

# ANCE

**RASSEGNA STAMPA**  
**SPECIALE**  
**ASSEMBLEA ANNUALE**

---

---

---

---

---



Data 09-07-2016  
Pagina 10:53  
Foglio 1

RADIO 1 NEWS ECONOMY (Ora: 10:53:34 Min: 2:02)

Consumi in ripresa ma l'edilizia stenta; intervista a **CARLO DE ALBERTIS** Presidente **ANCE**



Data 06-07-2016  
Pagina 13:15  
Foglio 1

GR1 H. 13.00 (Ora: 13:15:04 Min: 1:25)

Nel settore immobiliare si costruisce e si investe poco, l'industria delle costruzioni è sempre più in crisi anche se ripartono le compravendite immobiliari sugli ultimi dati **FINANCE** sentiamo il presidente **CARLO DE ALBERTIS**



Data 06-07-2016  
Pagina 16:47  
Foglio 1

GR3 H. 16:45 (Ora: 16:47:40 Min: 1:26)

Edilizia ferma ma riparte il mercato delle vendite: il commento del presidente dell'associazione dei costruttori **CARLO DE ALBERTIS**



Data 06-07-2016  
Pagina 17:22  
Foglio 1

FOCUS ECONOMIA (Ora: 17:22:03 Min: 1:10)

**FINANCE** parla di occasione mancata per l'edilizia nel 2016. Calano gli investimenti in opere pubbliche.

COSTRUZIONI

# L'edilizia rallenta gli investimenti

Latour e Santilli ▶ pagina 15

**Costruzioni.** I dati dell'osservatorio congiunturale dell'Ance rivedono al ribasso le previsioni di crescita per il 2016: da +1% a +0,3%

## Edilizia, investimenti in frenata

De Albertis: contatti con il Governo, ecco le nostre proposte per poter ripartire

Giuseppe Latour

ROMA

Investimenti nel 2016 in aumento solo dello 0,3%: un andamento lontano dal punto secco di crescita previsto a dicembre. Un 2017 in bilico tra un ritorno al segno negativo (-1,2%) e una ripartenza pari a un punto abbondante. E, in mezzo, una serie di richieste al Governo, che potrebbero consentire al settore di rimettersi in movimento. Sono gli ingredienti dell'osservatorio congiunturale presentato ieri a Roma dall'Ance che, rispetto alle rilevazioni precedenti, evidenzia una frenata, tanto che per il 2016 si parla di «occasione mancata». Ma che induce comunque il presidente dei costruttori, Claudio De Albertis a guardare con ottimismo ai prossimi mesi: «Sono convinto che le cose possano essere rimesse in sesto. Sono in contatto con il Governo. A ottobre c'è la speranza che ci possa essere una revisione al rialzo delle previsioni».

L'osservatorio si innesta sulle analisi di fine 2015: sei mesi fa era stata prevista una ripartenza degli investimenti, pari a un punto percentuale, per l'anno in corso. Arrivati al giro di boa di metà 2016, le cose stanno andando diversamente. Le nuove stime dicono che gli investimenti segneranno un

+0,3%, un aumento troppo debole. Ad essere toccati da questa stasi saranno tutti, anche se l'impatto più duro riguarderà le nuove abitazioni: -3,4 per cento. Le opere pubbliche viaggiano, invece, al ritmo del +0,4 per cento, mentre tiene bene soltanto il settore delle manutenzioni straordinarie, in crescita dell'1,9 per cento.

«Le difficoltà di un pieno utilizzo della clausola di flessibilità e

### FATTURE PA

Torna negativo il trend dei pagamenti. Le imprese attive nelle opere pubbliche incassano in 168 giorni contro i 60 prescritti dalle norme Ue.

l'entrata in vigore del nuovo codice - spiega l'associazione - hanno frenato bruscamente la ripresa». Sul primo fronte, il target di 4,4 miliardi di spesa è lontano. Sul secondo, pesano i tremendi dati sui nuovi bandi: a giugno siamo a -34,9 per cento. Segnali di speranza arrivano solo dall'immobiliare: il 2015 si è chiuso con un incremento del 6,5% delle compravendite. E restano problemi sui pagamenti: le amministrazioni saldano le fatture mediamente in 168 giorni.

Nel 2017, allora, le previsioni ci mostrano una nuova flessione dei livelli produttivi dell'1,2 per cento: sarebbe il decimo anno di crisi. Per scongiurare questa ipotesi, servono interventi: periodo transitorio nel codice appalti, messa a regime degli incentivi per le riqualificazioni, norme per favorire la demolizione con ricostruzione, stabilizzazione degli investimenti degli enti locali e proroga per un triennio della detrazione Irpef pari al 50% dell'Iva sull'acquisto di abitazioni in classe A o B. Con queste correzioni, per il 2017 la previsione è di crescita dell'1,1 per cento.

L'approccio di De Albertis, comunque, non è di rassegnazione: «È suonata la campana dell'ultimo giro e dobbiamo essere capaci di adattarci». Per questo, oltre alle richieste per il Governo, come quella di «tornare a una fiscalità immobiliare che non sia opprimente» e di «accogliere le nostre proposte sulle politiche urbane», c'è un invito al suo settore: «Pensando al codice, in questa fase difficile le imprese devono impegnarsi per aiutare le amministrazioni a risolvere i loro dubbi. Ho parlato con il ministro, c'è l'impegno reciproco perché anche le stazioni appaltanti ci mettano del loro per avviare le gare».

E. DE PROCUZIONE/RISE/VATA

# L'allarme dei costruttori: «Da noi non c'è ripresa»

► **L'Ance** ha rivisto verso il basso le previsioni ► Il 2017 è atteso come il «decimo anno di crisi» sugli investimenti per il 2016 da più 1% allo 0,3% in assenza di «politiche adeguate» alla situazione

## LA FOTOGRAFIA

ROMA «Occasione mancata» per la ripresa dell'edilizia nel 2016. L'Ance, l'Associazione nazionale dei costruttori, rivede al ribasso le stime e prevede un aumento degli investimenti dello 0,3% (dal +1% precedente), «del tutto insufficiente a creare condizioni di effettiva ripresa». Colpa dell'andamento negativo rispetto alle attese degli investimenti in opere pubbliche, in crescita solo dello 0,4% contro il progresso del 6% previsto. La situazione del mercato potrebbe peggiorare nel 2017, che l'Ance attende come «il deci-

mo anno di crisi», con investimenti in calo dell'1,2% «senza politiche adeguate».

### PERMESSI

Mai, sottolinea l'associazione dei costruttori, nell'ultimo secolo ci

sono stati così pochi permessi per costruire. «Siamo sotto i livelli del 1936, prima della seconda guerra mondiale», afferma il vice presidente, Rudy Girardi, presentando l'Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni. A causa della «drastica riduzione dei permessi di costruire» (passati dai 305 mila del 2005 ai 54 mila del 2014), gli investimenti in nuove abitazioni sono stimati in calo anche nel 2016, nell'ordine del 3,4% rispetto al 2015. In generale, il mercato della casa però «continua a segnare dati positivi». Nel dettaglio, l'Ance si attende prezzi delle abitazioni stazionari nel 2016 e un ritorno alla crescita nel 2017. Le compravendite (che riguardano solo il mercato dell'usato) sono aumentate del 20,6% nel primo trimestre di quest'anno, con un progresso che coinvolge sia i comuni capoluogo sia i non ed è esteso a tutte le aree geografiche. Un ruolo particolarmente importante continua a essere svolto dalle otto maggiori cit-

tà italiane.

Non solo. L'entrata in vigore del nuovo codice degli appalti e le difficoltà di un pieno utilizzo della clausola di flessibilità «hanno frenato bruscamente» la ripresa del settore delle costruzioni, secondo l'Osservatorio congiunturale dell'Ance. I dati di giugno sui bandi pubblicati (al netto delle gare per la banda ultralarga) confermano la tendenza negativa, con un calo del 34,9% rispetto a giugno 2015. In particolare, i costruttori giudicano «allarmante» il dato delle gare bandite dai comuni che segna un calo del 60,3% in valore rispetto allo stesso mese del 2015. L'associazione è preoccupata di «un rallentamento della domanda pubblica in assenza di un adeguato periodo transitorio di applicazione del nuovo codice», e perciò ha rivisto al ribasso le previsioni di crescita degli investimenti in opere pubbliche nel 2016 a +0,4% dal precedente +6%.

Ca. Sco.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**L'ENTRATA IN VIGORE  
DEL CODICE DEGLI  
APPALTI HA  
CONTRIBUITO  
AL CROLLO DEL 35%  
DEI BANDI PUBBLICATI**



NETWORK

l'Espresso

LEGGI ONLINE

06 luglio 2016 - Aggiornato alle 13:37

LAVORO ANNUNCI ASTE Accedi



BARI BOLOGNA FIRENZE GENOVA MILANO NAPOLI PALERMO PARMA ROMA TORINO

Cerca nel sito

TRAFFICO METEO

Home

Politica

Economia

Sport

Spettacoli

Tecnologia

Motivi

Tutte le sezioni

D

Rep TV

Giunta Reggi Mergate Corruzione Tizi Nalcum Euro 2016

Repubblica su

Facebook Twitter YouTube

### Fronda di senatori dell'Ncd minaccia la crisi Alfano: "Intercettazioni su mio padre, barbarie"

Le opposizioni: "Il ministro dell'Interno si dimetta subito"  
Cricca voleva appalti della Giustizia: "Visto Legnini. Ora Lotti"

Il ritratto il fratello di Alfano, dai sospetti sulla laurea alle Poste

di TOMMASO ORIACO, EMANUELE LAURIA, GIUSEPPE SCARPA e FABIO TONACCI

• INTERCETTAZIONI "Dal padre di Alfano 80 curriculum" • La difesa dell'ex ad Sarni: "Solo militante"

382 condivisioni

114 commenti



### Le mani della Mafia sugli appalti di Fiera di Milano ed Expo foto

Boccassini: "Un fiume di contante  
che dalla Lombardia arriva dritto in Sicilia"  
Undici arresti e confische milionarie  
Facevano capo a famiglia mafiosa di Pietrapertosa

di EMILIO RANDACIO

• Arrestato anche l'ex presidente della camera penale di Caltanissetta • ALESSANDRA ZINTI  
• L'ALLARME Bindi: "Ormai cosa nostra si è insediata a Milano" • Tutte le inchieste della Boccassini

