

**ANCE** | ASSOCIAZIONE NAZIONALE  
COSTRUTTORI EDILI

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

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

**27-31 gennaio 2025**

RAIUNO - TG1 ECONOMIA 14.00 - "Acquistare casa, un sogno sempre più difficile" - (28-01-2025)



RAITRE - TG3 19.00 - "L'edilizia nel 2025" - (28-01-2025)



RAIDUE - TG2 13.00 - `Casa: Ance, acquisto impossibile per 10 milioni di italiani` - (28-01-2025)



TGCOM24 - NEWS POMERIGGIO 17.00 - "Impossible comprare casa" - (28-01-2025)



RAI NEWS - ECONOMIA 24 17.30 - "La casa sogno impossibile per 10 milioni di famiglie" - (28-01-2025)



TGCOM24 - THE FLIGHT 15.00 - "Casa, impossibile acquistarla per 10 milioni di italiani" - (29-01-2025)





RADIO 24 - 24 MATTINO - LE INTERVISTE 08.10 - `Ance: 10 milioni di italiani non riescono ad avere una casa` - Intervista Federica Brancaccio (29-01-2025)

RADIO 24 - DUE DI DENARI 11.05 - "Ance, comprare casa è impossibile per 10 milioni di famiglie" - (28-01-2025)

RADIO 24 - GR24 16.00 - `Ance: la casa per gli italiani è diventata un miraggio` - (28-01-2025)



RAI RADIOUNO - IL CAFFE` DI RADIO1 06.30 - "La casa, un sogno irrealizzabile" - (30-01-2025) - Intervista Vicepresidente Ance Piero Petrucco

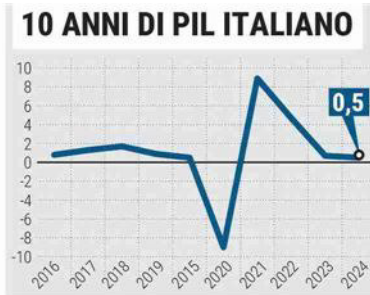


RADIO CAPITAL - CAPITAL RECORDS 14.00 - "Una casa in città resta un sogno per 10 milioni di famiglie" - (28-01-2025)

## L'Italia si è fermata il governo non centra gli obiettivi sul Pil Irpef, tagli a rischio

BARONI, MONTICELLI

**L'**economia arranca: a fine dicembre, per il secondo trimestre consecutivo, l'Italia ha registrato crescita zero: il 2024 chiuderà col Pil in aumento di appena mezzo punto. -PAGINE 2 E 3



Nel 2024 crescita dimezzata rispetto alle previsioni. Si complica il calo delle tasse al cetto medio

# Il Pil allo 0,5%: il governo non centra l'obiettivo Più lontano il taglio Irpef

### LA GIORNATA

PAOLO BARONI  
LUCA MONTICELLI  
ROMA

**L'**economia italiana arranca: a fine dicembre, per il secondo trimestre consecutivo, il Paese ha registrato crescita zero, col risultato che il 2024 chiuderà col Pil in aumento di appena mezzo punto, ben distante quindi dall'obiettivo dell'1% indicato dal governo nel suo Piano strutturale di bilancio, mentre il 2025 parte subito male con una crescita acquisita pari a zero. Questi dati, sommati a quello dell'occupazione -

che a dicembre è cresciuta appena dell'1%, mentre la disoccupazione è risalita al 6,2% - scatenano l'opposizione con Pd, 5 Stelle e Italia Viva all'attacco di Giorgia Meloni e del ministro dell'Economia.

Chiuso nel fortino di via XX Settembre Giancarlo Giorgetti evita di commentare pubblicamente i dati dell'Istat, né intende rispondere alle critiche delle opposizioni che lo accusano di aver sbagliato le stime sui conti pubblici. Nonostante la frenata del Pil sia più forte del previsto, il ministro è convinto che la manovra ap-

provata regga: «Le nostre stime sono sempre prudenti, sono stati considerati gli scenari peggiori», ribadiscono dal Mef. Lo stesso Giorgetti, a metà dicembre, mentre la Camera era alle prese con la legge di bilancio, aveva ammesso che l'obiettivo di una crescita all'1% fosse ormai impossibile da raggiungere, ma era convinto di poter arrivare alme-



Peso:1-5%,2-54%,3-10%

no allo 0,7%. E' evidente che il Paese negli ultimi sei mesi si sia fermato, tuttavia c'è la volontà da parte del governo di far emergere il bicchiere mezzo pieno, ad esempio evidenziando il leggero miglioramento dell'industria a novembre, perché lo scenario complicato è comune in buona parte dell'Europa, a partire dalla Germania. Sta di fatto che la retorica dei mesi scorsi di Palazzo Chigi sui numeri «record» dell'economia italiana si sta scontrando con la dura realtà dei numeri.

«Non c'è alcuna manovra correttiva in vista», è la risposta che arriva dal Tesoro sulla possibilità che il piano di rientro del deficit concordato con la Commissione europea rischi di essere compromesso dalle previsioni al ribasso.

Nella maggioranza serpeggiana preoccupazione. Dentro Forza Italia si teme che il taglio delle tasse al ceto medio possa slittare. Tema al centro della passata manovra, è una misura che poi è saltata perché il concordato fiscale non ha garantito le coperture per ridurre dal 35 al 33% l'aliquota Irpef sui redditi

tra 28 mila e 50 mila euro. «Ne avremmo dovuto discutere nei primi mesi di quest'anno, chissà se avremo le risorse per intervenire nella prossima legge di bilancio», si chiede un deputato azzurro.

In base alle stime preliminari diffuse ieri dall'Inps (il dato definitivo arriverà poi a inizio marzo) anche nel quarto trimestre 2024 l'economia italiana è rimasta ferma. Tra i comparti in calo agricoltura e pesca ed i servizi, in crescita appena moderata la manifattura. Male i consumi interni mentre la domanda estera, nonostante le turbolenze internazionali, in chiusura d'anno ha garantito un apporto positivo.

A pesare sul 2024 è stata innanzitutto la crisi del settore manifatturiero, confermato sempre ieri anche dall'andamento del fatturato dell'industria in calo su base annua per il ventesimo mese consecutivo. Una crisi questa che si trascina ormai da un paio d'anni e che, stando ai dati sulla produzione dello scorso novembre, vede andar male soprattutto il comparto della raffinazione del petrolio (-15,5%),

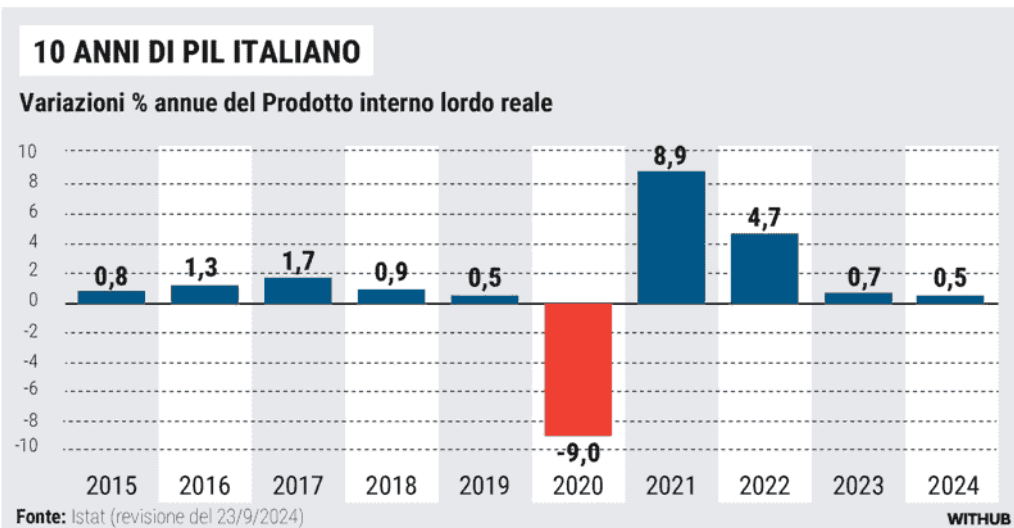
l'automotive (-13,8), la fabbricazione di macchinari (-6,2) e poi la chimica ed il tessile-abbigliamento. Scontiamo certamente le difficoltà di due dei nostri principali partner commerciali visto che la Germania è ancora alle prese con una pesante recessione e chiude il 2024 con un Pil in calo dello 0,2%, mentre la Francia nel terzo quadrimestre è scesa dello 0,1. E poi pesa il caro-energia, come continua a ripetere il presidente di Confindustria Emanuele Orsini segnalando la perdita di competitività delle nostre produzioni.

Sul fronte interno la fine degli incentivi pesa sull'andamento del settore delle costruzioni. L'aumento delle opere pubbliche trainato dal Pnr «non ha compensato il calo dell'edilizia privata e per il 2025 è atteso un ulteriore rallentamento» fanno sapere i costruttori dell'Ance, secondo i quali il 2024 chiuderà con un calo degli investimenti del 5,3% che salirà poi a -7% quest'anno. «Il ciclo espansivo post-pandemia è giunto al termi-

ne», commenta la presidente **Federica Brancaccio**.

E poi ci sono i consumi interni, a loro volta stagnanti per molti mesi e che a fine anno non hanno compiuto quello scatto che in molti si attendevano, restando quindi notevolmente sotto le attese, nonostante il taglio del cuneo fiscale, la crescita dell'occupazione e il rinnovo di diversi contratti nazionali. Cocente la delusione di Confcommercio che si aspettava un aumento di 4 decimi del Pil. A sua volta Confesercenti parla di «andamento deludente» della nostra economia e di una sostanziale tenuta dei consumi delle famiglie, che però sono in calo dello 0,1% nell'ultimo quadrimestre. Per Confcommercio «senza nuovi impulsi favorevoli sarà molto difficile raggiungere un traguardo di incremento del Pil attorno all'1% nell'anno in corso». Già, ma se il nuovo taglio delle tasse si allontana? —

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**Giorgetti minimizza l'impatto sui conti: "La manovra regge le nostre stime caute"**



Peso:1-5%,2-54%,3-10%

Il presente documento non è riproducibile, e' ad uso esclusivo del committente e non e' divulgabile a terzi.

470-001-001

# NEL 2024 PROCEDURE DI APPALTO PER 59 MILIARDI, -36% SUL 2023 MA +55% SUL LIVELLO 2021 PRE-PNRR

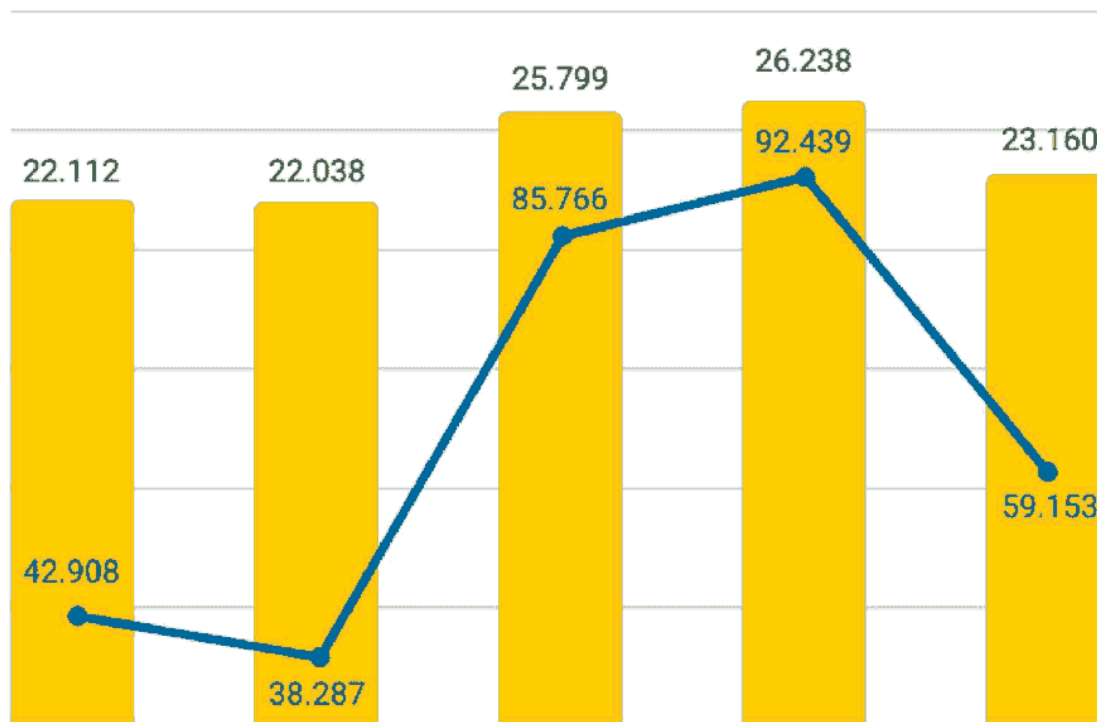
Data 30/01/2025

di Giorgio Santilli

Anche eliminando i bandi Pnrr, che l'Ance stima in 7,5 miliardi fino a ottobre per il 2024, il livello sarebbe del 55% superiore al dato 2021. Il mercato ordinario degli appalti pubblici va a gonfie vele e il nuovo codice fa bene al settore (ma non alla concorrenza). Il dato straordinario di Rfi a 15,5 miliardi (+24%), unico committente con dato positivo rispetto al 2023 oltre alla sanità (+24%). All'estremo opposto Anas che, contro ogni previsione e non essendo influenzato dal Pnrr, fa un clamoroso -44%. Sui comuni impatta la fine del Pnrr: -66%. Crolla l'appalto integrato (-54%).

## I BANDI DI GARA DAL 2020 AL 2024

■ numero bandi ■ importo totale (milioni di euro)



2020

2021

2022

2023

2024

Fonte: Cresme Europa Servizi

Il mercato degli appalti di lavori pubblici va a gonfie vele, dopo e oltre il Pnrr. Molti osservatori hanno evidenziato nei mesi scorsi, anche con enfasi e con una certa dose di banalizzazione, la forte riduzione dell'importo complessivo delle procedure di appalti rispetto al 2024, senza curarsi di un confronto con gli anni "ordinari" precedenti al biennio "fuori scala" 2022-2023 dei bandi Pnrr (circa 60 miliardi). Ora i dati annuali 2024 del Cresme consentono di fare qualche riflessione quasi definitiva, con la doverosa premessa che – in una fase di mercato molto meno trasparente del passato come è l'attuale – soltanto un lavoro continuo di monitoraggio dei siti dei singoli enti appaltanti, di verifica e pulizia rispetto a centinaia di sovrapposizioni, di verifica del singolo bando consente di far emergere dati scientifici e inattaccabili.

Anzitutto l'importo complessivo delle procedure avviate (quindi procedure aperte e procedure negoziate con e senza bando) ammonta a 59,1 miliardi che significa -36% se confrontato ai 92,4

miliardi del 2023 ma significa + 55% rispetto ai 38,3 miliardi del 2021. Se anche volessimo provare a sottrarre il dato dei bandi di lavori Pnrr del 2024 – che l'Ance stima a 7,5 miliardi fino a ottobre scorso – avremmo un valore "ordinario" al netto di Pnrr di 51,7 miliardi da confrontare con i 33,4 miliardi del 2021 (al netto di 4,9 miliardi Pnrr). Il mercato ordinario 2024 anche in questo caso si confermerebbe superiore del 55% rispetto ai livelli del 2021.

Questa è una dimensione strutturale del mercato, che va oltre le congiunture Pnrr e segna semmai l'eredità del Pnrr oltre lo straordinario. Non è questa la sede per fare un'analisi delle ragioni di questo salto, né per fare una previsione di quanto resterà di questo "salto" negli anni prossimi. L'unica considerazione che si può fare oggi è che il nuovo codice degli appalti, diventato pienamente operativo nel luglio 2023, certamente non ha provocato né blocchi né flessioni del mercato ordinario e semmai può essere stato una "cura ricostituente" del mercato.

Anche qui è difficile individuare una ragione, probabilmente il traino indiretto del Pnrr non è estraneo, ma occorre immediatamente ricordare anche che il codice fa bene al mercato, ma non alla concorrenza e alla trasparenza, visto che oltre l'80% del numero delle procedure (il dato è di Bankitalia) è stato avviato senza un avviso o un'informazione agli operatori economici. Sarebbe estremamente azzardato stabilire qui un nesso fra andamento positivo del mercato e mancanza di trasparenza (che significa comunque semplificazione e accelerazione dei tempi). E anche se una correlazione venisse dimostrata, la concorrenza e la trasparenza costituiscono valori fondamentali e costitutivi (almeno per Diario DIAC).





Torniamo ai dati del Cresme che offrono lo spunto per altre considerazioni. La tabella della ripartizione fra committenti è, come sempre, portatrici di considerazioni molto interessanti.

Il primo dato sorprendente – perché controcorrente rispetto all'andamento generale – è quello delle ferrovie che totalizzano 15,5 miliardi di euro di procedure avviate rispetto ai 12,5 del 2023. C'è quindi una crescita del +24%. Sono l'unico committente che ha un dato positivo insieme alla sanità pubblica (che cresce del 24% da 2,1 a 2,6 miliardi).

I dati Anac sui 50 bandi di maggiore importo emessi da soggetti Pnrr collocano appalti di Rete ferroviaria italiana nei primi 24 posti, con valori da 746,3 a 120,6 milioni di euro. Bisogna arrivare al 25° posto di questa classifica informale (aggiornata a novembre) per trovare un bando di un soggetto appaltante diverso. La gran parte di questi bandi di RFI non sono Pnrr (o solo parzialmente Pnrr) perché relativi a manutenzioni ordinarie e accordi quadro e spiegano quindi come, oltre al grande impegno Pnrr, RFI sia già proiettata oltre il Pnrr, probabilmente anche per effetto dell'entrata a regime del contratto di programma.

Un dato ancora più sorprendente rispetto alle previsioni dei mesi scorsi e in totale controtendenza rispetto agli investimenti ferroviari è quello di Anas, che non è affatto influenzato, neanche negli anni passati, dall'effetto Pnrr. Il dato 2024 di Anas è di 3.852 milioni, confrontato ai 6.887 milioni del 2023. Il calo è del 44,1%. Questo dato smentisce le previsioni di accelerazione dell'Anas (anche se l'osservatorio delle imprese registra senza dubbio un'accelerazione della spesa effettiva e dei pagamenti con il superamento di alcuni ostacoli di contabilizzazione).

Un numero perfettamente coerente con il quadro generale, sia pure con valori molto esasperati, è invece quello dei comuni che sono stati grandi protagonisti della spinta Pnrr e ora si trovano nella fase molto positiva della spesa (come ha rilevato l'Osservatorio congiunturale di **Ance**), avendo superato la "fase del bando": per quel che riguarda l'avvio di nuove procedure di appalto registrano però nel 2024 un valore di 8,4 miliardi contro i 24,8 miliardi del 2023 con una riduzione del 66%.

Un dato interessante è quello della tipologia di contratto di affidamento con il crollo degli appalti integrati, strettamente connessi agli affidamenti Pnrr: da 34,3 miliardi si scende a 11,5 miliardi (-66%). Stabili gli appalti di sola esecuzione dei lavori (da 33,7 a 33,5 miliardi) che, in termini relativi, significa il ritorno alla netta prevalenza di questa tipologia dopo il sorpasso, negli anni Pnrr, dell'appalto integrato.



ABBONATI



RISONDAGGI POLITICIPENSIONIMIGRANTIELEZIONI



VIDEO SUGGERITO

31 GENNAIO 2025 06:00

# Perché per gli italiani sarà sempre più difficile comprare casa e come deve intervenire il governo Meloni

Comprare casa, ma anche vivere in affitto, nelle grandi città è ormai quasi impossibile per dieci milioni di italiani. La situazione peggiorerà nei prossimi anni, è il momento di intervenire con decisione, e alcune novità in Europa potrebbero aiutare. Ma il governo Meloni deve cogliere l'opportunità. [Piero Petrucco](#), vicepresidente di Anche, ha spiegato la situazione a Fanpage.it.

Naviga su sito e app **senza pubblicità** a 90€/anno. **Abbonati ora** >

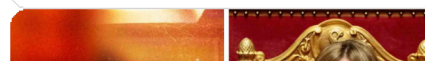
Intervista a [Piero Petrucco](#)Vicepresidente [Ance](#) e presidente Federazione europea industria costruzioni  
A cura di [Luca Pons](#)

COMMENTA

CONDIVIDI



**Comprare casa è impossibile per milioni di italiani: è ora che se ne accorga anche la politica**





Uno studio di [Ance](#), l'Associazione nazionale dei costruttori edili, ha rivelato che in Italia è di fatto **impossibile per milioni di persone comprare casa in una grande città**, e in molti casi anche pensare di viverci in affitto. Non si parla solo dei quattro o cinque centri più grandi a livello nazionale, ma anche di molti capoluoghi di Regione o di provincia. In questi mesi, però, c'è più di un progetto in lavorazione a livello nazionale e soprattutto europeo per provare a migliorare la situazione.

Fanpage.it ha intervistato **Piero Petrucco**, vicepresidente di [Ance](#) (con delega proprio al Centro studi che ha svolto l'analisi) e presidente della Federazione europea dell'industria delle costruzioni. La difficoltà di abitare nei grandi centri è destinata a peggiorare, ha detto **Petrucco**, anche per le dinamiche demografiche che vediamo in Italia. Ma ora è il momento di intervenire, anche sull'onda di un certo "fermento" in Europa sul tema della casa.



**Comprare casa, o anche vivere in affitto, è più difficile oggi rispetto al passato?**

Leggi anche

[Il dramma dei detenuti nelle carceri italiane, nell'indifferenza di tutti e nell'inerzia del governo Meloni](#)

Per le famiglie il problema casa è sicuramente è peggiorato negli ultimi anni, nelle grandi città la situazione è estrema. Ma si inserisce in una tendenza che non è di oggi e che riguarda tutta l'Europa.

**Il vostro studio ha rilevato che in molte città le famiglie a basso reddito dovrebbero spendere più della metà delle proprie entrate solo per pagare l'affitto o le rate del mutuo per la casa. E la situazione è difficile anche per la cosiddetta 'fascia grigia', cioè chi ha un reddito troppo alto per entrare nelle case popolari ma troppo basso per comprare un'abitazione.**

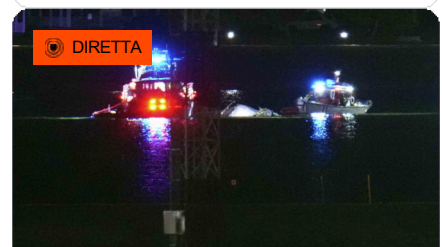
Sì, abbiamo cercato di misurare questo fenomeno e il risultato non è stato sorprendente. I numeri sono talmente alti che non si può pensare che il fenomeno rientri da solo in modo fisiologico.



**La Cattiva Scuola, la Cgil denuncia: "Schema illegale, governo Meloni intervenga subito"**



**Cosa non torna nel caso Almasri, il ruolo del governo Meloni nella scarcerazione del generale libico**



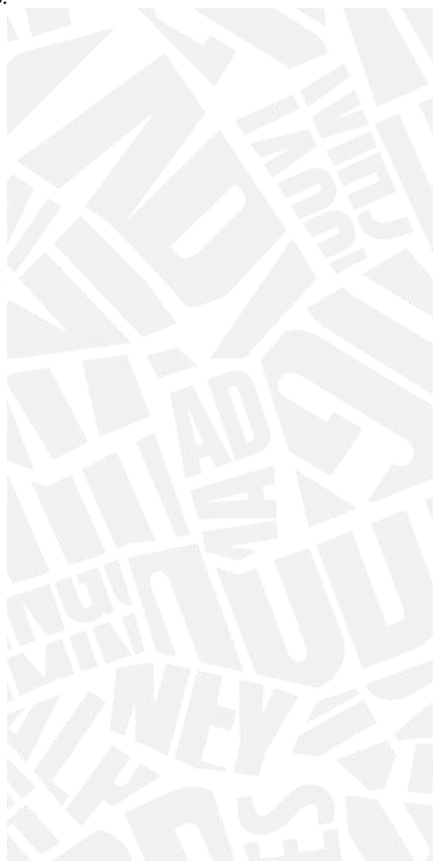
**Incidente tra aereo e elicottero a Washington, le ultime news, Trump: "Non ci sono sopravvissuti"**



### Dov'è la situazione peggiore in assoluto?

Sicuramente a Milano, lo mostrano i dati. Per capirlo basta pensare che la differenza di reddito tra Milano e una grande città, ad esempio, del Friuli, non è così ampia quanto lo è la differenza di valore di una casa. Se a Udine compri a 2mila euro al metro quadro, per un edificio nuovo in classe A, a Milano sei sui 6mila euro al metro quadro. E i valori immobiliari si trascinano quelli degli affitti. Ma il reddito medio a Milano certamente non è tre volte più alto di quello di Udine. Lo stesso ragionamento si può applicare nel rapporto tra le grandi città e quelle medio-piccole. È evidente che il problema diventa esplosivo.

### Cosa ci aspetta nei prossimi anni?



Un altro dato che abbiamo rilevato è la netta tendenza all'urbanizzazione. Ovvero, la popolazione nelle città sopra i 100mila abitanti aumenterà, mentre in quelle piccole, invece, calerà. Questo ci dice che la situazione è destinata a peggiorare, non a migliorare. Quindi serve assolutamente un piano adeguato per fronteggiare questo problema.

### Come deve rispondere la politica?

Innanzitutto deve seguire quello che verrà dal Piano europeo per gli alloggi a prezzi accessibili (o European affordable housing plan). Sappiamo che si sta valutando anche di utilizzare i fondi rimasti del Pnrr per attivare un piano per la casa che aiuti la famosa 'fascia grigia'.

