata dall'operazione come reddito diverso. L'intento del Governo è

colpire gli interventi di messa a nuovo e rivendita fatti con intento speculativo. A questo si aggiunge anche il regime di indeducibilità dei costi sostenuti. Per i primi cinque anni solo per gli interventi al 110% che abbiano utilizzato cessione del credito e sconto in fattura (escluso, quindi, chi avendo la capienza fiscale ha sfruttato la detrazione) è previsto un regime di indeducibilità delle spese effettuate dalla base imponibile.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## Le unifamiliari

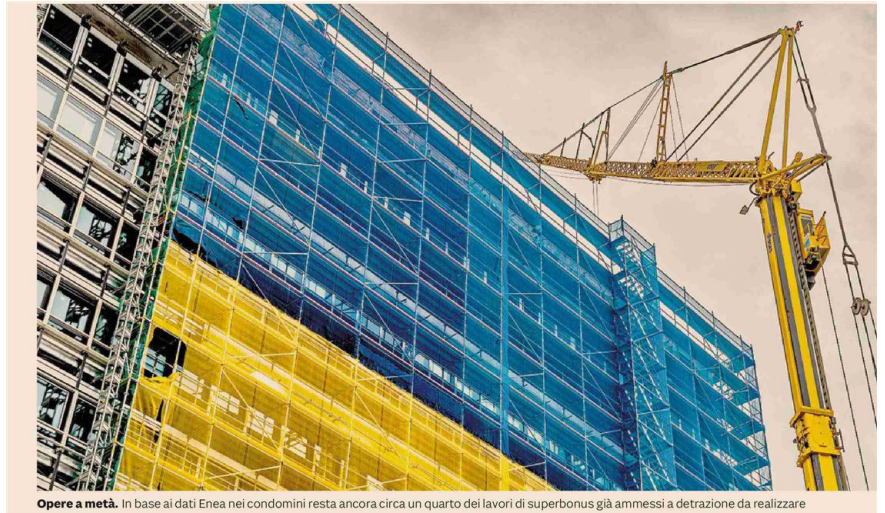
### Ultimo miglio per sostenere anche le spese nelle villette

La fine del 2023 segna anche il capolinea per completare i lavori e i bonifici con il 110% anche nelle unità unifamiliari. L'ultima proroga è arrivata la scorsa estate con il decreto Asset (Dl 104/2023) e ha consentito di ottenere un maggior margine temporale anche per portare a termine i lavori sulle villette. La scadenza che era prevista per il 30 settembre 2023 è stata spostata in avanti di tre mesi: quindi le ultime spese per ottenere l'agevolazione al 110% dovranno essere sostenute entro il 31 dicembre 2023. Resta

ferma la condizione, che aveva contraddistinto anche i precedenti differimenti del termine: il perimetro, infatti, abbraccia quanti avevano già raggiunto uno stato di avanzamento lavori (Sal) al 30% entro il 30 settembre 2022.

Per l'effettivo sostenimento della spesa (in parallelo con i lavori eseguiti) si fa riferimento al criterio di cassa. Quindi per le persone fisiche risulta decisiva la data dell'effettivo pagamento tramite il bonifico bancario o postale «parlante».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**Opere a metà.** In base ai dati Enea nei condomini resta ancora circa un quarto dei lavori di superbonus già ammessi a detrazione da realizzare

## I fronti aperti

### Restano inevase le richieste su proroga e crediti incagliati

Sono almeno di due ordini le richieste di intervento arrivate in questi mesi al Governo per rimediare ai problemi del prossimo anno.

Il primo fronte riguarda la proroga per i lavori. Dopo avere preso coscienza dei problemi di bilancio, la richiesta delle imprese, a partire dai costruttori dell'Ance, si riferisce a una proroga chirurgica dello sconto al 90%, diretta cioè a quei lavori che siano stati già avviati. La discriminante dovrebbe essere avere raggiunto un certo stato di avanzamento entro una determinata data, in modo da escludere una corsa dell'ultimo

minuto ad aprire nuovi cantieri. In questo modo, si consentirebbe una chiusura ordinata delle opere aperte, prevenendo anche rischi per la sicurezza.

L'altro fronte è quello dei crediti incagliati. Dopo diversi mesi nei quali il mercato degli acquisti di bonus da parte di banche e intermediari finanziari si è progressivamente arenato, è arrivata più volte la richiesta di interventi strutturali che consentissero di liquidare crediti rimasti in pancia a imprese e famiglie. Su questo, però, non sono ancora arrivati correttivi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## La nuova comunicazione

### Mappatura dei crediti inutilizzabili Prima scadenza il 2 gennaio

Con l'apertura del canale telematico avvenuta venerdì ha debuttato la nuova comunicazione dei crediti inutilizzabili alle Entrate. La mappatura richiesta da una norma inserita la scorsa estate nel decreto Asset (Dl 104/2023) punta a fare chiarezza sui crediti già oggetto di comunicazione di cessione e sconto in fattura (quindi non quelli che ancora non hanno trovato un primo acquirente) e che sono rimasti sospesi o inutilizzabili per ragioni diverse dalla scadenza del

credito. Il primo vero test per la comunicazione sarà entro il 2 gennaio 2024: data entro la quale vanno trasmesse le inutilizzabilità, la cui conoscenza dell'evento sia avvenuta prima del 1° dicembre 2023. Più in generale l'inutilizzabilità va comunicata alle Entrate entro 30 giorni dall'avvenuta conoscenza dell'evento che l'ha determinata. La mancata comunicazione nei termini comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa tributaria pari a 100 euro.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



# È il momento di una nuova economia della resilienza

**Il rapporto dell'Ance** sullo stato di rischio del territorio italiano  
Emergono troppe fragilità e costi stellari delle emergenze



**Erasmo D'Angelis**

**U**n tempo sarebbe passato alle cronache come un bel paradosso, quello dei costruttori edili contro l'avanzata di "cemento & asfalto", da tempo invece non lo è per nulla. E sono proprio loro, i costruttori edili dell'Ance, con la loro associazione nazionale guidata dalla presidente **Federica Brancaccio**, a richiamare oggi il governo, e anche le opposizioni, alle loro responsabilità di fronte allo choc drammatico di catastrofi in una Italia largamente vulnerabile e punching ball di siccità e alluvioni, frane ed erosioni costiere, terremoti ed eruzioni vulcaniche. Mai come oggi, elenca la presidente, "servono urgenti investimenti in opere di prevenzione dal dissesto idrogeologico e dagli effetti del cambiamento climatico, per aumentare la resistenza dell'edilizia ai terremoti, intervenendo con coraggio". La convenienza, avverte, è di investire la spesa per investire con efficacia e in maniera permanente nella protezione e nella riduzione dei rischi incombenti, semplificando sia le troppe competenze sparse nella pubblica amministrazione che tante procedure, rilanciando il dipartimento Casa Italia di Palazzo Chigi, oggi guidato da Luigi Ferrara, e una nuova struttura di missione tecnica sul modello di Italiasicura che definisca velocemente "una nuova programmazione con l'approvazione di un Piano nazionale di prevenzione e di contrasto al dissesto, aggiornando il piano che a maggio 2017 aveva individuato circa 9.000 interventi su tutto il territorio nazionale per un fabbisogno complessivo di circa 29 miliardi di euro".

L'Ance ha affidato al Cresme la stesura del corposo rapporto che fotografa "lo stato di rischio del territorio italiano 2023", facendo emergere le troppe fragilità e i costi stellari delle emergenze da rischi naturali e da catastrofi meteorologiche. Curato da Lorenzo Bellicini, lo studio presentato al Ministro per la Protezione Civile, Nello Musumeci, rileva lo stato strutturale di predisposizione al rischio della penisola, moltiplicato negli ultimi due decenni dall'estremizzazione climatica. In soli 13 anni, dal 2010 ad oggi, Ance calcola una spesa pubblica nazionale per far fronte ai danni da alluvioni e frane pressoché triplicata. Se dal dopoguerra ad oggi, lo Stato ha sborsato per le emergenze da dissesto idrogeologico complessivamente 358 miliardi di euro, con una media di 4,5 miliardi all'anno, negli ultimi 13 anni la media è salita a 6 miliardi l'anno. Anche per i dopo-terremoti, la spesa con la sola logica dell'emergenza e della riparazione dei danni ha visto un esborso medio dal dopoguerra di 3,1 miliardi all'anno per un totale di 246 miliardi di euro di cui 208 spesi tra il 1944 e il 2009, e 38 miliardi con 2,7 anni tra il 2010 e il 2023. E oggi siamo di fronte al clamoroso paradosso della spesa in corso per le sole tre ricostruzioni dopo i tre peggiori disastri sismici degli ultimi 14 anni - il sisma de L'Aquila nel 2009 costato 17,4 miliardi, in Emilia nel 2012 costato altri 13 miliardi e in Centro Italia nel 2016-2017 che costerà 23,5 miliardi - che insieme impegnano 53,4 miliardi di euro, e sarebbe più della metà dei 100 miliardi