2.1k condivisioni

348 commenti



### "Invadere l'Iraq fu una scelta precipitosa" La commissione Chilcot boccia Blair



ECONOMIA

### Ance rinvia la ripresa dell'edilizia: il 2016 "occasione mancata"

di ROSARIA AMATO

Condividi

CALCIO SPAZIO SCIENZE



### Messi condannato a 21 mesi di carcere per frode fiscale

Evitato arresto per soli tre mesi  
"Sembra capo struttura criminale..."

di MATTEO PINCI

82 condivisioni

6 commenti



REP TV BALLARÒ

### L'addio di Gianni: "Rottamati perché dalla parte del pubblico"

Videoblog 14 anni del talk di Rai3

TEMA CALDO

2102 commenti



Su questo sito utilizziamo cookie tecnici, previo tuo consenso, cookie di profilazione, nostri e di terze parti, per proporti pubblicità in linea con le tue preferenze. Se vuoi saperne di più o prestare il consenso solo ad alcuni utilizzi clicca qui. Cliccando in un punto qualsiasi dello schermo, effettuando un'azione di scroll o chiudendo questo banner, invece, presti il consenso all'uso di tutti i cookie. **OK**

la Repubblica | Mobile | Facebook | Twitter | Google+

INVIAMENTI | L'Espresso | Network

Rit **ECONOMIA & Finanza** con Bloomberg®

RICERCA TITOLO

CERCA

Home Finanza con Bloomberg Lavoro Calcolatori Finanza Personale

Osserva Italia

Listino Portafoglio



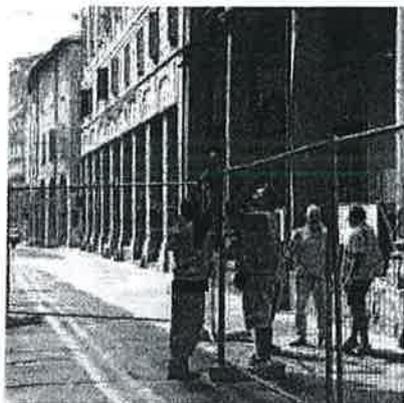
# Ance, la ripresa è rinviata: il 2016 "occasione mancata"

*Outlook negativo per la presentazione dell'Osservatorio congiunturale dell'Associazione Nazionale Costruttori. Non c'è stato il previsto aumento dei lavori pubblici, non si sono allargate le maglie del credito, solo dal fronte delle famiglie e in particolare delle ristrutturazioni edilizie arrivano segnali positivi*

di ROSARIA AMATO

Lo leggo dopo

06 luglio 2016



(eikon)

**ROMA** - Neanche il 2016 sarà l'anno della svolta per le costruzioni. Dopo anni terribili (oltre 100.000 imprese perse dal 2008, 580.000 posti di lavoro in meno, 800.000 se si considera anche l'indotto) il 2016, secondo le previsioni dell'Associazione Nazionale Costruttori (Ance) si chiuderà con un modestissimo aumento dello 0,3% degli investimenti in costruzioni, "sicuramente del tutto insufficiente a creare condizioni di effettiva ripresa". E l'occupazione nel

primo semestre di quest'anno arretra ancora, meno 3,5% rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso. Le prospettive che emergono dall'Osservatorio Congiunturale, presentato stamane a Roma, sono piuttosto sconsolanti anche per il 2017: l'Ance prevede un nuovo calo dei livelli produttivi dell'1,2%, con una riduzione del 3,6% delle opere pubbliche, del 3% della nuova edilizia residenziale e dello 0,2% del comparto delle ristrutturazioni. A meno che, certo, non si intervenga con politiche mirate, a cominciare da nuovi incentivi potenziati per la ristrutturazione edilizia e la riqualificazione energetica e la proroga delle detrazioni Irpef attuali: a queste condizioni, ci potrebbe essere una crescita intorno all'1%.

L'indice Istat sulla fiducia delle imprese riporta un lieve miglioramento per le costruzioni, anche nel secondo trimestre di quest'anno. Ma intanto a tradire le aspettative dei costruttori non c'è soltanto la congiuntura economica sfavorevole: anche gli investimenti pubblici languono, complice il protrarsi delle incertezze

STRUMENTI

MARKET OVERVIEW

Lista completa >

Mercati Materie prime Titoli di stato

FTSE MIB	15.409,54	-2,45%
FTSE 100	6.483,82	-0,94%
DAX 30	9.318,87	-2,24%
CAC 40	4.066,13	-2,34%
SWISS MARKET	7.851,79	-1,13%
DOW JONES	17.840,62	-0,61%
NASDAQ	4.822,90	-0,52%
HANG SENG	20.495,29	-1,23%

CALCOLATORE VALUTE

Euro

Dollaro USA

**1 EUR = 1,11 USD**

CONVERTI



Seguici su

STASERA IN TV

- Rai 1** 20:30 - 23:10  
UEFA Euro 2016 - Portogallo - Galles
- Rai 2** 21:05 - 22:45  
Squadra Speciale Cobra 11 - Stagione 20 - Ep. 7 - 8
- 6** 21:10 - 23:30  
Matrimoni e altre follie - Stagione 1 - Ep. 15 - 16
- 6** 21:10 - 23:00  
Laguna blu: Il risveglio

Guida Tv completa >

CLASSIFICA TVZAP SOCIALSCORE

**1. X Factor**

79/100

ilmigliorlibro ebook

della ripresa: si è passati da una stima di crescita dei lavori pubblici del 6% a un molto più realistico più 0,4%. Nei primi sei mesi di quest'anno si registra una nuova contrazione dei bandi di gara, meno 13,3% rispetto al primo semestre 2015. Il calo dell'importo posto in gara scende anche di più, meno 36,2%. Calano moltissimo soprattutto le gare bandite dai Comuni: meno 60,3% a giugno rispetto allo stesso mese del 2015.

I costruttori denunciano anche un inasprirsi delle difficoltà legate alla concessione del credito: complessivamente, si è passati dai 31,5 miliardi di euro del 2007 ad appena 8 miliardi nel 2015, con una diminuzione del 70%. E il circolo virtuoso intrapreso dalla Pubblica Amministrazione, che aveva cercato di ridurre i tempi dei pagamenti, sembra essersi nuovamente invertito: anziché arrivare ai 60 giorni previsti dalla direttiva europea, c'è stata una leggera risalita, dai 106 giorni medi di ritardo del secondo semestre dell'anno scorso nel primo trimestre di quest'anno si è tornati a 108 giorni.

"Il 2016 poteva essere l'anno della ripresa del settore, ma ogni mese modifichiamo la valutazione, ci troviamo di fronte un andamento schizofrenico e tutto quello che avviene all'estero porta danni che comportano una riduzione della fiducia del mercato", dice Rudy Girardi, vicepresidente Ance.

Un po' di ottimismo rimane solo sul fronte delle famiglie, che si mostrano più interessate all'acquisto e alla ristrutturazione di un'abitazione, anche grazie alla diminuzione dei prezzi. Se infatti nel 2008, calcola l'Ance, servivano in media 9 annualità di reddito per l'acquisto (senza mutuo) di un'abitazione nuova o ristrutturata e 7,4 per un'abitazione usata, nel 2015 si scende rispettivamente a 7,2 annualità di reddito nel primo caso e 5,8 nel secondo.

Tuttavia le prospettive sul fronte delle nuove costruzioni rimangono negative, l'Ance prevede un meno 3,4% rispetto al 2015, anche per effetto della drastica diminuzione in atto dei permessi di costruire. Mentre aumentano gli investimenti in riqualificazione degli immobili, grazie agli incentivi fiscali: a fine anno dovrebbero aumentare di 1,3 miliardi, l'1,9% in più rispetto al 2015.

 costruzioni Ance | opere pubbliche | ristrutturazioni edilizie  Rudy Girardi

 Riproduzioni autorizzate

 © L'Espresso 2016



TOP EBOOK  
Il Cinema racconta la Storia  
di Francesco Gallo



LIBRI E EBOOK  
L'ultimo Re di Delfi  
di Gianluca Facante

La rivoluzione del libro che ti stampi da solo. Crea il tuo libro e il tuo ebook, vendi e guadagna.  
Guide alla scrittura  
Concorsi letterari e iniziative per autori e lettori

[ilmiolibro.it](http://ilmiolibro.it)

I costruttori rivedono al ribasso le stime di crescita sul 2016

# Costruzioni, la ripresa si allontana ancora

## Ance: subito stimoli

Battuta d'arresto per le nuove case (-3,4%), lavori pubblici piatti (+0,4%)

De Albertis: «Confido in un nuovo rialzo delle previsioni a ottobre»

**L**a ripresa degli investimenti nelle costruzioni è rinviata. È questa l'amarissima sentenza che viene fuori dall'osservatorio congiunturale Ance, presentato la scorsa settimana dai costruttori a Roma.

Dopo la previsione che, a fine 2015, aveva fatto sperare in una ripartenza robusta nell'anno in corso (+1%), l'associazione ha limato al ribasso le sue stime: l'attesa è che ci fermeremo al +0,3 per cento. A questo si aggiunge una certa incertezza anche per il 2017.

Il settore si trova in bilico tra un ritorno al segno negativo (-1,2%) e una ripartenza pari a un punto abbondante, possibile se saranno attuate nuove politiche di stimolo agli investimenti.

Eppure il presidente dell'Ance, **Claudio De Albertis** guarda con ottimismo alla situazione: «Sono convinto che le cose possano essere rimesse in sesto. Sono in contatto con il Governo. A ottobre c'è la speranza che ci possa essere una revisione al rialzo delle previsioni».

Arrivati al giro di boa di metà 2016, le cose stanno andando diversamente rispetto alle previsioni. Le nuove stime dicono che gli investimenti per il 2016 segneranno un +0,3%, un aumento insufficiente a creare condizioni di effettiva ripresa.