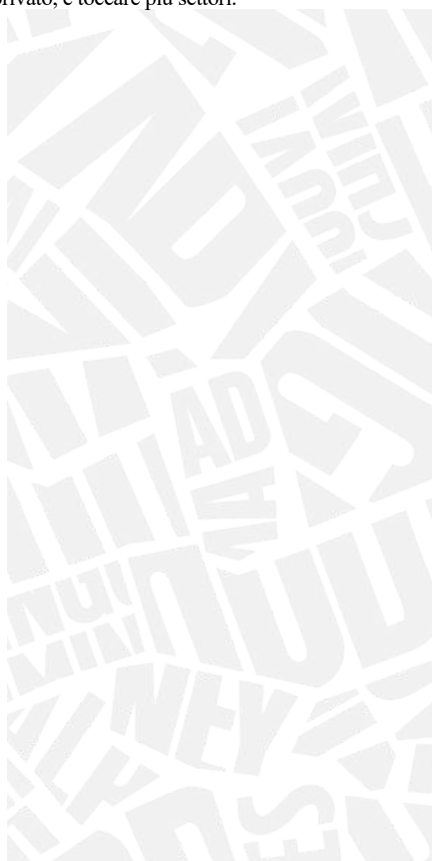




**E per chi invece avrebbe diritto alle abitazioni popolari? Spesso i posti mancano.**

Servono anche piani di housing sociale. Ci sono esempi che sono già stati fatti, su piccola scala, anche in Italia, come i fondi Fia (Fondo investimenti per l'abitare, ndr). L'intervento non può essere solo pubblico ma neanche solo privato, e toccare più settori.

**Ci fa un esempio concreto?**



La Spagna, per esempio, ha penalizzato in maniera molto forte gli affitti brevi e ha attuato una totale defiscalizzazione ai proprietari che mettono in affitto a prezzo equo le loro case. Noi di **Ance** con Confindustria abbiamo elaborato un piano casa che chiede di mettere insieme una serie di strumenti. Non basta un semplice incentivo alle imprese, e servono fondi importanti. **I soldi a disposizione sono sempre pochi, però, come il governo ha sottolineato più volte mentre scriveva l'ultima legge di bilancio.**

Questo non è un tema su cui si può dire "non ci sono i soldi". I soldi bisogna capire come prenderli, va attivato il contributo del mondo privato. Speriamo che questo venga recepito in tempi non biblici. Dovrebbe essere un tema bipartisan: destra, sinistra, centro, è difficile essere contro una politica di accessibilità alla casa, no?

**Come si è mosso il governo Meloni finora?**

Bisogna andare avanti su progetti e iniziative che sono stati realizzati su scala troppo ridotta, renderli concreti a li. Anche le parti, come Confindustria, hanno capito che bisogna esercitare un ruolo, non si può stare in attesa che qualcuno risolva il problema. Adesso l'attenzione al problema è stata posta, la sensibilità è cresciuta rispetto a qualche anno fa.

**L'attenzione è stata troppo bassa in passato?**

Diciamo che il problema è vecchio. I progetti sull'housing sociale che iniziavano a pensare alla 'fascia grigia' sono del 2011-2012, ma non sono stati sviluppati abbastanza. Adesso è il momento di fare un salto. Anche perché c'è un supporto europeo che prima non c'era.

**In Ue è nata una Commissione speciale dedicata alla casa. È un buon punto di partenza?**

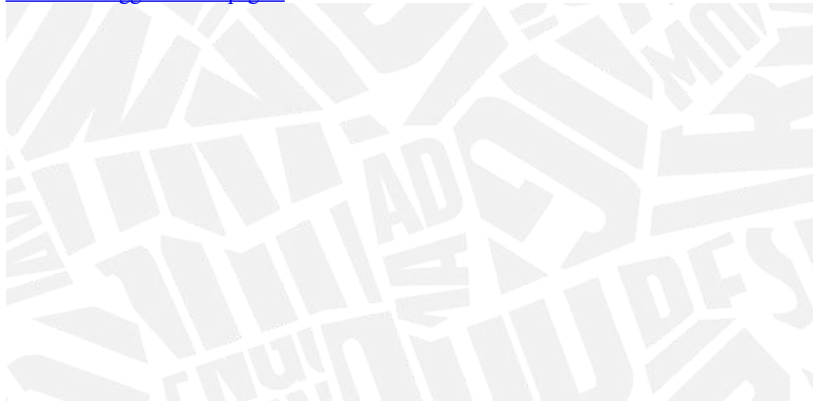
La commissione in questione – tra l'altro presieduta dall'eurodeputata italiana Irene Tinagli – sembra promettente. Hanno un 'piano dei cento giorni', quindi nel giro di tre o quattro mesi dovremmo riuscire a capire se c'è qualche provvedimento pratico.

In generale, come detto, il supporto europeo è più forte che in passato. Per la prima volta c'è un commissario europeo alla casa. La Banca europea per gli investimenti si è già mossa con dei gruppi di lavoro – al quale abbiamo partecipato anche noi come **Ance** – per trovare gli strumenti finanziari adatti a intervenire. Le prime indicazioni dovrebbero arrivare entro marzo. C'è fermento. Anche noi in Italia dobbiamo seguire questo filone, non lasciarlo sul piano degli annunci.

**Perché l'Unione europea ha iniziato a fare più attenzione alla questione?**

Perché siamo messi male tutti nella stessa maniera, verrebbe da dire. Abbiamo fatto una ricognizione per confrontare il fabbisogno abitativo annuale delle persone e quanto si riesce a realizzare: siamo sotto il 50% in praticamente tutti i Paesi d'Europa. C'è un gap enorme dappertutto. Nel brutto, è una notizia positiva. Non ci dividiamo tra Paesi 'frugali' da una parte, i soliti Stati mediterranei che chiedono più soldi dall'altra... c'è un interesse comune a trovare delle soluzioni.

[Continua a leggere su Fanpage.it](#)



[Politica Italiana](#)

COMMENTA

CONDIVIDI



“ Il mercato della formazione docenti è una guerra tra poveri  
di CHRISTIAN RAIMO



**Inchiesta Cattiva Scuola, Valditara deposita esposto in Procura: “Indaghi sui responsabili”**

L'inchiesta di Fanpage sul mercato nero dei titoli scolastici

# BUGIE DI GOVERNO Smascherate dall'Istat, anche sugli occupati La crescita record era un fake: il Pil del 2024 fermo a +0,5%

■ Dati drammatici: nessuna crescita di fine anno, che si chiude a metà della stima del governo e sotto la media Ue. Pesano la crisi di industria e salari e la fine dei bonus edilizi

► ROTUNNO A PAG. 6 - 7



# IL PIL È FERMO: IL 2024 CHIUDE TRA I PEGGIORI DEL DECENNIO

» Nicola Borzi

Altro che l'1% stimato - e ampiamente propa-

gandato - dal governo in autunno. L'economia italiana ristagna: l'anno scorso, secondo le stime preliminari Istat, la crescita è stata solo dello 0,5%. Certo, il male è condiviso. Ro-

ma non è la malata d'Europa - per Dublino, Berlino e Parigi la variazione nel quarto trimestre è negativa - ma non tiene nemmeno il passo dei Paesi più dinamici, come la Spagna.



Peso: 1-5%, 6-57%, 7-32%

ref-id-0622

492-001-001



Servizi di Media Monitoring

Il presente documento non è riproducibile, e' ad uso esclusivo del committente e non e' divulgabile a terzi.

Se il dato preliminare troverà conferma, sarà la crescita annuale più bassa dell'ultimo decennio dopo il +0,4% del 2019, ovviamente con l'esclusione dell'orribile anno pandemico 2020 (-8,9%).

Nonostante la retorica sparata a piene mani da Giorgia Meloni e dalla sua maggioranza, si sono dunque esauriti tanto il rimbalzo post-Covid - spinto dall'impatto sulle costruzioni dei bonus edilizi varati, insie-

me ad altre misure, dal governo Conte-2, in gran parte cancellate o ridimensionate dall'esecutivo Meloni come il Superbonus 110% - quanto le attese di rilancio dovute all'afflusso dei fondi europei. La parabola discendente della crescita italiana è tutta nelle cifre: dal +8,3% del 2021 al 4% dell'anno dopo, allo striminzito +0,7% del 2023 sino all'inezia dell'anno scorso.

**I FATTORI** della somma algebrica che, a fine 2024, ha portato l'economia italiana sostanzialmente a fermarsi. Sul risultato finale pesano tanto fattori interni quanto quelli esogeni, come la crisi industriale tedesca che ha zavorrato la produzione di intere filiere nazionali. Sia come sia, il catalogo delle ragioni della frenata è tanto esteso quanto brutale: inarrestabile calo della produzione industriale, zavorrata dalle crisi strutturali dell'auto e del tessile-abbigliamento; tracollo

dell'edilizia privata che affossa il settore nonostante il boom degli investimenti pubblici sostenuti dal Pnrr; pesante frenata della domanda di investi-

menti delle imprese; contrazione storica delle retribuzioni reali; stagnazione dei consumi delle famiglie; gelata del turismo interno (compensata però dalla crescita di quello estero).

**LA PRIMA E MAGGIORE** componente della stagnazione italiana resta la crisi della manifattura: la produzione industriale continua a calare da febbraio 2023, quasi due anni consecutivi di indici annuali dell'*output* caratterizzati dal segno meno. Il dato è abbastanza uniforme tra i diversi settori, ma spiccano i disastri dell'*automotive*, zavorrata dalla crisi di Stellantis e del tessile-abbigliamento. La crisi incide sugli investimenti: la domanda interna di macchine utensili nel 2024 è crollata del 35%. Nel 2024 l'export ha segnato il record dell'ultimo decennio a 305,3 miliardi, ma i dati più recenti sono in frenata.

Poi c'è la crisi dell'edilizia alla quale sono collegate moltissime imprese artigiane. Secondo l'Associazione nazionale dei costruttori edili (Ance), l'anno scorso gli investimenti in opere pubbliche hanno segnato +21% sul 2023, soprattutto grazie ai fondi Pnrr, ma c'è stato il crollo dell'edilizia privata. La costruzione di nuove case ha segnato -5,2%, le ristrutturazioni, per i tagli ai bonus edilizi, -22%. Il 2024 delle costruzioni ha così segnato in complesso un calo del 5,3% (-7% la previsione per il 2025).

Le retribuzioni reali italiane, quelle al netto dell'inflazione, secondo l'Ocse nel 2020 erano ancora inferiori a quelle del 1990 e nei quattro anni successivi non hanno tenuto il pas-

so con l'inflazione, esplosa con la guerra e poi raffreddata. Nel 2024 i prezzi sono aumentati in media dell'1% rispetto al +5,7% del 2023. Ma l'inflazione di fondo e quella del "carrello della spesa" (calcolata sui beni di largo consumo delle famiglie) hanno segnato entrambe +2%. Il calo del potere d'acquisto ha fatto contrarre i consumi delle famiglie. Non a caso i primi dati previsionali sul turismo indicano per l'intero 2024 una flessione annuale del -2,8% di presenze e del -2,9% di arrivi del turismo interno, più che compensata dal boom di presenze (+7,4%) e di arrivi (+6,3%) dei visitatori dall'estero.

Da una ipotetica posizione di vantaggio sul resto dell'Unione europea, l'anno si è così chiuso con una crescita italiana inferiore alla media continentale. Secondo una prima stima Eurostat per l'intero 2024, basata su dati trimestrali destagionalizzati e corretti per gli effetti di calendario, il Pil dell'eurozona è cresciuto dello 0,7% e quello dell'intera Ue dello 0,8%. Si tratta di stime preliminari "flash" basate su dati nazionali ancora incompleti, dunque soggette a ulteriori revisioni, ma il quadro che ne esce è chiaro: la situazione congiunturale dell'economia nazionale non è positiva e di certo non alimenta l'ottimismo per le prospettive. Lo attesta l'Istat, a fine 2024 la variazione acquisita del Pil per il 2025 è nulla. Un Pil fermo non ha effetti positivi di trascinamento sull'anno in corso questo rende la previsione del governo di un +1,2% assai arida.

Gli allarmi si sprecano. Secondo il segretar-

io confederale della Cgil, Christian Ferrari, la legge di Bilancio non contiene alcun provvedimento per invertire il declino economico e produttivo, ma lo aggraverà con i tagli lineari a spesa pubblica e investimenti. Le conseguenze "saranno molto concrete: le crisi aziendali e settoriali si moltiplicheranno con pesanti ricadute occupazionali. Tutto ciò accade a causa di precise scelte del governo. Si è scelto di non andare a prendere i soldi dove sono (profitti, rendite, grandi patrimoni, evasione fiscale),

risorse necessarie per mettere in campo una politica industriale". Anche per Confcommercio senza nuovi impulsi sarà molto difficile raggiungere la crescita attesa. "A dicembre, su base mensile, la disoccupazione è risalita al 6,2%. Con il boom della cassa integrazione (+30% sul 2023) e l'aumento delle richieste di disoccupazione (+4,3%) capiamo perché Meloni è così impegnata ad accusare magistrati e opposizioni di ordire fantomatici complotti: per coprire tutti i suoi fallimenti", attaccano dai 5Stelle.

**IL DOSSIER**  
Dietro gli spot Istat certifica: 4° trimestre senza crescita, l'anno chiude a +0,5%, metà della stima del governo e meno dell'Ue. A pesare, la crisi di industria e salari e la fine dei bonus edilizi

**EUROZONA IN STAGNAZIONE LA BCE TAGLIA**

**ARRIVA** il quinto taglio dei tassi per la Banca centrale europea, la cui politica monetaria restrittiva per frenare l'inflazione sta trascinando l'Eurozona in stagnazione. L'economia dell'area euro è debole e si è fermata nell'ultimo trimestre del 2024 secondo i dati diffusi ieri da Eurostat, ma il Consiglio direttivo non ha voluto prendere in considerazione l'ipotesi di un maxi-taglio da 50 punti base. I governatori hanno scelto all'unanimità di tagliare i tassi di 0,25 punti portando il tasso di riferimento, quello sui depositi, dal 3 al 2,75%



Peso: 1-5%, 6-57%, 7-32%

Il presente documento non è riproducibile, e' ad uso esclusivo del committente e non e' divulgabile a terzi.

492-001-001



## Costruzioni in piedi

**Il rapporto dell'Ance mostra che l'edilizia non ha subito il tanto temuto tracollo post Superbonus**

**M**ale ma non malissimo. Comunque meglio del previsto. La fine del Superbonus non ha causato il tanto temuto tracollo del settore delle costruzioni, per lungo tempo evocato come ragione per prorogare le agevolazioni edilizie. Secondo il rapporto congiunturale dell'Ance, l'associazione dei costruttori, nel 2024 - primo anno post Superbonus - gli investimenti sono scesi del 5,3 per cento in termini reali, mentre per il 2025 ci si attende un'ulteriore riduzione

del 7 per cento. Dietro questo calo, si incrociano due trend opposti. Da un lato, gli investimenti in abitazioni hanno lasciato sul terreno il 19,8 per cento, soprattutto per il -22 per cento delle riqualificazioni (fine del Superbonus, appunto). (Capone e Stagnaro seguono nell'inserito V)

# L'edilizia resiste alla fine del Superbonus grazie al Pnrr. Ma dopo?

(segue dalla prima pagina)

Dall'altro lato, questa drastica riduzione è compensata da un debole incremento (+0,7 per cento) delle costruzioni non residenziali e, soprattutto, da un boom del 21 per cento degli investimenti pubblici (cioè il Pnrr). Le medesime tendenze dovrebbero proseguire nel 2025.

Questi dati, prima di essere commentati, vanno interpretati. La riduzione degli interventi sulle abitazioni private era più che prevedibile, visto che la generosità degli incentivi post Covid ha spinto sia a effettuare lavori che non sarebbero stati fatti sia ad anticiparne altri che sarebbero stati comunque effettuati in seguito. La crescente domanda del comparto privato ha indotto molte imprese edili, normalmente specializzate nelle opere pubbliche, a soddisfare questa richiesta improvvisa e ad alta marginalità (un incentivo del 110 per cento toglie qualsiasi interesse a contrattare il prezzo). Dopo l'avvio del Pnrr e la fine dei bonus, l'offerta si è riposizionata: quelle stesse imprese sono tornate al loro core business.

Se dunque questa ricostruzione appare verosimile, c'è un piccolo giallo: mentre infatti l'analisi dell'Ance sull'andamento degli investimenti segue la dinamica descritta, le elaborazioni dell'Istat raccontano tutta un'altra storia. Secondo l'Istituto di statistica - che per le sue analisi si basa sulle comunicazioni delle casse edili - nel 2024 la produzione del settore delle costruzioni è addirittura cresciuta del 5,5 per cento, così come l'occupazione (anch'essa +5,5 per cento) e le ore lavorate (+4,2 per cento). Come si spiega questo disallineamento nei dati? Sebbene l'Istat guardi a un aggregato più ampio rispetto all'Ance (in quanto la produzione contiene anche le manutenzioni ordinarie, che non sono clas-

sificate come investimenti), normalmente i due indicatori si muovono assieme. E' possibile che, in questo caso, i dati dell'Istat non catturino pienamente le dinamiche del settore, caratterizzato da una forte presenza di piccole e micro-imprese (il 61,8 per cento ha un solo addetto e un altro 33,2 per cento ne ha meno di dieci). Queste ultime non sempre applicano il contratto degli edili ed è lì che si annida più frequentemente il nero. Poiché le imprese di maggiori dimensioni sono prevalenti nei lavori pubblici, la crescita di questi ultimi trainata dal Pnrr ha fatto emergere un aumento occupazionale non compensato dalla diminuzione nelle piccole imprese edili, che non necessariamente l'Istat riesce a catturare. Lo conferma il fatto che l'anno scorso si verificò un disallineamento simmetrico, poi oggetto di una revisione dei conti economici nazionali, in quel caso dovuto alla sottovalutazione degli addetti nelle piccole e microimprese, attratte dai bonus edilizi.

Sia come sia, anche prendendo con cautela i dati in crescita dell'Istat e con attenzione quelli in contrazione dell'Ance, è positivo che il settore stia uscendo tutto sommato indenne dal "boom and bust" del Superbonus: il punto di partenza, cioè i livelli di produzione e investimenti raggiunti nel 2023, coincideva infatti con un record storico. Assumendo che la dinamica nel 2025 sarà quella attesa dall'Ance, il comparto chiuderà l'anno con un volume di investimenti superiore a quello degli ultimi quindici anni (con l'esclusione, appunto, del 2022-23 dopato dai bonus). Non c'è stato quindi, come si paventava, un collasso del settore con fallimenti diffusi ed esplosione della bolla occupazionale.

Superato l'iceberg Superbonus, la preoccupazione ora riguarda il futuro non immediato ma prossimo: cosa suc-

cederà dopo il 2026, quando si concluderà anche il ciclo di investimenti del Pnrr? La domanda è legittima, così come è fondata l'allarme lanciato dall'Ance sull'emergenza abitativa, che vede i prezzi degli immobili schizzare a livelli senza precedenti in molte aree urbane. A ciò si aggiunge la spada di Damocle della direttiva europea sulle "case green", che impone di migliorare le prestazioni energetiche degli edifici ma lascia il nostro paese spiazzato dall'impossibilità di erogare ulteriori finanziamenti pubblici, vista la situazione precaria causata dai 220 miliardi di euro di spese - imprevidite per circa i due terzi del totale - per i bonus edilizi degli scorsi anni.

Diventa quindi necessario trovare una terza via tra l'indisponibilità di contributi pubblici - segnata dalla riduzione delle aliquote dell'ecobonus - e lo sperpero degli anni passati. Un possibile modello di intervento viene da una misura, approvata con l'ultima legge di Bilancio, che era stata proposta dal Commissario europeo Raffaele Fitto: l'allora ministro degli Affari europei aveva stanziato circa 1,4 miliardi di euro dei fondi del capitolo RepowerEU per la riqualificazione degli alloggi popolari, seguendo una logica analoga a quella del Piano Fanfani nel Dopoguerra. In pratica, lo stato finanzia a fondo perduto il 65 per cento per le famiglie bisognose, mentre spetta



Peso: 1-3%, 9-21%

agli Iacp e ai privati – anche attraverso il coinvolgimento di intermediari ed Esco, che anticipano le risorse per gli interventi sull'efficienza energetica in cambio di una fetta del risparmio futuro – provvedere al restante terzo.

Insomma: il settore delle costruzioni è caduto in piedi dalla sbornia del Superbonus ma ha davanti anni difficili. La politica ha una grande responsabilità nel disegnare misure razionali e sostenibili per l'efficienza energe-

tica e per il rinnovo dello stock edilizio abitativo e del patrimonio pubblico. La cosa positiva della stagione dei bonus al 110 per cento è che abbiamo imparato, purtroppo a caro prezzo, cosa non si deve fare. Forse.

**Luciano Capone**  
**Carlo Stagnaro**



Peso:1-3%,9-21%

## CONTRATTO EDILI, AUMENTI DA 180 EURO MENSILI. SI RAFFORZA IL SISTEMA DELLE RELAZIONI INDUSTRIALI

Data 29/01/2025

di Maria Cristina Carlini

*Per oltre 1 milione di lavoratori è stato raggiunto l'accordo sulla parte economica: sono previsti aumenti medi mensili di 180 euro al primo livello, di 210 al secondo, e un recupero inflattivo dell'11%. Dopo una trattativa a tempo di record, è arrivata l'accelerazione nell'incontro di martedì. L'intesa è subordinata alla firma della parte normativa e l'impegno è quello di concludere entro il 28 febbraio. Per parti sociali, l'accordo è la conferma del valore del sistema delle relazioni sindacali del settore attraverso la casse edili.*

Primo, importante traguardo nella trattativa per il rinnovo del contratto collettivo nazionale dell'industria e cooperative dell'edilizia. La maratona negoziale tra le parti sociali – **Ance**, Legacoop Produzione e Servizi, Confcooperative Lavoro e Servizi, Agci Produzione e Lavoro, FenealUil, Filca- Cisl e Fillea-Cgil – cominciata nel pomeriggio di martedì e terminata in nottata ha portato all'accordo sulla parte salariale del contratto che interessa oltre un milione di addetti. L'intesa prevede un aumento salariale al primo livello pari a 180 euro, diviso in tre tranches: 80 euro dal 1° febbraio e altre due tranches da 50 euro ciascuna dal 1° marzo 2026 e dal 1° marzo 2027, con un recupero inflattivo dell'11% con aumenti sui minimi del 18%. L'aumento medio mensile di secondo livello, cioè per gli operai qualificati, è di 210 euro. Il contratto scadrà il 30 giugno 2028.

E' stata una trattativa breve, si può dire a tempo di record, considerando le tempistiche dei rinnovi contrattuali della categoria, mediamente sui 18 mesi (ma sempre entro le scadenze) e soprattutto rispetto ai rinnovi di altri settori: il confronto è partito soltanto sette mesi fa, dopo il varo della piattaforma unitaria. La chiusura della parte salariale è una prima fondamentale tappa in vista della chiusura dell'intero contratto. Ora si apre, infatti, il confronto sulla parte normativa. Aziende e sindacati si sono dati un mese di tempo per chiudere anche questa parte. L'intesa salariale è subordinata alla firma di tutti i testi, entro il 28 febbraio 2025.

Nel secondo round, la trattativa si presenta impegnativa e dovrà affrontare ora una serie di temi relativi agli accordi su catalogo formativo nazionale, sorveglianza sanitaria, istanze del settore, premialità, denuncia unica edile ed F24 con lavori della Commissione entro sei mesi, trasferta nazionale, lavoro straordinario, non sovrapposibilità dei cicli contrattuali, prevedi e commissione classificazione. Di notevole interesse sarà la definizione della denuncia unica, trasferta ed F24: elementi dirimenti sia in termini di semplificazione, che di ulteriore contrasto al lavoro irregolare. Punti che richiederanno una particolare riflessione su questioni aperte da tempo: l'obiettivo è quello di presentare un'unica denuncia delle ore lavorate all'Inps e alle casse edili, che presentano, spiegano i sindacati, numeri discordanti. Pertanto, una volta superate le difficoltà procedurali, la denuncia unica diventa un importante strumento di regolarità contributiva che si



Peso:18-93%,19-86%

affianca al Durc.

Ma c'è un punto che le parti sociali tengono a evidenziare: la solidità del sistema di relazioni industriali del settore. E lo fanno con un comunicato congiunto: "si conferma con questo accordo il valore importante delle relazioni industriali del settore. Ancora una volta le parti sociali scelgono la strada della regolarità e legalità attraverso lo strumento delle casse edili", dichiarano le sigle datoriali e sindacali. Più volte, in questi mesi, sia da parte sindacale che aziendale è stato riaffermato il ruolo delle casse edile respingendo gli attacchi e i tentativi di smantellando denunciati. Quindi, "con questa firma – spiegano Feneal, Filca e Fillea – siamo riusciti ad assicurare un aumento salariale davvero significativo agli addetti del settore, che consenta loro di tutelare e rafforzare il potere di acquisto".

Nelle dichiarazioni raccolte da Diac, due sono i punti che i sindacati sottolineano con forza: il primo, appunto, il recupero del potere d'acquisto e dell'inflazione e il secondo la tenuta e la solidità del sistema di relazioni industriali. "Il rinnovo della parte economica rappresenta una risposta grande e importante per un milione di lavoratori – e parliamo di operai, operai specializzati, dei 140 mila impiegati – per il recupero sui minimi salariali e il recupero dell'inflazione, tanto più in una fase intensa, come questa, con la realizzazione dei lavori del Pnrr", rimarca, innanzitutto, il segretario generale della Fillea Cgil, Antonio Di Franco. "Non abbiamo mai chiuso un contratto in tempi così brevi", fa poi osservare. "Questo è il frutto del nostro modello contrattuale e della tenuta del nostro sistema di relazioni industriali. Un sistema che, attraverso la bilateralità, costituisce un valore aggiunto. e che è un baluardo contro chi fa o prova a fare dumping e pensa, come Conflavoro, di poter fare a meno delle casse edili, presidi di regolarità e legalità, che tengono saldamente dal 1919". In questa ottica, Di Franco guarda ora alla seconda fase della trattativa: "ora puntiamo sulla denuncia unica, uno strumento di maggiore semplificazione per evitare squilibri sulle ore denunciate. Vogliamo rendere il sistema ancora più trasparente e vogliamo favorire sempre di più il fenomeno dell'emersione dal nero". Dalla Cgil arriva il commento del segretario generale, Maurizio Landini:

"In attesa di concludere l'insieme dell'accordo entro il mese di febbraio, molto bene l'intesa raggiunta sulla parte salariale del contratto nazionale degli edili. 210 euro al secondo livello, erogati dal 1° febbraio 2025 al 1° marzo 2027, garantiscono un aumento salariale del 18% sui minimi come recupero dell'inflazione e potenziamento del potere di acquisto dei salari", afferma. "I contratti che si sono chiusi in questi mesi in diversi settori e le trattative aperte – sottolinea – sono la conferma del valore del CCNL, che va rafforzato e sostenuto nella sua funzione redistributiva e di qualità delle relazioni industriali".