Peso: 82%

calcolati per un serio piano di prevenzione antisismica nazionale con il rafforzamento di tutta l'edilizia più a rischio nelle aree 1 e 2, però considerato ancora fuori dalla nostra portata e perciò lasciato nel cassetto. Che sia l'Italia a rischiare più di tutti lo indica anche il Fondo di Solidarietà dell'Unione europea che negli ultimi 20 anni, rileva **Ance**, ci vede sul podio del paese maggior beneficiario con oltre 3 miliardi di euro ricevuti, pari a circa il 37% dell'importo totale erogato di 8,2 miliardi per l'intera Unione. E la stessa conta degli eventi alluvionali subiti fa emergere i 120 peggiori con 170 vittime nei soli ultimi 12 anni, con il più devastante che ha colpito la Romagna con costi di 8,8 miliardi. Su dati Ispra lo studio rileva 2,4 milioni di italiani in aree a rischio elevato - con 1 milione di famiglie, 632mila edifici e 226mila imprese -, quasi 7 milioni di persone esposte a rischio medio, e 12,3 milioni a rischio moderato. L'aumento degli stati di emergenza nazionali sono un altro indicatore. Dal 2014 sono stati decretati dal Consiglio dei Ministri ben 148 stati di emergenza nazionale, con 24 nei soli ultimi 12 mesi dopo eventi classificati "nazionali" dalla Protezione Civile sia per dimensione geografica che per numero di vittime e di danni. Sono 2 al mese! Ma basterebbe mettere in fila le sole ultime 4 grandi alluvioni con frane che ci hanno colpito nei soli ultimi 14 mesi per far emergere dal fango altri dati impietosi di una escalation impressionante che corre in parallelo con l'aumento del riscaldamento globale e che cambia lo scenario di rischio proiettando l'Italia in una dimensione sconosciuta: l'alluvione nelle Marche del 15 settembre 2022, nell'isola d'Ischia il 26 novembre 2022, nella Romagna dal 1 al 17 maggio 2023, e dal 3 novembre 2023 nella Toscana centrale. Hanno lasciato 45 vittime, centinaia di feriti, decine di migliaia di sfollati, e danni complessivi per oltre 15 miliardi di euro. Quanto la manovra finanziaria 2023. L'**Ance**, in sintonia con l'ordine nazionale degli ingegneri, rilancia oggi la richiesta di forti investimenti sul versante prevenzione, perché anche dal nuovo PNRR rileva risorse per il rischio idrogeologico in calo e per 1,53 miliardi, di cui 1,2 miliardi desti-

nati alla sola alluvione in Emilia Romagna. Chiede di far partire opere utili, quelle che salvano vite umane, proteggono meglio le aree urbane e i sistemi produttivi, e tutelano dal collasso anche i bilanci dello Stato. Si tratterebbe di invertire la spesa, moltiplicando i cantieri più utili per la sicurezza di milioni di italiani. Gli analisti del Cresme, sulla base delle rilevazioni annuali dell'Ispra, rilevano anche la positiva ma leggera inversione di tendenza nel iper-consumo di suolo che caratterizza il nostro Paese. È sempre in costante crescita, ma con minori percentuali di occupazione di suoli vergini, passati da 240 kmq impermeabilizzati ogni anno nel periodo del massimo sviluppo dell'abusivismo nazionale 1960-1990 alla media di 60 kmq tra il 2016 e il 2022. Una diminuzione dovuta sia alla presenza di piani regolatori con maggiori vincoli, sia alla riduzione della deregulation urbanistica collegata alle sanatorie edilizie, sia alla diminuzione della domanda di nuovi spazi nello sviluppo urbano. E sono i costruttori a indicare la nuova strada del recupero e della riqualificazione dell'edilizia esistente. È più conveniente investire nella nuova urbanistica "per le città spugna", nella rigenerazione urbana e nella de-impermeabilizzazione, e su politiche "medio-lunghe" fatte di grandi e piccole opere per il contrasto al dissesto idrogeologico. Una parte dello studio **Ance-Cresme** è dedicata anche al problema idrico, con dati che dimostrano l'elevata dispersione dell'acqua che, nella serie storica dello spreco, è passata dal 32,6% del 1999 al 42,2% del 2020. Un aumento costante e ineluttabile per ogni utilizzo, senza o con scarsi investimenti in manutenzioni e nuove reti, che produce un quadro destinato a peggiorare. Insomma, per l'**Ance** serve mai come oggi il passaggio alla nuova "economia della resilienza". Un approccio insieme da imprenditori e da cittadini, dove giocano un ruolo anche l'etica, la sostenibilità e la qualità dei progetti e del costruito.



Peso:82%



Seguici su



ISCRIVITI AL CANALE

Leggi il Quotidiano

Abbonamenti

Accedi



il Riformista



Il futuro dell'Economia

# Brancaccio alla giornata del Riformista: "Pnrr, priorità alle riforme". Gozzi: "Manifattura italiana di grande eccellenza"

La presidente dell'Ance: "Si percepisce la maturità del Paese nella sua interezza per affrontare questa grande trasformazione". L'appello del presidente di Federacciai: "Dobbiamo difendere la competitività della siderurgia italiana con le unghie e con i denti"

Luca Sablone — 2 Dicembre 2023





Dalla giornata de *Il Riformista* in corso a Napoli arriva un appello chiarissimo da parte di **Federica Brancaccio**, presidente dell'Associazione nazionale costruttori edili (**Ance**): non basta avere a disposizione molte risorse economiche, ma è necessario essere nella condizione di spendere i fondi del Piano nazionale

di ripresa e resilienza in maniera rapida e corretta. “Nella riprogrammazione del Pnrr sono state spostate in avanti alcune riforme. Invece le riforme dovrebbero arrivare prima altrimenti non abbiamo le regole”, è stato il monito di **Brancaccio**. Secondo cui non mancano comunque segnali positivi: “Si percepisce la maturità del Paese nella sua interezza per affrontare questa grande trasformazione”.

Nel dibattito sull'economia, moderato dal giornalista Aldo Torchiano, è intervenuto anche **Antonio Gozzi**: il presidente di **Federacciai** ha puntato l'attenzione sul fatto che l'Italia ha la possibilità di diventare il primo Paese che produce acciaio completamente green. Un obiettivo per cui sono richieste politiche concrete e mirate, eppure in Europa manca una visione comune sull'energia. Non va inoltre dimenticato che le misure di sostegno del settore adottate da alcuni Stati membri (dalla Spagna alla Germania passando per la Francia) rischiano di creare un gap sempre più ampio tra loro e l'industria italiana. “La manifattura italiana è di grande eccellenza. Dobbiamo difendere la competitività della siderurgia italiana con le unghie e con i denti”, è stato l'invito di Gozzi.

**Luca Sablone**



© RIPRODUZIONE RISERVATA



In edicola

Sfoglialo e leggi *Il Riformista* su PC, Tablet o Smartphone

Abbonati

Leggi →

## **Superbonus, da chiudere il 25% dei lavori**

**In tutta Italia i lavori avviati con il Superbonus nei condomini valgono oltre 54 miliardi di euro. Ma ci sono opere da terminare per oltre 13,4 miliardi, pari al 24,6% del totale. È quanto risulta da una stima dell'Ance che fotografa la situazione a ottobre in vista del rischio di blocco che potrebbe concretizzarsi dopo il 31 dicembre, quando, senza proroga, i condomini non potranno più beneficiare dell'incentivo al 110% o al 90%. Tra le regioni più virtuose, Trentino Alto-Adige (con il 17% dei lavori da terminare su un totale di investimenti complessivi per 1,6 miliardi), Basilicata e Emilia Romagna con il 20%. Maglia nera la Campania (34,1%).**



Peso: 3%

LA PROPOSTA

# «Indagine sulla mangiatoia Superbonus»

**Fdi: «Una commissione sullo scandalo voluto e difeso da Conte». Una voragine nei conti**

**Lodovica Bulian**

■ Doveva essere il booster della ripresa, la benzina per la crescita del Pil. Invece ha aperto una voragine che ha inghiottito già oltre 100 miliardi e che costringe l'Italia in una posizione difficile in vista nel nuovo Patto Stabilita sul tavolo dei negoziati europei. Fratelli d'Italia chiede una commissione d'inchiesta sul Superbonus voluto dal M5s. Forza Italia, col vicepresidente della Camera Mulé spalleggia: «Una commissione d'inchiesta non si nega a nessuno». La misura che per l'ex premier Giuseppe Conte avrebbe risollevato l'economia del Paese post pandemia, è il macigno sulla manovra di oggi e sui conti dei prossimi anni.

«La manovra è stato un lavoro difficile. A farle quan-

do ci sono i soldi sono buoni tutti...», dice la premier Giorgia Meloni. L'operazione sui crediti edilizi infatti pesa circa venti miliardi (1% del Pil) che vanno ad aggiungersi al debito italiano in ciascuno dei prossimi quattro anni. Una mina pericolosa sul percorso di risanamento del debito previsto dalle nuove regole del Patto di stabilità che scatteranno dal 2024, in fase di definizione sotto il pressing della Germania. Il ministro dell'Economia Giancarlo Giorgetti chiama in causa il dossier dei crediti edilizi proprio in riferimento alla regola del taglio annuo del debito dell'1% del Pil per i paesi più indebitati. Questa riduzione «si sarebbe verificata già l'anno prossimo se non ci fosse l'eredità del Superbonus», spiega: questa regola «non fa paura all'Italia», ma - osserva - «deve iniziare quando gli effetti del Superbonus si saranno esauriti». Insomma un macigno. «Il bonus, voluto e an-

cora difeso con pervicacia da Giuseppe Conte e dal Movimento Cinquestelle, non è stato altro che la più grande mangiatoia di ladri e truffatori della storia d'Italia - attacca il deputato di Fratelli d'Italia, Francesco Filini (foto)-Fratelli d'Italia chiederà l'istituzione di una commissione d'inchiesta, per fare definitivamente chiarezza ed affinché emergano le responsabilità sul più grande scandalo della stagione di governo giallo-rosso», conclude.

C'è stato «un uso distorto del bonus, con 20 miliardi all'anno di buco da coprire per norme figlie dell'incompetenza e della superficialità», rincara l'azzurra Licia Ronzulli. Del resto Conte ha sempre avuto una narrazione tutta sua. Al Forum Ambrosetti di Cernobbio, ha detto che se nel biennio 2021-22 «siamo stati la locomotiva d'Europa» con una crescita cumulata dell'11 per cento, il merito è in gran parte proprio del Superbonus. «Non è Tele5stelle a dirlo - ha spiegato Conte - è scritto nella relazione

dell'Ufficio parlamentare di Bilancio, che il 40 per cento di quell'11 per cento di pil è dovuto a questo meccanismo». Peccato che l'ufficio parlamentare di bilancio della Camera nella sua relazione di marzo 2023, precisi che il moltiplicatore del Superbonus è «poco al di sotto dell'unità» e rispetto al contributo alla crescita del pil dell'investimento in costruzioni residenziali indicato dall'Istat per il 2021-22 in 2 punti percentuali, solo «la metà è ascrivibile all'incentivo fiscale».