L'impatto più duro riguarderà le nuo-

ve abitazioni: -3,4 per cento. Gli investimenti pubblici viaggiano al ritmo del +0,4%, mentre tiene bene soltanto il settore delle manutenzioni straordinarie, in crescita dell'1,9 per cento.

A mancare è soprattutto la spinta delle opere pubbliche. «Le difficoltà di un pieno utilizzo della clausola di flessibilità e l'entrata in vigore del nuovo codice - spiega l'associazione - hanno frenato bruscamente la ripresa».

Sul primo fronte, gli interventi avviati valgono circa 2,6 miliardi ed è difficile che il target del Governo (4,4 miliardi) sia raggiunto. Sul secondo fronte la ripartenza dei bandi sembra troppo lenta. Segnali di speranza arrivano dall'immobiliare.

Restano, invece, problemi sull'accesso al credito e sui pagamenti della Pa: le imprese che lavorano nelle opere pubbliche vengono pagate mediamente dopo 168 giorni. Nel 2017 le previsioni, basandosi sullo status quo, ci mostrano una nuova flessione dei livelli produttivi dell'1,2 per cento. Per scongiurare questa ipotesi servirebbero alcuni interventi: periodo transitorio nel codice appalti, potenziamento degli incentivi, norme per favorire la demolizione con ricostruzione, stabilizzazione delle risorse per gli investimenti degli enti locali e proroga per un triennio della detrazione Irpef, in scadenza a fine anno, pari al 50% dell'Iva dovuta

sull'acquisto di abitazioni in classe "A" o "B".

Con queste correzioni, la previsione Ance per il 2017 è di una crescita dei livelli produttivi dell'1,1 per cento.

L'approccio di De Albertis in questa fase, però, non è di rassegnazione davanti a questi numeri: «Le nostre imprese devono rendersi conto che affrontare un mercato diventato così selettivo è un problema enorme. Per un settore fatto di nanetti la sfida è difficile, ma ora che ci sta arrivando addosso la rivoluzione dobbiamo capire che è suonata la campana dell'ultimo giro e dobbiamo essere capaci di adattarci».

Per questo, oltre alle richieste per il Governo, come quella di «tornare a una fiscalità immobiliare che non sia opprimente» o di «accogliere le nostre proposte sulle politiche urbane», c'è anche un invito al settore: «Pensando al codice, in questa fase difficile le imprese devono impegnarsi per aiutare le amministrazioni a risolvere i loro dubbi. Ho appena parlato con il ministro, c'è l'impegno reciproco perché le stazioni appaltanti ci mettano del loro per avviare le gare».

Un'apertura al dialogo con l'esecutivo che guarda al prossimo 14 luglio, quando il ministro delle Infrastrutture, **Graziano Delrio** è atteso all'assemblea dell'associazione. ■

G.La.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

(L'INTERVISTA)

# “Basta nuove periferie: non servono più”

**IL PRESIDENTE ANCE. “LO SAPPIAMO CHE UN'EPOCA È FINITA. MA RIQUALIFICARE OGGI COMPORTA GLI STESSI ONERI CHE COSTRUIRE EX NOVO. E POI VA RIVISTA LA DISTRIBUZIONE DEGLI INCENTIVI”**

**Roma**  
 «Una stagione è finita, ne siamo consapevoli» assicura: la cementificazione deve essere un ricordo del passato, le città «vanno ripensate e ricostruite su se stesse». Per **Claudio De Albertis, presidente dell'Ance**, questa consapevolezza è tanto più profonda perché supportata dalla logica del mercato: «La tendenza è per il ritorno in città, in quartieri che abbiano un buon accesso ai servizi logistici e culturali. La qualità della vita come oggi è intesa in quella direzione». Quindi niente costruzioni nuove, ma riqualificazione e recupero dei vecchi edifici.

**I dati forniti dall'Ispra sul consumo del suolo ci raccontano un Paese dove di danni se ne sono fatti tanti e si continuano a fare. Il suo è un mea culpa della categoria?**

«La mia categoria ha anche contribuito a ricostruirlo, questo Paese. Poi certo di errori ne sono stati fatti e sarebbe stupido non ammetterlo, ma nel sistema di rilevazioni Ispra ci sono delle carenze».

**Quali?**

«Si tiene conto di qualsiasi intervento antropico sul territorio, quindi si considera come consumo di suolo anche la trasformazione di un'area industriale in parco: sarebbe più corretto guardare solo ai suoli impermeabilizzati. E poi dobbiamo parlare dell'abusivismo: i dati del 2015 ci dicono che il 15 per cento delle nuove costruzioni è abusivo, e non parliamo di verande chiuse, ma di interi quartieri. La differenza va rilevata».

**Ora le sindache Raggi e Appendino dicono «cemento, no grazie»: cosa rispondono i suoi associati?**

«I miei associati lo hanno capito da soli e da un pezzo che una epoca è finita».

**Ma le nuove costruzioni permettono margini di guadagno molto più ampi.**

«Se edificate in periferia restano vuote, non le vuole nessuno, quindi non c'è scelta. Ecco direi che questo è un momento molto interessante proprio per questa convergenza di interessi. La necessità di proteggere l'ambiente va di pari passo con la domanda di mercato di case in contesti urbani, che offrano una buona logistica e un buon livello di servizi».

**Infatti avete sul groppone il molok dell'invenduto: è vero che ci sono 120 mila immobili fuori dal mercato?**

«Ogni cifra, in questo caso, è fasulla. L'invenduto c'è, ma riguarda più che altro vecchi edifici fuori standard. Bisogna riqualificare l'esistente, ma anche rendere conviene tale operazione. Il paradosso è proprio questo: al di là delle dichiarazioni di intenti recuperare non conviene. Le procedure richieste sono più lunghe, gli oneri comunali sono uguali sia sul nuovo che sul recupero dei vecchi edifici».

**Riqualificare invece che costruire vuol dire avere competenze e professionalità che non tutte le aziende edili, le piccole soprattutto, hanno. Quante ne spariranno?**

«Non è questione di dimensione, ma di capacità di rinnovarsi. La rivoluzione dei processi produttivi chiede competenze digitali, Bim in testa (vedi box qui a lato, ndr), e capacità di avviare un'economia circolare che faccia attenzione al ciclo di vita del prodotto, dall'uso al riciclo. Per affrontare questi cambia-

menti serve un ricambio generazionale, formazione ed uno stretto legame con le Università e scuole professionali».

**Però avete goduto degli sgravi introdotti dalla Legge di Stabilità. Detrazioni Irpef su interventi di recupero e riqualificazione energetica. Non sono bastati?**

«Scadono a fine anno, andrebbero riconfermati almeno per altri tre. E per quanto riguarda la riqualificazione energetica va rimodulata la defiscalizzazione in base all'impatto degli interventi effettuati. Più potenti per le coibentazioni, meno per la sostituzione degli infissi, che assorbe invece la stragrande maggioranza delle richieste di incentivi a disposizione e produce scarsi effetti energetici».

**L'Ance nel pacchetto di richieste che fa al governo per rendere più convenienti i recuperi vuole anche deroghe alle regole attuali: dal cambio di destinazione d'uso alla distanza fra fabbricati. La cementificazione cacciata dalla porta d'ingresso non rischia di rientrare dalla finestra?**

«Le deroghe riguardano la soluzione di casi paradossali. E' chiaro che se abbattiamo e ricostruiamo un edificio non possiamo rispettare, se già non erano previsti, i dieci metri di distanza che devono separare i fronti ciechi. E comunque le nostre richieste favoriscono chi fa bene, ma sanzionano chi sgatta».

**Olimpiadi a Roma: inutile dire che lei è per il sì.**

«Possono essere la scintilla per trasformare la città»

**Nel passato non è andata così: Italia 90 non è bastata?**

«Un amministratore non può rinunciare a fare le cose per paura degli abusivismi».

**E' un messaggio alla Raggi?**

«Ci sono tutte le condizioni per verificare che i processi avvengano in modo corretto, non deve nascondersi». (Lgr.)

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**[ LA SCHEDE ]**  
**Bandi pubblici**  
**le imprese**  
**imparano**  
**a usare il Bim**

**LA GRANDE** maggioranza delle aziende italiane ne sa ancora poco, ma presto tutte quelle che vorranno partecipare alle gare di appalto pubbliche dovranno imparare a farci i conti. Il Bim (Building Information modelling) è un modello di progettazione in 3D che mette assieme processi, materiali e gestione del cantiere.

Fra i sistemi previsti dal nuovo codice degli appalti per garantire trasparenza e evitare abusi e corruzione, c'è infatti anche questo nuovo prodotto. Ne parla l'articolo 23 comma 13 che riguarda «l'uso di metodi e strumenti elettronici» per definire progetti completi e certi. Privi di errori e il più possibile lontani dalle costose varianti in corso d'opera che il codice taglia drasticamente.

Oobiettivo delle nuove norme: rendere certi anche i tempi di realizzazione e i budget necessari.

In una prima fase di applicazione del codice l'uso di tali strumenti è solo consigliato, poi i costruttori non potranno farne a meno.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**Il presidente dell'Ance**  
**Claudio De Albertis**



# I costruttori: lavori crollati del 75% con le nuove regole sugli appalti

Le norme più severe in vigore da aprile. «Sono giuste, ma per adeguarsi serve più tempo»

**ROMA** C'è una lucina rossa che si è accesa al ministero dell'Economia e a Palazzo Chigi. Non è quella che riguarda gli effetti della Brexit o la tenuta del sistema bancario. La lucina ha a che fare direttamente con l'andamento dell'economia di casa nostra, con gli effetti che può avere sul Prodotto interno lordo il rallentamento degli appalti pubblici. Che cosa è successo?

Il 19 aprile scorso è entrato in vigore il nuovo codice degli appalti, che riscrive le regole per le gare delle opere pubbliche. Cambiano tante cose, ma ne cambia soprattutto una: gli appalti non possono più essere affidati sulla base dei cosiddetti progetti definitivi, quelli che servono per ottenere i permessi a costruire. Ma solo sulla base dei cosiddetti progetti esecutivi, molto più avanzati, perché entrano nei minimi dettagli delle opere da realizzare.