"Il rinnovo del contratto nazionale dei lavoratori edili rappresenta una risposta importante sul fronte del salario, ma – sottolinea il segretario generale della Feneal Uil Vito Panzarella – anche una risposta efficace contro chi sostiene che la bilateralità edile rappresenti solo un costo per il sistema delle imprese. Infatti, con il rinnovo, si riduce il costo a carico delle imprese sulla bilateralità, si semplifica la vita alle imprese sul sistema della trasferta e, grazie alla nuova denuncia unica, si rafforza lo sforzo per un settore più trasparente e regolare".



# Proposta leghista: alt alle Soprintendenze, ai Comuni l'ultima parola sull'urbanistica

## IL CASO

**ROMA** Dopo il Piano casa del ministro delle Infrastrutture Matteo Salvini, nuovo tentativo per semplificare le ristrutturazioni e gli interventi edilizi. In questa direzione la Lega ha presentato un emendamento al decreto Cultura allo scopo di depotenziare le soprintendenze (stop al parere vincolante) e di dare ai Comuni l'ultima parola quando ci sono da prendere decisioni urbanistiche e paesaggistiche che non riguardano grandi monumenti o le rilevanti opere storiche.

Intanto, nella notte tra martedì e mercoledì, **Ance**, **Coop** e sindacati hanno firmato l'ipotesi di accordo sulla parte salariale del contratto collettivo nazionale di lavoro dell'edilizia per il triennio 2025-2028. Sono oltre un milione gli addetti interessati. I lavoratori al primo livello riceveranno 180

euro di aumento in tre tranches, con un recupero inflattivo dell'11%. Per il personale del secondo livello è in arrivo invece un aumento di 210 euro, (+18% sui minimi come recupero dell'inflazione). «In attesa di concludere l'insieme dell'accordo, molto bene l'intesa raggiunta sulla parte salariale del contratto nazionale degli edili», così il segretario generale della Cgil, Maurizio Landini. «Con questa firma – spiegano Feneal, Filca e Fillea – siamo riusciti ad assicurare un aumento salariale davvero significativo agli addetti del settore». L'accordo garantisce anche maggiore stabilità contrattuale e strumenti più efficaci per il contrasto

al lavoro sommerso. L'intesa è subordinata alla firma, entro la fine di febbraio, di tutti i testi. Sorveglianza sanitaria, premialità, denuncia unica edile, trasferta nazionale e lavoro straordinario sono solo alcuni dei temi su cui ancora si negozia. Intanto il Mit di Matteo Salvini ha presentato

questa settimana le sue linee guida di chiarimento per l'applicazione del decreto Salva Casa, il provvedimento approvato lo scorso anno. Sarà sempre possibile presentare una domanda unica per più sanatorie: con un'unica istanza si potrà richiedere una sanatoria per parziale difformità oltre a un cambio di destinazione d'uso.

## IL PASSAGGIO

Già a febbraio i lavoratori edili al primo livello riceveranno 80 euro di aumento. Dal 1° marzo 2026 e dal 1° marzo 2027 verranno corrisposti, in due tranches da 50 ciascuna, i restanti 100.

**Francesco Bisozzi**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**PRIMO SÌ AL NUOVO CONTRATTO DELL'EDILIZIA: RECUPERO DELL'INFLAZIONE E AUMENTI DA 180 EURO**



Un operaio in un cantiere



Peso:18%

Imprese

## Edilizia, sul rinnovo del contratto trovata intesa su parte salariale: aumento 180 euro

Recupero inflattivo dell'11% in tre rate tra quest'anno e il 2027. Chiusura entro il 28 febbraio prossimo

di El. & E.

29 Gennaio 2025

È stata raggiunta nella notte l'intesa sul rinnovo del contratto dell'edilizia relativamente alla parte salariale. Lo comunicano in una nota congiunta le parti datoriali e i sindacati (Ance, Legacoop Produzione e Servizi, Confcooperative Lavoro e Servizi, Agci Produzione e Lavoro, FenealUil, Filca-Cisl e Fillea-Cgil). Il contratto, ricorda la nota, interessa oltre un milione di addetti. «L'aumento salariale al primo livello - informa il comunicato - è pari a 180 euro, diviso in tre tranches: 80 euro dal 1° febbraio e altre due tranches da 50 euro ciascuna dal 1° marzo 2026 e dal 1° marzo 2027, con un recupero inflattivo dell'11 per cento. Il contratto scadrà il 30 giugno 2028». «L'intesa - prosegue la nota - è subordinata alla firma di tutti i testi, entro il 28 febbraio 2025, riguardanti i seguenti temi: accordi su catalogo formativo nazionale, sorveglianza sanitaria, istanze del settore, premialità, denuncia unica edile ed F24 con lavori della Commissione entro sei mesi, trasferta nazionale, lavoro straordinario, non sovrapposibilità dei cicli contrattuali, prevedi e commissione classificazione». Il comunicato sottolinea la «definizione della denuncia unica, trasferta ed F24: elementi dirimenti sia in termini di semplificazione, che di ulteriore contrasto al lavoro irregolare». «Si conferma con questo accordo il valore importante delle relazioni industriali del settore. Ancora una volta le parti sociali scelgono la strada della regolarità e legalità attraverso lo strumento delle casse edili», affermano congiuntamente le sigle datoriali e sindacali. Feneal, Filca e Fillea precisano che «con questa firma siamo riusciti ad assicurare un aumento salariale davvero significativo agli addetti del settore, che consenta loro di tutelare e rafforzare il potere di acquisto».



Peso:53%

**CONTRATTI DI LAVORO**

**Edilizia, 180 euro in più per 1 milione di addetti**

Rinnovato il contratto di lavoro (180 euro in più) nel settore dell'edilizia. Circa 1 milione di addetti troveranno la prima tranche dell'aumento già nella busta paga di febbraio. —a pagina 6

# Edilizia, 180 euro di aumento per 1 milione di occupati

**Contratto.** Con l'ipotesi di accordo tra Ance, cooperative e Filca, Fillea e Feneal sul rinnovo della parte economica, i lavoratori potranno contare su un recupero dell'inflazione dell'11% nel triennio 2025-2028

**Cristina Casadei**

I lavoratori dell'edilizia troveranno già nella busta paga di febbraio la prima tranche dell'aumento di 180 euro del loro nuovo contratto collettivo nazionale di lavoro. L'altra notte le imprese (Ance, Legacoop Produzione e Servizi, Confcooperative Lavoro e Servizi, Agci Produzione e Lavoro) e i sindacati (Filca-Cisl, Feneal-Uil e Fillea-Cgil) hanno infatti trovato l'intesa sull'ipotesi di accordo che rinnova la parte economica del contratto che era scaduto il 30 giugno del 2024.

L'aumento concordato per il primo livello è, come detto, pari a 180 euro. Sarà diviso in tre tranches: i primi 80 euro arriveranno dal primo febbraio, mentre le altre due tranches da 50 euro ciascuna arriveranno dal primo marzo 2026 e dal primo marzo 2027. Grazie al rinnovo un milione di lavoratori dell'edilizia potrà quindi contare su un recupero dell'inflazione dell'11% nel triennio di decorrenza che va da febbraio di quest'anno a giugno del 2028.

Si tratta di un segnale importante che le aziende hanno voluto dare ai loro lavoratori, in una fase che non si può considerare espansiva per il settore, come emerso dall'Osservatorio congiunturale

Ance (si veda IlSole24Ore di ieri): il 2024 si è chiuso con una contrazione degli investimenti in costruzioni del -5,3% in termini reali e le previsioni per il 2025 sono ancora peggiorate. Nell'Osservatorio l'Associazione nazionale dei costruttori edili parla infatti di una flessione del -7% su base annua dei livelli produttivi, in peggioramento rispetto al calo stimato per il 2024. Un risultato che sarebbe fortemente influenzato dal mancato apporto della manutenzione straordinaria abitativa, in significativa riduzione (-30,0% su base annua), per via dell'ulteriore rimodulazione delle aliquote fiscali.

Pur in questo contesto, le imprese si sono sforzate perché la trattativa si svolgesse nei fisiologici tempi negoziali (il contratto era scaduto da circa sei mesi) e, come spiegano in una nota congiunta con i sindacati, dando un messaggio di grande unità, viene confermato «il valore importante delle relazioni industriali del settore. Ancora una volta le parti sociali scelgono la strada della regolarità e legalità attraverso lo strumento delle casse edili», scrivono. Filca, Feneal e Fillea aggiungono che con la firma dell'altra notte «siamo riusciti ad assicurare un aumento salariale davvero significativo agli addetti del settore, che

consente loro di tutelare e rafforzare il potere di acquisto».

Come detto l'accordo siglato riguarda solo la parte economica ed è subordinato alla firma di tutti i testi che entreranno a fare parte del nuovo contratto collettivo nazionale di lavoro industria e cooperative dell'edilizia. Il negoziato va quindi avanti ed entro il 28 febbraio le parti dovranno aggiungere gli accordi sul catalogo formativo nazionale, sulla sorveglianza sanitaria, sulle istanze del settore, sulla premialità, sulla denuncia unica edile ed F24 con lavori della Commissione entro sei mesi, sulla trasferta nazionale, sul lavoro straordinario, sulla non sovrapposibilità dei cicli contrattuali, sul fondo di previdenza complementare Prevedi e sulla commissione di classificazione. Con il nuovo contratto il settore vuole dare un messaggio forte sia sulla semplificazione che sul contrasto al lavoro irregolare, che arriverà attraverso la definizione della denuncia unica, con trasferta ed F24.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Peso: 1-1%, 6-33%

ref-id-0622

471-001-001

165

**EURO IN PIÙ PER GLI STATALI**

E' l'aumento medio lordo mensile nelle buste paga di febbraio dei 195mila dipendenti di ministeri, agenzie fiscali ed enti pubblici non economici

**L'importo è subordinato alla firma di tutti i testi della parte normativa che dovrà avvenire entro il 28 febbraio**



**I lavoratori.** Il rinnovo del contratto dell'edilizia riguarda circa un milione di addetti



Peso:1-1%,6-33%

Il presente documento non è riproducibile, e' ad uso esclusivo del committente e non e' divulgabile a terzi.

471-001-001



**L'INCREMENTO PERMETTE DI RECUPERARE L'UNDICI PER CENTO SULL'INFLAZIONE**

**Contratto edili, aumento di 180 euro per un milione di dipendenti**

ALEX GIUZIO

■ Un aumento salariale di 180 euro per il prossimo triennio, dal primo febbraio 2025 al 30 giugno 2028. Lo prevede il nuovo contratto collettivo nazionale dei lavoratori edili di primo livello, firmato nella notte tra martedì e mercoledì.

L'intesa è stata siglata da tutte le parti sociali del settore: l'Associazione nazionale costruttori edili (Ance), le cooperative (Legacoop, Confcooperative e Agci) e i sindacati (Feneal-Uil, Filca-Cisl e Fillea-Cgil). L'aumento interessa oltre un milione di addetti e sarà suddiviso in tre tranches: 80 euro da dopodomani, 50 euro dal primo marzo 2026 e 50 euro dal primo marzo 2027. Nel complesso, l'incremento garantisce un recupero inflattivo dell'11%. Per i dipendenti di secondo livello l'aumento in busta paga sarà di 210 euro, sempre in tre tranches.

Soddisfatte Feneal-Uil, Fil-

ca-Cisl e Fillea-Cgil: «Con questa firma siamo riusciti ad assicurare un aumento salariale davvero significativo agli addetti del settore, che consenta loro di tutelare e rafforzare il potere di acquisto», affermano in una nota congiunta.

Il nuovo contratto nazionale rappresenta solo il primo passaggio di un accordo più ampio, che le parti si sono impegnate a firmare entro la fine di febbraio. Tra i temi oggetto di trattativa ci sono il catalogo formativo nazionale, la sorveglianza sanitaria, la nuova denuncia unica edile, la gestione di trasferte e straordinari, la non sovrapposibilità dei cicli contrattuali e altre istanze e premialità richieste dai sindacati, soprattutto per contrastare le assunzioni irregolari. Nel

dettaglio, la nuova denuncia unica ha l'obiettivo di allineare tutti gli imponibili di Inps e casse edili. Queste sono uno strumento essenziale per com-

pensare alcuni squilibri nel settore: dal momento che per le imprese edilizie non c'è l'obbligo di ferie, tredicesima e scatti

di anzianità, i datori sono tenuti a effettuare alcuni versamenti alla cassa edile, la quale a sua volta trasferisce le somme ai lavoratori per parificare i loro salari con gli altri settori.

«In attesa di concludere l'intesa dell'accordo entro febbraio, molto bene l'intesa raggiunta sulla parte salariale», commenta il segretario generale della Cgil Maurizio Landini, rimarcando il valore del contratto nazionale: «I contratti che si sono chiusi in questi mesi in diversi settori e le trattative aperte sono la conferma del valore del ccnl, che va rafforzato e sostenuto nella sua funzione redistributiva e di qualità delle relazioni industriali». Parla di accordo «molto positivo» anche il segretario generale della Cisl Luigi Sbarra, secondo cui «la contrattazione rimane la strada maestra per alzare le

retribuzioni a tutti i lavoratori, senza incursioni legislative che minano l'autonomia negoziale delle parti sociali».

Il nuovo contratto dei lavoratori edili arriva in un momento di recessione per il settore. Secondo i dati dell'Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni, presentato martedì da Ance, le 537.886 imprese edilizie (di cui il 62% ha un solo addetto) hanno chiuso il 2024 con meno 5,3% di investimenti rispetto all'anno precedente.

**Le aziende del settore hanno chiuso il 2024 con meno 5,3% di investimenti**



Peso:20%

Edizione chiusa in redazione alle 22



€ 2\* in Italia — Mercoledì 29 Gennaio 2025 — Anno 161°, Numero 28 — ilsole24ore.com

\*solo in Puglia e in provincia di Matera in abbonamento obbligatorio con "L'Edicola".

Il Sole 24 ORE

Fondato nel 1865 Quotidiano Politico Economico Finanziario Normativo

Agevolazioni Industria 4.0: calcolo acconti in base ai lotti, non a tutta la spesa



Giorgio Gavelli — a pag. 32

Domani con il Sole Assicurazioni, taxi, imprese, trasporti: la guida alla legge sulla concorrenza



— a 1,00 euro più il prezzo del quotidiano

blumatica SHEQ software Q-HSE Management

FTSE MIB 36147,06 -0,12% | SPREAD BUND 10Y 109,80 -3,10 | SOLE24ESG MORN. 1374,80 +0,20% | SOLE40 MORN. 1351,24 +0,05% | Indici & Numeri -> p. 35 a 39

Ance: edilizia in caduta libera

Costruzioni

A fine 2024 il calo è del 5,3% Finiti l'effetto Superbonus e l'onda lunga del Pnrr

Verso un calo del 7% nel 2025 Brancaccio: «Serve una strategia per il dopo-Pnrr»

Finiti l'effetto superbonus e l'onda lunga del Pnrr, l'edilizia comincia ad accusare il colpo.

728 CONTATORE DELLA CRISI

Mediobanca bocchia Mps «Offerta non concordata e distruttiva di valore»

Il rischio bancario

«Gli interessi di Delfin e Caltagirone disomogenei rispetto agli altri soci»

Il cda di Mediobanca respinge senza mezzi termini l'ops di Monte dei Paschi.

interessi di Mediobanca». Non solo. «Sulla base dell'analisi del cda si ritiene l'offerta priva di razionale industriale e finanziario».

VISTO DA SIENA

La replica del Monte al veto di Piazzetta Cuccia «Evidente la logica industriale dell'operazione»

Luca Davi — a pag. 27

IL MONDO DI TRUMP #1

Terremoto America sul fisco globale

Ritratto ufficiale. Donald Trump come appare nella foto ufficiale da 47° presidente Usa

L'INIZIATIVA DEL SOLE Dal fisco ai dazi, dal clima ai migranti, dall'energia all'IA: il Sole dedica 9 approfondimenti all'era Trump.

Il mondo di Trump

PANORAMA

IL CASO ALMASRI

Indagati la premier, Nordio, Mantovano e Piantedosi Meloni: «Non mi faccio intimidire»

La premier Meloni è indagata insieme ai ministri Nordio, Piantedosi e al sottosegretario Mantovano per il rilancio e rimpatrio del cittadino libico Almasri, ricercato dal Tribunale dell'Algeria.

GIORNO DELLA MEMORIA

Mattarella: Auschwitz simbolo incancellabile

«Auschwitz è il simbolo incancellabile di barbarie», dice il presidente della Repubblica, Sergio Mattarella.

IDF: 26 UCCISI IN DUE GIORNI L'Onu a Israele: roveschi l'espulsione dell'Unrwa

Il segretario generale dell'Onu, Guterres, chiede a Israele di ritirare l'ordine all'Unrwa di lasciare Gerusalemme.

L'APPELLO

SALVIAMO IL DOTTORATO IN STORIA ECONOMICA

di Piero Barucci — a pagina 15

SIDERURGIA

Ex Iva, il governo blinda l'autorizzazione ambientale

Con il secondo decreto legge approvato in meno di una settimana, il consiglio dei ministri interviene sull'ex Iva per scongiurare ostacoli nel processo di aggiudicazione a nuovi investitori.

Lavoro 24

Competenze Aziende, formazione raddoppiata dal 2015

Cristina Casadei — a pag. 25

ABBONATI AL SOLE 24 ORE 25% di sconto. Per info: ilsole24ore.com/abbonamento

GAS LIQUEFATTO Gnl, in Europa volumi record d'importazioni dagli Usa

6,7 MILIONI DI TONNELLATE Il gas naturale liquefatto «made in Usa» che nel mese di gennaio è stato importato in Europa.

IL CONFRONTO UE Energia, l'Italia resta il Paese più dipendente dall'estero

Rimadesio advertisement with image of a modern interior

Big Tech, investimenti alti e redditività a rischio

Intelligenza artificiale

Impegni 2025 in crescita, ma la tecnologia a basso costo rivoluziona il settore

Il lancio della tecnologia cinese a basso costo per l'intelligenza artificiale preoccupa i colossi Usa del settore.

ETICA DI FRONTIERA QUANDO IL PROBLEMA È LA RICOMPENSA di Paolo Benanti — a pag. 6

Padre Paolo Benanti. Presidente della Commissione Ai per l'informazione

# Ance: edilizia in caduta libera

## Costruzioni

A fine 2024 il calo è del 5,3%

Finiti l'effetto Superbonus

e l'onda lunga del Pnrr

Verso un calo del 7% nel 2025

Brancaccio: «Serve una

strategia per il dopo-Pnrr»

Finiti l'effetto superbonus e l'onda lunga del Pnrr, l'edilizia comincia ad accusare il colpo. Lo dicono i dati dell'Osservatorio Ance. Per le 537.886 imprese del settore, il 2024 si è chiuso infatti con una flessione del 5,3% degli investimenti, una caduta attutita dal paracadute dei lavori pubblici grazie al Pnrr. Le prime stime parlano di un'ulteriore flessione nel 2025 calcolata in un -7%. «Serve una stra-

tegia per il post-Pnrr con al centro la casa e il dissesto idrogeologico», ha commentato la presidente dell'Ance Federica Brancaccio.

**Landolfi, Latour, Monaci** — a pag. 3



## Edilizia, 2024 in discesa: -5,3% Ance: «Segnali d'incertezza»

**Osservatorio.** Presentato il rapporto congiunturale: il calo arriverà a quota -7% nel 2025  
Brancaccio: «Serve una strategia per il post Pnrr, al centro la casa e il dissesto idrogeologico»

**Flavia Landolfi**

ROMA

È iniziata, anche se ancora in sordina, l'onda lunga della flessione per le costruzioni, trainate negli ultimi anni prima dal Superbonus e poi dal Pnrr. L'esultanza dei numeri è affare del passato e scrive la parola fine sul ciclo di espansione inaugurato quattro anni fa dopo la pandemia. Per il comparto si apre una stagione di incertezza e si ini-

zia a fare i conti con l'addio al Piano nazionale di ripresa e resilienza. Ma il punto di equilibrio, con la chiusura della stagione dell'edilizia residenziale privata, porta il segno meno.

### La congiuntura Ance

Lo dicono i dati dell'Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni presentato ieri da Ance. Per le 537.886 imprese in larga parte ancora

polverizzate in micro realtà che per il 62% contano 1 addetto il 2024 si è chiuso con -5,3% degli investimenti, recuperando due punti rispetto alle stime dell'ultima congiunturale. La caduta è stata attutita dal paracadute dei lavori pub-



Peso: 1-8%, 3-36%

blici che grazie alle irripetibili performance del Pnrr segnano un brillante +21 per cento. Il controaltare è la riqualificazione abitativa che nell'anno appena trascorso crolla a -22 per cento. Ma è un crollo da vette altissime: quel comparto nel 2024 ha drenato più di 91 miliardi di euro contro i 78,4 miliardi messi in pista dalle opere pubbliche. Gli occhi però sono puntati sui prossimi anni. Quando già le stime parlano di un'ulteriore flessione nel 2025 calcolata in -7% (+16% per le opere pubbliche, -30% la riqualificazione abitativa). «Quello che ci preoccupa, nonostante siamo ancora in una fase positiva, è il futuro: oggi il Paese ha dimostrato che è in grado, grazie a imprese e amministrazioni, di trainare l'economia - ha detto la presidente Federica Brancaccio -. Cerchiamo di farlo senza aspettare sempre interventi straordinari». Reclama una strategia di lungo periodo la numero uno dei costruttori che da tempo lancia segnali di allarme sul post-Pnrr e prova ad accendere fari su almeno tre fronti: «C'è tanto da fare per questo Paese - dice - c'è l'emergenza della casa, c'è da intervenire sul nostro fragile territorio». E c'è soprattutto «l'ammodernamento del patrimonio immobiliare» con la direttiva sulle case green. La preoccupazione dei costruttori guarda al 2028, dopo l'effetto trascinamento del Pnrr, quando si aprirà «un periodo di grande incertezza» che rischia di inghiottire gli anni d'oro del settore. «Se non verranno adottate misure adeguate - spiega Brancaccio - il mercato rischia di tornare ai livelli del 2011, nel pieno della crisi delle costruzioni».

**La partita del Pnrr**

Ed è proprio sul Pnrr chesi stagiocando la partita più importante. Secondo l'Osservatorio Ance a ottobre scorso sono stati spesi quasi 59 miliardi di euro, il

30% dei fondi europei di cui il 54% - pari a 32 miliardi - in costruzioni. Questa cifra corrisponde al 67% del totale della spesa programmata entro il 2024 (ovvero 88 miliardi). Sul piatto l'anno appena concluso lascia 30 miliardi ancora da spendere. Che sommati a quelli da realizzare entro il 2026 danno un tesoretto di 54 miliardi ancora da spendere. Ma i segnali qui sono positivi perché «l'approccio del Pnrr basato sul raggiungimento degli obiettivi, con milestone e target» e «ha contribuito a migliorare i processi decisionali e operativi», ha detto il vicepresidente Ance Pietro Petrucco e numero uno della Fiec. Sul fronte delle gare, secondo l'analisi «conservativa» presentata dall'econo-

mista di Banca d'Italia Sauro Mocetti «oltre i due terzi delle risorse da mettere a gara sono state bandite: circa 62 miliardi (di cui 45 per lavori pubblici) su circa 92. E ancora: il 70% dei bandi Pnrr è stato aggiudicato e tra quelli aggiudicati nel 55% dei casi sono stati avviati i lavori (terminati per il 22% dei bandi, avviati e in linea con il programma per l'11%, in ritardo per il 22%). Buone notizie per la progressione dei lavori: secondo Bankitalia alla fine dell'anno il Sal medio è passato dal 37% all'85% e ogni mese avanza di 4 punti.

Ma nel frattempo cresce l'attenzione sulla rimodulazione che il Governo dovrebbe presentare nelle prossime settimane, con l'obiettivo di chiudere entro la primavera un nuovo accordo con la Commissione Ue. In gioco ci sarebbero 10-12 miliardi (Sole 24 Ore del 9 dicembre) rappresentati soprattutto da alcune opere ferroviarie, dal Terzo Valico dei Giovi travagliato dalle difficoltà geologiche a un lotto della Tav Salerno Reggio Calabria, e circa il 30% dei Piani per la qualità dell'abitare, in ritardo forte sulla tabella di marcia. Per questi ultimi, fra le soluzioni allo studio del go-

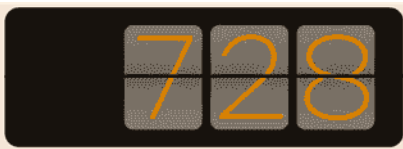
verno c'è il meccanismo dei fondi finanziari che permetterebbero di girare le risorse dei Piani defianziati (7-800 milioni) ad altri obiettivi, dal Piano casa al Piano idrico nazionale, con un calendario dell'attuazione più disteso, oltre la scadenza del giugno 2026. Lo strumento è contemplato dal regolamento del Next Generation Eu, ed è già utilizzato per gli 1,3 miliardi destinati all'efficienza energetica degli alloggi pubblici. E potrebbe tornare utile nella nuova rimodulazione, per i Pinqua e per qualche altro filone in affanno, senza però raggiungere dimensioni troppo ampie che si tradurrebbero di fatto in un dribbling delle scadenze ordinarie.