Cioè l'1 per cento del pil in due anni che, rispetto a una crescita di circa 11 punti, è meno del 10 per cento del totale. Non il 40 per cento di cui parla Conte.

I numeri: i lavori avviati nei condomini in tutta Italia valgono oltre 54 miliardi, ma resta da finire un quarto dei lavori, secondo l'Ance, per 13 miliardi. Senza una proroga i condomini non potranno più beneficiare del 110.

**GRAVI RITARDI**

**Milioni di condòmini rischiano di perdere il beneficio del 110%**

**54**

Sono i miliardi di euro usati per i lavori già iniziati nei condomini di tutta Italia

**13**

Sono i miliardi di euro che, secondo l'Ance, mancano per completare i lavori avviati col Superbonus



Peso:31%

# «Un piano casa per il Giubileo»

*La proposta della Comunità di Sant'Egidio al governo: dai 3 miliardi per i lavori dell'Anno Santo anche un fondo per le locazioni, visto che non è stato rifinanziato il contributo affitti. Mancano 600 mila unità di edilizia popolare*

**LUCA LIVERANI**  
Roma

**E** che sia anche il Giubileo dei senza casa. Una parte dei finanziamenti statali per l'Anno Santo del 2025 - 3 miliardi per Roma Capitale - potrebbe alimentare un Fondo per chi vive in povertà assoluta. Oltre ai lavori di adeguamento urbanistico per preparare Roma all'evento, dunque, sarebbe davvero "in clima giubilare" anche realizzare un progetto concreto per affrontare la povertà abitativa. La Comunità di Sant'Egidio lancia la proposta al governo, alla presentazione delle iniziative di solidarietà natalizia, con i tradizionali pranzi dei poveri serviti dai volontari e il lancio della 34ª nuova guida "Dove mangiare, dormire, lavarsi", ormai nota come la "Michelin dei Poveri".

«Ci stiamo preparando a un grande evento - spiega il presidente Marco Impagliazzo - e due sono le proposte concrete che, per il Giubileo, facciamo al governo e alle istituzioni». La prima è quella di «creare un fondo di sostegno alle locazioni, visto che non è stato più finanziato dal governo il fondo per il contributo agli affitti e per la morosità incolpevole». L'altra è quella di «sfruttare l'enorme patrimonio immobiliare non occupato, concordando con i proprietari immobiliari affitti calmierati, e sostenuti da un apposito fondo, a chi ne ha diritto». Si può fare e funziona, sottolinea il presidente Impagliazzo:

«Lo sta sperimentando in piccolo la Comunità di Sant'Egidio con l'Ance, l'associazione dei costruttori, per un progetto di housing sociale. Sarebbe prezioso per gli inquilini ma anche per i proprietari, che conterebbero su affitti puntualmente pagati».

L'Italia, ricorda Sant'Egidio, registra 5,6 milioni di persone in povertà assoluta (quasi il 10% degli italiani) di cui 1,3 milioni minorenni, quasi il 14%. «Una cifra impressionante, che peggiora al Centro e al Sud nella fascia tra 4 e 6 anni». Minori spesso anche in povertà educativa: «Siamo agli ultimi posti in Europa per il contrasto all'abbandono e alla dispersione scolastica, che sfiora il 13%». Sant'Egidio sottolinea i dati nazionali sulla povertà abitativa: «C'è una crescita degli sfratti: nel 2022 sono stati emessi 42 mila provvedimenti, il 9,4% in più rispetto all'anno precedente, di cui 34 mila per morosità incolpevole, cioè famiglie che non ce la fanno a pagare. Solo a Roma sono 30 mila i nuclei familiari ad avere chiesto al Comune un contributo per l'affitto».

E sono «gli enti gestori dell'edilizia pubblica a segnalare l'insufficienza dell'offerta edilizia: mancano almeno 600 mila unità immobiliari. Solo a Roma sono 14 mila le famiglie in attesa di una casa popolare. E 3 mila le persone che vivono letteralmente in strada. Marco Impagliazzo ricorda anche la situazione degli alloggi per gli studenti universitari fuori sede, che mette in discussione il diritto allo studio: «A fronte di 800 mila studenti fuori sede, solo 40 mila hanno un posto letto negli studentati universitari,

appena il 4,9 per cento».

Per ridare un tetto e la dignità a chi dorme per strada i progetti di co-housing sono un modello vincente: «Due o tre persone che convivono in piccoli appartamenti: a Roma gestiamo 25 case per 75 persone. C'è il nostro sostegno nella fase iniziale, poi entro uno o due anni si va verso l'autonomia. Le persone che coinvolgiamo in convivenze, contando anziani e disabili, sono almeno 600 a Roma. A cui si aggiungono le migliaia di profughi arrivati con i corridoi umanitari, oggi sono in autonomia».

In attesa di una soluzione, la guida "Dove mangiare, dormire lavarsi" può fare la differenza per chi non ha un tetto. Una guida tascabile per orientarsi nel mondo della solidarietà, pubblicata a Roma, Napoli, Genova, Padova, Milano, in alcune città europee e a Buenos Aires. E con la campagna "A Natale, aggiungi un posto a tavola" sostenuta dal 2 al 26 dicembre dal numero solidale 45586 anche quest'anno la Comunità di Sant'Egidio chiede sostegno per l'iniziativa il #nataleper tutti, che, a partire dal pranzo di Natale a Santa Maria in Trastevere, raggiungerà migliaia di poveri e fragili in Italia e nel mondo. Il 41° anniversario del pranzo di Natale con i poveri sarà vissuto in oltre 70 paesi del mondo, una tavola mondiale per 250.000 invitati: in Europa (Spagna, Germania, Russia, Austria, Ungheria, Romania, Francia, Portogallo, Ucraina, Belgio...); nelle Americhe (Salvador, Messico, Argentina, Guatemala, Cuba, USA, Canada...); in Africa (Mozambico, Guinea Conakry, Burkina Faso, Costa d'Av-



Peso: 36%

rio, Camerun, Madagascar, Tanzania, Uganda, Congo, Malawi, Nigeria...); in Asia (Indonesia, Filippine, Cambogia, Pakistan...).

«Tra gli sponsor della campagna - ha spiegato Marco Impagliazzo - quest'anno c'è anche l'allenatore della Nazionale, Luciano Spalletti».

A Roma il 24 Dicembre sera ci saranno cene di Natale itineranti, presso le stazioni e nei luoghi frequentati dalle persone senza dimora. Il giorno di Natale saranno 20 mila gli ospiti tra pranzi e momenti di festa con distribuzioni, in diversi quartieri della città e dell'area metropolitana.

A Santa Maria in Trastevere si terrà la grande festa con i poveri, da mezzogiorno in poi del 25 dicembre. In Italia, parteciperanno a pranzi e momenti di circa 80 mila persone. Oltre a Roma, un altro centinaio di città tra cui Genova, Messina, Bari, Milano, Firenze, Torino, Novara, Napoli, Padova, Catania, Cosenza, Palermo, Trieste, Bologna.

» RIPRODUZIONE RISERVATA

## LA CAPITALE

Presentata la 34<sup>a</sup> edizione della guida "Dove mangiare dormire lavarsi", la "Michelin dei poveri" Pranzi di Natale per 20 mila persone tra Santa Maria in Trastevere e altre cento città italiane. Nel mondo saranno 250 mila gli invitati



La presentazione di "Dove mangiare dormire lavarsi 2024" della comunità di Sant'Egidio



Peso:36%

**CITTÀ IN SCENA**  
FESTIVAL DELLA RIGENERAZIONE URBANA  
13/17 dicembre 2023  
ROMA  
AUDITORIUM PARCO DELLA MUSICA ENNIO MORRICONE  
MAXXI  
CASA DEL CINEMA



scopri tutto il programma su [auditorium.com](http://auditorium.com)

Main Partner



Peso:39%

## "Città in Scena": a Roma il primo Festival dedicato alla rigenerazione urbana

Dal 13 al 17 dicembre, cinque giorni per la rinascita urbana e sociale delle città italiane

AUDITORIUM PARCO DELLA MUSICA ENNIO MORRICONE 07 dicembre 2023 10:00

La rigenerazione urbana è un processo complesso che mira a migliorare la qualità della vita nelle città, riqualificando spazi e luoghi degradati e creando nuove opportunità economiche e sociali.

Si tratta di un processo che coinvolge diversi attori, dalle istituzioni locali alle imprese, dai cittadini ai professionisti del settore, e dove, la cultura, gioca un ruolo fondamentale.

Un Festival per parlare della rigenerazione urbana

Dal 13 al 17 dicembre 2023 Roma ospiterà "Città in Scena", il primo Festival dedicato alla rigenerazione urbana in Italia: il programma prevede una serie di incontri, presentazioni, dibattiti, confronti, proiezioni e spettacoli che si terranno in tre diverse sedi:

Auditorium Parco della Musica Ennio Morricone: sede principale del Festival, ospiterà gli eventi più importanti, tra cui il convegno istituzionale del 14 dicembre.

MAXXI: il Museo Nazionale delle Arti del XXI secolo, vedrà protagonista una rassegna video di documentari che esplorano contraddizioni ed opportunità del processo di rigenerazione urbana

Casa del Cinema: gestita da Fondazione Cinema per Roma, ospiterà un ciclo di sette film per ripercorrere alcune tappe fondamentali dell'immaginario cinematografico urbano

L'iniziativa, promossa da Fondazione Musica Per Roma, ANCE-Associazione Nazionale Costruttori Edili, Associazione Mecenate 90 e CIDAC-Associazione delle Città d'Arte, con il contributo di Intesa Sanpaolo e Deloitte, intende valorizzare e raccontare la forte capacità progettuale delle città italiane, in particolare quelle intermedie, riflettendo su come la cultura sia il motore della rigenerazione urbana.