La modifica ha la sua logica, perché riduce il margine per quelle varianti che spesso finiscono

per allungare i tempi e far lievitare i costi dei cantieri. Ma il risultato immediato è stato il blocco (o quasi) delle gare. Secondo il centro studi dell'Ance, l'associazione nazionale dei costruttori edili, a maggio il valore dei bandi pubblicati è sceso del 75,1% rispetto allo stesso mese dell'anno precedente. La tendenza riguarda soprattutto i grandi appalti, quelli che contano di più in termini di posti di lavoro e di ricchezza prodotta: sempre a maggio sono state bandite solo 10 gare di importo superiore ai 5 milioni di euro. Contro le 45 di marzo, l'ultimo mese pre riforma. Per giugno il dato definitivo ancora non c'è. Ma secondo Claudio De Albertis, che dell'Ance è il presidente, «la sensazione è di un ulteriore rallentamento». Un blocco che potrebbe uccidere nella culla quei segnali di ripresa che facevano sperare in un più 6% per le opere pubbliche realizzate nel 2016 rispetto all'anno scorso. La lucina rossa ha preso a lampeggiare più velo-

ce. Perché il problema non riguarda solo la categoria ma l'intera economia italiana, visto che le costruzioni coprono tra il 16 e il 18% del Pil. Un guaio vero, insomma.

È solo questione di tempo, perché ad ogni cambio di regole c'è da mettere in conto un effetto novità, un periodo più o meno lungo di adattamento? Possibile, certo. Anche nel 2006, anno dell'ultima riforma nel campo degli appalti, ci fu un rallentamento delle gare. Ma allora il settore dell'edilizia privata tirava alla grande e questo compensò gli effetti negativi. Adesso l'edilizia privata è in crisi nera e se si fermano anche gli appalti pubblici si rischia la catastrofe. Senza contare che negli otto anni di crisi il settore delle opere pubbliche ha già perso il 60% di volume. Da quel tunnel non siamo ancora usciti.

Al netto della sindrome da adattamento, insomma, il problema c'è. Ed è grave. Tanto più adesso che si torna a parlare di investimenti come chiave per sostenere la ripresa. Cosa

succederà? «Sia chiaro — dice il presidente dell'Ance — la nuova legge è pienamente condivisibile. Quello che ci ha messo in difficoltà è la tempistica». Per questo i costruttori chiedono una proroga. Il rinvio dell'applicazione delle nuove regole all'inizio del nuovo anno. «O almeno la possibilità — spiega De Albertis — di poter bandire le gare sulla base dei progetti non esecutivi ma definitivi che sono già pronti nei cassetti». Nei prossimi giorni ci dovrebbe essere un incontro con il governo per trovare una soluzione. Contatti informali sono già in corso ma il sentiero è davvero stretto. Dopo una lunga serie di rinvii, il nuovo codice degli appalti è arrivato in zona Cesarini, a soli tre giorni dalla scadenza prevista per il recepimento delle indicazioni arrivate da Bruxelles. Proroghe ed eccezioni vanno di fatto concordate con la commissione europea. E, di questi tempi, il tavolo delle trattative con l'Ue è già pieno di dossier.

**Lorenzo Salvia**

[lorenzosalvia](http://lorenzosalvia.it)

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Direttive europee

Previsto un incontro con il governo, ma ogni modifica va concordata con Bruxelles

## Cosa è cambiato

Le commesse vanno affidate sulla base dei progetti esecutivi e non più definitivi



**Le proposte Ance:** Finanziare solo progetti strategici, agevolare sostituzione edilizia ed efficienza energetica

# «Città, alt ai fondi frammentati»

**De Albertis:** i sindaci abbiano visione, lo Stato rilanci politiche urbane

Giorgio Santilli  
ROMA

«Dobbiamo superare la frammentazione degli interventi nelle città per ripartire con politiche urbane capaci di dare respiro alle scelte strategiche. I nuovi sindaci devono avere il coraggio di dare alla loro città una visione lunga e selezionare i progetti sulla base di questa visione». Claudio De Albertis, presidente dell'Ance (Associazione nazionale costruttori edili), ha nel cuore le politiche urbane da sempre. Riqualficazione strategica, serve. Davanti a sé ha una tabella - contenuta nello studio che l'Ance ha recentemente messo a punto sulle «politiche urbane» - che raccoglie i fondi, non pochi, che lo Stato destina ai progetti urbani: piano periferie 500 milioni, piano aree degradate 200 milioni, piano città 318 milioni, Pon Metro 896 milioni, piano stralcio per il rischio idrogeologico 1,3 miliardi, riqualficazione edifici scolasti-

ci 2,5 miliardi, Fondo sviluppo coesione 36 miliardi (da programmare), Fondi strutturali europei 51,7 miliardi, impianti sportivi 100 milioni e ancora piani nazionali banda larga, fondi della Cassa depositi e prestiti, piano per la mobilità sostenibile. Senza contare le fette di risorse destinate alle città dai 51,7 miliardi dei Fondi strutturali europei. «Bisogna garantire - dice De Albertis - l'integrazione dei fondi e la definizione di visioni e strategie unitarie a livello territoriale per l'utilizzo di tutte le risorse disponibili. Questo significa cambiare approccio rispetto al passato e ragionare in termini di fabbisogni e progetti di riqualficazione urbana validi e strategici e non più in funzione dei finanziamenti disponibili per ottenere i quali si attiva qualunque tipo di progetto». Potrebbe funzionare l'idea di integrare tutti questi finanziamenti in un fondo unico per le città che premi solo progetti strategici

capaci di diventare un motore di crescita e di rigenerazione urbana? «È la nostra idea, certo, è necessario superare un sistema di fondi frammentati che premia, a loro volta, progetti frammentati e privi di alcuna linea strategica».

«Lo ripeto - dice De Albertis - in questo momento è necessario prendere fiato: vale per il governo e vale per i nuovi sindaci. Evitiamo di affastellare progetti mal fatti e risorse distribuite a pioggia e concentriamoci a individuare le reali priorità strategiche. Su quelle concentriamo le risorse in funzioni di progetti condivisi e di qualità».

Ci sono poi gli aspetti fiscali e urbanistici. «La demolizione e ricostruzione - dice De Albertis - ha fatto un passo avanti con il riconoscimento legislativo di interventi che modifichino volumetrie e sagome, ma sul piano fiscale questa tipologia continua ad avere una penalizzazione. Bisogna fare un salto».

Una riqualficazione urbana che metta la qualità al centro del progetto oggi non può prescindere dall'aspetto energetico e da un uso più efficiente dei crediti di imposta del 50% e del 65% rispettivamente per il recupero e per l'efficientamento energetico. «Le operazioni di riqualficazione energetica urbana su larga scala devono poter usufruire di queste agevolazioni. Ma, per renderle più efficienti, sarebbe bene concederle in misura più intensa via via che cresce l'investimento fatto e il risultato ottenuto i termini di efficienza energetica». L'Ance ripropone anche forme di tassazione agevolate per quelle imprese che si impegnano ad acquistare abitazioni vecchie ed energivore e a ristrutturarle e a elevarle di classe energetica entro un periodo di tempo di 5 anni. «Bisogna agevolare la sostituzione edilizia se vogliamo far respirare le nostre città, dice De Albertis».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## PER LO SVILUPPO



### Misure richieste

■ Claudio De Albertis (nella foto), presidente Ance, afferma che va superata «la frammentazione degli interventi nelle città per ripartire con scelte urbane capaci di dare scelte strategiche. Alla proposta di un fondo unico per le città si unisce la richiesta di forme di tassazione agevolata per le imprese che si impegnano ad acquistare abitazioni vecchie ed energivore e a ristrutturarle elevandole di classe energetica entro un periodo di tempo di 5 anni»



# L'Ance riparte dalle città

Per rilanciare il settore l'associazione dei costruttori presenta al Governo una serie di proposte per riqualificare le metropoli

di **Teresa Campo**

**R**icomincio dalle città. L'Ance festeggia il suo settantesimo compleanno con accordi e iniziative per ridare vivacità e speranza al settore edile, forse il più colpito dalla crisi. Come illustrato nel corso del convegno «Verso il futuro. Idee e strategie per governare il cambiamento», l'Associazione nazionale costruttori edili punta sulla trasformazione e riqualificazione urbana per rilanciare il comparto. Il tutto attraverso una piattaforma dettagliata che ha appena presentato al Governo.

Molti i punti attraverso cui si snoda e che toccano tutti gli aspetti del costruire. Proprio per questo si parte con la richiesta di semplificazione delle norme urbanistiche, senza però trascurare un pacchetto di interventi fiscali. L'investimento complessivo ammonta a 400 milioni di euro. «Sul fronte del mercato privato puntiamo soprattutto sulle città», ha spiegato il presidente dell'Ance, Claudio De Albertis, «in quanto in quest'ambito c'è bisogno di una politica urbana che presuppone un'azione su più profili, compresi gli interventi

di sostituzione edilizia mediante demolizione e ricostruzione di edifici obsoleti e fatiscenti. La nostra piattaforma, già presentata a diversi ministri, contiene alcune semplificazioni di carattere urbanistico e alcuni interventi di carattere fiscale».

Prima di entrare nel dettaglio delle proposte comunque l'Ance sottolinea che occorre girare pagina quando si parla di utilizzo dei fondi pubblici. Tenendo presenti tre fattori. Occorre cambiare approccio e ragionare in termini di veri fabbisogni e non di finanziamenti disponibili. Indispensabile poi evitare logiche di distribuzione a pioggia delle risorse. Infine, gli interventi da realizzare sono solo quelli in grado di migliorare la qualità della vita e di far crescere l'attrattività delle città. L'Ance propone in particolare di incentivare fiscalmente la sostituzione edilizia estendendo il

bonus Irpef per la riqualificazione agli interventi di demolizione e ricostruzione. Richiesta anche la riduzione del carico fiscale nelle operazioni di permuta tra gli edifici vecchi e nuovi e nel trasferimento di immobili a imprese che si impegnino a realizzare o riqualificare edifici con elevati standard energetici. Sempre sul fronte fiscale, spiegano dall'Ance, sarebbe molto utile prorogare la detrazione Irpef, pari al 50% dell'Iva sull'acquisto di abitazioni di classe A o B. E altrettanto importante sarebbe detassare i dividendi di chi investe nel capitale di rischio di imprese impegnate in operazioni di rigenerazione delle città.