**La politica per la casa**

«È ora di uscire dai ragionamenti confinati nel nostro settore e iniziare a pensare a un piano caso di edilizia residenziale che faccia i conti con una domanda del 99% della popolazione», incalza Brancaccio. Per i costruttori che hanno lanciato l'allarme sull'emergenza abitativa e l'inaccessibilità degli immobili per 10 milioni di famiglie, questo è il cavallo di battaglia numero uno. I numeri dell'emergenza parlano da soli.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Nella rimodulazione del Pnrr anche l'ipotesi dei fondi per gestire una parte delle risorse non spese



**IL CONTATORE DELLA CRISI**

Sono i giorni di calo tendenziale della produzione industriale italiana: la lunga sequenza di segni meno è iniziata a febbraio di due anni fa e da allora caratterizza ormai la nostra manifattura. L'ultimo aumento tendenziale della produzione industriale risale infatti a gennaio 2023

**L'andamento dei comparti**

Anno 2024. Dati in milioni di euro e variazioni percentuali annue

		-25	0	25	
Opere pubbliche	78.496				+21,0%
Riqualificazione non residenziale privata	30.081				+0,8%
Nuove costruzioni non residenziali private	7.318				+0,5%
Nuove abitazioni	16.406				-5,2%
Riqualificazione abitativa	91.166				-22,0%

Fonte: Ance

**L'ANTICIPAZIONE**



IL SOLE 24 ORE, 28 GENNAIO 2025, P. 10  
Sul Sole 24 Ore di ieri l'anticipazione con i dati Ance sull'emergenza abitativa in Italia



Peso: 1-8%, 3-36%

**Investimenti differiti**

**Pnrr, un piano per usare i fondi oltre il 2026**

Andrea Bassi

**P**nrr oltre il 2026, spunta un piano per non perdere i fondi non spesi. *A pag. 16*

# Pnrr oltre il 2026 spunta un "veicolo" per i fondi non spesi

► Il piano allo studio: soldi assegnati nei termini ma investimenti differiti. Plaude l'Ance, che quest'anno prevede un -7% per il settore

**IL CASO**

**ROMA** La premessa è d'obbligo. Il Pnrr per l'Italia si sta dimostrando una storia di successo. Fino ad oggi tutti gli obiettivi sono stati centrati e il Paese ha già incassato sei rate. E anche la spesa sta accelerando. Un dato certificato da Sauro Mocetti della Banca d'Italia che ieri, durante la presentazione dell'Osservatorio congiunturale dell'Ance, ha presentato uno studio che mostra come, fatti pari a 100 i bandi finanziati dal Pnrr, 22 cantieri sono stati chiusi, 33 sono stati avviati e 45 sono ancora in attesa. Ma tra quelli avviati in un anno il Sal medio (lo stato di avanzamento lavori), è passato dal 37% all'85%. Di questo passo, insomma, entro giugno del 2026 tutti i cantieri aperti saranno probabilmente portati a termine. E su questo la **Presidente dell'Ance Federica Brancaccio**, ha voluto rivolgere il suo plauso alle imprese di costruzione e al sistema Italia che si è dimostrato in grado di assorbire e gestire un piano di investimenti di 194 miliardi, 108 dei quali relativi all'edilizia. Fino al 31 ottobre dello scorso anno, la spesa messa a terra è sta-

ta di 58,7 miliardi, 32 dei quali (il 54 per cento) in capo al settore delle costruzioni. La domanda, insomma, è cosa accadrà a quel 45 per cento di cantieri non ancora avviati? C'è ancora il tempo tecnico necessario per chiudere tutte le opere?

**LA RISPOSTA**

La risposta a questa domanda, in realtà, l'ha già fornita il governo. Il ministro per il Pnrr, Tommaso Foti, proprio per risolvere il nodo della spesa residua, ha annunciato da tempo una nuova rimodulazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza. In una intervista al *Mattino*, il ministro aveva spiegato che è in corso un complesso monitoraggio di tutte le misure in essere per vedere quali stanno funzionando e quali invece devono essere ripensate. Ieri Foti ha incontrato a Bruxelles il Commissario Raffaele Fitto, in un incontro che ha definito «proficuo» proprio su Pnrr e coesione. La rimodulazione dovrebbe prendere corpo il mese prossimo. In che mo-

do si agirà? Gli strumenti che saranno messi in campo saranno per la maggior parte gli stessi utilizzati da Fitto nella prima rimodulazione. Ci saranno stralci di opere che dati i tempi stretti sono considerate ormai difficilmente realizzabili, come alcuni lotti dell'alta velocità Salerno-Reggio Calabria. E ci saranno rimodulazioni per rendere più coerenti gli obiettivi con le risorse e con i tempi a disposizione. Ma la vera novità potrebbe essere un'altra. L'ha accennata ieri parlando all'Ance, Davide Ciferri, coordinatore dell'unità di missione per il Pnrr del ministero delle Infrastrutture. Si sta ragionando, ha spiegato, di una



Peso: 1-2%, 16-34%

ref\_id-0622

472-001-001

interpretazione innovativa del regolamento comunitario.

Che tipo di interpretazione? Una strada che ha già in qualche modo battuto la Spagna. La creazione di una serie di veicoli ai quali assegnare le risorse per la realizzazione degli interventi. L'obiettivo, insomma, si considererebbe realizzato nel momento in cui i soldi sono trasferiti al veicolo. Un passaggio che dovrebbe avvenire entro giugno del 2026 in modo da non "sfiorare" la scadenza legale del Pnrr. Ma poi il veicolo avrebbe più tempo

per utilizzare le risorse per i cantieri e gli altri investimenti. Ma perché questo meccanismo possa essere accettato dalla Commissione europea, sarà necessario che questi ve-

coli prendano una serie di impegni stringenti e vincolanti sull'esecu-

zione dei lavori. Ovviamente non si tratterebbe di una "eccezione" per l'Italia, ma di un meccanismo che dovrebbe valere per tutti i Paesi.

**LE REAZIONI**

L'idea è stata accolta molto positivamente dall'Ance. Per il vice presidente **Piero Petrucco** si tratta di una strada condivisibile. E che, magari, potrebbe essere utilizzata per dirottare una parte dei fondi del Pnrr sia sulla riqualificazione energetica degli edifici che sul Piano casa al quale **Ance** e Confindustria hanno lavorato a braccetto con lo stesso governo. Per le imprese di costruzione è importante, del resto, capire cosa accadrà dopo il 2028, quando il Pnrr sarà finito e saranno

esauriti anche i suoi effetti di trascinarsi. Negli ultimi anni grazie al Superbonus e ai soldi del Piano

nazionale di ripresa e resilienza, il settore ha trainato l'intera economia nazionale. Ma la stagione dei bonus è finita, e quella dei fondi europei volge al termine. Per quest'anno le stime dell'Ance parlano di un calo del 7 per cento per le costruzioni. Un calo che sarà trainato dal meno 30 per cento del settore delle ristrutturazioni edilizie per la fine degli incentivi statali. Per ridare benzina a uno dei motori del Pil italiano, insomma, il settore chiede certezze sulle politiche dei prossimi anni.

**Andrea Bassi**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**CON LA FINE DEI BONUS EDILIZI, SI PREVEDE UN CALO DEL 30% DELLE RISTRUTTURAZIONI**



**Un maxi cantiere nell'hinterland di Milano**



Peso:1-2%,16-34%

**Ance**, nel 2025 nuovo calo delle costruzioni: -7%. Ma le opere pubbliche volano con il Pnrr

di Rosaria Amato

Si tratta del secondo anno consecutivo in rosso. Nel settore privato bene solo l'edilizia commerciale nuova. Entro il 2026 54 miliardi da spendere per il Next Generation Ue. Case sempre meno accessibili: per il mutuo si spende oltre la metà del proprio reddito. ROMA – L'anno scorso un primo calo per il settore delle costruzioni, ma quest'anno potrebbe andare peggio all'edilizia privata. A sostenere il settore però ci sono i 54 miliardi di opere pubbliche da spendere entro il 2026, con un possibile strascico anche nel 2027. L'Osservatorio congiunturale, presentato dall'**Ance**, l'**Associazione Nazionale Costruttori Edili** che fa capo a Confindustria, prevede infatti per il 2025 un calo del 7 per cento rispetto al 2024, che a sua volta ha registrato un rallentamento del 5,3 per cento sull'anno precedente. Dati sui quali pesa "l'ulteriore rimodulazione degli incentivi fiscali", spiega l'**Ance**, aggiungendo che anche la nuova edilizia abitativa è in rallentamento, per via "della contrazione dei permessi di costruzione". Volano le opere pubbliche, per via della "messa a terra" del Pnrr: nel 2024 si era registrato un +21%, al quale quest'anno seguirà un aumento del 16%. Dati positivi che però non compensano del tutto il calo nel settore privato, dove l'unico segno "verde" è il +3,2% dell'edilizia commerciale e uffici di nuova costruzione.

Tuttavia le aziende di costruzione guardano con fiducia al settore pubblico, anche se preoccupa il dopo Pnrr: «Il biennio 2025-2026 vedrà ancora più forte il contributo del Piano europeo che, per il suo completamento richiede la realizzazione di circa 54 miliardi di euro di investimenti in opere pubbliche. – spiega la presidente dell'**Ance**, **Federica Brancaccio** – E' probabile che le opere possano beneficiare anche nel 2027 di un "effetto trascinarsi" del Pnrr per il completamento degli interventi, in parte finanziati dalle risorse europee, ancora in corso di realizzazione». «Quello che ci preoccupa, nonostante siamo ancora in una fase positiva, è il futuro: – prosegue **Brancaccio** – oggi il Paese ha dimostrato che è in grado, grazie a imprese e amministrazioni, di trainare l'economia. Cerchiamo di farlo senza aspettare sempre interventi straordinari. C'è tanto da fare per questo Paese, c'è l'emergenza della casa, c'è da intervenire sul nostro fragile territorio. Questi sono i principali asset sui quali noi chiediamo di cominciare a lavorare per il futuro, per il dopo-Pnrr». Volano le opere pubbliche, per via della "messa a terra" del Pnrr: nel 2024 si era registrato un +21%, al quale quest'anno seguirà un aumento del 16%. Dati positivi che però non compensano del tutto il calo nel settore privato, dove l'unico segno "verde" è il +3,2% dell'edilizia commerciale e uffici di nuova costruzione.

Tuttavia le aziende di costruzione guardano con fiducia al settore pubblico, anche se preoccupa il dopo Pnrr: «Il biennio 2025-2026 vedrà ancora più forte il contributo del Piano europeo che, per il suo completamento richiede la realizzazione di circa 54 miliardi di euro di investimenti in opere pubbliche. – spiega la presidente dell'**Ance**, **Federica Brancaccio** – E' probabile che le opere possano beneficiare anche nel 2027 di un "effetto trascinarsi" del Pnrr per il completamento degli interventi, in parte finanziati dalle risorse europee, ancora in corso di



Peso:1-100%,2-67%

realizzazione». «Quello che ci preoccupa, nonostante siamo ancora in una fase positiva, è il futuro: – prosegue **Branca** – oggi il Paese ha dimostrato che è in grado, grazie a imprese e amministrazioni, di trainare l'economia. Cerchiamo di farlo senza aspettare sempre interventi straordinari. C'è tanto da fare per questo Paese, c'è l'emergenza della casa, c'è da intervenire sul nostro fragile territorio. Questi sono i principali asset sui quali noi chiediamo di cominciare a lavorare per il futuro, per il dopo-Pnrr». Il Pnrr: nel 2024 6,7 miliardi di spesa

Le prospettive di sviluppo dell'edilizia pubblica sono strettamente legate al Pnrr. Se nel 2024 l'accelerazione dei lavori ha portato a una spesa di 6,7 miliardi, i ritardi nell'attuazione della spesa hanno portato a una sorta di imbuto finale, con 54 miliardi che dovranno essere spesi entro il 2026. Al momento, secondo il monitoraggio dell'**Ance**, ci sono 11.236 cantieri aperti per

opere Pnrr. Solo per gli asili nido e altri interventi di edilizia scolastica i cantieri già avviati sono 4.769. «L'approccio del Pnrr, basato sul raggiungimento degli obiettivi – osserva l'**Ance** – ha contribuito a migliorare i processi decisionali e operativi, favorendo una maggiore responsabilizzazione e trasparenza». La riscossa dei Comuni: nel 2024 spesa +16,2%

Il livello di spesa in lavori pubblici degli enti territoriali è passata dai 18,6 miliardi nel 2023 a 21,7 nel 2024. Grazie al Pnrr la spesa dei Comuni ha superato i livelli del 2008, recuperando dieci anni di calo dovuti alle «politiche di bilancio restrittive e al conseguente impoverimento della capacità di investimento degli enti territoriali».

Il lavoro: in calo le ore

Se nei primi nove mesi del 2024 sono cresciuti sia il numero dei lavoratori (+4,2%) che le ore lavorate (+5,5), successivamente, a partire dalla seconda metà dell'anno, le ore sono calate, segno del rallentamento del settore. A settembre il calo aveva raggiunto il 2,9%.

Case sempre meno accessibili

Ma intanto l'**Ance** continua a puntare su un grande piano di edilizia privata a sostegno delle classi medio basse, che non possono più permettersi di acquistare una casa, e trovano difficoltoso anche affittarne una. Per dieci milioni di famiglie con reddito fino a 24 mila euro comprare una casa nelle grandi città è impossibile: per pagare il mutuo si arriva a spendere la metà del proprio reddito, per i meno abbienti anche i due terzi. Ma anche per pagare l'affitto si spende oltre la metà del proprio reddito.





## Sussurri & Grida

### Casa in città, costi insostenibili

Per dieci milioni di famiglie italiane, con reddito fino a 24mila euro, l'acquisto della casa nelle grandi città risulta insostenibile: è quanto emerge dall'Osservatorio congiunturale sull'Industria delle costruzioni 2025 dell'Ance. Per pagare il mutuo, viene spiegato, «si arriva a spendere la metà del proprio reddito, per i meno abbienti anche oltre i due terzi».



Peso:2%

## Casa

SPARMIO TASSE CONSUMI **CASA** LAVORO TRASPORTI IMPRESE LIFE PENSIONI CHIEDI ALL'ESPERTO GUIDE CALCOLATORI INNOVAZIONE OPINIONI PROFESSIONISTI  
MUTUI AFFITTI BONUS

IN EVIDENZA

Sinner: «Zverev»? L'ho visto triste. Le grida su Olya e Brenda? Ci sono cose che non si possono controllare. Ora vado



IMMOBILIARE



## Casa, impossibile comprare per 10 milioni di famiglie: per i giovani difficile anche l'affitto



di Redazione Economia



Milano, Roma e Napoli le città meno accessibili secondo l'ufficio studi Ance. Per pagare il mutuo si arriva a spendere la metà del reddito, per il 20% delle famiglie anche oltre i due terzi



### Costo e canone mensile per un'abitazione da 70 metri quadrati

Andamento tendenziale novembre 2019 (pre Covid) - novembre 2024

	Prezzo 2024 (in euro)	Var. 2019	Amtto 2024 (in euro)	Var. 2019
Roma	240.000	8%	14.000	19,7%
Milano	379.000	24,2%	18.900	15,1%
Napoli	202.000	3,5%	12.000	23,8%
Torino	143.000	13,8%	9.900	31,3%
Palermo	104.000	9,7%	7.300	31%
Genova	117.000	-0,8%	7.800	23,4%
Bologna	248.000	19%	14.000	28,4%
Firenze	302.000	6,8%	17.200	27,6%

Fonte: Elaborazione Corriere della Sera su dati Immobiliare.it

### Canoni medi mensili d'affitto

Canoni medi mensili - I semestre 2024 (in euro)

	MONOLOCALE		BILOCALE		TRILOCALE	
	Prezzo	Var.	Prezzo	Var.	Prezzo	Var.
Bari	420	5%	550	-7,4%	670	2,1%
Bologna	640	5,2%	780	5,8%	910	2,9%
Firenze	740	3,5%	780	1,3%	930	4,3%

Il caro casa nelle principali città tra affitto e vendita, dati novembre 2024

Nelle grandi città è impossibile comprare casa per 10 milioni di famiglie con un reddito fino a 24 mila euro. E' quanto emerge dall'Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni 2025 dell'Ance che indica Milano, Roma e Napoli come le città meno accessibili. L'ufficio studi dell'associazione indica che per pagare il mutuo si arriva a spendere la metà del proprio reddito, per il 20% delle famiglie meno abbiente anche oltre i due terzi. Anche l'affitto nelle grandi città è fuori portata per le famiglie più fragili. Per pagarlo si arriva a spendere quasi la metà del proprio reddito e per i meno abbienti anche oltre. Quel che manca è un'offerta all'altezza. Chi vuole comprare deve attingere al mercato dell'usato, che raramente corrisponde alle esigenze e ai

CORRIERE TV



L'alleato americano, o l'Italia sorvegliata speciale di Trump?

gusti degli acquirenti.

CASA

## Mutui, il 2024? L'anno che ha spostato gli equilibri a favore di chi chiede il finanziamento: ecco perché

di Redazione Economia



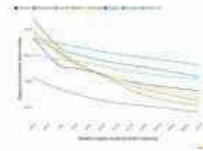
## La proposta di Confindustria

Per questo **Ance** e Confindustria hanno presentato la proposta di un piano casa per i lavoratori e le famiglie, «così da soddisfare il bisogno strutturale di alloggi a un costo sostenibile», ha ricordato la presidente dell'Ance, **Federica Brancaccio**. Il piano ha tre pilastri: semplificazioni urbanistiche e amministrative, misure fiscali, sviluppo di strumenti finanziari e di garanzia che rendano possibile la partecipazione all'investimento dei privati.

LAVORO

## Tasse e salari per i giovani: il confronto internazionale (e perché conviene azzerarle come il Portogallo)

di Redazione Economia



## Generazione precaria e senza rappresentanza

«Ormai è chiaro a tutti - ha detto **Brancaccio** - che questo problema sociale ha delle implicazioni profonde e determina evidenti difficoltà allo sviluppo delle persone e delle famiglie a una vita serena e finalizzata a progetti di crescita». «Ma le difficoltà di accesso alla casa - ha aggiunto - rappresentano anche un vincolo alla mobilità della forza lavoro e di altre categorie fragili (come gli studenti), ed incide negativamente sulle potenzialità di sviluppo dell'intera economia». Una generazione senza rappresentanza: la gran parte dei contratti di lavoro per i più giovani sono ispirati alla flessibilità. E, dunque, generazione senza casa: il 36,3% degli under 40 è costretto all'affitto, in un Paese in cui i canoni sono i più alti d'Europa.

L'ECONOMIA IN EDICOLA

## Comprare casa? Cosa succederà nel 2025 a quotazioni e affitti: l'analisi città per città, le stime di sei esperti

di Gino Pagliuca



## L'ammortizzatore sociale della famiglia

In un settore che ha sempre fatto da volano al prodotto interno lordo il rischio che si staglia nell'immediato è l'esaurimento. In altre parole: non c'è più richiesta di nuove abitazioni residenziali, perché non si può sostenerne la spesa e le banche - deputate ad accendere mutui - mal digeriscono condizioni lavorative iper-precarie e preferiscono non accollarsi

Le Guide  
Le guide per approfondire i temi più discussi

Ricerca un termine nelle guide

COMPRAVENDITA  
IMMOBILI

LEGGE 104

VEDI TUTTE LE GUIDE

Chiedi all'Esperto

Dubbi su casa, tasse, risparmio, pensioni?  
Leggi le risposte e scrivi la tua domanda

### Malfunzionamento portale APE Sociale

Risponde Francesca Zucconi

### Donazione immobiliare: limiti alla futura vendita

Risponde Matteo Dellapina

### Cugino defunto senza figli, coniuge e testamento solo con zia vivente

Risponde Matteo Dellapina

VEDI TUTTE

**L'onere di un cliente a rischio insolvenza. D'altronde in un Paese in cui circa otto famiglie su dieci vivono in una casa di proprietà i margini di crescita del mercato residenziale si restringono al lumicino e il fattore che conta davvero per chi vuole acquistare casa è il welfare di tipo familiare, unico ammortizzatore sociale per i giovani alla ricerca di un'abitazione.**

### LEGGI ANCHE

- **Mutui, il 2024? L'anno che ha spostato gli equilibri a favore di chi chiede il finanziamento: ecco perché**
- **Bonus casa, il conto delle detrazioni e il «tetto» sopra 75 mila euro: chi ci rimette, i dubbi spiegati**
- **Tasse e salari per i giovani: il confronto internazionale (e perché conviene azzerarle come il Portogallo)**
- **Comprare casa? Cosa succederà nel 2025 a quotazioni e affitti: l'analisi città per città, le stime di sei esperti**
- **Edilizia, ingegneri, architetti e geometri fanno ricorso al Tar contro il Comune di Milano**
- **Bonus casa al 50%: chi rischia di perderlo dopo la stretta della Manovra**
- **Successioni e donazioni, perché dal 2025 gli eredi pagano meno tasse: addio al «coacervo», i conti da fare**
- **Superbonus e rendite catastali da aggiornare, partono le lettere dell'Agenzia delle Entrate**
- **Nuda proprietà, come funziona e a chi conviene (anche per evitare le tasse di successione)**
- **Casa all'asta, più facile acquistarla: come fare (ma non sempre è l'affare della vita)**
- **Bonus edilizi 2025, come cambiano le agevolazioni: caldaie, ristrutturazioni, ecobonus, seconde case, nuove regole e limiti**



**Agevolazione prima casa, quanto tempo ho per vendere se ne ho comprata un'altra? «Chiedi all'esperto»**

di Redazione Economia



Nuova app **L'Economia**. News, approfondimenti e l'assistente virtuale al tuo servizio.

**SCARICA L' APP**



Iscriviti alle [newsletter de L'Economia](#). Analisi e commenti sui principali avvenimenti economici a cura delle firme del Corriere.

28 gennaio 2025 ( modifica il 28 gennaio 2025 | 12:52)

## **ANCE: 2024 A -5,3%, 2025 A -7%. BANKITALIA: PICCOLE OPERE PNRR IN TEMPO, IN RITARDO SOPRA I 5 MILIONI**

Data 29/01/2025

di Giorgio Santilli

**Branca**: prima abbiamo spinto l'economia, ora stiamo dando un grande aiuto al Pnrr, il Paese e il governo riconoscano il nostro ruolo con politiche adeguate per il territorio fragile, la rigenerazione urbana e la casa. Il capo del centro studi Monosilio: l'incertezza, confermata dalla correzione Istat per ben 26 miliardi sul 2023, nasce anche dal cambiamento dei pesi dei singoli comparti portato dalla grande grande crescita di questi anni. Mocetti (Bankitalia): il 45% delle opere Pnrr deve essere ancora avviato, lo stato avanzamento lavori medio per i cantieri aperti è passato in undici mesi dal 37% all'85%. **Petruc**: orgogliosi del contributo dato dalle nostre imprese in questo avanzamento.



Peso:1-32%,2-94%,3-90%,4-16%



La presentazione dell'Osservatorio **Ance**. Dal fondo al più vicino: Sauro Mocetti, **Piero Petrucco**, **Federica Brancaccio**, Flavio Monosilio

La frenata del settore delle costruzioni c'è anche se Istat non la vede: -5,4% la stima di chiusura del 2024, -7% la previsione per il 2025. L'Osservatorio congiunturale del centro studi **Ance** guidato da Flavio Monosilio ha condito una mattinata molto intensa ieri nella sede dell'**associazione dei costruttori**, con una valanga di dati e alcune considerazioni inedite sullo stato del Pnrr, sul ruolo delle costruzioni e sulle politiche da mettere in campo.



Il dato 2024 si scompone in un -5,2% di nuove costruzioni, -22% di riqualificazione abitativa (l'effetto Superbonus che l'istat non vede), +0,5% di nuove costruzioni non residenziali, +0,8% di riqualificazione non residenziale, +21% di opere pubbliche. Per la previsione 2025 abbiamo un -

2,6% di nuove abitazioni, -30% di riqualificazione abitativa, +3,2% di nuove costruzioni non residenziali, -2,5% di riqualificazione non residenziale, +16% di opere pubbliche. Monosilio: "L'incertezza di questi anni è confermata dalla correzione fatta dall'Istat sul Pil 2023 con 40 miliardi di cui 26 attribuiti alle costruzioni. Nasce anche dal fatto che la grande crescita delle costruzioni in questi ultimi 3-4 anni ha sovvertito i pesi dei singoli comparti sull'andamento del settore e noi vediamo che il calo della riqualificazione abitativa trascina verso il basso l'intero settore. Va anche detto che questa riduzione avviene ai massimi livelli di mercato e quindi viene avvertita poco anche dalle imprese".

Prima delle considerazioni politiche, saltiamo subito all'altra relazione ricca di dati inediti, quella del capo della divisione Economia e diritto di Bankitalia, Sauro Mocetti. La relazione merita di essere raccontata per intero – ci torneremo nei prosimi giorni – qui ci limitiamo ai dati salienti sul Pnrr.

Il primo è una ripartizione dei finanziamenti Pnrr per destinatari e, all'interno dei fondi assegnati alla Pa, la quota andata a gara. Ebbene, dei 194,4 miliardi, 42,4 non sono stati ancora assegnati, 3,7 miliardi sono andati alle riforme, 44,2 a beneficiari privati, 104 ad amministrazioni pubbliche. Quest'ultimo dato è ripartito per 24,9 miliardi affidati senza gara e 92,1 miliardi con gara (di cui 29,7 senza Cig e 62,4 con Cig).

Il secondo dato di Mocetti è una fotografia dello stato del Pnrr con l'attenzione che si sposta sulla fase esecutiva, quindi successiva all'aggiudicazione. Fatti 100 i bandi aggiudicati, 22 cantieri sono stati chiusi, 33 sono stati avviati (anche se in due casi su tre i lavori sono in ritardo), 45 non sono stati ancora avviati. Se si considerano solo i bandi di importo superiore a cinque milioni di euro, l'andamento è più lento in quanto 3 cantieri su 100 sono stati chiusi, 55 avviati (tre casi su quattro in ritardo), 42 non sono stati ancora avviati.

Poi si arriva al terzo dato che è in assoluto il più interessante (anche perché del tutto inedito). Mocetti lo ha intitolato "dalla fotografia al film" perché svolge un'analisi dinamica nel tempo, considerando lo stato di avanzamento lavori medio a gennaio 2024 e a dicembre 2024. In undici mesi il SAL medio passa dal 37% all'85%, con una crescita media in undici mesi – dice Mocetti – di oltre 4 punti percentuali al mese, che significa che al 2026 dovremmo avere tutti i cantieri chiusi. Ovviamente, però, bisogna avere cautela per il fatto che questo è un dato medio ed è fatto di cantieri che vanno avanti spediti e altri che mostrano criticità".

Una criticità, sta per esempio, nei bandi di importo superiore a cinque milioni, dove il discorso cambia. Il SAL medio è passato nello stesso periodo dal 15% al 39% con una crescita mensile che è appena di 2 punti percentuali e che quindi al 2026 non porterà alla chiusura di tutti questi cantieri.



Immediata la lettura del vicepresidente dell'Ance, **Piero Petrucco**: "E' statisticamente inevitabile che ci siano delle criticità, ma i dati ci dicono che i lavori procedono e siamo orgogliosi del contributo che stanno dando le nostre imprese per la riuscita del Pnrr".