Il programma di "Città in Scena"

Il Festival "Città in Scena" rappresenta un'importante opportunità per riflettere sul ruolo della cultura nella rigenerazione urbana.

L'iniziativa offre un'occasione di confronto e di scambio di idee tra i diversi protagonisti del settore, e può contribuire a diffondere la consapevolezza del potenziale della cultura come motore di cambiamento e di sviluppo per le nostre città.



Peso:91%



**Per scoprire il programma di eventi completo e avere maggiori informazioni, è possibile visitare il sito web del Festival o seguire la Pagina Facebook dell'Auditorium Parco della Musica Ennio Morricone.**



Peso:91%



archiportale<sup>®</sup>  
architecture, design, interiors

# 05 EVENTI



[The Frame](#)

## Città in Scena: a Roma un grande Festival di Rigenerazione Urbana

5 giorni di eventi e incontri dedicati alla rinascita urbana e sociale delle città italiane

Autore: [cecilia di marzo](#)

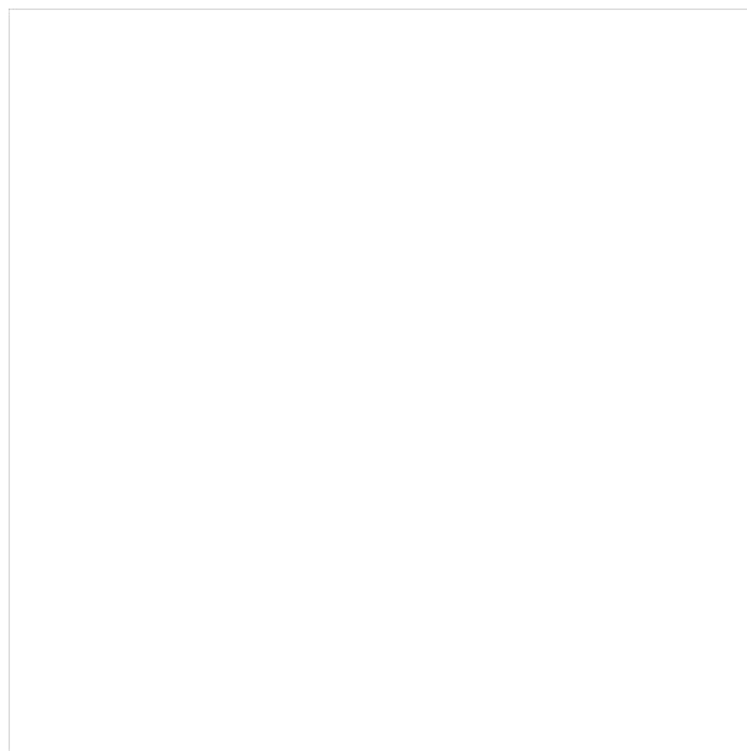
segnala ad un amico | versione stampabile

Dimensione testo

[interno\\_DESIGN CENTER\\_Richiesta](#)



[interno\\_SHOP\\_Instock\\_Instock](#)



05/12/2023 - Dal 13 al 17 dicembre 2023 Roma è teatro del primo festival della rigenerazione urbana in Italia, con **Città in Scena**, prodotto da Fondazione Musica Per Roma, [ANCE- Associazione Nazionale Costruttori Edili](#), Associazione Mecenate 90 e CIDAC- Associazione delle Città d'Arte, con il contributo di Intesa Sanpaolo e Deloitte quali Main Sponsor.

Il **Festival diffuso della rigenerazione urbana** intende valorizzare e raccontare la forte capacità progettuale delle città italiane, in particolare quelle intermedie, che stanno mostrando forme e modelli per una trasformazione del nostro Paese nelle direzioni dell'inclusione, della sostenibilità e della resilienza.

L'appuntamento avrà luogo ospitato in tre diverse sedi - Auditorium Parco

della Musica Ennio Morricone, MAXXI e Casa del Cinema – che accoglieranno istituzioni, architetti, paesaggisti, scienziati, imprenditori, operatori del settore e della finanza e protagonisti della scena nazionale e internazionale, quali **Joao Nunes** (PROAP), **James Corner** (FIELDOPERATIONS), **Josep Bohigas**, **Manuel Gausa**, **Carles Llop**, **Patrizia Di Monte** (GRAVALOSDIMONTE), **Dan Budik** (TOPOTEK1), **Giuseppe Scaglione**, **Jeannette Sordi**.

Il 14 dicembre, inoltre, il Festival ospiterà un grande convegno istituzionale con esponenti del Governo per raccontare la rigenerazione urbana, economica e sociale sotto i profili della cultura, dello sport e dell'ambiente.

La scelta degli organizzatori si fonda sulla convinzione che la rigenerazione urbana possa contribuire allo sviluppo intellettuale, sociale ed economico delle comunità e sull'idea che temi di rilievo come la rinascita urbana e sociale non debbano restare riservati a pochi, ma essere al centro di un dialogo più ampio e diffuso che coinvolge tutti i cittadini, dagli amministratori locali agli studenti.

Città in Scena, Festival diffuso della rigenerazione urbana, non vuole rappresentare infatti solo i cambiamenti del Paese ma anche la complessità e la molteplicità del dibattito e degli argomenti che caratterizzano i processi di rigenerazione urbana.

Il Festival prevede 5 giorni di incontri, presentazioni, dibattiti, confronti, proiezioni e spettacoli dedicati al racconto di iniziative eccellenti: progetti realizzati, in corso o in cantiere che hanno come obiettivo la rigenerazione di luoghi e spazi per nuove funzioni coerenti con lo sviluppo di nuovi modelli urbani e che utilizzano la cultura come elemento guida della trasformazione.

Punto di partenza è un lungo lavoro di confronto svolto a partire dallo scorso aprile in cinque città italiane, nel corso di altrettanti appuntamenti rivolti alle principali macro-aree o regioni del Paese: Novara per il Nord Ovest, Padova per il Nord Est, Livorno per il Centro, Bergamo-Brescia per la Lombardia, Salerno per il Sud. Cinque tappe sul territorio che hanno consentito uno sguardo approfondito sui progetti più interessanti in corso ma anche l'identificazione degli snodi tematici che riguardano la rigenerazione urbana nella sua complessità. Un tema che non può essere ridotto a definizioni e modelli, ma che invece si caratterizza proprio per essere un processo in divenire, caratterizzato da una molteplicità di modalità e di campi di applicazione.

L'evento di dicembre valorizza quanto emerso nelle tappe precedenti, anche attraverso una selezione dei temi e dei progetti più significativi trattati in quelle sedi. Inoltre, approfondisce i temi centrali della rigenerazione urbana e del cambiamento nelle città con un duplice sguardo sulle realtà italiane e sulle esperienze a livello internazionale.

Il programma, supervisionato per conto del Comitato Scientifico del festival dai proff. Elena Granata (PoliMI), Annalisa Metta (UniRoma3) e Mosè Ricci (Sapienza Università di Roma), prevede differenti format di incontro, confronto e dibattito organizzati in un ricco palinsesto, così strutturato:

- **Racconti**, brevi momenti di presentazione del proprio progetto di rigenerazione ad opera di ogni città media partecipante alla prima fase progettuale;
- **Argomenti**, incontri tra amministratori, esperti, operatori economici e fondazioni su tematiche specifiche di attualità legate alla città.
- **Progetti**, Speech/Lectio – uno al giorno - tenuti da un esperto di particolare rilievo su un progetto internazionale di grande rilevanza, dedicati a 3 macro-temi: Vivibilità, Spazio, Appartenenza;

- **Confronti**, momenti di approfondimento e dibattito sulle grandi questioni urbane, relative alle città di medie e grandi dimensioni in particolare;
- **Pre-Visioni**, un incontro di studenti e studentesse con esperti e amministratori locali per presentare le proposte di rigenerazione urbana elaborate dalle scuole superiori romane, durante il percorso formativo "Ri|Gener|Azione", a cura del Dipartimento di Pianificazione Design e Tecnologia dell'Architettura di Sapienza Università di Roma e attivato nel mese di ottobre con l'ausilio dell'Ufficio Scolastico Regionale;
- **Dilemmi**, un convegno istituzionale con esponenti di Governo e principali attori dei processi di rigenerazione urbana nel Paese;
- **Le Città Invisibili**, a cura di Fondazione MAXXI e Fondazione Feltrinelli, su rapporto tra sociale e virtuale nel contesto cittadino;
- Una **rassegna cinematografica**, 10 film sia documentari che di finzione, che raccontano la città e le sue trasformazioni, in collaborazione con Fondazione Cinema per Roma;
- **3 spettacoli**: l'opera teatrale di Domenico Iannacone Che ci faccio qui in scena; lo spettacolo di Emilio Casalini Creatori di Bellezza. Emozioni, sogni, visioni, progetti, territori, vite, destini; l'appuntamento con la rassegna Lezioni di Rock Le scoperte dell'America. Le città (New York, Chicago, San Francisco) con Ernesto Assante, Gino Castaldo e AuditoriumBand diretta da Gigi De Rienzo.

Il programma del Festival include inoltre convegni, talk e incontri con le imprese. Non solo, nel programma verrà dato spazio anche alle arti, valorizzate attraverso mostre e percorsi espositivi.