I costruttori edili chiedono interventi anche sul fronte delle infrastrutture dove le stazioni appaltanti «devono digerire meglio il codice degli appalti e un'accelerazione delle procedure», conclude De Albertis, «perché non è assolutamente accettabile che passino 4-5 anni dal momento in cui si decide di fare un'opera a quando si sceglie l'impresa che deve realizzarla». (riproduzione riservata)



# il Quotidiano Immobiliare

DAILY REAL ESTATE

VENERDÌ 17 GIUGNO

EDITORIALI

di Guglielmo Pelliccioli

## De Albertis: inizia una nuova storia per Ance

**Milano** • Per festeggiare i suoi 70 anni, l'ANCE ha scelto non le torte e i pasticcini, ma un chirurgo plastico, anzi una equipe medica specializzata in rianimazione e massaggio cardiaco. In sala operatoria, a usare il bisturi è **Claudio De Albertis**, il presidente. "È cambiato il mondo e noi non possiamo rimanere fermi", così ha esordito, giovedì, parlando davanti a una vasta platea di operatori e associati riuniti alla Triennale di Milano, i quali, conoscendolo, non si aspettavano certo discorsi di circostanza o tanto meno commemorativi.

"Una volta l'impresa edile era al centro del sistema immobiliare e di tutte le iniziative di sviluppo. Poi è arrivata la crisi e, prima ancora, la finanza, le nuove regole, i superarchitetti, le partnership pubblico-privato, le imprese manifatturiere. Come per incanto, questo predominio si è sgonfiato e ognuno dei nuovi attori ha cercato di prendersi la sua fetta da sviluppare, il suo spazio di onori e gloria. Di fatto, è stato smontato quel sistema storico che aveva le nostre imprese come fulcro centrale: peccato solo che nessuno sia stato in grado di sostituirsi nel nostro ruolo. Abbiamo così preso atto che era finita la centralità dell'impresa di costruzione. Bene (anzi male) e quindi adesso cosa facciamo?"

Non ha peli sulla lingua, il presidente, quando snocciola la disgregazione delle imprese edili: parla di sottocapitalizzazione cronica, di scarsa evoluzione tecnologica, di dimensione familiare e quindi nanismo o quasi. "Dobbiamo essere onesti con noi stessi", ripete più volte De Albertis nel corso del dialogo iniziale con il giornalista del Corriere della Sera, Dario De Vico (piccolo neo della giornata: la prossima volta l'Ance scelga un giornalista 'più addetto ai lavori'). "Abbiamo certamente commesso anche noi molti errori in passato, per esempio, accettando il credito facile delle banche con finanziamenti al 90-95% rispetto all'equity. Adesso non possiamo più sbagliare perché rischiamo seriamente di venire spazzati via dal mercato. E allora cosa facciamo?" si è chiesto De Albertis, che evidentemente ha in tasca la risposta anche se responsabilmente prende atto che nessuno ha la bacchetta magica. "Dobbiamo partire dalla digitalizzazione e dall'economia circolare del prodotto" questa spiega può essere la soluzione "mettendo insieme le competenze di tutti coloro

che interagiscono nella lunga filiera dell'immobiliare con pari dignità di ruolo. E poi bisogna spingere sulla digitalizzazione del settore, prendendo il BIM come parametro di riferimento. Attenzione però a non equivocare perchè il Bim non serve per fare i disegni in 3D ma per classificare tutti i componenti impiegati e 'tracciarli' dentro una libreria informatica".

La seconda idea forte di De Albertis è quella di prestare grande attenzione ai costi di vita del prodotto. Cosa significa costi di vita? Semplicemente è l'economia circolare che spiega come un edificio vada valutato per i costi complessivi che si devono sostenere nel suo ciclo di vita; quindi, oltre al prezzo d'acquisto, i costi di gestione e manutenzione ordinaria e i costi di manutenzione straordinaria. Ne riparleremo sicuramente al nostro convegno del 23 giugno

Due punti sui quali il presidente dell'ANCE ha insistito molto e che si possono rilevare anche dall'intervista allegata.

RAI PARLAMENTO (Ora: 01:12:57 Min: 1:42)

Perplexità dall'Ance sulla norma che dispone il trasferimento degli immobili ipotecati, ad eccezione della prima casa, direttamente alle banche in caso di inadempimento al pagamento del mutuo.



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

Politiche urbane. Le proposte dei costruttori al governo

# «Bonus alle demolizioni per rilanciare le città»

Mauro Salerno  
ROMA

■ Incentivare la «rottamazione» dei vecchi edifici, attraverso bonus fiscali e semplificazioni, per dare sostanza all'obiettivo di ridurre il consumo di suolo e rilanciare le città. In una brutale sintesi è questa la proposta avanzata dai costruttori al Governo in un articolato documento che fa il punto sugli investimenti (spesso fallimentari: vedi «piano città 2012») messi in campo per la riqualificazione urbana. La richiesta è discommettere con decisione sugli interventi di demolizione e ricostruzione per rinnovare il patrimonio edilizio, adeguandolo ai nuovi standard di efficienza energetica, e mettere così anche un po' di benzina nel motore dei cantieri che tarda a riaccendersi. «Negli ultimi mesi del 2015 eravamo più ottimisti sulla ripresa economica, invece, nei primi dati di quest'anno vediamo luci ed ombre e siamo un po' preoccupati», spiega il presidente dell'Ance Claudio De Albertis.

Una nuova politica urbana sarebbe il canale privilegiato per coniugare gli obiettivi di ripresa delle attività nei cantieri con quelli di rilancio delle città, anche nella chiave di «competitività» su cui sta lavorando ora il governo.

Al primo posto ci sono gli interventi per facilitare gli interventi di demolizione e ricostruzione. «La strategia migliore», dice De Albertis, per intervenire su un patrimonio in gran parte obsoleto (e non solo in campo privato, vedi le scuole) e che invece viene ostacolata sia sul piano economico (richiesta di costi di costruzione pari al nuovo) che procedurale (autorizzazioni e distanze). La proposta in questo caso è quella di confermare ed estendere i bonus fiscali all'edilizia (50-65%) anche agli interventi di sostituzione che prevedono

un aumento di volumetria, nel caso in cui questa possibilità sia prevista da norme locali, magari come premio per l'incremento di efficienza energetica. «In questo modo si raggiungerebbe anche l'obiettivo di collegare gli ecobonus al miglioramento effettivo delle performance degli edifici» e non solo all'acquisto di singoli prodotti, dice De Albertis, raccogliendo un'istanza su cui spingono molto i giovani imprenditori del settore, convinti che gli interventi diretti ad aumentare in modo misurabile l'efficienza del patrimonio siano anche la chiave per il rilancio del settore. Allo

## LE PREVISIONI

Meno positivi del previsto i dati sull'andamento dei primi mesi dell'anno. De Albertis (Ance): luci e ombre, siamo preoccupati



## Costo di costruzione

● È uno degli oneri dovuti per il permesso di costruire. Il calcolo cambia da Comune a Comune ed è basato su una serie di parametri come la popolazione e l'indice di abitanti a mq. Sono gli stessi enti locali a fornire le tabelle per calcolare i costi a mq delle singole superfici (residenziale, non residenziale, ecc.) di cui si compone l'immobile. L'altra voce di costo sono i contributi (oneri) per l'urbanizzazione primaria (strade, fognie, illuminazione) e secondaria (scuole, verde, servizi) dell'area di intervento.

stesso tempo andrebbero ridotti di almeno il 20% i contributi relativi al costo di costruzione, rispetto a quelli previsti per le nuove realizzazioni, riducendo la richiesta di oneri di urbanizzazione ai soli casi di aumento effettivo del carico urbanistico. Cosa che, ad esempio, non accade quando si demolisce un fabbricato residenziale senza cambiarne la destinazione.

Con lo stesso obiettivo l'Ance chiede poi di confermare per almeno tre anni la detrazione Irpef commisurata al 50% dell'Iva pagata per l'acquisto di abitazioni ad alta efficienza (classe A e B), introdotta dall'ultima legge di stabilità con scadenza a fine 2016, e di incentivare le operazioni di permuta immobiliare, prevedendo una tassazione agevolata (imposte di registro, catastale e ipotecaria in misura fissa) per le imprese che prendono in carico un edificio usato nell'operazione di compravendita impegnandosi a ristrutturarlo, migliorandone le performance, e a rimmetterlo sul mercato entro cinque anni.

L'aumento delle transazioni per l'edilizia residenziale e della richiesta dei mutui, ha aggiunto De Albertis, non deve ingannare: «Interessa per lo più case esistenti e non il nuovo, genera volumi, ma non investimenti» con ricadute sulla qualità degli edifici e delle città. Performance peggiori del previsto, per l'Ance, arrivano anche dall'andamento dei lavori pubblici, prima dell'entrata in vigore del Dlgs 50/2016 che ha riformato il sistema degli appalti. Dagli ultimi dati emerge infatti che dopo la crescita registrata nel biennio 2014-2015, nei primi tre mesi dell'anno i bandi per lavori pubblici segnano un calo del 13,5% nel numero di gare e del 35,4% degli importi a base d'asta (1,7 miliardi in meno dell'anno scorso).

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**Dopo il sì della Camera.** Limature su definizioni di suolo agricolo e fase transitoria

# Ddl consumo del suolo, correzioni migliorative

## Apprezzamento di Confindustria per le correzioni apportate

Giuseppe Latour  
ROMA

■ Non sarà un percorso facile quello del Ddl sul consumo di suolo. Dopo il via libera di Montecitorio, la legge approda in Senato, dove la seconda lettura si annuncia ad alto rischio. Il passaggio in Aula alla Camera, in realtà, ha portato correzioni che hanno allargato il consenso su un provvedimento contestatissimo fin dalla prima ora per il suo impianto fortemente vincolistico. Soprattutto due limature, volute dai relatori Chiara Braga e Massimo Fiorio, sono destinate ad ammorbidire i vincoli del testo: la revisione della definizione di suolo agricolo e la correzione della fase

transitoria, con la possibilità di fare salvigi interventi per i quali si è stata semplicemente presentata un'istanza. Correzioni su cui anche Confindustria, che pure è stata da sempre critica, esprime apprezzamento, sottolineando il lavoro e il confronto degli ultimi mesi. E ieri un apprezzamento per la correzione di rotta è arrivato anche dal presidente dell'Ance, Claudio De Albertis: «Un Ddl equilibrato che siamo pronti a sostenere».