A chiudere l'intervento della presidente di **Ance Brancaccio** che si può sintetizzare così: "Il nostro settore ha dato prima una grande spinta all'economia, contribuendo da protagonista a far uscire il Paese dalle difficoltà economiche generate dalla Pandemia, sia pure con un forte aiuto fiscale. Oggi vediamo che le nostre imprese stanno dando un grande aiuto al Paese a rispettare gli impegni del Pnrr, una partita decisiva anche in Europa". Avete dei crediti da giocare con il governo? "Ai debitori – risponde **Brancaccio** – non piace mai riconoscere i meriti dei creditori, ma credo che adesso si debba aprire con il governo un ragionamento serio, fuori delle guerre ideologiche che abbiamo visto nei mesi scorsi, per dare un contributo nella risoluzione di problemi molto concreti del Paese: chiediamo politiche serie, fondate, con finanziamenti adeguati, per superare la fragilità dei nostri territori, per avviare una stagione di rigenerazione urbana e ridare una prospettiva di sviluppo alle nostre città, per dare una casa a dieci milioni di famiglie per cui oggi la casa non è un bene accessibile".





ALLARME ANCE

# “Dopo il Pnrr c’è il rischio della crisi edilizia (e del Pil)”

**D**opo una crescita esponenziale nel settore edilizio, con la fine del Superbonus si è già registrato il contraccolpo. Ma se si guarda al domani, che è il 2028 con la fine dello strascico del Pnrr, i numeri fanno paura. La presidente dell’Ance (Associazione nazionale dei costruttori edili), **Federica Brancaccio**, con il suo Osservatorio congiunturale, non fa giri di parole. Nonostante l’aumento del 21% nelle opere pubbliche, nel 2024 gli investimenti sono diminuiti del 5,3% e per il 2025 si prevede un’ulteriore contrazione del

7%. “Al termine del Pnrr, che peserà circa il 30% dell’intero comparto delle opere pubbliche (quasi 30 miliardi) – spiega **Brancaccio** – se non verranno adottate misure adeguate, ulteriori investimenti, il mercato rischia di tornare ai livelli del 2011, nel pieno della crisi delle costruzioni”. **L’Ance** ha anche lanciato un altro allarme: per 10 milioni di famiglie, quelle con reddito fino a 24 mila euro, l’acquisto di una casa è insostenibile nelle grandi città e per i più fragili anche l’affitto è troppo caro.

**PDR**



Peso:8%

ref-id-0622

492-001-001

# Casa, sogno impossibile per le famiglie

Secondo l'Ance, sono 10 milioni i nuclei che non riescono ad acquistare l'abitazione

**Gian Maria De Francesco**

■ La casa di proprietà, simbolo della sicurezza economica e valore irrinunciabile per gli italiani, rischia di trasformarsi in un sogno irrealizzabile per circa 10 milioni di famiglie. È quanto emerge dall'Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni dell'Ance (Associazione nazionale costruttori edili), che denuncia come il combinato disposto di perdita del potere d'acquisto, salari stagnanti, difficoltà nel risparmio e aumento dei prezzi delle abitazioni stia tagliando fuori una larga fascia della popolazione dal mercato immobiliare.

Secondo l'Ance, per le famiglie con un reddito fino a 24mila euro, acquistare una casa è ormai impossibile nelle grandi città. Milano, Roma e Napoli si confermano i centri urbani meno accessibili, seguite da città come Firenze e Venezia, dove anche un piccolo appartamento o un sottotetto sono diventati beni di lusso. L'Ufficio studi dell'associazione evidenzia come il peso dei mutui e degli affitti gravi sempre più sui bilanci fa-

miliari. Per il 20% delle famiglie meno abbienti, il mutuo assorbe oltre i due terzi del reddito disponibile, mentre gli affitti, nelle grandi città, rappresentano almeno il 50% del reddito per gran parte delle famiglie più vulnerabili.

Per affrontare la crisi abitativa, Ance e Confindustria hanno avanzato una proposta articolata in tre pilastri: semplificazioni urbanistiche e amministrative, incentivi fiscali e strumenti finanziari di garanzia per coinvolgere i privati nel settore. «Le difficoltà di accesso alla casa - ha spiegato Federica Brancaccio, presidente dell'Ance - non solo compromettono il benessere delle famiglie, ma limitano anche la mobilità lavorativa e le prospettive di sviluppo economico del Paese». Il Piano Casa che il presidente di Confindustria, Emanuele Orsini, aveva proposto all'inizio del suo mandato (e che il governo ha accolto in sede di legge di Bilancio) non è più quindi solo un'esigenza per favorire la mobilità dei lavoratori garantendo case in affitto a prezzi sostenibili, ma è un tema di portata nazionale. «Rafforzeremo le misure a sostegno delle politiche abitative», ha dichiarato il sottosegretario al Mit, Tullio Ferrante, al termine del tavolo presieduto dal mini-

stro Matteo Salvini (vedi articolo sotto). La legge di Bilancio prevede, infatti, risorse aggiuntive per l'edilizia residenziale pubblica, destinate alla riqualificazione di 80mila case popolari attualmente non utilizzabili. Per questo obiettivo sono stati stanziati 1,3 miliardi di euro, parte dei fondi del Pnrr.

Le difficoltà dell'edilizia residenziale si inseriscono all'interno di una congiuntura non certo favorevole per il settore delle costruzioni. Dopo l'espansione post-pandemia, il comparto sta rallentando. Nel 2024 gli investimenti in costruzioni hanno subito un calo del 5,3% rispetto all'anno precedente, e le previsioni per il 2025 parlano di una contrazione ulteriore del 7 per cento. A compensare il calo dell'edilizia privata non basta più la crescita delle opere pubbliche, che hanno registrato un aumento del 21% nel 2024 e sono attese in crescita del 16% nel 2025, trainate dai fondi del Pnrr. Secondo l'Ance, circa il 54% della spesa per interventi Pnrr (pari a 32 miliardi di euro) riguarda il settore delle costruzioni, ma molti progetti erano già previsti prima del piano.

**La presidente Brancaccio: «Così la crescita del Paese è a rischio». Confindustria invoca strumenti ad hoc  
Il sottosegretario Ferrante: «Rafforzeremo le misure»**



Peso:29%

## Il Pnrr vivrà oltre il 2026. Il governo copia l'escamotage spagnolo

di

Andrea Pira

Il Pnrr vivrà oltre il 2026. Il governo copia l'escamotage spagnolo

Sarà prevista la costituzione di uno o più veicoli dove far confluire i residui del Pnrr a fine 2026 ossia entro la data ultima per attuare tutti gli interventi previsti. Le risorse in pancia a questi veicoli saranno poi usate negli anni successivi per finanziare i progetti extra-piano

Giorgia Meloni copia il socialista Pedro Sanchez per far vivere il Piano nazionale di ripresa e resilienza oltre il 2026. Alla fine del Piano da 194,4 miliardi finanziato con fondi Ue manca un anno e mezzo. Il rischio è che almeno una parte dei progetti non vada a buon fine. Problema condiviso un po' da tutti i Paesi. A Bruxelles l'ipotesi di un'estensione inizia a circolare. Tra i più convinti della necessità di una proroga c'è il ministro dell'Economia italiano, Giancarlo Giorgetti. Tempi e modi di discussione nella Ue sono tuttavia lunghi e nel frattempo nei palazzi di governo si cerca la soluzione e la risposta alle domande può arrivare dalla Spagna. L'escamotage già impiegato da Madrid è quello di costituire uno o più fondi dove far confluire le risorse da utilizzare negli anni seguenti secondo scadenze concordate con la commissione Ue.

Il meccanismo, si basa su alcune possibilità concesse della struttura stessa degli strumenti finanziari della Recovery and Resilience Facility, ossia dal bacino da cui attingere i soldi europei. Le regole del dispositivo per la ripresa e la resilienza restano uguali per tutti gli Stati membri e il 2026 resta la data ultima sia per raggiungere gli obiettivi e le condizioni dei piani nazionali di tutti gli Stati membri sia per ricevere i pagamenti. Ma la vita delle risorse può continuare anche una volta chiuso il Pnrr. In pratica, all'interno della nuova rimodulazione, che il ministro per gli Affari europei, Tommaso Foti, ha spiegato arriverà entro febbraio, sarà prevista la costituzione di uno o più veicoli dove far confluire i residui del Pnrr a fine 2026 ossia entro la data ultima per attuare tutti gli interventi previsti. Le risorse in pancia a questi veicoli saranno usate negli anni successivi per finanziare i progetti extra-piano. Come per gli interventi del Pnrr, sarà in ogni caso previsto un calendario, con tappe intermedie da raggiungere.

Sul meccanismo è al lavoro tra gli altri il ministero delle Infrastrutture. L'idea è infatti emersa in occasione della presentazione del rapporto congiunturale dell'Ance, l'associazione dei costruttori. A farne accenno è stato Davide Ciferri, coordinatore dell'unità di missione per il Pnrr dentro il ministero guidato da Matteo Salvini. Una delle direttrici che potrebbe prendere lo strumento è infatti di legarsi all'attuazione del piano casa o per gli interventi nel settore idrico.

Lo schema ricorda da vicino quello utilizzato in Spagna, con il coinvolgimento di investimenti privati o da società a partecipazione pubblica cui dare in gestione le risorse entro agosto 2026. Il governo spagnolo aveva fatto questa scelta per ragioni di tempi. In un primo momento Madrid aveva snobbato la componente a debito dei fondi del NextGenerationEu, cui l'Italia ha invece attinto a pieno, prendendo soltanto le risorse a fondo perduto. Con la crisi energetica scatenata dall'invasione russa dell'Ucraina e dal rialzo dei prezzi del gas, il governo spagnolo aveva cambiato idea e scelto di accedere anche a 84 miliardi a debito, con però un anno e mezzo di tempo in meno per spenderli.



In passato l'ex ministro per il Pnrr, Raffaele Fitto, oggi vicepresidente esecutivo della Ue, aveva deciso di non fare troppo affidamento su questa strategia nel riscrivere il Piano italiano a cavallo tra il 2023 e il 2024. La rimodulazione contrattata con Bruxelles, che ha incluso il capitolo RepowerEu per affrancarsi dalla dipendenza energetica dalla Russia, prevedeva soltanto alcuni limitati meccanismi di questo genere, ad esempio sul finanziamento della filiera degli autobus elettrici (100 milioni) e sull'efficientamento energetico.

Anche l'ipotesi di rimodulazioni sul tavolo in queste settimane potrebbe contenere i soldi da destinare al nuovo strumento. Il grosso della riscrittura riguarderà fondi spostati da un lotto di un'opera all'altro.

Secondo i dati del monitoraggio di Bankitalia, oltre i due terzi delle risorse Pnrr da mettere a gara sono state bandite. Si parla di circa 62 miliardi su 92 e il 70% dei bandi è stato aggiudicato. Per questi nel 55% dei casi i lavori sono iniziati. C'è tuttavia un 45% di lavori non ancora iniziati. L'Ance ipotizza che alla fine si tratterà soltanto di opere residuali, che resteranno. In ogni caso la possibile via d'uscita per non toppare sul grande Piano italiano, il maggiore tra i Paesi Ue, è in procinto di partire.



## Finché c'è il Pnrr c'è vita per l'edilizia. Il vero buco nero è cosa accadrà dal 2028

di

Andrea Pira

Finché c'è il Pnrr c'è vita per l'edilizia. Il vero buco nero è cosa accadrà dal 2028

(eikon)

L'Ance presenta le stime del settore per i prossimi anni. "Il settore ancora tira, contribuisce in maniera fondamentale all'economia, però ci sono i primi segnali di rallentamento inevitabili perché il Pnrr sta pian piano diminuendo il suo impatto", ha spiegato la presidente **Brancaccio** 28 Gennaio 2025 alle 13:37

Del doman non v'è certezza. Per le costruzioni l'anno spartiacque sarà il 2028. Tra tre anni gli interventi del Piano nazionale di ripresa e resilienza dovranno essere terminati e anche il probabile effetto trascinarsi si sarà esaurito. I rischi sono di un periodo di grande incertezza per le costruzioni e di un ritorno ai tempi difficili degli anni dieci del 2000. "Non possiamo rivivere la grande incertezza degli anni della crisi, tra il 2008 e il 2018, nella quale una parte importante del patrimonio imprenditoriale del settore ha dovuto interrompere le attività", ha spiegato **Federica Brancaccio**, presidente dell'Ance, l'associazione nazionale costruttori edili, nel corso della presentazione del nuovo osservatorio congiunturale sul settore. Uno squillo per la politica. Perché in ballo ci sono circa 31 miliardi di investimenti. A tanto nel 2024 è ammontato quel 54% di spesa sostenuta per interventi del Piano riconducibile al settore delle costruzioni. La maggior parte riguarda progetti già previsti e finanziati prima del Piano, anche se l'ultima parte dell'anno ha visto una significativa spinta: nella seconda metà del 2024 la realizzazione dei nuovi interventi sta accelerando, e registra una spesa complessiva di 6,7 miliardi. In un anno e mezzo dovranno essere investiti altri 54 miliardi. Attualmente, guardando il monitoraggio Ance, ci sono 11.236 cantieri aperti riferiti a opere Pnrr. Tra asili nido e interventi di edilizia scolastica risultano avviati 4.769 cantieri.

Il mondo dell'edilizia entra nel 2025 con basi solide. Le imprese sono più patrimonializzate, hanno fatto attenzione alla sostenibilità del loro debito e anche nei primi nove mesi del 2024 ha visto crescere sia il numero delle ore lavorate sia dei lavoratori iscritti alle casse edili, il sistema di enti paritetici tra organizzazioni sindacali e datori di lavoro, istituti nella cornice della contrattazione collettiva, che servono tra gli altri a pagare ferie, tredicesime, integrazioni per malattia e infortuni, a tenere il conto delle ore lavorate. "Il settore ancora tira, ancora contribuisce in maniera fondamentale all'economia, però ci sono i primi segnali di rallentamento inevitabili perché il Pnrr sta pian piano diminuendo il suo impatto", ha aggiunto **Brancaccio**. Secondo le previsioni Ance però nel 2024 il settore ha frenato: -5,3% anche per l'effetto della fine del Superbonus. La riqualificazione della case è crollata del 22%, la nuova edilizia del 5,2%. La spinta continua ad arrivare dalle opere pubbliche, in crescita del 22%, il cui balzo deve tuttavia molto, forse troppo al Pnrr. "Le stime indicano che il Piano, negli anni di massima realizzazione, peserà circa il 30% dell'intero comparto delle opere pubbliche", ha spiegato ancora **Brancaccio**.

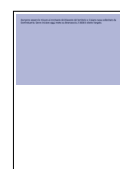
Il -5,3% è considerato in qualche modo ancora con ottimismo. All'inizio del 2024 le previsioni erano peggiori e lo sono quelle del prossimo anno. Per il 2025 le aspettative sono in un crollo



Peso:1-100%,2-52%

degli investimenti in costruzioni del 7%, con punte del -30% sulla riqualificazioni delle abitazioni private, mentre le opere pubbliche daranno un impatto positivo del 16%. Il calo, nota **Ance**, arriva dopo un periodo di crescita esponenziale, trainato anche dalla spinta degli incentivi edilizi messi in sordina con la fine del bonus 110%, i cui costi sono andati fuori controllo per le finanze pubbliche, o circoscritti come successo in manovra per il bonus ricostruzioni, rimasto al 50% solo per le prime case e che il prossimo anno calerà al 36%. Il problema è cosa avverrà dopo il 2028. Ci sono tre grandi filoni da seguire e sui quali intervenire. Il primo è l'attuazione della direttiva casa green. Entro il 2030, il consumo energetico degli immobili dovrà essere ridotto del 16%, nei successivi cinque anni il taglio dovrà superare il 20%. **Ance** sprona quindi a mettere in campo una strategia e strumenti per accompagnare il processo. Gli altri due grandi programmi

dovranno essere le misure al contrasto del dissesto del territorio e il piano casa sollecitato da Confindustria. Serve iniziare oggi, mette su **Brancaccio**, il 2028 è dietro l'angolo.



Peso:1-100%,2-52%

## Costruzioni giù nel 2024 Atteso -7% nel 2025

Costruzioni in frenata nel 2024, verso -7% nel 2025, nonostante il +16% registrato nelle opere pubbliche a causa della "bolla" Pnrr registrata lo scorso anno; gli investimenti nel settore sono calati lo scorso anno del 5,3%; urgente intervenire sulla casa e sul territorio. E' quanto emerso ieri nel corso della presentazione dell' Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni 2025. Il 2024 ha segnato la prima frenata degli investimenti in costruzioni: l'aumento delle opere pubbliche non ha compensato il calo dell'edilizia privata e per il 2025 è atteso un ulteriore rallentamento. I dati indicano -5,3% nel 2024 rispetto all'anno precedente nonostante il +21% delle opere pubbliche. E le attese per il 2025 sono di una nuova flessione del 7% malgrado il +16% delle opere pubbliche per effetto del Pnrr. "Il ciclo espansivo post pandemia è giunto al termine", ha osservato la presidente **Federica Brancaccio**, "nonostante siamo ancora in una fase positiva, preoccupa il futuro: oggi il Paese ha dimostrato che è in grado, grazie a imprese e amministrazioni, di trainare l'economia. Cerchiamo di farlo senza aspettare sempre interventi straordinari", ha ammonito la presidente. Al centro delle proposte **Ance** c'è anche il tema dell'emergenza della casa e dell'intervento sul territorio. **Ance** e ha quindi presentato la proposta di un piano casa per i lavoratori e le famiglie, "così da soddisfare il bisogno strutturale di alloggi a un costo sostenibile", ha ricordato la presidente **Ance**, **Federica Brancaccio**. Il piano ha tre pilastri: semplificazioni urbanistiche e amministrative, misure fiscali, sviluppo di strumenti finanziari e di garanzia che rendano possibile la partecipazione all'investimento dei privati. "Ormai è chiaro a tutti", ha detto **Brancaccio**, "che questo problema sociale ha implicazioni profonde e determina evidenti difficoltà allo sviluppo delle persone e delle famiglie". "Ma le difficoltà di accesso alla casa", ha aggiunto, "rappresentano anche un vincolo alla mobilità della forza lavoro e di altre categorie fragili (studenti), ed incide negativamente sulle potenzialità di sviluppo dell'economia".

*Andrea Mascolini*



Peso:16%

**ANCE**

## Dieci milioni di famiglie non possono comprare casa

●●● Per 10 milioni di famiglie, quelle con reddito fino a 24mila euro, l'acquisto di una casa è insostenibile nelle grandi città e per i più fragili anche l'affitto è troppo caro. È quello che emerge dai dati dell'indice di accessibilità per l'acquisto, che emergono dall'Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni presentato dall'associazione nazionale dei Costruttori Edili a Roma. Nei capoluoghi,

l'acquisto di un abitazione per le famiglie meno abbienti, nel 2022 la città meno accessibile è Milano per l'82,9% seguita da Roma 61,4% e Firenze +61%.



Peso:4%



# Comprare casa resta un sogno proibito per tanti Impossibile per 10 milioni di famiglie con salari fino a 24mila euro

**di RAFFAELLA MALITO**  
Per 10 milioni di famiglie la casa di proprietà diventa un sogno irrealizzabile. È quanto afferma l'Ance nel suo Osservatorio congiunturale sull'industria 2025. La perdita del potere d'acquisto, il calo degli stipendi, la difficoltà a poter risparmiare e l'aumento dei prezzi delle case, stanno privando una larga fetta di persone della sicurezza economica fondamentale per diventare proprietari di un'abitazione. Secondo l'Associazione nazionali dei costruttori edili, nelle grandi città è ormai impossibile comprare casa per 10 milioni di famiglie con un reddito fino a 24 mila euro. Milano, Roma e Napoli sono le città meno accessibili, ma anche conquistarsi un sottotetto a Firenze o Venezia è impresa difficile. Secondo le promesse del Governo, la

situazione potrebbe migliorare, sia per i fondi destinati in manovra al piano di edilizia pubblica, sia grazie alle disposizioni del Salva-Casa di cui ieri il Mit ha steso le linee guida che saranno pubblicate a breve. Fra le linee guida la possibilità di trasformare in abitazione sottotetti e abbaini. Ma anche di facilitare le compravendite di unità immobiliari grazie a nuove sanatorie per piccole difformità. L'ufficio studi dell'Ance indica che per pagare il mutuo si arriva a spendere la metà del proprio reddito, per il 20% delle famiglie meno abbienti anche oltre i due terzi. E anche l'affitto nelle grandi città è ormai fuori portata per le famiglie più fragili. Per pagarlo si arriva a spendere quasi la metà del proprio reddito e per i meno abbienti anche oltre. Ance e Confindustria hanno presentato la proposta di un piano casa per i lavoratori e le famiglie, "Il piano - spiega la presidente dell'Ance, **Federica Brancaccio** - ha

tre pilastri: semplificazioni urbanistiche e amministrative, misure fiscali, sviluppo di strumenti finanziari e di garanzia che rendano possibile la partecipazione all'investimento dei privati". Il 2024 ha segnato intanto la prima frenata degli investimenti in costruzioni: l'aumento delle opere pubbliche non ha compensato il calo dell'edilizia privata e per il 2025 è atteso un ulteriore rallentamento. I dati Ance indicano -5,3% nel 2024 rispetto all'anno precedente nonostante il +21% delle opere pubbliche. E le attese per il 2025 sono di una nuova flessione del 7% malgrado il +16% delle opere pubbliche per effetto del Pnrr. "Il ciclo espansivo post pandemia è giunto al termine", ha osservato la presidente **Brancaccio**.

## I dati Ance

Per pagare il mutuo o l'affitto i meno abbienti arrivano a spendere metà se non i due terzi del proprio reddito



La presidente dell'Ance, Federica Brancaccio (Ance)



## Costruzioni, investimenti giù del 7% nel 2025: imprese preoccupate dal post-Pnrr

**Ance**: pesa il crollo delle riqualificazioni (-30%) dopo il boom del Superbonus. Accelera la spesa nei cantieri del Recovery. **Brancaccio**: dal 2028 grande incertezza, gettare oggi le basi per evitare una nuova crisi

di Mauro Salerno

28 Gennaio 2025

Investimenti in costruzioni giù anche nel 2025 dopo il calo del 5,3% messo a consuntivo nel 2024. La previsione è dell'Associazione nazionale costruttori (**Ance**), che ha presentato a Roma il proprio Osservatorio congiunturale sul settore. A pesare sulla nuova frenata degli investimenti è soprattutto il crollo evidenziato dal comparto delle riqualificazioni che, perdendo la spinta del Superbonus, è dato in calo di ben il 30%, dopo la caduta del 22% già registrata l'anno scorso. Destinata a perdere terreno anche la nuova edilizia abitativa (-2,6%) per effetto del calo dei permessi a costruire. A risollevarlo il comparto non basta l'exploit delle opere pubbliche: +16% quest'anno, dopo il +21% messo a segno nel 2024, grazie alla spinta dei cantieri finanziati dal Pnrr. In chiaroscuro l'edilizia commerciale e uffici: data in aumento per le nuove realizzazioni (+3,2%) e in calo per le riqualificazioni (-2,5 per cento).

In generale il calo non preoccupa nell'immediato i costruttori. Le imprese sanno bene che la frenata arriva dopo il boom generato dal Superbonus, che ha zavorrato le casse dello Stato ma, insieme alle altre misure straordinarie, ha in qualche modo anche permesso al Paese di superare i contraccolpi economici dell'emergenza Covid. «Il settore ancora tira - commenta la presidente dell'**Ance Federica Brancaccio** -, contribuisce ancora in maniera fondamentale all'economia, però ci sono i primi segnali di rallentamento».

Per due anni ancora, stimano dall'associazione, i cantieri beneficeranno dell'effetto Pnrr che proprio in questi mesi sta dando buoni segnali di accelerazione della spesa. Secondo l'Associazione circa il 54% delle erogazioni legate agli interventi Pnrr (32 miliardi di euro) è riferibile al settore delle costruzioni. La maggior parte riguarda progetti già previsti e finanziati prima del Pnrr. Ma nell'ultima parte dell'anno scorso hanno dato segni di accelerazione anche i nuovi interventi, con una spesa complessiva di 6,7 miliardi a fine 2024. È vero che rimangono da realizzare investimenti per 54 miliardi di euro entro il 2026. Ma ora la valutazione è più ottimistica. «Quello che sta accadendo è molto positivo», ha commentato il vicepresidente dell'associazione **Paolo Petrucco** segnalando che «l'approccio del Pnrr basato sul raggiungimento degli obiettivi, con milestone e target sta sviluppando un modo nuovo di sviluppare i progetti e utilizzare i fondi che vengono dall'Europa». Per **Petrucco** «non è vero che non è cambiato nulla», il nuovo approccio «basato sulle performance ha contribuito a migliorare i processi decisionali e operativi, favorendo una maggiore responsabilizzazione e trasparenza».

D'altra parte, oltre i due terzi delle risorse Pnrr da mettere a gara sono già state bandite: circa 62 miliardi (di cui 45 per lavori pubblici) su un totale di 92. I dati sono stati segnalati da Sauro Mocetti, economista di Banca d'Italia, sempre alla presentazione dell'Osservatorio. La stima di due terzi però «è conservativa», precisa Mocetti, perché «non tutte le risorse per lavori pubblici



Peso:1-100%,2-49%

prevedono necessariamente un bando». Numeri alla mano, il 70% dei bandi finanziati o cofinanziati con il Piano è stato aggiudicato. Tra quelli aggiudicati, «nel 55% dei casi sono stati avviati i lavori: il 22% sono anche terminati, l'11% sono avviati e in linea con il programma, il 22% sono in ritardo». Per i cantieri avviati «la progressione dei lavori è spedita: il Sal medio avanza a buon ritmo. Le maggiori difficoltà, cioè ritardi nei cantieri e progressione dei Sal, riguardano - osserva ancora Mocetti - i cantieri che fanno riferimento a bandi più grandi».

A partire dal 2028 si aprirà però «un periodo di grande incertezza», ha aggiunto **Brancaccio**. Le

stime dell'**Ance** mostrano che il Pnrr, negli anni di massima realizzazione, peserà circa il 30% dell'intero comparto delle opere pubbliche, circa 30 miliardi. «Il Pnrr a poco a poco diminuirà il suo impatto. Quello che ci preoccupa, nonostante siamo ancora in una fase positiva, è il futuro. Al termine del Piano - avvisa **Brancaccio** se non verranno adottate misure adeguate, il mercato rischia di tornare ai livelli del 2011, nel pieno della crisi delle costruzioni». «Oltre a un ridimensionamento significativo del comparto, che vedrebbe annullato l'effetto Pnrr, c'è il rischio che si interrompa quel processo di ammodernamento sostenibile del Paese che il Piano europeo ha avviato ma non completato». Invece «c'è tanto da fare per questo Paese, c'è l'emergenza della casa, c'è da intervenire sul nostro fragile territorio. Questi sono i principali asset sui quali noi chiediamo di cominciare a lavorare». Oggi, per non trovarsi spiazzati quando il Pnrr sarà alle spalle.