Scheda evento:



13-17/12 ROMA  
Città in Scena

Consiglia questa notizia ai tuoi amici

#### ULTIME NEWS SU EVENTI

- 05.12.2023  
**Città in Scena: a Roma un grande Festival di Rigenerazione Urbana**
- 04.12.2023  
**A febbraio torna il Courmayeur Design Week-end**
- 01.12.2023  
**Carissimo Pinocchio, designer e grafici italiani ridisegnano il burattino più famoso del mondo**

[le altre news](#)

The Frame

[Condizioni generali](#) | [Informativa Privacy](#) | [Cookie](#) | [Note Legali](#) | [Contatti/Assistenza](#) | [Lavora con noi](#) | [Pubblicità](#) | [Rss feed](#)

© 2001-2023 Edilportale.com Spa, P.IVA 05611580720 n. iscrizione ROC 21492 - Tutti i diritti riservati  
Iscritta presso il Tribunale di Bari, Num.R.G. 1864/2020 [Riproduzione riservata](#)



# FORTUNE ITALIA



Architettura

## La seconda vita degli ex

BY **ALESSIO GAROFOLI E PAOLA PIEROTTI\***

DICEMBRE 3, 2023



### Architettura come

#### RIGENERAZIONE URBANA LA SECONDA VITA DEGLI EX

Cambiare destinazione d'uso e innovare il mix funzionale utilizzando la leva del design. Un viaggio nella provincia italiana dove si lavora per valorizzare caserme, edifici religiosi, fabbriche e spazi pubblici. L'inchiesta di PPAN

FORTUNE ITALIA PAPAN SPECIALE ARCHITETTURA

Da Bergamo a Piacenza, da Modena a Taranto, da Crotone a Lamezia Terme, è iniziata la rivoluzione degli "ex": un cambio di destinazione d'uso per promuovere la rigenerazione urbana, costruendo sul costruito, con interventi di recupero o di sostituzione edilizia. Oltre Roma e Milano, questo tipo di operazioni fiorisce nell'Italia dei mille campanili.

In prima linea gli interventi per l'abitare e l'ospitalità con progetti che fanno letteratura come quello realizzato a **Sanremo** al posto dell'ex tribunale costruito negli anni '60 che ha lasciato il posto ad una residenza per anziani firmata dallo studio **Calvi Ceschia Viganò architetti associati**. Un'iniziativa diventata realtà in 15 mesi, dall'acquisto dell'area, messa all'asta dal Comune, alla valorizzazione dell'immobile.

Dal senior living nella città dei fiori all'**hotellerie in Laguna**. Tra gli altri cantieri aperti uno a **Murano**, dove sono partiti a giugno i lavori per il **Langham Venice**: un 5 stelle lusso – su progetto di **Matteo Thun & Partners** – con 133 camere, di cui 30 suite. Acquisito da **Rio dei Vetrai srl**, società di **Great Eagle Group**, per circa 32,5 mln di euro, la consegna è prevista per il primo trimestre 2026. Il progetto farà rinascere non solo il



### Leggi anche



### Creare valore e benessere per fare la differenza



### Un Vitruvio per l'era di ChatGPT



**Casino Mocenigo** del XVI secolo, ma anche una fabbrica di vetrai del XX secolo. Nella Serenissima tanto altro bolle in pentola: dopo lustri di abbandono, l'ex **Ospedale al Mare del Lido** vedrà concretizzarsi "Mare" dell'imprenditore tedesco **Frank Gotthardt della Cgm**: nell'area da 48mila mq, alienata da **Cdp Real Asset sgr**, sorgerà un hub tecnologico dedicato alla medicina con un investimento da oltre 100 mln.

Da Modena a Napoli rimane una scommessa la riconversione delle ex **Manifatture Tabacchi**; intanto a **Firenze** prosegue la rigenerazione del complesso razionalista degli anni '30 firmato **Pierluigi Nervi** e attivo fino al 2001. Un fondo del gruppo **Aermont Capital** sta sviluppando l'intervento da 30 milioni investiti insieme a **Cassa depositi e prestiti**. **Numerosi gli studi italiani e internazionali coinvolti per dare forma al mix funzionale**; la metà degli alloggi è già venduta, benché non siano ancora terminati.

Sempre nel capoluogo toscano sono attivi da gennaio i cantieri per la riqualificazione dell'ex **Teatro Comunale** (già Politeama fiorentino) del 1862, di cui è rimasta in piedi solo la facciata: qui vedrà la luce entro il 2024 **Teatro Luxury Apartments**, 156 appartamenti di lusso gestiti per essere affittati dal gruppo **Starhotels**, che guida l'operazione insieme a **Hines**. Il progetto dello studio **Vittorio Grassi Architects** spiccherà per sostenibilità, ottenendo la certificazione Leed Gold.



**CAMPO LAUDATO S1**. Intervento da 180 mln di euro quello per l'ex **Macricco di Caserta**. Il progetto promosso dalla **Curia** è firmato **Alvisi Kirimoto** e punta su un **partenariato pubblico-privato-comunità**. Foto di **ALVISI KIRIMOTO**

Le città di mare scommettono sul recupero dei loro fabbricati: da Palermo a Trieste, passando per Livorno e Genova che ha in cantiere l'operazione del **Waterfront di Levante con un masterplan di Renzo Piano**, ma dove in campo ci sono operatori privati come **Cds Holding insieme a Orion, con Obr e Starching** tra i professionisti. Investimento monstre dove è già partita la commercializzazione degli spazi nel nuovo **Palasport. Caserme ed ex conventi rinascono diventando luoghi per la cultura, sedi universitarie o strutture per l'ospitalità**. Storie che in questi mesi sta raccontando l'iniziativa "Città in scena", il festival diffuso della rigenerazione urbana – promosso da **Mecenate90, Ance** e **Fondazione Musica per Roma** – in gran parte spinte dal **Pnrr** quando a leva pubblica.

Anche dal Sud arrivano buone notizie con iniziative promosse da **Invimit** sia per resort turistici che per residenze per studenti. **Storie virtuose anche di partnership pubblico-privata come quella sostenuta da Engie per il Museo e il Real Bosco di Capodimonte a Napoli, con progetto di Corvino+ Multari** e altre di forte impatto sociale com'è la rigenerazione dell'ex **Macricco di Caserta** promosso dalla **Curia**, proprietaria del sito, con



**Ingegneria, Italferr leader per ricavi operativi**

## Ultima ora

**La seconda vita degli ex**

15 minuti fa

**La risposta ai farmaci? La prevede l'algoritmo**

42 minuti fa

**Polmoniti in Cina, il punto e le indicazioni degli esperti**

47 minuti fa

**Il ministro Urso e Elon Musk, una conversazione telefonica per il futuro del Made in Italy**

14 ore fa

**Il Censis analizza il futuro incerto dell'Italia tra invecchiamento, paure e nuove tendenze**

14 ore fa



**FORTUNE ITALIA**

**9 del 2023**

**SOMMARIO**

uno studio di fattibilità firmato **Alvisi Kirimoto**.

**Naturale che anche le fondazioni bancarie siano della partita: a Torino un team guidato da Cino Zucchi Architetti con Politecnica ha vinto il concorso per il restyling della Cavallerizza Reale:** l'ex residenza sabauda, abbandonata da tempo, ospiterà la nuova sede della Compagnia di San Paolo, centri di formazione e residenze temporanee per l'ateneo. A ridosso un'altra gara per un hotel è stata assegnata da **Cdp** a **Genius Loci Architettura**.

*\*Alessio Garofoli e Paola Pierotti/giornalisti PPAN*

**ABBONATI ORA E LEGGI CONTENUTI ESCLUSIVI**

**ISCRIVITI ALLA NEWSLETTER**



## MISSIONE 6 PER L'EDILIZIA — *perché serve un cambio di rotta*

Oggi abbiamo davanti una sfida che non possiamo permetterci di perdere, quella del Pnrr. Il Piano rappresenta la concreta opportunità di proiettare il Paese nel futuro, con uno sguardo che vada ben al di là del 2026, superando l'inerzia che ci ha immobilizzati per decenni e realizzando tutte le opere che servono realmente ai cittadini, per migliorare la qualità della vita, rendere più efficiente il funzionamento dei servizi e rafforzare l'assistenza alle persone e la tutela dei più fragili

### PIERO PETRUCCO

Vice presidente **Ance** e presidente Federazione dei costruttori europei, Fiec

// **L'edilizia sanitaria** è stata particolarmente penalizzata negli anni della crisi. Tra il 2010 e il 2019, in particolare, abbiamo assistito a un vero e proprio crollo degli investimenti nel comparto, con un pesantissimo -75%, che ha acuito i consistenti divari regionali già esistenti. Ed è con questo gap che abbiamo dovuto affrontare gli anni della pandemia e i nuovi bisogni legati alla salute. Ma storicamente gli interventi di ristrutturazione e ammodernamento del patrimonio sanitario pubblico, affidati a un programma pluriennale di interventi che risale alla legge 67/1988, si sono scontrati con mille difficoltà attuative. Tutte quelle, o perlomeno, la gran parte di quelle che hanno pesato sulla realizzazione delle opere pubbliche nel Paese: cronica debolezza e depotenziamento delle amministrazioni pubbliche, difficoltà a programmare e pianificare gli interventi, regole di funzionamento del mercato in continuo cambiamento, carenze progettuali e contenziosi. Tanto che la Corte dei Conti nel 2021 ha individuato un tesoretto di circa dieci miliardi di euro ancora da spendere su 23 miliardi da utilizzare mediante accordi di programma. Ritardi evidenti che hanno portato, a giugno 2022, a istituire un tavolo tecnico in materia di edilizia sanitaria, coordinato dal Dipartimento per la programmazione e il coordinamento della politica economica (Dipe). Una scelta che va senz'altro nella direzione giusta e che, anzi, potrebbe essere seguita dalla creazione di una specifica

struttura di missione, in grado di coordinare tutti i soggetti coinvolti stabilmente e proporre le modifiche normative necessarie ad accelerare la realizzazione degli interventi. Oggi abbiamo davanti, infatti, una sfida che non possiamo permetterci di perdere, quella del Pnrr. Il Piano rappresenta la concreta opportunità di proiettare il Paese nel futuro, con uno sguardo che vada ben al di là del 2026, superando l'inerzia che ci ha immobilizzati per decenni e realizzando tutte le opere che servono realmente ai cittadini, per migliorare la qualità della vita, rendere più efficiente il funzionamento dei servizi e rafforzare l'assistenza alle persone e la tutela dei più fragili.