Un primo miglioramento è arrivato sul fronte delle esclusioni. In sostanza, nell'economia del Ddl è fondamentale la definizione di suolo agricolo: le aree che ricadono nei limiti indicati dall'articolo 2 sono sottoposte ai vincoli della legge. Durante i lavori parlamentari, però, sono state previste alcune eccezioni che fanno salve, tra le altre, le «aree funzionali all'ampliamento delle attività produttive esistenti» e «i lotti interclusi e le aree ricadenti nelle zone di completamento». Questa doppia correzione, da un lato, riduce il ri-

schio di veti nella localizzazione e nell'ampliamento degli impianti produttivi e delle infrastrutture. Dall'altro permette di valorizzare, in chiave di rigenerazione, le aree libere con funzioni di "ricucitura".

Il secondo aggiustamento è intervenuto sull'articolo 11. Qui si prevede una fase transitoria di tre anni, durante la quale si applicherà un regime speciale per limitare il consumo di suolo. Con due emendamenti sono stati fatti salvi gli interventi e i programmi di trasformazione, previsti nei piani attuativi, «per i quali i soggetti interessati abbiano presentato istanza per l'approvazione prima della data di entrata in vigore della legge, nonché le varianti» che non comportino modifiche di dimensionamento dei piani attuativi e il cui procedimento sia attivato prima della partenza della legge. Questa misura rivede l'assetto originario, che faceva salvi solo gli interventi e i programmi di trasformazione inseriti nei piani attuativi adottati. In questo modo, si

tutelano gli interessi maturati da chi ha effettuato investimenti in aree trasformabili. Alla stessa maniera, le opere pubbliche saranno consentite, previa valutazione delle alternative di localizzazione che evitino il consumo di suolo.

Sul tavolo resta, però, ancora qualche problema. La Camera, infatti, in diversi passaggi dove sono previste eccezioni alle regole generali ha sostituito il riferimento agli insediamenti e alle infrastrutture strategiche e di preminente interesse nazionale con quello alle infrastrutture e agli insediamenti prioritari di cui alla parte V del nuovo Codice appalti. Un coordinamento formale con effetti sostanziali. Il Dlgs 50/2016, infatti, individua un ambito più circoscritto rispetto alla vecchia definizione. Di fatto alcune infrastrutture potrebbero restare escluse. E non è il solo problema. L'altro obiettivo chiave sarà il potenziamento degli incentivi alle operazioni di rigenerazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



# Arriva il Piano casa con 75 mila alloggi un terzo dalle banche

I protagonisti del progetto quadriennale del governo sono Cdp, Ance, Abi e Federcasa. Costo: 1,5 miliardi

**INUMERI**

**22.000**

**DAGLI ISTITUTI DI CREDITO**  
 Alloggi che le banche metteranno sul mercato a prezzi bassi

**30 mln**

**FONDO MOROSITÀ**  
 Servirà a coprire l'inquilino moroso in modo incolpevole

**30%**

**RESIDENZIALI PUBBLICI**  
 E' la quota di alloggi residenziali pubblici non utilizzati

**55.000**

**RECUPERABILI**  
 Sono gli alloggi recuperabili al mercato

**600 mln**

**DA TROVARE**  
 Sono i milioni che il governo deve ancora trovare

**LUISA GRION**

ROMA. Settantacinquemila alloggi per frenare l'emergenza abitativa. E il «piano casa» che il governo si prepara a varare mettendo sul mercato immobili dell'edilizia residenziale pubblica oggi non utilizzati. Ristrutturandoli o, se è il caso, demolendoli per poi ricostruirli. Senza consumare suolo pubblico quindi, semmai coinvolgendo nel progetto di «housing sociale» anche le banche. L'operazione, guidata dal Ministero delle Infrastrutture e fortemente appoggiata da Palazzo Chigi, mette insieme Cassa depositi e prestiti, i costruttori dell'Ance, l'Abi e Federcasa. Ed è in dirittura d'arrivo: al progetto quadriennale (2016-2019), manca un solo tassello.

Il piano prevede infatti due provvedimenti. Il primo riguarda 22 mila alloggi «incagliati» ed entrati a far parte del patrimonio degli istituti di credito. Si tratta di immobili sottoposti a procedura concorsuale esecutiva: quando le imprese costruttrici falliscono o non possono pagare i crediti, gli alloggi invenduti entrano a far parte del patrimonio delle banche (si stima che l'invenduto riguardi 120 mila alloggi). Il piano prevede che 22 mila di queste case siano date in affitto, a prezzi calmierati, alle fasce deboli della popolazione, con la possibilità di acquisto da parte dell'inquilino (rent to buy) e assicurando alle banche una fondamentale garanzia. Se l'inquilino non versa il canone per cause indipendenti dalla sua volontà (perché, per esempio, ha perso il lavoro), il pagamento sarà coperto dal Fondo morosità incolpevole, già finanziato con 30 milioni (di fatto il costo di questo primo provvedimento).

Tale operazione di «social housing» viene potenziata con il secondo provvedimento che mette mano a quel 30 per cento di alloggi residenziali pubblici oggi non utilizzati, o utilizzati in modo scorretto (15 per cento perché non abitabile, l'altro 15 perché occupato abusivamente, o da persone che non hanno più i requisiti per averne diritto).

Qui il pacchetto riguarda 50-55 mila alloggi, recuperabili al mercato con un costo di oltre 1,4 miliardi. Il «piano casa» fissa tre step. Una prima tranche di 27 mila alloggi potrà essere messa sul mercato dopo ristrutturazioni finanziate con 460 milioni già stanziati e in parte già nelle disponibilità delle regioni (che dovranno indicare priorità ed emergenze facilmente individuabili nelle

aree metropolitane più a rischio, da Roma a Palermo, da Milano a Napoli). Una seconda tranche di 22 mila case sarà resa di nuovo disponibile per una spesa di

Due i provvedimenti: il primo con gli istituti di credito, il secondo con il recupero al mercato

370 milioni, che il governo finanzia con residui di bilancio. Manca il terzo tassello: 5 mila alloggi da risistemare con una spesa di 600 milioni. Il costo è più alto perché riferito al patrimonio di residenza pubblica più rovinato, e che quindi necessita di demolizioni e ricostruzioni.

Sono i fondi che mancano per chiudere l'intero pacchetto, per individuarli bisognerà trovare la quadra con il Ministero dell'Economia. Gli incontri al Mef sono già avviati e i risultati dovrebbero arrivare in tempi brevi. C'è una emergenza abitativa da contenere e un settore - come quello dell'edilizia - massacrato dalla crisi che, rilanciato, potrebbe aiutare la ripresa.

CRIPRODUZIONE RISERVATA

**Intervista a Roberta Vitale**

# I giovani costruttori: Olimpiadi a misura di cittadino

**Bianca Di Giovanni**

**P**er le Olimpiadi non si facciamo più cattedrali nel deserto, ma si pianifichino interventi utili anche per il dopo, nel rispetto dei tempi e del budget». Roberta Vitale è da pochi mesi presidente dei giovani imprenditori e già mira in alto: vuole cambiare l'Italia. «Non possiamo più fare come in passato - dichiara - Lo abbiamo chiesto a Malagò che si è reso disponibile a parlare con noi, ci aspettiamo una risposta». Oggi le giovani leve dei costruttori si riuniscono a Roma per il loro XVII convegno e le parole-chiave dell'assise non saranno «cubature» o cemento. Bensì «condivisione, sostenibilità economica e ambientale». Pure fantasticherie, o «Visioni», come scandisce il titolo dell'evento?

**Presidente, cosa intendete per condivisione?**

«Si tratta di diffondere un nuovo approccio culturale che coinvolga tutta la filiera. Il mondo delle costruzioni diventa un traino economico solo se si condividono i progetti con l'indotto. Bisogna che i costruttori restino i protagonisti del processo edilizio che va dalla progettazione alla manutenzione, con un compito di regia di tutti gli interventi».

**Dai progetti alla manutenzione passando anche per la politica e la pubblica amministrazione?**

«Certo, anche questi sono soggetti da coinvolgere, anzi sono i principali referenti. Noi stiamo puntando molto sull'innovazione. Siamo considerati un settore tradizionale, invece si sono fatti passi avanti da gigante su innovazione e tutela ambientale. In Gran Bretagna il Bim (building information modeling) è una realtà già affermata, e da quest'anno tutti gli appalti prevedono questa modalità. Si tratta di un sistema integrato di software che si interfacciano e danno garanzia alla progettazione e ai tempi di costruzione. Per esempio, se l'impiantista vuole far passare un tubo dove c'è una parete portante scatta un alert che lo invita a cambiare percorso. Tutto si studia in fase iniziale per consentire una realizzazione in tempi certi».

**Questa è la prima cosa che chiedete alla politica?**

«Direi di sì: è un obiettivo condiviso, a cui la pubblica amministrazione dovrà conformarsi. Nel nuovo codice degli appalti è già inserita questa possibilità, ma solo come facoltativa e solo per opere sopra la soglia comunitaria. E' un primo inizio: ora si crei una road map che preveda step adeguati per la formazione del personale, per arrivare a regime nell'arco di

due anni. In Gran Bretagna hanno stanziato 5 milioni di sterline per la prima fase, e se ne prevedono altri 15 per l'implementazione. Questo strumento renderà i nostri territori e le nostre imprese più competitivi a livello internazionale».