Peso:1-100%,2-49%

# Ance: subito un piano casa contro l'emergenza abitativa

di ANNA MARIA CAPPARELLI

**E**mergenza abitativa e dissesto del territorio. Sono i due grandi problemi che il Paese è chiamato ad affrontare e che richiederebbero un'accelerazione degli investimenti. Invece il settore delle costruzioni nel 2024 ha iniziato a rallentare la corsa. L'Osservatorio congiunturale dell'Ance (Associazione nazionale costruttori edili), presentato ieri, ha indicato infatti per il settore delle costruzioni una flessione del 5,3% rispetto al 2023. E se le opere pubbliche sono cresciute del 21%, così come l'edilizia commerciale e gli uffici con +0,5% per le nuove opere e +0,8% per la riqualificazione, le abitazioni invece sono in rosso per -5,2% delle nuove costruzioni e -22% per quelle riqualificate. Anche l'occupazione, che ha proseguito ad aumentare nei primi 9 mesi (+4,2% le ore lavorate e +5,5% i lavoratori iscritti), ha registrato dalla seconda metà dello scorso anno una crescita a ritmi meno sostenuti. E l'aspetto più allarmante, rilevato dall'Osservatorio Ance, è la previsione per il 2025 che indica un calo del 7% con un vero crollo del 30% della riqualificazione delle case (per effetto dell'ulteriore rimodulazione degli incentivi fiscali dopo la cancellazione del super bonus) e un -2,6% delle nuove per la contrazione dei permessi a costruire. Le opere pubbliche dovrebbero proseguire l'azione di traino (+16%). Un risultato dovuto al Pnrr, poiché "circa il 54% della spesa sostenuta (32 miliardi) - si legge nel report - è riferibile al settore delle costruzioni. L'Ance ha monitorato 11.236 cantieri aperti grazie al Pnrr, 4.769 tra asili nido ed edilizia scolastica. Entro il 2026 restano da realizzare investimenti per 54 miliardi. Le opere pubbliche dunque tirano e hanno segnato quella che la presidente dell'Ance, Federica Brancaccio, ha definito la "ri-

scossa dei Comuni". La spesa degli enti locali infatti è salita da 18,6 miliardi nel 2023 a 21,7 miliardi del 2024. E questo trend grazie al Pnrr proseguirà nel biennio 2025-2026, con un tiraggio nel 2027. Ma dal 2028 - ha affermato Brancaccio - si apre un periodo di grande incertezza. Quello che ci preoccupa, nonostante siamo ancora in una fase positiva, è il futuro - ha aggiunto - oggi il Paese ha dimostrato che è in grado, con imprese e amministrazioni, di trainare l'economia. Cerchiamo di farlo senza aspettare sempre interventi straordinari, ma in ordinarietà. C'è tanto da fare per questo Paese, c'è l'emergenza della casa, c'è la necessità di intervenire sul nostro fragile territorio. Questi sono i principali asset sui quali noi chiediamo di cominciare a lavorare per il futuro, per il dopo Pnrr". Perché se la fine del Pnrr dovesse riportare il settore indietro, ai livelli del 2011, nel pieno della crisi delle costruzioni si rischierebbe accanto a un pesante impatto economico anche l'interruzione del processo di ammodernamento. "Con la direttiva green - ha sottolineato il presidente dell'Ance - la Ue ci ha dato un percorso da seguire da qui al 2050, con un obiettivo molto ambizioso, ossia di rendere il patrimonio immobiliare privato e pubblico neutro dal punto di vista delle emissioni climatiche. E' uno sforzo grande, ma la prospettiva di 25 anni lo rende fattibile".

Ma c'è anche una questione sociale aperta. Le case - ha denunciato l'Ance - sono sempre

meno accessibili e nelle grandi città è praticamente impossibile acquistarle. Per 10 milioni di famiglie l'abitazione resta un sogno "per pagare il mutuo - secondo i calcoli dell'Associazione - si arriva a spendere la metà del proprio reddito, per i meno abbienti anche oltre i due terzi". Nella graduatoria delle città meno accessibili per le famiglie meno abbienti al primo posto si colloca Milano, seguita da Roma e Firenze. E non va meglio per l'affitto: i nuclei familiari con redditi fino a 24mila euro non riescono a sostenere la spesa che spesso arriva a quasi la metà dei guadagni.

Da qui la proposta lanciata da Ance e Confindustria per un piano casa (l'ultimo vero risale ai tempi di Fanfani) che si basa su un modello di intervento pubblico-privato e che fa leva su procedure accelerate e semplificate per la valorizzazione e dismissione di immobili pubblici favorendo la partnership pubblico-privato; sul coinvolgimento di investitori istituzionali, enti pubblici e benefici, fondi di investimento e risparmio di prossimità con la garanzia pubblica; su incentivi fiscali per le imprese che sostengono le locazioni dei propri dipendenti e per puntare alla riduzione dei costi di produzione.

L'Ance ha puntato i riflettori anche sulle fragilità dei territori aggravate dai cambiamenti climatici e dagli eventi naturali



estremi e ha sollecitato "un'attenzione particolare al tema della prevenzione e messa in sicurezza idrogeologica e sismica del territorio". Anche su questo fronte si punta a un piano di interventi infrastrutturali e per la sicurezza nel settore idrico per aumentare l'efficienza nell'utilizzo dell'acqua nei settori civile, industriale, energetico e agricolo. D'altra parte le emergenze sono ricorrenti. E proprio nei giorni scorsi Toscana e Liguria sono state colpite dall'ondata di maltempo che dovrebbe spostarsi oggi al Sud con sei regioni in allerta gialla per criticità idro-

geologiche e idrauliche.

L'Ance ha invitato tutti a fare squadra. Uno dei settori che più di altri vive le conseguenze dei fenomeni meteo avversi è l'agricoltura che si dibatte tra siccità e alluvioni. Con conseguenze sulla tenuta dell'attività e con ripercussioni anche per le tasche dei cittadini. Anbi e Coldiretti hanno più volte denunciato i ritardi di interventi finalizzati alla manutenzione delle opere idrauliche, ma

anche alla costruzione di nuove. Tra queste resta una incompiuta il progetto per la realizzazione di invasi che dovrebbero consentire di mettere in cassaforte l'acqua piovana quando cade in abbondanza e rilasciarla nei periodi, sempre più ricorrenti, di siccità.

**LA PROPOSTA**

**Brancaccio:** "È necessario intervenire anche sul nostro fragile territorio"

**LA FRENATA**

Dopo la ripresa degli ultimi quattro anni le costruzioni in calo del 5,3%



La presentazione del rapporto 2025 dell'Osservatorio dell'Ance



Peso: 62%

# In Senato è scontro sul Salva Milano Sala: «Va sbloccato»

**Rigenerazione urbana**  
Costruttori in pressing, mentre i Comuni chiedono una riforma più ampia

**Giuseppe Latour**  
**Sara Monaci**

Sale la tensione in Senato, dove non si trova ancora una quadra per l'approvazione del Salva Milano, la norma attesa da Palazzo Marino a seguito delle inchieste della procura per presunto abuso edilizio. Inchieste che hanno messo in discussione la modalità più utilizzata nel capoluogo lombardo per realizzare operazioni di riqualificazione urbana, ovvero l'impiego di un'auto-dichiarazione (una Scia) al posto di un più complesso piano attuativo.

La norma è già stata approvata a fine 2024 alla Camera dei deputati, ma in Senato - dove solo un mese fa l'approvazione senza intoppi veniva data per scontata - i dubbi si sono trasformati in rallentamenti dell'iter, fino a diventare vere e proprie divergenze, che al momento non sembrano trovare un punto di incontro. Non a caso, la commissione Ambiente (incaricata di esaminare il testo) ha avviato un ciclo di audizioni che ha il sapore di una pausa di riflessione, nell'attesa che si consolidi una soluzione che metta d'accordo tutti.

Ora c'è chi pensa, in primis il sindaco di Milano Giuseppe Sala, che la norma vada sbloccata subito, anche per salvaguardare quei funzionari comunali rinviati a giudizio «per aver seguito le indicazioni». Chi ritiene, come Ance, che non approvarla significhi rallentare lavori, investimenti e perdere posti di lavoro: la presidente nazionale dei costruttori, Federica Brancaccio ha parlato di un «ragionevole compromesso», in assenza del quale si rischia «una battuta d'arresto delle già timide politiche di rigenerazione delle città in

Italia»; mentre la presidente di Assimpredil Ance, Regina De Albertis ha parlato di una situazione urbanistica ed edilizia che «a Milano è ormai praticamente bloccata da oltre un anno e mezzo».

Mentre c'è chi, infine, come il presidente dell'Associazione dei Comuni (Anci) Gaetano Manfredi, ritiene che il Salva Milano sia utile per sanare il pregresso, ma che per il futuro occorra una norma più ragionata e pensata per tutta Italia. E proprio quest'ultimo orientamento sta trovando spazio sempre maggiore anche nelle file del Pd, che invece alla Camera era corso in blocco a sostenere le ragioni del capoluogo lombardo.

Ieri durante l'avvio delle audizioni è stato ascoltato il sindaco Sala, che ha ribadito la sua posizione: «Abbiamo seguito l'interpretazione normativa secondo cui le ristrutturazioni devono rispettare non la sagoma ma la volumetria complessiva. Il rischio di uno stop è che il Comune riceva non solo ora, ma anche in futuro, meno oneri di urbanizzazione, visto che abbiamo subito un notevole rallentamento degli investimenti, e questo significa anche meno servizi - ha riassunto Sala -. Noi agiamo così da 13 lunghi anni - ha di nuovo sottolineato - e adesso abbiamo avviato i lavori per un nuovo Pgt, che tenga conto di quanto rilevato dalla procura e dal dibattito pubblico, ma ricordo che è uno strumento che ha bisogno di tempo per essere completato. Nel frattempo abbiamo due dipendenti del Comune, oggi in pensione, che hanno lavorato qui 30 o 40 anni, che si ritrovano con un rinvio a giudizio per aver eseguito le indicazioni che venivano date. Dobbiamo almeno occu-

parci del passato e del presente».

Va nella stessa direzione la presidente Brancaccio: «L'Ance condive la proposta di legge, come approvata dalla Camera dei deputati, e ritiene che offra una risposta adeguata alla situazione attuale mettendo fine all'incertezza normativa». La nuova impostazione proposta «con la previsione di norme di interpretazione autentica così come attualmente formulata, risulta adatta per risolvere le problematiche in corso». E si tratta di un correttivo che, secondo i costruttori, non è più rinviabile: la situazione di incertezza «venutasi a creare nel corso degli ultimi mesi sull'interpretazione di alcune regole urbanistiche ed edilizie nazionali sta, infatti, determinando effetti fortemente negativi in tutto il Paese».

Dell'impatto concreto che questi effetti negativi hanno avuto su Milano ha parlato De Albertis, delineando i contorni di una situazione drammatica: «Il blocco - ha spiegato - riguarda anche gli interventi che non presentano alcun risvolto critico rispetto alle contestazioni sollevate dalla magistratura, ma che pure oggi sono totalmente e inspiegabilmente bloccati». E questo stop porta «grande preoccupazione per il futuro occupazionale», dal momento che Milano «ha registra-



Peso: 28%

to negli ultimi tre anni una media annua di 10mila notifiche preliminari di avvio del cantiere».

Per il presidente dell'Anci Manfredi, invece, servono modifiche al testo e va creata «una transitorietà del provvedimento», utile evidentemente ad andare in soccorso a Milano (dove le inchieste si susseguono repentinamente e con un primo caso di rinvio a giudizio).

Nel frattempo, però, è necessaria «una definizione organica del settore, una riforma più ampia».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**Brancaccio (Ance):**  
«Rischiamo una battuta d'arresto delle già timide politiche per le città»



**Manfredi (Anci):**  
«Occorre pensare ad una riforma più ampia che guardi a tutto il territorio italiano»



L'esame. A Palazzo Madama in corso le audizioni sul testo della Camera



Peso:28%

**L'AUDIZIONE IN COMMISSIONE DEL SINDACO**

# Sala non si arrende Nonostante le inchieste difende il "Salva Milano"

La magistratura milanese ha messo nel mirino almeno 150 cantieri. Ma il primo cittadino insiste per far approvare la norma che neutralizzerebbe le indagini dei pm sugli abusi. Ora dubbi anche nel Pd

LORENZO STASI

MILANO

Il sindaco di Milano Beppe Sala ha messo da parte l'irritazione dei giorni scorsi quando ieri si è collegato con la commissione Ambiente del Senato. Lì è bloccata da quasi due mesi la norma di interpretazione autentica, il Salva-Milano, pensata per neutralizzare le inchieste sull'urbanistica della procura meneghina. Il problema nasce nel capoluogo lombardo — sono una trentina i palazzi sotto le lenti della magistratura e 150 i cantieri che rischiano di essere coinvolti — ma la soluzione trovata riguarderebbe tutta Italia perché estenderebbe un «modello ambrosiano» fatto, secondo le tesi dei pm, di autorizzazioni facili e sconti ai costruttori.

**Politica e processi**

Per qualcuno è stato un sacco edilizio, per altri un necessario piglio efficientista in una città che, secondo un report [Ance](#) pubblicato ieri, è la più inaccessibile per comprare casa. In mezzo ci sono due piani — quello giudiziario e quello politico — che camminano a velocità diverse. Lo scorso 23 gennaio è arrivato il primo rinvio a giudizio per otto persone per il progetto della Torre Milano di via Stresa: un grattacielo residenziale di 84 metri e 24 piani costruito al posto di due palazzine di due e tre piani. Il 27 gennaio, con la richiesta di domiciliari per Stefano Boeri, è arrivata una nuova grana che tocca in parte anche il comune di Milano. Non perché siano

coinvolti suoi dipendenti, ma perché l'archistar è accusata di aver omesso potenziali conflitti d'interessi in una gara milionaria, quella per la biblioteca Beic, bandita da Palazzo Marino in cui poi hanno vinto soggetti legati a doppio filo con il padre del Bosco verticale.

Sul Salva-Milano, invece, la politica cammina più lenta della giustizia. Sala è impegnato da settimane in un pressing per convincere i senatori. Ma rispetto a fine novembre, quando il ddl 1309 è stato votato da un «campo largo» che comprendeva centrodestra e Pd, ora quest'inedita alleanza scricchiola sempre più perché nel frattempo nell'area dei dem più vicina alla segretaria Schlein sono aumentati dubbi e malumori. Se modificato, il testo dovrà ripassare alla Camera e i tempi si dilaterebbero di molto.

Il 27 gennaio il capo di gabinetto di Sala, Filippo Barberis, è stato in visita lampo a Palazzo Madama. Ieri invece in commissione Ambiente al Senato il primo cittadino milanese ha spiegato che il Salva-Milano non sarebbe un «liberi tutti», ma l'estensione di un modello corretto «che abbiamo seguito per 13 anni». «La nostra colpa», si è chiesto, «è quella di aver semplificato una normativa che prende origine da una legge del 1942 in un paese che viene accusato di essere troppo burocratico?». Ma, se la speranza è quella di veder approvato il Salva-Milano «così co-

me votato alla Camera», allora il primo cittadino si sbaglia quando afferma che «è una norma pro passato e pro presente». Perché lo strumento scelto, l'interpretazione autentica invece del condono, estenderebbe per il futuro e per tutta Italia la possibilità di non prevedere piani attuativi, laddove prima erano richiesti per palazzi che superavano i 25 metri di altezza, e di definire «ristrutturazione» edifici che «presentano dimensioni anche integralmente differenti da quelli originari». Con un rischio di tenuta delle casse pubbliche dei comuni: quello di Milano, nel solo 2024, ha perso 165 milioni di oneri di urbanizzazione.

**Il primo rinvio a giudizio**

Non è solo la procura a credere che le prassi milanesi abbiano sconfinato al di là del consentito, ora che il gip ha deciso che otto persone tra costruttori, architetti e funzionari del comune andranno a processo per l'ipotesi di abusi edilizi, lottizzazione abusiva e falso. Lo schema seguito per Torre Milano è identico rispetto ad altri procedimenti. L'intervento è stato «qualificato come ristrutturazione edilizia, con totale demolizione e ricostruzione e recupero



Peso:39%



integrale della superficie lorda di pavimento preesistente», anziché «nuova costruzione», mentre la «determina dirigenziale» firmata nel 2018 dai due funzionari coinvolti anche in altri procedimenti avrebbe procurato un «ingiusto vantaggio economico» ai costruttori. I fascicoli aperti per ora non si riescono a disinnescare e il prossimo 13 marzo ci sarà l'udienza preliminare per le Park Towers di Crescenzago (è già intervenuta la Corte dei conti che ha ipotizzato un danno erariale da 321mila euro; cifra che, considerando altri procedimenti, potrebbe schizzare su di molto).

Ma all'ombra delle accuse più urbanistiche si nascondono quelli che, secondo chi indaga, sarebbero «gruppi di pressione che controllano le operazioni immobiliari più lucrative» e che lavorano per «assicurare il mantenimento di tale sistema». Vere e proprie lobby che sfrutterebbero il ruolo della commissione Paesaggio, vero cuore pulsante del sistema-Milano che, da organo consultivo, è diventata un soggetto in grado di rilasciare le autorizzazioni. E che secondo i pm «non garantisce indipendenza» perché «composto da

professionisti nominati direttamente dal sindaco, che esercitano la libera professione a Milano».



**Il disegno di legge "Salva Milano" è stato approvato alla Camera da una maggioranza trasversale. Ma nel Pd c'è chi ha cambiato idea**



Peso:39%

## Salva Milano, **Ance**: bene il testo uscito dalla Camera

Audizione al Senato sul Pdl. De Albertis (Assimpredil): operatori in forte difficoltà, rischi per l'occupazione, fare presto

di M.Fr.

28 Gennaio 2025

Articolo aggiornato alle ore 19:15

«L'**Ance** condivide la proposta di legge "Disposizioni di interpretazione autentica in materia di urbanistica ed edilizia", come approvata dalla Camera dei deputati, e ritiene che offra una risposta adeguata alla situazione attuale mettendo fine all'incertezza normativa e fornendo un'interpretazione delle regole che attualmente sono oggetto di letture interpretative divergenti». Lo ha detto la presidente dell'**Ance**, **Federica Brancaccio**, che, insieme alla presidente di Assimpredil **Ance** Milano Regina De Albertis è stata ascoltata oggi dalla Commissione Ambiente del Senato sul testo, approvato dalla Camera, che dovrebbe mettere fine al blocco dell'urbanistica milanese a causa delle inchieste della magistratura su molte operazioni di trasformazione edilizia. Secondo l'**Ance**, il testo «con la previsione di norme di interpretazione autentica così come attualmente formulata, risulta adatta per risolvere le problematiche in corso». Tra i punti qualificanti del testo, **Brancaccio** ha sottolineato che è stato chiarito «una volta per tutte che demolizione e ricostruzione con determinati requisiti sono ristrutturazioni edilizie e non nuove costruzioni è fondamentale per evitare ulteriore consumo di suolo». «L'interpretazione autentica - ha sottolineato inoltre la presidente dell'**Ance** - non va a intaccare l'autonomia delle amministrazioni. Sotto questo profilo la proposta di legge intende fornire un'interpretazione autentica della norma che è in linea con quella che era la ratio del legislatore consentendo di realizzare edifici anche integralmente differenti da quelli demoliti».

A porre l'accento sulle conseguenze della paralisi dell'edilizia milanese è stata in particolare Regina De Albertis. «La situazione urbanistica ed edilizia a Milano - ha ricordato la presidente dei costruttori milanesi - è ormai praticamente bloccata da oltre un anno e mezzo». «Il blocco, infatti - ha sottolineato - riguarda anche gli interventi che non presentano alcun risvolto critico rispetto alle contestazioni sollevate dalla magistratura, ma che pure oggi sono totalmente e inspiegabilmente bloccati». Oltre alle conseguenze per costruttori e promotori immobiliari, e oltre alla mancata occupazione, c'è da considerare un contraccolpo pesante per la città, con una «perdita dichiarata dal Comune di Milano pari a 165 milioni di oneri di urbanizzazione nel 2024, che corrisponde alla mancata costruzione di qualche migliaio di appartamenti, anche di edilizia sociale». Le famiglie che vorrebbero acquistare un'abitazione sono in difficoltà perché il blocco dell'offerta ha causato un incremento dei prezzi. De Albertis ha poi riferito che, oltre alle comprensibili difficoltà causate dalla paralisi del mercato, gli operatori devono anche fronteggiare le «sempre più frequenti richieste di rientro o ad azzeramento di linee di credito relative ad iniziative già in corso con le conseguenze che possiamo immaginare».

Sul testo, la Commissione Ambiente del Senato ha ascoltato anche il sindaco di Milano Giuseppe



Peso:1-100%,2-34%

Sala, secondo il quale cui io il quale «il dibattito sul testo è stato esaustivo». «Riteniamo - ha aggiunto - che quanto approvato alla Camera possa funzionare e sia in linea con i chiarimenti che abbiamo richiesto. Dopo tutto il lavoro fatto ci aspetteremmo di arrivare a una conclusione». Il sindaco ha pertanto auspicato che «si trovi una convergenza nel dare un parere», guardando con preoccupazione alla possibilità di modificare il testo che, in questo modo, dovrebbe tornare alla Camera.

Alla denuncia della situazione milanese fatta dalla presidente dei costruttori della provincia si è unito anche il presidente del Consorzio Cooperative Lavoratori (CCL) Alessandro Maggioni. «De Albertis ha ragione - ha dichiarato in una nota - è una paralisi incomprensibile, ed è importante

che l'amministrazione comunale torni a dare corso ai progetti da tempo sul tavolo». «A Milano - conferma Maggioni - la situazione vede una paralisi anche per interventi e progetti non solo per nulla sfiorati da indagini giudiziarie, ma anche rifatti integralmente per renderli coerenti con le determinazioni del Comune, emesse dopo l'emergere delle prime inchieste».



Peso:1-100%,2-34%

# Per 10 milioni di famiglie la casa resta un miraggio

**Osservatorio Ance.** Anticipazione del rapporto congiunturale 2025: nelle principali città comprare e affittare per molti è impossibile

**Flavia Landolfi**

ROMA

Inaccessibile come lo è il lusso più sfrenato per chi in tasca non dispone di fortune. La proprietà di una casa o semplicemente il suo affitto sono sogni proibiti per 10 milioni di famiglie. Lo spiega a chiare lettere l'Ance, l'associazione dei costruttori guidata da Federica Brancaccio, che oggi a Roma presenterà l'Osservatorio congiunturale 2025 con un focus sugli immobili. Un miraggio, ormai per moltissimi nuclei, quasi la metà di quelli italiani che in tutto sono circa 25 milioni. E dunque quando non si tratta di una vera emergenza abitativa c'è comunque lo scoglio dell'accesso al mercato che secondo i numeri di Ance non è solo un problema per i nuclei più fragili, ma anche per quelli il cui reddito è troppo

alto per rientrare nei requisiti delle case popolari ma è troppo basso per soddisfare i prezzi del mercato libero. Un cul de sac. In testa, come da previsione, le città più importanti come Milano, Roma, Napoli e Firenze diventate proibitive soprattutto sul fronte degli acquisti.

## Casa, un bene inaccessibile

Ma vediamo i numeri elaborati dal Centro studi dell'associazione dei costruttori. Il pivot è un indice che serve a misurare la quota di reddito disponibile che le famiglie devono destinare al pagamento delle rate del mutuo per l'acquisto di un'abitazione. Si tratta di una quota del reddito

medio calcolata entro la soglia massima del 30%, oltre la quale comprare o affittare una casa diventa economicamente insostenibile. Secondo le rilevazioni dei costruttori per le famiglie meno abbienti, quelle cioè che rientrano nel primo quintile di reddito e dunque di media fino a 15mila euro, l'acquisto della casa sfonda la soglia di sostenibilità del 30% e raggiunge quota 38,8% su base nazionale. Peggio va nelle metropoli dove Milano si attesta all'82,9%, Roma al 61,4% e Firenze, con circa il 61 per cento. Va meglio alle famiglie della cosiddetta fascia grigia (secondo

quintile di reddito che arriva di media fino a 24mila euro), per le quali l'indice si colloca al 24,9% e quindi al di sotto della soglia psicologica del 30 per cento. Ma anche qui per comprendere il dato bisogna guardare alle grandi città dove la situazione resta comunque difficile per l'acquisto di un immobile. A Milano l'indice arriva al 54% e in questa fascia di reddito entra in scena Napoli con il 41% ex aequo con Firenze.

## Anche gli affitti sono preclusi

Se per queste famiglie comprare una casa è nelle grandi città praticamente impossibile, non resta che rivolgersi al mercato delle locazioni. E anche qui Ance ha calcolato un indice di accessibilità ottenuto dal rapporto tra il canone annuo sostenuto per l'affitto di un immobile "tipo" da 80mq e il reddito disponibile della famiglia. Sono numeri meno dram-

matici ma comunque pesanti per le tasche delle famiglie. Qui per il primo quintile di reddito l'indice raggiunge il 36,1% nella media dei capoluoghi, con picchi che raggiungono il 70% a Milano e il 60% a Roma e Firenze. Per i nuclei della fascia grigia invece va un po' meglio con una media del 23,2% su scala nazionale. L'emergenza resta circoscritta alle metropoli prese d'assalto dal fenomeno degli affitti brevi. Milano in questo caso si attesta al 46% della quota di reddito da destinare al pagamento del canone, mentre Firenze al 40% e la Capitale al 39 per cento.