Gli interventi rientrano nella Missione 6, che riserva alla sanità 18,5 miliardi di euro in investimenti complessivi, di cui circa 7,5 che coinvolgono direttamente il settore delle costruzioni. Di questa fetta, tre miliardi sono destinati a realizzare case e ospedali della comunità e 4,5

per potenziare i posti letto, gli interventi antisismici ma anche per il miglioramento tecnologico nella gestione dei dati sanitari.

La fase di programmazione e riparto dei fondi per l'edilizia sanitaria è avvenuta nei tempi previsti. Purtroppo finora non si può dire altrettanto per quella attuativa. Gli ultimi dati ufficiali sulla spesa, contenuti nella terza relazione sullo stato di attuazione del Pnrr, vedono infatti il comparto della sanità in fondo alla classifica, con un livello di spesa, aggiornato a fine 2022, che ammonta a soli 79 milioni di euro, cioè lo 0,5% delle risorse



Peso: 70%



destinate. Non è possibile rischiare un flop. Una spinta importante per superare lo stallo potrebbe arrivare coinvolgendo capitali privati, attraverso operazioni di partenariato pubblico-privato che hanno l'indubbio vantaggio non solo di generare un effetto leva, ma anche di aumentare l'efficienza dell'intervento. L'operatore economico, infatti, potrà incassare il canone di disponibilità solo al termine della fase di investimento e avrà, quindi,

un forte incentivo a realizzare l'investimento in tempi più celeri e nel rispetto dei costi previsti. Condizioni essenziali per rispondere alle esigenze dei cittadini.  
//



**7,5 miliardi** di euro del Pnrr destinati alle costruzioni sanitarie, divisi in:

**3 miliardi** di euro per le case e gli ospedali di comunità

**4,5 miliardi** di euro per potenziare i posti letto, gli interventi antisismici e il miglioramento tecnologico nella gestione dei dati sanitari

Fonte: pnrr.salute.gov.it

**Fondo legge 671/1988**



Su **23 miliardi** di euro destinati all'edilizia sanitaria,

**10 miliardi** sono ancora da spendere in accordi di programma

Fonte: Corte dei Conti 2021



Peso:70%

# Il residenziale sempre più asset class per grandi investitori

**Previsioni.** Il segmento sconta il rialzo dei tassi e dei costi di costruzione e l'incertezza geopolitica. È la fetta più importante del mercato: nel 2022 il valore stimato delle vendite ha sfiorato i 123 miliardi

**Laura Cavestri  
Paola Dezza**

**C**ompravendite in contrazione, mutui in discesa oltre il 30% e locazioni in aumento. Detto questo, però, «l'allentamento delle politiche monetarie avrà un impatto graduale, che si vedrà nel secondo trimestre dell'anno prossimo. Mentre gli affitti continueranno a crescere per eccesso di domanda, da studenti, lavoratori in trasferta e turisti. E perché chi deve acquistare non trova immobili in quantità e qualità adeguata. Un tema che richiede un equilibrio tra sostenibilità e mercato che chiama in causa anche l'aiuto delle pubbliche amministrazioni».

È l'affresco macro-economico di Luca Dondi, ad di Nomisma ad aprire ieri mattina, dopo l'intervento del direttore Fabio Tamburini, i lavori dell'evento «Il giorno della casa 2023» de Il Sole 24Ore, che si è svolto nella sede milanese del gruppo e in streaming e tutto dedicato al residenziale. Alti tassi di interesse per i mutui, caro-prezzi e una precarietà sempre più palpabile.

Tanto che, precisano i dati di Nomisma, il 7,3% della domanda potenziale di acquisto si è già trasferita sull'affitto.

Il mondo residenziale è in evoluzione – ha detto Edoardo De Albertis, ceo di Borio Mangiarotti –. I costi di costruzione sono cresciuti moltissimo e poi stabilizzati verso l'alto. Se tre-quattro anni fa si costruiva a 1.600 euro al mq, oggi per lo stesso prodotto ne servono 2.300-2.400. La nuova revisione del Pgt dovrebbe prevedere non solo edilizia sociale al 40% sopra i 10mila mq, ma anche per le aree sopra i 5mila mq. Si rischia il blocco del mercato».

«È indubbio che sia un anno difficile per la residenza libera, per motivi psicologici più che reali. Il 2024 sarà un anno di selezione importante – ha detto Attilio Di Cunto, ad di EuroMilano –. Gli acquirenti istituzionali potrebbero re-

stare ancora alla finestra, anche perché i costi in salita comprimono i rendimenti e non sono appetibili rispetto a un Bot al 4,8 per cento». Certamente si viaggerà verso una stabilizzazione dei tassi di interesse, una cura molto drastica che la Bce ha inflitto all'economia allo scopo di contenere l'inflazione.

«I trend fanno emergere nuove esigenze – ha aggiunto Mirko Paletti, Presidente Filcasa –. Sempre più single in futuro e coppie senza figli che avranno bisogno di spazi più contenuti, mentre il numero crescente di anziani richiederà appartamenti, ma anche servizi».

Si guarda già all'anno che verrà.

«Il 2024 – ha sottolineato Domenico Bilotta, managing director Investire Sgr – sarà un anno felice per gli investimenti immobiliari, l'asset class residenziale incorpora principi di diversificazione e contenimento del rischio che la rende interessante. Noi stiamo guardando a tante operazioni, ma esiste un tema di risorse che deve essere risolto. Per rendere le città disponibili bisogna ragionare sul lungo periodo». Gli fa eco Emanuele Caniggia, ad di DeA Capital Real Estate Sgr, che ci tiene a sottolineare come tutto il sistema che gira intorno all'immobiliare dovrebbe lavorare unito per realizzare quella qualità che va oltre il singolo edificio. «Il residenziale è un'asset class che offre una serie di benefici – ha detto Caniggia –. Il vero passaggio da fare, oltre all'adeguamento di normative, è la ricerca di una costruzione di residenziale sostenibile per le città, anche da un punto di vista economico. Le città sono agglomerati economici che devono sopravvivere».

«La casa resta un rifugio – ha sottolineato Elena Granata, docente di Urbanistica al Politecnico di Milano – ma ormai l'abitare trascende le mura per ritrovarsi nei servizi, nel quartiere come comunità, negli spazi verdi. La casa non è solo rendita ma misura della qualità del benessere, di spazio tra le case». Ecco allora che entra in gioco una figura nuova, il placemaker, in grado di riqualificare gli spazi comuni in città portan-

doli a un livello di qualità elevato.

Si guarda anche al 2030 e alla direttrice sulla "casa green" che imporrà investimenti importanti, per i quali, ricorda Angelica Krystle Donati, presidente dei giovani di Ance, «servirà un coinvestimento pubblico, come ci ha insegnato il 110%. I volumi cresceranno se si potrà fare cessione del credito». Anche perché, ricorda Luke Brucato, chief strategic officer di Immobiliare.it Insights «L'efficienza energetica può portare a un divario del valore di mercato sino al 25 per cento».

Sui servizi ruota l'offerta innovativa. Come ha spiegato Flavio Angeletti, managing director di Joivy Investments, «Il nostro gruppo punta a una gestione completa dell'asset per consentire ai proprietari di massimizzare i ritorni minimizzando gli oneri e includendo anche soluzioni di rinnovo e arredo per facilitare la vendita».

Resta una certezza il mercato del lusso. «Il mercato immobiliare di lusso italiano continua a essere interessante, anche per gli investitori stranieri e, secondo le previsioni, continuerà a esserlo anche nel 2024 – ha chiarito Bill Thomson, chairman Knight Frank Italian Network –. E guarda non solo a Milano. Ma anche a Venezia, Como e Napoli».

«Se un'asset class deve essere organizzata in modo diciamo industriale, deve avere un piano strategico di lungo periodo – ha concluso Davide Albertini Petroni, presidente di Assoimmobiliare –. Proprio su questo stiamo lavorando, tenendo conto di fattori come la dinamica demografica e la necessità di aumentare l'offerta abitativa



nelle città secondarie e di incrementare l'offerta a prezzi accessibili nelle grandi città. Bisogna creare una domanda di nuove case, anche favorendo interventi regolatori per rendere le abitazioni più accessibili».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

650

**I PARTECIPANTI**

Sono stati oltre 650 i partecipanti – in presenza nella sede milanese del Sole 24 Ore e in streaming – dell'evento «Il giorno della casa», il primo dedicato al

residenziale e alla sua prima edizione. Oltre ad analizzare l'andamento del mercato 2023, il parterre di esperti del mondo real estate ha individuato trend, obiettivi e sfide del prossimo anno



**LUCA DONDI**  
DALL'OROLOGIO  
Amministratore delegato di Nomisma

**I relatori**



**DOMENICO BIOTTA**  
Managing Director  
InvestIRE Sgr



**L'ABITARE E I SERVIZI**  
«Una volta si costruiva ovunque. Oggi l'immobile deve aggregare servizi e inserirsi in una comunità»



**ANGELICA DONATI**  
Presidente  
Ance Giovani



**IL SUPERBONUS 110%**  
«Per edifici efficienti serve un coinvestimento pubblico e la possibilità di cessione del credito»



**DAVIDE ALBERTINI PETRONI**  
Presidente  
Assimmobiliare



**VISIONE DI LUNGO PERIODO**  
«Bisogna venire incontro alla dinamica demografica e aumentare l'offerta in città secondarie e accessibili»



**MICAELA MUSSO**  
Direttore generale  
Abaco Team



**RIFUGIO ANCHE PER I GIOVANI**  
«Da una survey effettuata su giovani under 30, oltre il 68% ha dichiarato di voler comprare casa entro 5 anni»



**ELENA GRANATA**  
Docente di Urbanistica  
al Polimi



**LO SPAZIO TRA LE CASE**  
«L'abitare trascende le mura per aprirsi a servizi, relazioni e aree verdi e questo misura la qualità del benessere»



**FLAVIO ANGELETTI**  
Managing Director  
Joivy Investments



**L'OFFERTA DI JOIVY**  
«Una gestione completa dell'asset per ottimizzarne i ritorni, incluse soluzioni di rinnovo e arredo»