**L'Italia purtroppo è ancora il Paese dell'abusivismo. Sono recenti le polemiche di Licata. Come superare questo passato?**

«Non possiamo cancellare il passato e purtroppo noi stiamo pagando lo scotto di un'eredità pesantissima. L'abusivismo è figlio di regole complesse e tempi non certi anche nella gestione. E' una questione politica, ma anche tecnica. La riforma della pubblica amministrazione punta alla semplificazione delle norme, ponendo le basi per risolvere il problema. La stessa cosa vale per i grandi eventi, come le Olimpiadi, per i quali servono norme ordinarie e più trasparenza. Una buona programmazione ci consentirebbe, in tempi brevi, anche di attuare la direttiva Ue sull'economia circolare».

**Voi avete un progetto culturale per Pompei con i giovani di confindustria?**

«Sì, devo dire che qui scatta il mio orgoglio napoletano. Ci siamo incontrati alla Reggia di Caserta e abbiamo lanciato un piano di valorizzazione, anche attraverso sponsorizzazioni e un grande lavoro di comunicazione sulle bellezze di Pompei».



# Per l'impresa il vero costo è la mancanza di sicurezza

**Claudio De Albertis**  
PRESIDENTE ANCE



## Il Commento

**L**a sicurezza dei lavoratori è da sempre per il nostro sistema associativo non solo un imperativo morale ma anche uno degli obiettivi prioritari della nostra azione, nella quale sono stati investiti in questi anni ingenti risorse intellettuali, economiche ed organizzative. L'impegno storico dell'associazione per il rafforzamento della sicurezza sul lavoro ha infatti portato, sin dalle origini del nostro sistema, al varo di scelte contrattuali fondate sul principio della bilateralità con i sindacati, che insieme alle imprese hanno fatto molto in materia di prevenzione e formazione.

Certo si può e si deve fare sempre di più, ma le buone intenzioni non bastano, servono scelte ragionate e condivise. Fare sicurezza in edilizia è sicuramente più difficile che in altri settori industriali. Nelle costruzioni esistono rischi oggettivamente gravi, continuamente mutevoli nello spazio e nel tempo, che in altre attività non si presentano. Inoltre la dimensione media delle aziende, assai ridotta, e la compresenza in cantiere di numerosi soggetti rendono ancor più complessa l'articolazione delle responsabilità e l'applicazione delle disposizioni legislative sulla sicurezza.

È innegabile che l'impegno profuso abbia dato dei risultati importanti. Negli ultimi anni i dati Inail mostrano un continuo calo degli infortuni, totali e mortali, non solo in termini assoluti, ma anche in rapporto al numero degli occupati. Nell'ultimo quinquennio (dati Inail riferiti al periodo 2010/2014) il numero degli infortuni totali e mortali ha registrato un calo di oltre il 50%. E anche i numeri degli infortuni, relativi ai primi quattro mesi del 2016, forniti dai sindacati in occasione del Safe Day, seppur non confortanti non sono in contrasto con le tendenze emerse negli ultimi anni.

Non si vuole con ciò minimizzare il problema che, senza alcun dubbio, resta di dimensioni inaccettabili. L'Ance ha sempre sottolineato che la battaglia contro il fenomeno infortunistico non va combattuta solamente discutendo di cifre, ma attraverso l'individuazione di nuove strategie di intervento che, unite alle misure legislative e alle vaste azioni già in atto sul fronte della formazione, della prevenzione e dei controlli, siano in

grado di agire a un livello più profondo.

Per questo è necessario continuare ad accrescere la cultura della sicurezza degli imprenditori e di tutti i soggetti che operano in cantiere, per consentire alle imprese di operare in un tessuto competitivo, sano e trasparente. Alla base di questa cultura ci deve essere la consapevolezza da parte di tutti che un infortunio oltre a essere un costo gravissimo in termini umani, è anche un danno economico e di immagine per la stessa impresa. Per questo motivo il vero costo è la "non sicurezza", e non la sicurezza, che invece deve essere considerata come un importante investimento.

Un altro elemento da considerare è che la riduzione degli infortuni indennizzati che si verifica per i lavoratori da 65 anni in su è inferiore a quella delle fasce di età inferiori. Un problema, questo, segnalato anche dalle parti sindacali e sul quale l'Ance ha aperto un'importante riflessione, che ha portato all'istituzione di uno specifico "Fondo prepensionamenti", da destinare al pensionamento anticipato degli operai del settore. Tale scelta si è resa necessaria anche in considerazione del fatto che, nel corso della vita lavorativa di un operaio, sottoposto ad un'attività che fa della categoria stessa tra le più usuranti dal punto di vista fisico, si accumulano mediamente 26-28 anni di contributi. Auspichiamo, pertanto, che futuri interventi legislativi inseriscano il lavoro degli operai edili tra quelli usuranti e che siano previste misure di sostegno alle disposizioni contrattuali che le parti sociali hanno concordato.

Ed è proprio la valorizzazione del contratto dell'edilizia a rappresentare uno dei cardini fondamentali di questa battaglia per la sicurezza e la prevenzione degli infortuni. Meglio ancora se declinato come contratto di cantiere e corredato da un'anagrafe di tutti coloro che, seppure con contratti diversi, operano a vario titolo all'interno del cantiere. L'iscrizione alla Cassa edile deve essere quindi condizione obbligatoria ai fini dell'anagrafe e dei corsi di formazione alla sicurezza. Solo così potremo scongiurare scorciatoie contrattuali che negli anni della crisi sono proliferate e che vanno combattute da tutti senza tentennamenti.

TG5 H. 20.00 (Ora: 20:16:04 Min: 1:41)

Al via alla Camera le audizioni sul documento di economia e finanza: secondo Bankitalia si tratta di un documento condivisibile, ma ci sono rischi che potrebbero portare a un ribasso del Pil. **L'Ance** chiede di preservare gli incentivi sull'efficienza energetica e sulle ristrutturazioni.

Autore: Manuela Riva



**Lavori pubblici.** Spesa su del 10% nel 2015, ma era solo l'effetto una tantum dei Piani Ue 2007-2013

# Comuni, investimenti a rischio

**Ance:** enti locali lenti a sbloccare i progetti, serve una spinta

**Alessandro Arona**

■ Per la prima volta dal 2008, lo scorso anno la spesa in conto capitale dei Comuni (gli investimenti) ha ricominciato a crescere, +15% da 11 a 12,6 miliardi di euro. Una crescita che rischia però di essere una tantum, trainata dall'obbligo di spesa dei fondi europei 2007-2013, e che dai primi segnali sui bandi di gara rischia di non rafforzarsi quest'anno, vanificando parte della "clausola di flessibilità sugli investimenti", uno dei pilastri della legge di Stabilità 2016.

I dati e l'allarme arrivano dall'Ance (l'associazione nazionale costruttori edili), in un dossier consegnato in questi giorni anche al Ministero dell'Economia. «Il Mef condivide la nostra preoccupazione» spiegano all'Ance.

«I Comuni - proseguono - non sembrano aver capito le potenzialità dell'abolizione del Patto di Stabilità, decisa dalla legge di Stabilità 2016. La scadenza per appro-

vare i bilanci è stata anticipata al 30 aprile, bisogna inserire qui le nuove opere, e se i Comuni non si svegliano, la previsione di 4 miliardi di euro in più investimenti rischia di non essere raggiunta neanche per metà».

Le contorte regole del Patto di Stabilità degli enti locali - come noto - hanno finito in questi anni per aumentare la spesa corrente dei Comuni e dimezzare gli investimenti. Le spese di funzionamento dei Comuni (elaborazioni Ance su dati Siope) sono infatti cresciute dai 47,88 miliardi di euro del 2008 ai 56,2 miliardi del 2014 (+17,4%, mentre quelle in conto capitale sono crollate da 20,864 a 10,961 miliardi dal 2008 al 2014 (-48%).

Solo nel 2015 la prima inversione di tendenza: -6% le spese correnti, a 52,7 miliardi, e +10% gli investimenti, da 10,961 a 12,618 miliardi. Tuttavia dal dossier dell'Ance emerge che tutta la crescita della spesa in conto capitale 2015 si è concentrata al Sud (+59%,

pari a 2,1 miliardi di euro in più), mentre al Nord la spesa è scesa del 7% (-375 milioni di euro) e al Centro del 4% (-76 milioni).

Il fattore chiave è stato secondo l'Ance l'accelerazione (obbligatoria) della spesa dei fondi strutturali 2007-2013 (+31% tra 2014 e 2015), spesa concentrata in gran parte al Sud. Marginale invece l'effetto traino di Sblocca Italia, edilizia scolastica e opere idrogeologiche. Trascurabile è stato soprattutto l'effetto della mini-riforma del Patto di Stabilità (Dl 78/2015), che esentava dalla contabilizzazione alcune spese. Da quei l'allarme dell'Ance, che si rafforza con il calo dei bandi a inizio 2016.

L'Ance apprezza la clausola di flessibilità sugli investimenti: «È una grande opportunità per il Paese, elemento centrale per la ripresa degli investimenti pubblici». L'obiettivo fissato dal governo è decontabilizzare 5,1 miliardi di euro, pari allo 0,3% del Pil. Per farlo bisogna spendere nel 2016 5,1 miliardi di co-finanziamenti eu-

ropei (fondi strutturali, reti Ten-T, piano Juncker), per una spesa effettiva di 11,3 miliardi; e in più aumentare la spesa complessiva per investimenti pubblici di 5,1 miliardi rispetto al 2015.

Obiettivo non facile, quest'ultimo, per conseguire il quale il governo - secondo l'Ance - «ha posto tutte le basi giuste», in particolare l'aumento dei fondi statali alle infrastrutture (+4,5% reali nel 2016, con forti iniezioni pluriennali ad Anas e ferrovie) e l'abolizione del Patto di stabilità degli enti locali.

La Corte dei Conti ha previsto 4 miliardi di euro di investimenti in più dei Comuni nel 2016: «Già la metà sarebbe un bel risultato - commenta l'Ance - ma è forte la preoccupazione che la capacità di reazione degli enti locali non sia all'altezza della sfida». In una lettera dei giorni scorsi il presidente Claudio De Albertis ha chiesto a tutte le sedi territoriali Ance di mobilitarsi per fare da pungolo, e anche al governo si chiede «un'azione incisiva di stimolo e monitoraggio».