## Un nodo europeo

Se l'Italia piange, l'Europa non ride, dice Ance che da sempre mantiene un occhio rivolto alle dinamiche in atto nel Vecchio Continente. E se da un lato i Paesi dell'Unione presentano mercati immobiliari molto diversi l'uno dall'altro la crisi morde un po' tutti e la questione dell'emergenza abitativa inizia a scalpitare anche sulla scena politica europea. Non a caso, dicono in Ance, è arrivata la nomina a Commissario per l'energia e



Peso: 22%

**l'edilizia abitativa di Dan Jørgensen che secondo i costruttori rappresenta un'assunzione di responsabilità chiara della Commissione europea. A chiudere il cerchio c'è poi l'incarico alla Bei di offrire gli strumenti finanziari per piani di offerta abitativa a canoni accessibili. Le grandi manovre sulla casa nella Ue sono iniziate con un messaggio chiaro: senza un tetto, soprattutto sulla testa dei giovani, niente sviluppo**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Inaccessibili  
le grandi città:  
Milano in testa,  
ma anche Roma,  
Firenze e Napoli**



Peso:22%

I NUMERI

10 milioni

**Nuclei familiari esclusi**

Secondo **Ance** a tanto ammontano le famiglie che in Italia hanno la strada sbarrata per l'acquisto o la locazione di un immobile, soprattutto nelle grandi città. L'**associazione dei costruttori** ha calcolato attraverso un indice di sostenibilità che per i primi e i secondi quintili di reddito, fino a 24mila euro, la casa è diventata un lusso.

83%

**Milano proibitiva**

Calcolando un indice di sostenibilità economica del 30% come quota di reddito medio disponibile che le famiglie devono destinare al pagamento delle rate del mutuo per l'acquisto di un'abitazione, Milano ha ottenuto un range di circa l'83% per i redditi fino a 15mila euro attestandosi come città più cara per l'acquisto di un immobile per questa fascia.



Peso: 5%

Urbanistica «Chiediamo un parere che è importante per il passato e per il presente». Via alle circa 40 audizioni

# Salva Milano, oggi Sala al Senato

Il sindaco in Commissione Ambiente. Norma ferma da settimane. «Non è un salvacondotto»

di **Maurizio Giannattasio**

Oggi il sindaco Beppe Sala sarà ascoltato dalla Commissione Ambiente del Senato sul nodo del Salva Milano, impantanato da settimane a Palazzo Madama. «Non stiamo chiedendo un salvacondotto, stiamo chiedendo un parere che è importante per il passato e per il presente», ri-

badisce Sala che non ha mai digerito il nome Salva Milano. Saranno una quarantina in tutto le audizioni dei senatori per uscire dalla palude, ma la strada è ancora lunga e piena di ostacoli. Il principale riguarda il Pd. La preoccupazione è che il Salva Milano apra in futuro alla speculazione

edilizia, soprattutto al Sud. E il sindaco cercherà di scacciare questi timori.

a pagina 2

## Salva Milano, il turno di Sala «Nessun salvacondotto Chiediamo regole chiare»

Stallo in Senato, oggi sarà sentito il sindaco: urge l'intervento del governo

«Non è un salvacondotto, ma la richiesta di un parere». L'appuntamento con la Commissione Ambiente è nel primo pomeriggio e Beppe Sala è pronto a rilanciare sul Salva Milano impantanato da settimane al Senato. Il sindaco insiste su una questione solo apparentemente terminologica. Non ha mai digerito che «l'interpretazione autentica in materia urbanistica ed edilizia» sia stata ribattezzata Salva Milano («orrido nome») e ieri l'ha ripetuto chiaro e tondo. «Quello che dirò in commissione è che noi stiamo chiedendo un parere al Parlamento — ha spiegato a margine della visita alle pietre di inciampo dedicate alla famiglia Levi —, non stiamo chiedendo un salvacondotto. Stiamo chiedendo un parere che è importante per il passato e per il presente».

Partono le audizioni a Palazzo Madama. Una quarantina circa. Un primo timido

passo per uscire dalla palude, ma la strada per arrivare alla calendarizzazione del ddl è ancora lunghissima e piena di ostacoli. Il principale riguarda il partito che Sala ha sempre votato e che è il perno della sua maggioranza a Milano: il Pd. Tra i senatori dem serpeggia più di un malcontento. La preoccupazione è che il Salva Milano apra in futuro alla speculazione edilizia, soprattutto al Sud. Per questo il sindaco cercherà di scacciare questi timori sottolineando che «stiamo chiedendo un parere che è importante per il passato e per il presente, mentre quello che garantiamo per il futuro è che non siamo sordi ai richiami che ci sono stati fatti in questo periodo, tanto è vero che abbiamo avviato i lavori per un nuovo Pgt che non potrà non tenere conto di tutto ciò che sta succedendo». L'altra preoccupazione del sindaco riguarda i tempi e la possibilità neanche troppo pere-

grina che il testo venga emendato e così debba tornare alla Camera facendo saltare il tavolo. «In Commissione — continua Sala — spiegherò quello che abbiamo fatto e perché abbiamo fatto così per tanti anni. Direi che sono tredici anni che ci stiamo muovendo in questo modo. Semmai l'unico richiamo che farò è che vorremo avere contezza dei tempi, ormai sono mesi che siamo in ballo».

Sala non sarà l'unico a essere ascoltato in videoconferenza. Ci sarà Confedilizia e la Rete delle professioni tecniche.



Parlerà anche la presidente di Assimpredil **Ance**, Regina De Albertis insieme alla presidente di **Ance**, **Federica Braccaccio**. De Albertis in più di un'occasione ha denunciato lo stallo dell'urbanistica dopo le inchieste della procura. «Quello che chiediamo con assoluta urgenza — aveva detto a fine anno — è un intervento del Governo e un intervento legislativo affinché sia chiara qual è la normativa corretta. Questo è fondamentale perché non si può operare in un Paese con una norma incerta e ancora di più non si

può operare in un Paese con una norma retroattiva. Questo veramente blocca gli interventi in corso e anche la programmazione di nuovi interventi per il futuro. Quindi si rischiano di perdere grandi opportunità, per il nostro territorio e per tutto il Paese». Se non opportunità, sicuramente ha fatto perdere, secondo i calcoli di Palazzo Marino, 165 milioni di euro in oneri di urbanizzazione, cioè i soldi che i costruttori devono pagare per realizzare opere pubbliche

(strade, giardini e altro) a compensazione dei propri interventi privati.

**Maurizio Giannattasio**

Il futuro  
Soluzioni  
per passato  
e presente  
Poi nel  
nuovo Pgt  
non saremo  
sordi  
ai richiami  
che ci sono  
stati fatti

**I tempi  
Vogliamo  
un parere:  
da 13 anni  
agiamo così  
e ora siamo  
in ballo  
da mesi  
Rischiamo  
di perdere  
occasioni**

**La vicenda**

● Partono le audizioni al Senato per la norma salva-Milano. Una quarantina in calendario. Un primo passo per arrivare alla calendarizzazione del ddl. Ma la strada è ancora lunghissima e piena di ostacoli

● Il principale riguarda il Pd. Tra i senatori dem serpeggia malcontento. La preoccupazione è che il Salva Milano apra in futuro alla speculazione edilizia, soprattutto al Sud

● L'altra preoccupazione del sindaco riguarda i tempi e la possibilità che il testo venga emendato e così debba tornare alla Camera facendo saltare il tavolo

● «Vorremo avere contezza dei tempi, ormai sono mesi che siamo in ballo».





# DECRETO PROROGHE, IL CORRETTIVO-BIS SUBITO ALLA PROVA DELL'AMMISSIBILITÀ

Data 27/01/2025

di Giorgio Santilli

*L'ipotesi di modificare immediatamente un paio di norme del correttivo di fine anno per evitare che producano effetti distorsivi deve superare lo scoglio della coerenza di materia con il decreto legge all'esame della commissione Affari costituzionali del Senato: oggi o più probabilmente domani l'ammissibilità solo dopo che i gruppi parlamentari avranno indicato i propri "segnalati". Il gran numero di emendamenti presentati, 1.266, ha indotto a invertire la prassi. Peserà il parere del ministro delle Infrastrutture Salvini*

Tra oggi e domani sapremo se il correttivo appalti è destinato a essere modificato in tempi brevissimi oppure no. Gli emendamenti presentati sulla materia al decreto legge proroghe, all'esame della commissione Affari costituzionali del Senato, dovranno superare due scogli parlamentari in 24 ore.

Il superamento del primo appare piuttosto scontato: questi emendamenti dovranno entrare fra i "segnalati" (cioè i preferiti) di almeno un gruppo parlamentare (possibilmente di maggioranza) e appare del tutto probabile che almeno Forza Italia confermi questa priorità.

Il superamento del secondo scoglio è molto meno scontato: le proposte emendative dovranno passare l'esame formale di ammissibilità dimostrando di avere il carattere della massima urgenza e di non essere del tutto estranei alla materia del decreto legge. Sul secondo punto, i favorevoli all'emendamento ricordano che il decreto proroghe è di per sé, costitutivamente, un decreto omnibus chiamato a introdurre soluzioni a situazioni di emergenza. Quanto all'urgenza, e anche alla necessità, fa fede la dettagliata memoria consegnata in commissione dall'Ance in relazione, in particolare, alla proposta di modificare il nuovo sistema di attribuzione dei lavori eseguiti, ai fini della qualificazione, in caso di subappalto. Il nuovo articolo 119, comma 20, del codice appalti (modificato dall'articolo 41, comma 1, lettera f del correttivo) prevede infatti che solo i subappaltatori possano utilizzare, in sede di qualificazione, i certificati di esecuzione lavori (CEL) relativi alle prestazioni eseguite. Per Ance questa norma viola le direttive Ue, è incostituzionale, rischia di creare una paralisi dei cantieri (se considerata retroattiva) e introduce un sistema che affievolisce o addirittura annulla il meccanismo della corresponsabilità fra appaltatore e subappaltatore nell'esecuzione dei lavori.



L'altra norma del correttivo che ha sollevato una quantità enorme di critiche è il mantenimento, per i settori dei servizi, della revisione prezzi con la franchigia al 5% e la compensazione all'80% come era in origine nel codice, mentre per i lavori la franchigia è stata ridotta al 3% e la compensazione innalzata al 90%. Proposte di modifiche sono state presentate anche alla nuova disciplina dei consorzi stabili.

Un parere quasi decisivo, ai fini dell'approvazione di un correttivo-bis in sede parlamentare, sarà quello del ministro delle Infrastrutture, Matteo Salvini, vero padre, ormai, del codice. Se il ministro si convincerà che le correzioni proposte eviteranno danni peggiori ed eviteranno di mettere a rischio pezzi di codice, darà il suo parere positivo. Se, viceversa, si irrigidirà a difesa del correttivo, la modifica-bis risulterà più difficile da portare al traguardo.



# GLI ACCORDI SACE SPIANANO LA VIA DELL'ARABIA ALLE IMPRESE DI COSTRUZIONE: DA NEOM, LA CITTÀ DEL FUTURO, AL PIANO MATTEI

Data 27/01/2025

di Maria Cristina Carlini



Spicca l'operazione con Neom, il progetto dell'avveneristica città del futuro, nel pacchetto di accordi che la premier, Giorgia Meloni, porta a casa dopo la visita ufficiale in Arabia Saudita. Ma non c'è solo questo progetto bandiera e le intese firmate offrono nuove importanti opportunità per le imprese di costruzioni medio-grandi e, a cascata, a quelle della filiera. Infrastrutture, energia, difesa ma anche cultura: complessivamente, sono state firmate intese per un valore che si aggira intorno ai 10 miliardi di euro. Nell'ambito della missione nel Golfo, Sace, il gruppo assicurativo e finanziario partecipato dal Mef, ha sottoscritto operazioni con primarie controparti saudite attive sul mercato, per un valore complessivo per ben 6,6 miliardi di dollari.

Uno degli accordi di maggior peso è quello che prevede un finanziamento multi-currency garantito da Sace che ammonta a 3 miliardi di dollari reso disponibile da un pool di nove banche internazionali per aprire nuove opportunità di export per PMI e filiere italiane in diversi settori e comparti funzionali ai progetti di NEOM come infrastrutture, sviluppo urbano, edilizia e trasporti ferroviari, stradali e marittimi. Il pool di banche include HSBC, Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, Bank of China, Crédit Agricole CIB, Agricultural Bank of China, Citibank N.A., China Construction Bank, JP Morgan Chase Bank and Bank of America. L'intervento di SACE rientra nel programma "Push Strategy" e farà da apripista per l'utilizzo da parte di NEOM di forniture di imprese italiane, in particolare delle PMI, in settori chiave, come le infrastrutture, lo sviluppo urbano, l'edilizia e i trasporti (ferroviario, stradale e marittimo).

La Push Strategy è il programma di Sace che offre alle aziende italiane un passaporto per i mercati internazionali, garantendo finanziamenti a controparti estere che si impegnano ad



umentare gli acquisti di beni e servizi dall'Italia. Il Business Matching, elemento chiave della strategia organizzato da Sace, in collaborazione con i principali attori del Sistema Paese, facilita incontri mirati tra aziende italiane ed estere per sviluppare nuove collaborazioni e ampliare le opportunità di export. In sostanza, Sace garantisce i maxi progetti internazionali a patto che i grandi buyer esteri scelgano delle imprese italiane per i loro progetti, agendo, quindi, come facilitatore.

Questi accordi spianano così la strada alla partecipazione italiana a uno dei progetti più ambiziosi e futuristici al mondo, lanciato dall'Arabia Saudita come parte della sua Vision 2030. Ma, come si è detto, rappresenta un'occasione di crescita su un mercato dove già forte è la presenza delle imprese di costruzione italiane. Basti pensare che, al 2022, l'Arabia Saudita era, per le imprese dell'Ance, il quarto mercato internazionale dopo Australia, Usa e Romania. Su un fatturato complessivo internazionale di 100 miliardi, una fetta di 6,3 miliardi è realizzata in Arabia. Il trend è in crescita e, nell'aggiornamento in corso, il mercato arabo potrebbe superare la Romania e salire così sul podio. Con gli accordi sottoscritti da Sace, si rafforza la capacità di penetrazione nel Paese del Golfo. Tanto più che c'è una forte richiesta da parte degli arabi di avere aziende internazionali. L'identikit richiesto è quello di gruppi di grandi dimensioni che, per le imprese italiane, risponde a Webuild e ad aziende medio grandi ma questo determina un effetto indotto anche per aziende di più piccole dimensioni.

Se pur in forte ritardo rispetto al cronoprogramma, il progetto Neom darà vita a una nuova città destinata a diventare un centro per l'innovazione tecnologica, la sostenibilità e lo sviluppo economico. Una smart city a zero emissioni. Il progetto è stato annunciato nel 2017 dal principe ereditario Mohammed bin Salman (MbS) e si estende su una vasta area di circa 10.200 chilometri quadrati, lungo la costa del Mar Rosso, al confine tra Arabia Saudita, Giordania ed Egitto. Neom prevede una serie di progetti integrati di grande portata, che includono *The Line* (la città lineare di 170 chilometri), *Oxagon* (un porto industriale galleggiante), e altre infrastrutture ad alta tecnologia. Un progetto 'monstre' che ha richiesto e richiede una pianificazione estremamente complesso sia a livello architettonico e infrastrutturale che come sviluppo di nuove tecnologie.

Dagli accordi firmati nel corso della missione della premier è atteso anche un impulso all'attuazione del Piano Mattei. Sace e l'Arab Bank for Economic Development in Africa (BADEA) hanno firmato un accordo strategico per collaborare nell'ambito del programma italiano di cooperazione allo sviluppo e investimenti volto a rafforzare i legami con il continente africano, con particolare attenzione a Paesi target quali Angola, Ghana, Tanzania, Senegal, Costa d'Avorio, Repubblica del Congo, Mozambico, Kenya ed Etiopia. L'accordo è stato sottoscritto Sidi Ould TAH – presidente di Badea, e da Alessandra Ricci, amministratore delegato di Sace, e prevede l'identificazione di opportunità di cooperazione in Africa e lo sviluppo di iniziative congiunte per favorire la collaborazione tra le imprese dei Paesi membri di Badea e l'Italia. Sace e Baceca collaboreranno inoltre nello scambio di informazioni e conoscenze derivanti dalle rispettive esperienze, risorse e competenze, al fine di potenziare le capacità di entrambe le organizzazioni nell'implementazione di progetti in tutta l'Africa.



Anche Cassa Depositi e Prestiti ha firmato intese e, nello specifico, nelle energie rinnovabili e infrastrutture. La delegazione di Cdp, guidata dall'amministratore delegato, Dario Scannapieco, ha siglato

due Protocolli d'intesa con primari partner del settore pubblico e privato del Regno dell'Arabia Saudita, Saudi Fund for Development e ACWA Power. I due accordi saranno finalizzati a rafforzare la collaborazione su progetti in ambito energetico e infrastrutturale prevalentemente nel continente africano, in linea con il Piano Mattei. In particolare, il MoU siglato con il Saudi Fund for Development è volto ad avviare una collaborazione per identificare opportunità di co-finanziamento su progettualità ad elevato impatto di sviluppo sostenibile, mentre l'accordo siglato con ACWA Power mira ad approfondire la cooperazione in iniziative nei settori dell'energia rinnovabile, della desalinizzazione dell'acqua e dell'idrogeno verde.



# Mercato La Filiera delle Costruzioni si presenta con una campagna coordinata da Tecne e budget di 2 milioni affidato ad Havas Media dopo gara

La comunicazione delle organizzazioni di settore ruota intorno allo spot scritto, diretto e interpretato da Luca Zingaretti. La grafica è a cura di Lievito Consulting

di **Vittorio Parazzoli**

**P**er la prima volta, sotto l'ombrello di "Fondamentale", le principali organizzazioni datoriali e sindacali (Anaepa-Confartigianato Edilizia, **Ance**, Fiae Casartigiani, Clai, Cna, Confapi Aniem, Legacoop Produzione e Servizi, Confcooperative Lavoro e Servizi, Agci Produzione e Lavoro, FenealUil, Filca Cisl e Fillea Cgil) si sono unite con l'obiettivo comune di rilanciare e valorizzare l'intero settore per le generazioni future. E lo fanno con una campagna integrata coordinata da Tecne e con lo spot "Noi che veniamo da lontano", scritto, diretto e interpretato da Luca Zingaretti. La grafica è stata affidata, anch'essa in forma diretta, a Lievito Consulting, mentre per il planning è stata scelta dopo gara Havas Media cui è stato affidato un budget stimabile in 2 milioni di euro. Attraverso la storia dei monumenti, un manifesto di orgoglio e speranza, la Filiera delle Costruzioni lancia un messaggio per ricordare che siamo i protagonisti del nostro futuro, un futuro fatto di lavoro, innovazione, sostenibilità e sicurezza. "Noi che veniamo da lontano" non è solo uno spot, ma un invito a valorizzare il settore.

## Lo spot

La voce di Zingaretti accompagna immagini di monumenti che sono diventati simboli universali: la Reggia di Caserta, il Colosseo, la Mole Antonelliana, gli acquedotti. Capolavori che non sono solo costruzioni, ma espressioni di una cultura, di un ingegno che ha segnato il cammino dell'umanità. E sono anche il fondamento da cui parte il nostro presente e il nostro futuro, fatto di eccellenze e competenze che il mondo ci invidia. Le immagini delle macchine ipertecnologiche che scavano gallerie, delle tecniche all'avanguardia che trasformano la terra in

infrastrutture moderne e sicure, sono la metafora perfetta di un settore che non è mai fermo, ma che guarda sempre avanti. Si tratta di una testimonianza visiva di come il settore delle costruzioni, da sempre cuore pulsante della nostra economia e cultura, stia evolvendo verso nuove sfide e opportunità, attorno a valori vecchi e nuovi: tradizione, innovazione, lavoro e regolarità, salute e sicurezza, sviluppo e sostenibilità. La forza emozionale dello spot, prodotto da Indigo Film e perno della campagna della filiera delle costruzioni, non è solo nei suoi contenuti, ma nel modo in cui riesce a trasmettere un senso di orgoglio collettivo e di consapevolezza per il nostro passato, senza perdere di vista l'impulso verso il futuro. "Fondamentale" è un invito all'azione, un'esortazione affinché il nostro patrimonio di competenze e conoscenze non venga messo da parte, ma rilanciato, dando vita a nuove opportunità per le generazioni future. "Noi che veniamo da lontano" ci ricorda che siamo gli eredi di una tradizione che ha contribuito a scrivere la storia del mondo, ma che siamo anche i protagonisti del futuro che vogliamo costruire. Oltre che in televisione, lo spot è inoltre visibile sulle principali piattaforme on demand tra cui Netflix e Amazon Prime Video, nei circuiti cinema Uci e The Space; oltre alla radio, previste anche maxi affissioni al centro di Roma, nelle stazioni Termini e Tiburtina e all'aeroporto di Fiumicino.

## Il settore

Con una produzione complessiva di 624 miliardi e oltre 3 milioni di addetti il settore delle costruzioni è uno dei pilastri del PIL nazionale. La sua rilevanza non è soltanto economica, ma anche sociale, poiché è al centro delle dinamiche urbanistiche e infrastrutturali che caratterizzano la vita quotidiana delle persone, dalle abitazioni agli ospedali, dalle scuole agli uffici, fino alle strade, ai ponti e agli impianti energetici. La ricerca realizzata da Tecne evidenzia una scarsa conoscenza del settore da parte degli italiani. Il 73,9%



Peso:76%

degli intervistati ritiene che il comparto sia percepito negativamente, un'opinione alimentata da pregiudizi radicati (63,8%), come quelli che riguardano l'età dei lavoratori dell'edilizia. Inoltre, il 54,7% del campione afferma che il settore non è adeguatamente rappresentato dai media. La visione che prevale è quella di un mondo in cui la sicurezza non è mai garantita, i ritmi di lavoro sono eccessivi e l'ambiente non viene curato. Una visione che non corrisponde alla realtà di un settore che, soprattutto negli ultimi anni, ha investito ingenti risorse per migliorare la sicurezza nei cantieri, favorire l'adozione di pratiche più ecologiche e offrire condizioni di lavoro più moderne e sicure. Inoltre, il 74,9% degli italiani è convinto che il settore giochi un ruolo cruciale nell'innovazione urbana delle città, contribuendo

ad a rendere le aree urbane più moderne, vivibili e sostenibili. Questi numeri indicano chiaramente che gli italiani sono pronti ad abbracciare un'immagine più moderna e all'avanguardia del settore delle costruzioni. La ricerca suggerisce che "per migliorare la propria immagine e superare i pregiudizi che ancora lo caratterizzano, il settore delle costruzioni deve avviare un ampio processo di comunicazione e sensibilizzazione. In questo contesto, una strategia vincente sarebbe anche quella di collaborare maggiormente con gli istituti educativi, partecipare a eventi scolastici, fiere del lavoro e promuovere iniziative che possano far conoscere ai giovani le opportunità di carriera offerte dal settore".

### Credits:

Agenzia di comunicazione: **Tecnè**

Realizzato da: **Indigo film**

Scritto e diretto da: **Luca Zingaretti**

Fotografia: **Maurizio Calvesi**

Montatore: **Pietro Morana**

Musica originale: **Michele Braga**

Consulenza editoriale: **Luca Scotto di Carlo**

Grafica: **Lievito consulting**



Peso:76%

# Sala, missione in Senato tra insidie bipartisan per il «Salva Milano»

Dopo il via al primo processo, si muove il sindaco. I paletti del Pd

di **Claudio Bozza**

**MILANO** «Salva Milano», Beppe Sala «in missione» a Roma. Il sindaco — martedì prossimo, in videoconferenza — sarà in cima alla lista delle audizioni della commissione Ambiente del Senato, dove il provvedimento è impantanato da tempo. Uno stallo, normativo e giudiziario, che sta bloccando una trentina di grandi cantieri nel capoluogo lombardo e che, secondo i conti del primo cittadino, ha già fatto perdere a Milano 165 milioni di euro in oneri di urbanizzazione, cioè i soldi che i costruttori devono pagare per realizzare opere pubbliche (strade, giardini e altro) a compensazione dei propri interventi privati.

Da un paio di mesi, tra i forti mal di pancia del Pd e le divisioni (pur non palesi) anche nel centrodestra, il quadro si era come «cloroformizzato». Ma il rinvio a giudizio di 8 persone tra costruttori, progettisti e dirigenti del Comune, accusati di abuso edilizio e lot-

tizzazione abusiva ha rifatto deflagrare l'urgenza (politica) di gestire questo caos. Il caso in questione è quello della «Torre Milano», 84 metri di altezza per 24 piani nel quartiere della Maggiolina, ma in procura sono decine i fascicoli aperti sull'urbanistica milanese, inerenti la costruzione di palazzi (più o meno grandi) i cui cantieri sono stati aperti con una semplice «Scia».

Le conseguenze? Decine di imprese in difficoltà e altrettante famiglie che hanno aperto mutui e si ritrovano senza casa. Eppure, ormai quasi un anno fa, quando il «Salva Milano» fu approvato come un fulmine alla Camera, a Palazzo Marino tirarono un sospiro di sollievo. Ma al Senato, quando l'ala ambientalista del Pd e più vicina alla segretaria Elly Schlein ha valutato che una norma di quel tipo avrebbe potuto comportare il rischio di «cemento incontrollato» è scoppiato il putiferio. «Ma il Pd mica è maggioranza...», obietterebbe qualcuno. Il problema è che, ora, nella commissione in Senato guidata da Claudio Fazzone (Forza Italia), rischierebbero di mancare i numeri. Perché questa

crisi di coscienza non riguarda solo il Pd, che pure a Montecitorio aveva dato il via libera, ma c'è da fare i conti con il «no» granitico del M5S e anche con le divergenze nel centrodestra. Amplessimi settori di Forza Italia e Lega, più legati ad **Ance** (il sindacato dei costruttori) e specie con le elezioni comunali di Milano alle porte, vorrebbero sbrogliare la matassa e intestarsi una vittoria in prospettiva. Mentre dentro Fratelli d'Italia prevale la «linea del rigore». E non è un caso che addirittura il presidente del Senato Ignazio La Russa, siciliano ma residente da sempre in città, abbia sferzato: «Questo non è un «Salva Milano», ma un «Salva Sala»».

È in questo difficile contesto che il sindaco parlerà in Senato, dove verrà audito prima di tecnici e docenti (pro e contro) che, in più sessioni, arriveranno a circa quaranta. Le parole di Beppe Sala sono accorate e vanno oltre la politica: «Sia chiara una cosa: la mia intenzione non è salvare gli investimenti — spiega al *Corriere* —. Io agisco da buon padre di famiglia, perché qui ci sono dirigenti pubblici a processo,

e i due della Torre Milano sono addirittura in pensione. Trovo questo inaccettabile, perché sono tutte persone che hanno sempre agito nella trasparenza e nell'interesse pubblico. Qui i pm contestano l'interpretazione di una legge su cui il giudice amministrativo ci aveva dato sempre ragione».