**LUKE BRUCATO**  
Chief strategy officer  
Immobiliare.it Insights



**I VANTAGGI DI CASA «GREEN»**  
«Le case più efficienti sono vendute a un prezzo superiore del 25% rispetto a quelle di bassa classe energetica»



**EMANUELE CANIGGIA**  
Ad di Dea  
Capital Real Estate Sgr



**AGGLOMERATI URBANI**  
«La costruzione residenziale deve essere più sostenibile per le città, anche da un punto di vista economico»



**EDOARDO DE ALBERTIS**  
Ceo  
di Borio Mangiarotti



**MANCA L'EDILIZIA PUBBLICA**  
«Con l'impennata dei costi di costruzione non si può fare Ers senza azzerare oneri di area o di urbanizzazione»



**ATTILIO DI CUNTO**  
Ad  
EuroMilano



**POLITICA ABITATIVA ASSENTE**  
«In Italia, il pubblico non fa edilizia pubblica. Se deve farla il privato, lo si metta nelle condizioni di edificare»



**MIRKO PALETTI**  
Presidente  
Filcasa



**CAMBIO DI PARADIGMA**  
«In pochi anni si è passati dal chiedersi dove dormo e quanto spendo a come vivo e come investo i risparmi»



**BILL THOMSON**  
Chairman  
Knight Frank Italian Network



**IMMOBILIARE LUXURY**  
«Il mercato del lusso continuerà a interessare gli investitori stranieri, ritengo anche nel 2024»



IMMAGELORUMITA



Peso:58%

## DOPO L'INTERVENTO DI PATRIZIA POLENGHI SUL DIARIO

L'allarme su rischi e opportunità del BIM al 2025 è già partito, mondo della progettazione diviso sulla scadenza

*Il Consiglio nazionale ingegneri difende l'accelerazione della digitalizzazione impressa dal codice 36 e chiede di intensificare la formazione nella PA e nelle professioni per arrivare preparati alla scadenza ed evitare proroghe. Il presidente del Consiglio nazionale Architetti Miceli parla di norme come "grida manzoniane" e prevede un "inevitabile correttivo". Il coordinatore della Rete Professioni Tecniche Zambrano invita le PA a colmare ritardi e vuoti servendosi dei professionisti come consulenti e prestatori di servizi tecnici. Anche l'ANCE studia il dossier – di Giorgio Santilli*

L'allarme per il rischio di gravi ritardi nell'adozione del BIM, che l'articolo 43 del codice 36 rende obbligatorio dal 1° gennaio 2025 per tutti gli appalti di lavori di importo superiore a un milione di euro, è generalizzato, ma il mondo della progettazione si divide fra chi vuole comunque mantenere la scadenza puntando a innalzare il livello della sfida di modernizzazione nel 2024 soprattutto nelle pubbliche amministrazioni e chi ritiene che un approccio più graduale sarebbe utile per evitare di arrivare alla scadenza impreparati. Il dibattito su opportunità e rischi del BIM negli appalti è stato rilanciato dall'intervento di Patrizia Polenghi, presidente CEAS e rappresentante OICE per la Lombardia, ospitato dal «Diario dei nuovi appalti» ([che si può leggere qui](#)): al termine di un'analisi accurata, Polenghi giunge alla conclusione che alla data del 1° gennaio 2025 sarebbe più utile restringere l'obbligo del BIM alle sole opere di importo superiore a 5 milioni di euro e rinviare per le opere più piccole. La questione resterà di grande attualità per tutto il prossimo anno, ma il tema di una modifica eventuale al codice va affrontato per tempo. Qui di seguito le reazioni più rilevanti che abbiamo raccolto sull'intervento di Polenghi.

Chi condivide in pieno la preoccupazione è il presidente del Consiglio nazionale degli Architetti, Francesco Miceli, secondo cui «intervenire sarà indispensabile». Questo il suo ragionamento. «La diffusione del BIM – dice – ha avuto nel nostro Paese uno sviluppo molto più lento rispetto a quanto avvenuto nel resto dell'Europa. Questo ritardo, dovuto in primo luogo alle particolari caratteristiche del mercato dei servizi di progettazione, va ricercato anche nell'assenza di normative di supporto ed incentivazione alla diffusione e gestione informativa digitale del sistema delle costruzioni. È l'intero sistema, in altre parole, a essere impreparato a introdurre modelli di gestione digitale delle informazioni nei processi di costruzione di edifici e delle opere pubbliche in particolare, basti pensare che soltanto il 30% delle strutture di progettazione ricorrono al sistema BIM certificato. Siamo lontani, quindi, dal realizzare gli obiettivi di produttività e di coerenza con le direttive europee».

Sulla norma del codice, Miceli fa professione di realismo: «L'obbligo del Bim a decorrere dal 1° gennaio 2025 per un importo a base di gara superiore a un milione di euro ricorda molto le "grida di manzoniana memoria". Poiché oltre al ritardo già registrato nell'ambito del mondo professionale bisogna considerare la strutturale difficoltà delle stazioni appaltanti ad attuare gli adempimenti cui devono assolvere sulla base delle nuove norme in materia di gestione digitale delle procedure di gara. Gli obblighi previsti dal Codice, quindi, non potranno essere rispettati e sarà inevitabile un intervento correttivo per evitare la paralisi del settore delle opere pubbliche di importo fra 1 e 5 milioni che sono la maggioranza».



Più cautela e posizioni più articolate dal mondo dell'ingegneria. La posizione del Consiglio nazionale degli ingegneri è espressa dal consigliere Lorenzo Catta. «Il nuovo codice dei contratti – dice Catta – ha impresso una decisa accelerazione verso la digitalizzazione del ciclo di vita dell'opera pubblica. Non si parla di semplici rappresentazioni tridimensionali o di informatizzazione di documenti ma di dematerializzazione dei processi, con l'introduzione di piattaforme informatiche

1/3

che consentono di caratterizzare e gestire l'intero ecosistema degli appalti. Si tratta di una delle principali innovazioni del codice che, come tale, ha colto in ritardo gli operatori del settore: gli operatori economici privati e, forse maggiormente, le pubbliche amministrazioni. Queste ultime scontano sovente carenza di figure tecniche in organico rispetto alle reali necessità e da anni non investono a sufficienza in innovazione tecnologica e formazione del personale».

Serve, per gli ingegneri, un'accelerazione capace di rispondere alla sfida ed evitare di mettere il tema in un limbo, perdendo un'occasione di innovazione profonda. «L'entrata in vigore al primo gennaio 2025 di fatto sospende un cronoprogramma già in atto con precedenti normative – continua Catta – ma rappresenta una data certamente non distante. Occorre un cambio di passo per evitare che anche questa innovazione rappresenti un miraggio che di anno in anno diventa più distante, con proroghe che diventano consuetudine. Il legislatore ha fatto una scelta, peraltro dedicando un'intera parte con 18 articoli del codice, nonché un allegato e diffuse altri riferimenti nel testo, e non possiamo sottrarci a questa incombenza. Abbiamo un intero anno per formare i nostri tecnici e integrare le dotazioni software e hardware delle stazioni appaltanti, laddove necessario. Evitiamo di arrivare a dicembre e all'ennesima proroga».

Concorda nella sostanza, ma è ancora più drastico nella posizione, Armando Zambrano, già presidente del CNI e oggi coordinatore della Rete delle Professioni Tecniche (RPT). «Il decreto che definisce i tempi e le procedure per l'utilizzo del BIM per le opere della PA – dice Zambrano – risale al dicembre 2017: fu approvato sulla base di una proposta formulata da un'apposita commissione ministeriale in cui era rappresentata la Rete delle Professioni Tecniche. Nessuno può dire quindi che la scadenza del 2025 per le opere sotto il milione di euro non fosse sufficiente per consentire alle amministrazioni di organizzarsi per l'adozione di uno strumento fondamentale ad accelerare i tempi di esecuzione, assicurare qualità nelle opere, garantire procedure di gestione e manutenzione adeguate, oltre che possibilità di risparmi e verifiche sull'utilizzo dei finanziamenti».

Zambrano sottolinea anche che «moltissimi professionisti tecnici hanno da tempo proceduto a formarsi adeguatamente nell'uso del BIM» e su questo aspetto ricorda «le tantissime iniziative formative sul tema BIM organizzate dagli Ordini nazionali e territoriali, d'intesa con le Università, che potrebbero essere certamente incrementate».

Poi arriva la proposta su cui lavorare per tenere insieme il rispetto della scadenza e il raggiungimento di buoni livelli di efficienza. «Nella logica di un buon utilizzo delle risorse, dell'accelerazione delle procedure, del rispetto dei tempi, e della qualità delle opere, obiettivi peraltro fissati dal PNRR – dice Zambrano – si possano mantenere i tempi previsti, utilizzando i professionisti tecnici competenti ed esperti nel BIM cui le amministrazioni possono rivolgersi per i servizi tecnici di progettazione e vigilanza sui lavori».

A condizione, verrebbe da dire, che una strada chiara sia tracciata già da oggi. Lasciare il tema a galleggiare per dodici mesi non serve a nessuno. E infatti il tema, a dispetto della scadenza lontana, è caldissimo. Anche per le imprese: ANCE lo ha messo all'ordine del giorno di una riunione di presidenza che si terrà prima della fine dell'anno, con l'obiettivo di assumere una



Peso:1-100%,2-84%

posizione netta e unitaria su un tema che suscita preoccupazione diffusa. Va trovato un equilibrio fra chi sta compiendo sforzi per adeguare i propri processi produttivi agli standard richiesti dall'innovazione e le difficoltà oggettive date dalla qualificazione delle stazioni appaltanti e dalla mancanza di manodopera specializzata.