Chi invece vuole modificare la legge in senso restrittivo è proprio il Pd, che a Milano è un cardine della giunta Sala, e la cui tesi suona suppergiù così: «Non si può consentire, a un qualsiasi Comune, di costruire palazzi con una semplice Scia». In commissione, il capogruppo dem è Nicola Irto, architetto calabrese e uomo di fiducia del leader dem al Senato Francesco Boccia. Il presidente Fazzone, intanto, stila un calendario: «Verso fine marzo, dopo audizioni ed emendamenti, se tutto andrà bene contiamo di votare». Ma il «Salva Milano» verrà appunto emendato e tornerà quindi alla Camera. Un flipper che potrebbe terminare a fine 2025, con Milano ormai in campagna elettorale.

## Le tappe

### Le indagini della Procura su decine di cantieri

✓ A Milano la Procura indaga su decine di cantieri per la costruzione di palazzi di grandi dimensioni. Al Comune viene contestato per le autorizzazioni l'uso di una procedura per piccoli edifici

### La paralisi edilizia e la mossa di Salvini

✓ Decine di interventi sono bloccati o finiti sotto indagine dopo la fine dei lavori. E la politica, a luglio, prova a correre ai ripari, approvando alla Camera la norma «Salva Milano», sotto la regia del ministro Salvini

### Il primo rinvio a giudizio per un grattacielo

✓ Giovedì scorso è arrivato il primo rinvio a giudizio per 8 persone tra costruttori, progettisti e dirigenti del Comune di Milano, accusati di abuso edilizio. Un passaggio che ha riaperto i riflettori sulla vicenda

### I tempi per la votazione in Parlamento

✓ Al Senato la norma si è fermata. Altri due mesi per votare il testo, che, visti gli emendamenti, tornerà alla Camera. Il traguardo potrebbe arrivare con la città quasi in campagna elettorale



Peso:56%

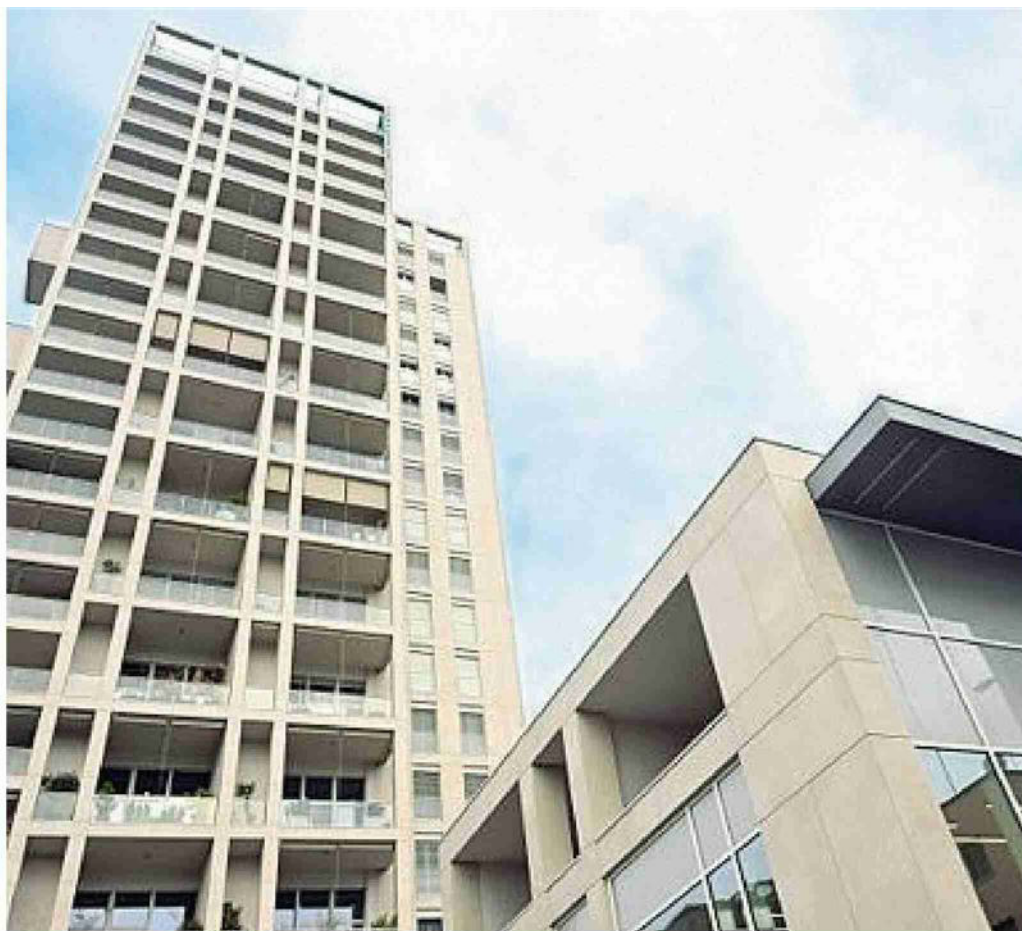




Sia chiaro  
che non  
voglio  
salvare  
gli investi-  
menti  
Io agisco  
da buon  
padre di  
famiglia



Non accetto  
che siano  
sotto  
processo  
dirigenti  
pubblici  
sempre  
trasparenti  
**Beppe Sala**



**Sotto la lente** La Torre Milano, il grattacielo di 24 piani e alto 84 metri costruito nel quartiere Maggiolina, a Milano



Peso:56%

# Codice appalti, al via un'altra riforma

## Contratti pubblici

I partiti chiedono correzioni su subappalti, revisione prezzi e consorzi stabili

**Giuseppe Latour**

Il Parlamento chiede un nuovo ritocco del Codice appalti. A un mese esatto dall'approvazione del decreto correttivo del Dlgs n. 36/2023, licenziato subito prima di Natale dal Consiglio dei ministri, la legge di conversione del decreto Milleproroghe diventa la piattaforma all'interno della quale potrebbero confluire nuovi aggiustamenti su tre temi di grande peso nel mercato dei contratti pubblici. Partiti di maggioranza e opposizione chiedono, infatti, di intervenire sulla stretta dei subappalti, sulla forte limitazione ai consorzi stabili e sul meccanismo di revisione prezzi dedicato a servizi e forniture.

Dalla lettura del fascicolo degli emendamenti emerge, in modo molto significativo, la compattezza dei partiti su tutti e tre i temi. Sul subappalto hanno firmato proposte gemelle Fratelli d'Italia, Lega, Forza Italia e Noi Moderati. Sui consorzi stabili, allo stesso modo, ci sono emendamenti molto simili di Fdi, Lega, Forza Italia e, all'opposizione, del Pd. Sulla revisione prezzi, infine, le proposte arrivano da Fdi, Forza Italia, Pd, Italia Viva e Cinque Stelle.

La problematicità della stretta sui subappalti, assestata dal correttivo, era stata sottolineata dall'Ance in sede di audizioni parlamentari. Con una modifica al comma 20 dell'articolo 119 del Dlgs n. 36/2023, infatti, il correttivo stabilisce che soltanto i subappaltatori possono utilizzare i certificati lavori collegati alle opere subappaltate, in fase di qualificazione e di rinnovo della loro attestazione Soa. In questo modo, si rende più difficile agli appaltatori principali stare sul mercato degli appalti pubblici.

La novità presenta molti aspetti problematici, sotto il profilo della

compatibilità con le norme europee e con la Costituzione e, non avendo un periodo transitorio, sta creando forti dubbi di applicazione in queste prime settimane. L'obiettivo delle imprese, allora, è arrivare alla sua completa cancellazione. Nel frattempo, gli emendamenti chiedono uno spostamento della sua entrata in vigore al 31 dicembre 2025.

Sulla revisione prezzi, invece, il problema è il disallineamento tra le regole previste per i lavori e quelle inserite nel Codice per i servizi e le forniture. Al centro della contesa c'è l'istituto che consente di recuperare gli aumenti di costi imprevisi dovuti all'inflazione: un tema che, in questi anni, è diventato centrale per gli operatori economici. Ne parla Andrea Laguardia, vicepresidente Legacoop Produzione e servizi: «Quello che è accaduto con il correttivo è che il Governo ha migliorato la formula applicata ai lavori, prevedendo una franchigia del 3%, al di sotto della quale non si applica la revisione, e una percentuale di recupero del 90% della parte restante. Per servizi e forniture, invece, la franchigia è inspiegabilmente rimasta al 5%, come era nel Codice, con una percentuale di recupero dell'80 per cento».

Contro questa scelta si sono scagliate con una nota congiunta le associazioni di rappresentanza delle imprese che operano nei settori dei servizi: Anip-Confindustria, Afidamp, Agci Servizi, Angem, Anivp, Assiv, Assosistema-Confindustria, Cisambiente-Confindustria, ConFederSicurezza e Servizi, Fipe-Confcommercio, Fnip-Confcommercio, Fondazione scuola nazionale servizi, Issa-Emea, Legacoop Produzione e Servizi, Unionservizi Confapi e Univ. Ora la proposta è che per tutto il 2025 venga applicata a questi appalti la so-

glia prevista per i lavori (quindi, la franchigia del 5% con il 90% di recupero), in attesa di una revisione strutturata del Codice appalti.

Il terzo oggetto di emendamenti riguarda i consorzi stabili: sono più o meno 250 soggetti che mettono insieme circa 4 mila imprese piccole e medie. Alla base del loro funzionamento c'è l'istituto del cumulo alla rinfusa, che consente di mettere insieme, sommandoli, i requisiti di partecipazione alle gare maturati da imprese consorziate e consorzi stessi. Questa sommatoria viene drasticamente limitata dal correttivo al Codice.

A spiegare cosa sta accadendo è il presidente dell'Unione dei Consorzi stabili italiani, Giuseppe Costantino: «In base a quanto stabilisce il correttivo, il cumulo alla rinfusa è stato fortemente depotenziato e i consorzi stabili dovranno qualificarsi con i requisiti dei lavori che abbiano maturato in proprio. Sono disposizioni che rischiano di compromettere irrimediabilmente l'operatività dei consorzi stabili, strumenti fondamentali per le piccole e medie imprese».

In questo caso, l'ipotesi di rinvio è legata all'operatività del casellario per le imprese tenuto dall'Anac. I consorzi stabili dovrebbero, infatti, richiedere l'emissione di nuove attestazioni Soa, allineate alle nuove regole, per stare sul mercato. Il casellario Anac, però, non è ancora aggiornato a queste novità. Per questo motivo, allora, le proposte puntano a un rinvio dell'entrata in vigore del nuovo assetto, al 31 dicembre del 2025. Nel frattempo, si chiederà la sua cancellazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**L'idea guida è congelare le novità per dodici mesi e poi lavorare a soluzioni strutturali**



Peso: 20%

# «Un impegno congiunto pubblico-privato per un sistema degli appalti davvero efficace»

Il Correttivo al Codice dei contratti pubblici rappresenta un passo importante per il settore delle costruzioni, con risvolti significativi per imprese e amministrazioni pubbliche. Ne parliamo con **Luigi Schiavo**, vicepresidente nazionale **Ance** con delega alle opere pubbliche

## di Karl Zilliken

Il Correttivo al Codice dei contratti pubblici ha fornito una panoramica chiara e dettagliata dei principali cambiamenti introdotti dal governo e delle questioni ancora aperte. «Su molti temi siamo stati ascoltati e siamo soddisfatti delle risposte ricevute», afferma Schiavo, sottolineando che alcuni degli aggiustamenti erano attesi da tempo. Tra gli interventi più apprezzati vi è l'obbligo per la stazione appaltante di effettuare il riequilibrio contrattuale in automatico, senza necessità di un'istanza da parte dell'impresa. Questo meccanismo, spiega, «si attiva quando si registra una variazione del 3%, con un riconoscimento del 90% per la parte eccedente». Tuttavia, aggiunge, «il settore avrebbe preferito una soglia più bassa, pari al 2%».

Altre misure significative includono il premio di accelerazione, che, secondo Schiavo, «incentiva le imprese a completare i lavori in anticipo rispetto ai tempi previsti». Rilevante anche l'obbligo di indire un'indagine di mercato per le procedure negoziate sotto soglia, pubblicando l'avvio della consultazione sul sito della stazione appaltante. Questi provvedimenti, dichiara, «mirano a garantire maggiore trasparenza e partecipazione».

Inoltre, sono stati armonizzati i prezzari e le discipline applicabili ai settori speciali e ordinari, riducendo le discrepanze normative. È stato anche introdotto l'obbligo, per il Responsabile del procedimento, di rilasciare i certificati di esecuzione lavori entro 30 giorni dalla richiesta dell'esecutore, assicurando tempi certi e trasparenza. Questo passaggio è stato particolarmente apprezzato dalle imprese che chiedevano maggiore chiarezza sui tempi burocratici.

Le novità più apprezzate, quindi, includono interventi concreti volti a garantire equità e rapidità nei rapporti tra pubbliche amministrazioni e operatori privati. Tuttavia, alcune sfide persistono, a conferma della complessità del settore.

Nonostante i progressi, permangono alcune criticità. «La revisione dei prezzi nei contratti di servizi e forniture, ad esempio, presenta soglie rimaste invariate al 5%, con un riconoscimento dell'80%», spiega Schiavo. Questo, prosegue, «penalizza settori come le forniture ospedaliere e i servizi

di pulizia, che sono particolarmente esposti alle oscillazioni del mercato».

Schiavo ha anche sottolineato l'importanza che venga riconosciuta agli appaltatori principali almeno una quota di qualificazione nel caso di affidamento di lavori in subappalto, una richiesta che purtroppo «non è stata ancora accolta».

Un altro punto critico riguarda le spese generali, attualmente ferme al 13-15%, che non riflettono i significativi aumenti dei costi operativi degli ultimi anni. **Ance** ha proposto di portare questa forchetta al 20-25%, ma, osserva Schiavo, «la questione resta aperta». Inoltre, l'attualizzazione dei prezzari regionali è un aspetto che richiederà ulteriori verifiche, in quanto «la loro coerenza con i costi reali del mercato rappresenta una sfida costante».

Infine, tra le questioni più discusse, vi è la necessità di rivedere le soglie di scorporo delle categorie di lavorazione e di garantire un approccio più flessibile agli accordi quadro. Questi aspetti, secondo Schiavo, «rimangono fondamentali per assicurare una corretta allocazione delle responsabilità tra appaltatori e subappaltatori».

Schiavo anche evidenzia i tre principi cardine che orientano il Codice degli appalti: fiducia, risultato e rapporto paritario tra amministrazione e impresa. «La fiducia è fondamentale - afferma - ma spesso manca una cultura imprenditoriale condivisa tra le parti». Il principio del risultato, invece, pone l'accento sull'importanza di completare le opere pubbliche nei tempi e nei costi previsti, senza generare conflittualità. Schiavo propone «un approccio pragmatico, che privilegia il raggiungimento dell'obiettivo rispetto a ri-



gidità formali». Il rapporto paritario, infine, implica «un'equilibrata distribuzione delle responsabilità, promuovendo un clima di collaborazione più costruttivo».

 Continua nella pagina successiva

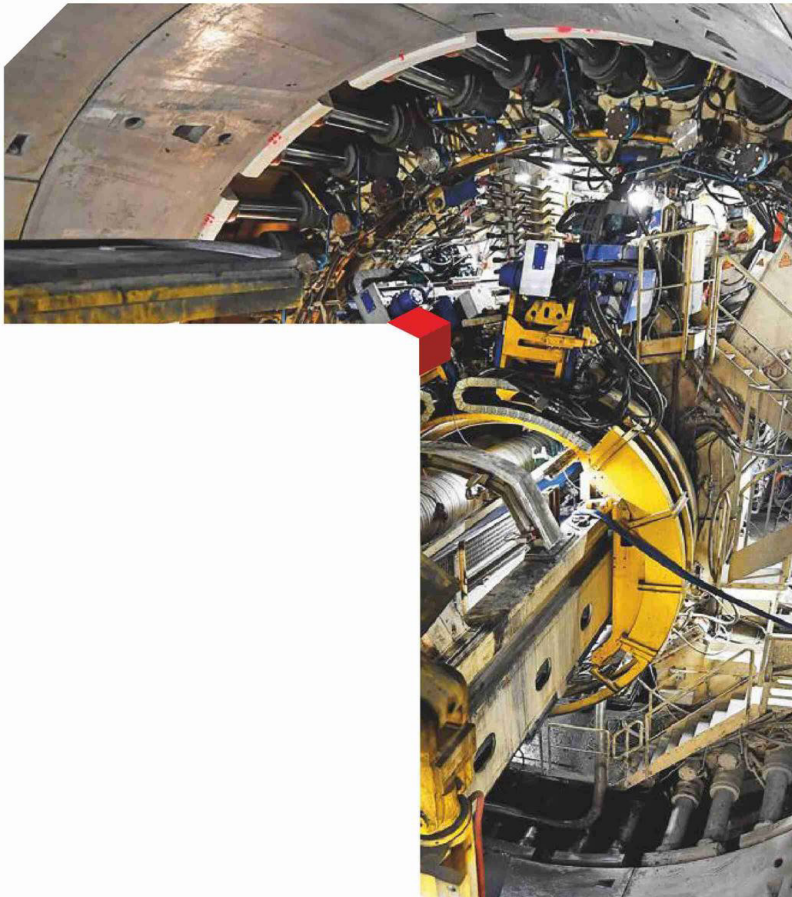
Il rispetto di questi principi è cruciale per creare un contesto in cui gli operatori economici possano lavorare con serenità e con una maggiore prevedibilità. Questo è particolarmente rilevante in un momento storico in cui il settore delle costruzioni è chiamato a rispondere a sfide sempre più complesse, tra cui la sostenibilità ambientale e l'innovazione tecnologica.

Il settore continuerà a monitorare l'impatto delle modifiche introdotte e a dialogare con il governo per affrontare le criticità rimaste irrisolte. La priorità, ribadisce Schiavo, «è garantire un sistema di appalti pubblici più equo ed efficiente, che premi la professionalità e assicurati risultati di qualità per la collettività».

Guardando al futuro, è fondamentale che il sistema degli appalti sia capace di evolversi ulteriormente, integrando sempre più principi di sostenibilità ambientale e di digitalizzazione. Questo, secon-

do Schiavo, «non solo favorirà una maggiore efficienza, ma contribuirà anche a rafforzare la competitività del settore a livello internazionale». Inoltre, «è importante mantenere aperto un dialogo costruttivo tra le parti interessate, per individuare soluzioni condivise alle sfide che ancora persistono».

Il messaggio principale che emerge dalle parole di Schiavo è chiaro: «Solo attraverso un impegno congiunto tra pubblico e privato sarà possibile creare un sistema degli appalti davvero efficace, capace di rispondere alle esigenze della collettività e di valorizzare le competenze delle imprese». Questo processo, sebbene complesso, rappresenta una grande opportunità per il settore delle costruzioni e per il Paese nel suo complesso.



Luigi Schiavo, vicepresidente nazionale di Ance



Il vicepresidente di **Ance** **Piero Petrucco**  
Ospite della terza giornata di convegni

# La protesta dell'edilizia: solo burocrazia senza controlli

«Troppa burocrazia inutile e poca sostanza: i protocolli di legalità che le aziende devono seguire sono slegati dalla concretezza dei fatti». **Piero Petrucco**, vicepresidente dell'Associazione nazionale dei costruttori edili (**Ance**), è molto netto nella sua analisi.

«Dobbiamo evidenziare diverse questioni, almeno per quanto riguarda l'edilizia – precisa **Petrucco**, tra i relatori dei tavoli tematici di questa mattina –: prima di tutto notiamo che, oltre al lavoro nero, le aziende edili talvolta possono ricorrere al lavoro a cottimo. Si servono cioè di una manodopera che non viene pagata a ore ma a misura, per ciò che fa». Una pratica proibita, che ha spesso generato situazioni di sfruttamento.

Ma i confini tra queste categorie sono labili e l'illegalità si insinua proprio tra le pieghe di queste incertezze.

«Si tende a demonizzare il subappalto, ma il problema non è il subappalto in sé – eccetto situazioni patologiche di numerosi livelli sovrapposti, come accadeva a Monfalcone e non solo». Il ragionamento del vicepresidente di **Ance** è più sottile: «La nostra posizione è sì al subappalto – oggi è inevitabile – ma trovando un giusto equilibrio, senza arrivare a situazioni patologiche di cinque o sei livelli, in cui l'azienda in posizione sovraordinata guadagna a discapito delle aziende più in basso nella catena, che finiscono per trovarsi in un con-

testo svantaggioso. Lì si parla di caporalato».

Ma non è tutto. «Com'è possibile – si chiede **Petrucco** – che imprese in regola sulla carta siano poi al centro di infiltrazioni mafiose?». La domanda un po' provocatoria porta con sé la risposta: «Per entrare nella cosiddetta "white list", le aziende devono presentare tantissimi documenti, ma in Italia io non ho mai visto un controllo in presenza. Il contrario di ciò che accade negli altri paesi europei e, parlo per esperienza, pure in Svizzera, dove qualsiasi cantiere riceve la visita fisica di un ispettore, senza la necessità di presentare carte su carte».

Uno snellimento della burocrazia, quindi, sarebbe auspicabile: «Più che una white list – conclude **Petrucco** – servirebbe una black list, in cui inserire le imprese non virtuose. Invece, in questa macchina infernale, a che cosa serve tale massa di carte che vengono richieste? Sono effettivamente un incentivo a rispettare la legge?». —

C.D.



Piero Petrucco



Peso: 21%

# SOCIAL

## FACEBOOK



Ance  
2 g · 🌐



Le costruzioni hanno dimostrato di essere motore di sviluppo, il settore ha contribuito in maniera fondamentale alla crescita dell'economia ita... Altro...



Ance  
17 h · 🌐



Congratulazioni e buon lavoro a Irene Tinagli appena eletta Presidente della nuova Commissione speciale sulla crisi degli alloggi nell'Unione europea.... Altro...

EUROPARLAMENTO

### Tinagli (Pd) nominata presidente della commissione per l'emergenza alloggi all'Eurocamera

La nomina alla riunione costitutiva. Presente anche Falcone (Forza Italia). Salis membro sostituto



Ance  
2 g · 🌐



#OsservatorioAnce2025 sulla stampa nazionale

**24 ORE**  
Edilizia, 2024 in discesa: -5,3%  
Ance: «Segnali d'incertezza»  
Dimensione: il settore delle costruzioni è in calo da settembre a gennaio '21 nel 2025. Dimensione: settore delle costruzioni (prezzi al consumo base) e il dimensionamento degli edifici.

**CORRIERE DELLA SERA**  
Casa in città, costi insostenibili  
Per dieci milioni di famiglie italiane, con reddito fino a 24mila euro, l'acquisto della casa nelle grandi città risulta insostenibile: è quanto emerge dall'Osservatorio congiunturale sull'Industria delle costruzioni 2025 dell'ANCE. Per pagare il mutuo, viene spiegato, «si arriva a spendere la metà del proprio reddito, per i meno abbienti anche oltre i due terzi».

**Il Messaggero**  
Pnrr oltre il 2026 spunta un "veicolo" per i fondi non spesi  
Il piano alla stoffa degli alloggi nei comuni tra investimenti abitativi. Pnrr: l'Ance che quest'anno prevede un -7% per il settore.

**il Giornale**  
Casa, sogno impossibile per le famiglie  
Secondo l'Ance, sono 10 milioni i nuclei che non riescono ad acquistare l'abitazione.

**il Quotidiano**  
Ance: subito un piano casa contro l'emergenza abitativa

X

**ANCE** @ancenazionale · 1g  
I dati e le analisi di [#OsservatorioAnce2025](#) dalla prima pagina de [@ilfoglio\\_it](#) nell'articolo di [@lucianocapone](#) e [@CarloStagnaro](#)



**ANCE** @ancenazionale · 2g  
[#OsservatorioAnce2025](#) vicepresidente Petrucco: i dati presentati oggi ci mostrano un settore delle costruzioni fortemente legato al [#Pnrr](#). Per il dopo fondamentale il coinvolgimento di capitali privati



**ANCE** @ancenazionale · 2g  
Settore ancora tira per merito del [#Pnrr](#). I primi segnali di rallentamento ci devo far capire che questo è il momento di programmare e investire sul futuro. [#Casa](#) e [#dissestoidrogeologico](#) priorità su tutte, serve un grande piano nazionale. Brancaccio a [#OsservatorioAnce2025](#)



**ANCE** @ancenazionale · 2g  
[#Ance](#) in audizione Ddl salva-Milano in Commissione Ambiente del [@SenatoStampa](#)



Ddl salva-Milano, l'Ance in audizione alla Commissione A...  
ance.it

**ANCE** @ancenazionale · 3g  
A [#OsservatorioAnce2025](#) Mocetti, capo divisione economia e diritto della [@bancaditalia](#)



ANCE @ancenazionale · 3g  
Tutto pronto per #OsservatorioAnce2025

segui la diretta streaming su [ance.it](http://ance.it) e la pagina Facebook

**OSSERVATORIO CONGIUNTURALE 2025**  
sull'industria delle costruzioni  
28 gennaio 2025 - ore 10.30

**PROGRAMMA**

- Introduzione**  
Piero Petrucco, Vicepresidente Ance Centro Studi
- Presentazione Rapporto**  
Flavio Monosilio, Direttore Centro Studi Ance
- Intervento**  
Sauro Mocetti, Capo della divisione Economia e diritto della Banca d'Italia
- Conclusioni**  
Federica Brancaccio, Presidente Ance

ANCE ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

ANCE @ancenazionale · 3g  
Il direttore del centro studi Ance Monosilio presenta i dati e le analisi di #OsservatorioAnce2025



## LINKEDIN

ANCE Ance  
20.746 follower  
ora · 🌐

La Serbia è il mercato più importante dei Balcani per le imprese italiane di [#costruzioni](#) e rappresenta un'opportunità di sviluppo internazionale anche per molte pmi. Il vicepresidente Ghella al Forum imprenditoriale Italia-Serbia a Belgrado



ANCE Ance ha diffuso questo post

DIHCUBE  
441 follower  
18 ore · 🌐

A Savona la prima tappa del roadshow DIHCUBE del 2025 organizzata da [ANCE Liguria](#) in collaborazione con [#AnceSavona](#) e [#AnceImperia](#) e con il ... altro





# INSTAGRAM