**GLI INVESTIMENTI**

# Quanto costa il ponte a Salvini Meno soldi per il nord e le città

Per i prossimi anni, tre quarti delle risorse per le infrastrutture saranno destinati al ponte sullo Stretto. Questo costringerà il leader della Lega a trascurare alcune delle esigenze del nord, oltre che dei centri urbani

EDOARDO ZANCHINI  
ecologista

Quanto succede tra Messina e Reggio Calabria avrà da ora in avanti un riflesso politico ben oltre la cronaca locale. È bastata la notizia della cancellazione della gara per l'acquisto di nuovi traghetti *dual fuel* destinati allo Stretto di Messina da parte di Rfi per scatenare alcuni giorni fa un'aspra polemica.

D'altronde, la decisione del governo di inserire in legge di Bilancio uno stanziamento per la realizzazione del ponte sullo Stretto di 780 milioni di euro nel 2024, e una autorizzazione complessiva di spesa pari a 11,63 miliardi, è davvero senza precedenti e dimostra la volontà di andare fino in fondo per farne il progetto bandiera della legislatura. La mossa di Matteo Salvini ha però delle conseguenze politiche che non sarà semplicissimo gestire.

L'Ance, l'associazione nazionale dei costruttori edili, in audizione in parlamento sulla manovra ha messo in evidenza come i nuovi stanziamenti infrastrutturali per i prossimi tre anni andranno per oltre i 3/4 al ponte sullo Stretto di Messina. E che «tale quota raggiunge l'87 per cento dei fondi stanziati se si considera la totalità degli stanziamenti pluriennali previsti fino al 2038».

Il rischio, sottolineato dai costruttori, è che il ponte diventi l'opera calamita di tutti i fondi destinati alle Infrastrutture nei prossimi anni, con la conseguenza che bisognerà fermare interventi al sud come al nord,

grandi e piccoli, che da tempo tutti considerano prioritari. Oltretutto, tenendo ferme le risorse per un'opera che non ha proprio di fronte una strada spianata.

**La volta buona?**

La legge di Bilancio rappresenta sicuramente una svolta senza precedenti per la realizzazione del ponte sullo Stretto e oggi sembrano esserci tutte le condizioni politiche e finanziarie perché questa sia la volta buona. Lo conferma l'aumento di capitale della Società Stretto di Messina con 370 milioni di euro riservato al ministero dell'Economia, che consentirà di aumentare il personale e pagare incarichi e consulenze. La vera novità rispetto al periodo Berlusconi è che sarà lo Stato a coprire tutte le spese, sono infatti scomparse le promesse dei privati interessati e pronti a finanziare l'intervento. Per questo vale la pena capirne di più, a prescindere da come la si pensi rispetto all'opera. Per evitare ulteriori perdite di tempo, il governo ha deciso di ripartire dal progetto elaborato dal Consorzio Euro-link, che nel 2005 aveva vinto la gara per la realizzazione dell'opera.

Ed è stata fatta ripartire la Società Stretto di Messina, scegliendo come amministratore delegato Pietro Ciucci che l'aveva guidata fino alla decisione del governo Monti di fermare l'opera nel 2012 per le difficoltà tecniche ed economiche. Per evitare contenziosi e superare le osservazioni fatte dall'Anac sulla necessità di andare ad una nuova gara, è stata indicata con chiarezza la spesa finale prevista in modo da rientrare nei limiti fissa-

ti dalle norme Ue per evitare di dover effettuare una nuova procedura d'appalto nel caso di superamento di oltre il 50 per cento del costo originario dell'appalto.

La sfida tecnica è però enorme, perché nessun ponte è mai stato costruito di questa dimensione e soprattutto in un'area a rilevante rischio sismico. E solo dalla risoluzione di questi problemi potrà esserci certezza sul costo finale dell'infrastruttura ed è per questo che da Salvini bisogna pretendere trasparenza e imparzialità su chi sarà chiamato a valutare l'opera.

Il Wwf ha già messo in evidenza una questione su cui gli ambientalisti sono pronti a dare battaglia. Il costo originario del ponte alla base dell'assegnazione era di 3,9 miliardi, e anche considerando gli aggiornamenti per inflazione con la cifra stanziata dal governo si va oltre il limite massimo entro cui il costo può crescere senza una nuova gara. E dunque si aprirà un contenzioso.

Un'altra questione mai risolta dal progetto presentato nel 2003 è l'impatto su un'area tutelata dalle Direttive eu-



Peso:74%

Il presente documento è ad uso esclusivo del committente.

488-001-001

ropee Habitat e Uccelli per la delicatezza del contesto e il transito degli uccelli migratori. Intanto, i tecnici del Servi-

zio Bilancio del Senato hanno sottolineato la necessità di aggiornare i prezzi che risalgono a dieci anni fa e di considerare anche la spesa per le opere di Anas e Rfi indispensabili a collegare autostrada e binari previsti con la Sicilia e la Calabria, che ancora devono essere progettate e finanziate.

**Ino al nord**

La scelta di puntare tutto sul ponte apre diversi fronti politici da gestire in un paese che nei prossimi anni avrà difficoltà a realizzare investimenti pubblici visto l'enorme debito pubblico e i vincoli europei. Finora, Salvini ha garantito l'impegno a portare avanti progetti infrastrutturali in ogni parte del paese. Ma con l'impegno miliardario per il ponte come si potranno rispettare le tante promesse? Ad esempio, proprio al nord è scoppiata la questione dei valichi per le chiusure per lavori ai tunnel del Monte Bianco e del Frejus, per i progetti ancora fermi e non finanziati di collegamenti ferroviari verso le Alpi capaci di garantire sbocchi sicuri ai mercati internazionali,

come denunciano le imprese dei trasporti. Mentre al sud si dovranno gestire le polemiche legate al fatto che proprio la Lega e Matteo Salvini per anni hanno sostenuto che il ponte sarebbe stata una cattedrale nel deserto. E, malgrado gli interventi finanziati dal Pnrr siano rilevanti per i cantieri ferroviari e l'elettrificazione, rimangono ancora enormi buchi nei collegamenti e pochissimi treni in circolazione. Stesse richieste e preoccupazioni vengono da chi vive nell'area dello Stretto, a cui bisognerà garantire che gli investimenti promessi per migliorare i collegamenti — con nuove navi *dual fuel* e con batterie elettriche, Frecciarossa più corti per entrare più velocemente nei traghetti — riqualificare stazioni e elettrificare i porti non si fermino. Proprio nella polemica sulla vicenda delle navi di cui è stato fermato l'acquisto, alcuni interventi pro ponte hanno insistito sul fatto che non si deve più perdere tempo con traghetti e collegamenti che presto saranno inutili. Se la strategia è cancellare tutto quanto messo in campo per migliorare l'attraversamento, quando al ministero c'era Enrico Giovannini, rischia di diventare un boomerang per il governo. Perché quelli sono gli interventi che chi vive e fa il pendolare tra Sicilia e Calabria aspetta con più urgen-

za e che possono vedere in poco tempo la luce.

**Problemi urbani**

Poi c'è il capitolo delle città, dove è già partita la polemica sulla cancellazione di 30 milioni di euro per il sistema tramviario di Firenze, 10 per l'acquisto di materiale rotabile a Roma e altri a Catania per la metropolitana. "Riprogrammati" secondo il ministero. Ma è chiaro che nel momento in cui il prossimo anno 780 milioni di euro dovranno andare al ponte la coperta diventa assai corta per tutti gli altri interventi.

E in questo scenario cosa ne sarà delle Fs nei prossimi anni non sarà una questione banale, lasciando da parte la fermata del treno di Lollobrigida, per garantire che rimanga indipendente e capace di portare avanti i progetti che servono davvero al paese e non al ministro di turno.

A Roma, ad esempio, sono saltati tutti gli interventi sulle stazioni promessi per il Giubileo e rinviata sine die la chiusura dell'anello ferroviario attesa da trent'anni. Alcuni commentatori avevano messo in evidenza come la scelta di Salvini di prendersi il ministero delle Infrastrutture sarebbe stata un banco di prova per nulla banale per il segretario della Lega. Ora i nodi sono venuti al petti-

**Promesse**

Con l'impegno per il ponte, altre esigenze verranno trascurate

**Il leader della Lega Matteo Salvini** dovrà anche gestire le polemiche sul fatto che per anni il suo partito ha sostenuto che il ponte sullo Stretto sarebbe stato una cattedrale nel deserto

FOTO ANSA



Peso:74%



# SOCIAL

## FACEBOOK



Ance  
2 h · 🌐

...

Su Il Messaggero #CittainScena

📍 Dal 13 al 17 dicembre a

Auditorium Parco della Musica Ennio Morricone  
MAXXI - Museo nazionale delle arti del XXI secolo  
Casa del Cinema

Non mancare!

👉 <https://www.auditorium.com/it/festival/citta-in-scena-2023-festival-della-rigenerazione-urbana/>



## TWITTER



ANCE @ancenazionale · 2g

...

Il Vicepresidente Perciaccante alla presentazione del Rapporto @svimez. Investimenti in costruzioni e Pnrr determinanti per la crescita del Sud nel triennio 2023-2025



ANCE @ancenazionale · 4g

...

#superbonus: su @sole24ore l'intervista di @GiuseppeLatour alla Presidente Brancaccio. Servono misure urgenti per evitare le gravi conseguenze della scadenza al 31 dicembre delle agevolazioni fiscali





ANCE @ancenazionale · 5g ...

Il Vicepresidente Ghella alla guida della delegazione italiana in visita a Madrid per rafforzare la collaborazione italo-spagnola e dare avvio a nuove partnership in Europa e nei mercati terzi

@GhellaSpa



## LINKEDIN



Ance 17.590 follower  
1 giorno · 🌐 ...

Dal 13 al 17 dicembre 2023 Città in scena in Auditorium Parco della Musica

Promosso da #Ance, Associazione Mecenate 90, Cidac e Fondazione Musica per Roma

Per info e programma 🖱️ <https://lnkd.in/eB7T8bx5>



Città in Scena 2023 | Auditorium Parco della Musica

auditorium.com · 2 min di lettura