## LEGGE DI BILANCIO

La spesa in conto capitale serve a far scattare la clausola di flessibilità Ue, «ma i bilanci vanno fatti entro aprile, e i Comuni non sono pronti»



# La qualità al centro delle costruzioni

Il recupero edilizio come volano sociale

L'inadeguatezza dei nostri centri urbani è un vero e proprio freno allo sviluppo sostenibile, sociale ed economico del Paese. Guardando soprattutto alle aree metropolitane, infatti, saltano all'occhio le condizioni di marginalità ed esclusione, anche fisica, di parti importanti della popolazione, generate da un'espansione del tessuto urbano proceduta spesso in modo disordinato e non adeguato alle esigenze dei cittadini. Le conseguenze di questa scarsa attenzione alle politiche urbane come elemento cardine della coesione sociale sono evidenti: degrado, carenza anche dei servizi più essenziali, emarginazione alle quali spesso si accompagnano criminalità e violenza. Per queste ragioni appare evidente l'esigenza di ricucire il territorio, restituendo identità ai luoghi e senso di appartenenza a chi li abita e per farlo è necessario mettere in campo progetti in grado di avviare un processo di rinnovamento e di reinfrustrutturazione soprattutto delle periferie, anche con il recupero dei "contenitori" inutilizzati. Una visione che ha accomunato molte metropoli europee attraversate negli anni recenti da grandi interventi di rigenerazione urbana.

C'è bisogno, dunque, di una strategia di medio-lungo periodo, di una cultura sistemica della trasformazione e riqualificazione urbana, che ha il suo punto di forza nel recupero e nella riqualificazione, anche attraverso la sostituzione edilizia del patrimonio edilizio, carente sia dal punto di vista

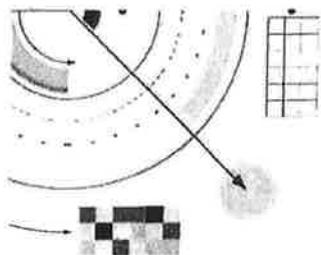


**CLAUDIO DE ALBERTIS**

strutturale sia da quello energetico. Servono, per questo, normative strumenti urbanistici adeguati, tempi certi e sostenibili e poi la capacità di una progettazione che tra l'altro utilizzi materiali sostenibili ed energie rinnovabili. Le aree industriali dismesse, le infrastrutture in disuso, i vuoti urbani, i centri storici e le periferie, di cui sono piene le nostre città, devono diventare "cluster creativi" capaci di attivare la necessaria filiera industriale tra le iniziative economiche, sociali e infrastrutturali per realizzare progetti innovativi.

C'è ancora molto da fare: penso alle infrastrutture, materiali e immateriali, al potenziamento o addirittura alla creazione della rete dei trasporti, allo sviluppo della fibra ottica. E poi naturalmente piazze, parchi, piste ciclabili, parcheggi, spazi pubblici, insomma un insieme di azioni che fanno sviluppo e qualità urbana.

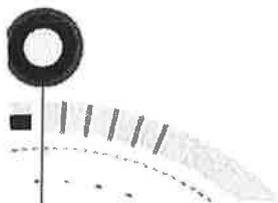




Non ci si può limitare a costruire abitazioni, dobbiamo allargare il nostro campo visivo e occuparci anche di paesaggio e di sostenibilità dell'intervento, creando luoghi aggreganti e accoglienti, dove possano circolare cultura, informazioni, nuove idee. Il disagio sociale si nutre anche di mancanza di identità culturale.

**La nuova domanda abitativa  
è fortemente cambiata con la crisi,  
diventando molto più selettiva ed esigente**

Principi sui quali, d'altronde, si basa anche la nuova domanda abitativa che è fortemente cambiata con la crisi, diventando molto più selettiva ed esigente rispetto al passato. Sapere intercettare i bisogni dei cittadini e le loro aspirazioni è un elemento indispensabile e imprescindibile per ogni impresa del nostro settore. Ci sono casi di eccellenza, di imprese che, seppure tra mille difficoltà, sono riuscite a vincere la sfida del cambiamento abbinando qualità del processo e quindi del costruire con qualità del prodotto che è il risultato dell'attività del costruire. Ed è da questi esempi virtuosi che dobbiamo ripartire, consapevoli che è puntando sull'innovazione, stringendo legami con la filiera e creando reti intelligenti che si può crescere e consolidarsi, ovviamente in un contesto in cui anche la Pubblica Amministrazione sia efficiente. D'altronde, è solo attraverso scelte aziendali lungimiranti che potremo tornare al centro del processo produttivo e, al tempo stesso, essere all'altezza delle sfide impegnative di questo millennio.



**PUBBLICA AMMINISTRAZIONE**

**La riforma.** Il vecchio regolamento resterà in vita in attesa delle linee-guida generali dell'Anac

# Appalti, periodo transitorio di 3 mesi

Proposta di Cantone, ok di Delrio - **Ance**: bene, ma servono ancora correzioni

**Giorgio Santilli**  
ROMA

«C'è una novità sostanziale nel percorso di approvazione del nuovo codice degli appalti. Nel testo definitivo che sarà approvato dal Consiglio dei ministri entro il 18 aprile sarà inserito un periodo transitorio di tre mesi in cui continuerà a essere vigente il vecchio regolamento del 2010. Questo consentirà all'Autorità anticorruzione guidata da Raffaele Cantone di varare le linee guida generali di soft law che completano il codice evitando periodi di "vuoto". È quanto emerso ieri nel corso di un convegno organizzato dall'Ance sul nuovo codice: la proposta dell'inserimento di un periodo transitorio è arrivata direttamente da Cantone e ha ricevuto subito una disponibilità del ministro delle Infrastrutture, Graziano Delrio. In questa direzione andrebbe anche il parere del Consiglio di Stato di imminente trasmissione. D'accor-

do anche il presidente dell'Ance, Claudio De Albertis, che nella sua relazione iniziale al convegno aveva messo in guardia dai pericoli che possono nascondersi in una serie di dettagli normativi che hanno però un grande impatto sul mercato e sulla vita delle imprese.

Sul subappalto, per esempio, De Albertis ha chiesto di eliminare la responsabilità solidale dell'appaltatore nel caso in cui il subappaltatore sia pagato direttamente dalla stazione appaltante e di spostare al momento dell'inizio lavori l'obbligo di indicazione da parte delle imprese partecipanti alla gara della "terna" di possibili subappaltatori, oggi previsto al momento dell'offerta. De Albertis ha anche chiesto di eliminare il riferimento al requisito dei «lavori analoghi» per le opere di importo superiori a 20 milioni, proponendo semmai di sostituirlo con il requisito di «un fatturato pari a 2,5 volte l'importo a base

d'asta». Tra le modifiche più rilevanti chieste dall'Ance anche l'innalzamento da 1 a 2,5 miliardi della soglia fino alla quale è possibile utilizzare il criterio di aggiudicazione del massimo ribasso. Una criticità è anche l'eliminazione dei meccanismi di esclusione automatica sotto soglia. Il giudizio complessivo dell'Ance sul nuovo codice resta comunque positivo.

Cantone ha invitato la platea a «non passare dall'entusiasmo alla depressione», sostenendo la fase, difficile ma necessaria, della prima attuazione del nuovo codice. Cantone ha mandato ieri alle commissioni parlamentari una nota che ripercorre le correzioni più rilevanti proposte dall'Anac anche in sede di audizione. Cantone ha poi ribadito al convegno Ance alcuni chiarimenti necessari: il rating reputazionale per le imprese che deve essere una competenza esclusiva dell'Anac (senza ambigue sovrapposi-

zioni con le funzioni esercitate dalle Soa), un chiarimento per eliminare le possibili sovrapposizioni fra accordo bonario e collegio consultivo tecnico, l'introduzione di un potere sanzionatorio dell'Anac (o un potere di ordine) nei confronti dei concessionari che non rispettino la quota dell'80% di lavori da affidare a terzi, la previsione di una «quantomeno parziale vincolatività» degli atti di regolazione flessibile dell'Anac (bandi-tipo, linee-guida, capitolati e contratti-tipo).

Per Delrio il settore degli appalti «è molto delicato, perché viene da anni di malattia» e «non ci sarebbe stato bisogno di riscrivere codice degli appalti se tutto fosse andato bene». Con riferimento al codice Delrio ha ammesso che i decreti attuativi «anche per me sono troppi» ma ha detto che «stiamo facendo un lavoro di pulizia».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Le proposte dell'Ance

### 01 | SUBAPPALTO

Ance chiede di eliminare la responsabilità solidale dell'appaltatore quando il subappaltatore è pagato direttamente dalla stazione appaltante e di spostare l'indicazione della "terna" al momento dell'inizio lavori

### 02 | L'ALLARME

I costruttori chiedono di eliminare il requisito dei lavori analoghi per le opere superiori a 20 milioni perché creerebbe distorsioni nella selezione delle imprese ammesse alla gara

### 03 | IL MASSIMO RIBASSO

Per semplificare i meccanismi di aggiudicazione delle gare l'Ance chiede di innalzare da 1 a 2,5 la soglia entro la quale è possibile l'affidamento mediante il criterio del massimo ribasso



# Boccia-Vacchi, decisive Eni e Poste

Oggi il voto per la scelta tra i due candidati alla presidenza della Confindustria  
Testa a testa per la successione a Squinzi. Il ruolo dei costruttori e delle società di Stato

**MILANO** «Too close to call». Usa il gergo dello sport un dirigente di Confindustria (sostenitore di Boccia) per definire la situazione alla vigilia del voto per la presidenza. Vincenzo Boccia e Alberto Vacchi sono troppo vicini per determinare chi sarà il vincitore. La cautela è d'obbligo anche perché quando si parla di Confindustria i voti sono mobili fino all'ultimo: Squinzi uscì vincitore per 11 voti quando gli era accreditato un distacco di 50.

Facendo un po' i conti dei voti ufficialmente e ufficiosamente espressi, Boccia risulta avanti di una manciata di preferenze. Il numero sta sulle dita di una mano. Ma in alcuni territori che

si sono dichiarati per Boccia - il Piemonte e la Liguria in particolare - il voto per il candidato salernitano potrebbe avere qualche falla.

Visto il testa a testa, chi farà la differenza? Le aziende a partecipazione pubblica avranno un ruolo importante. A loro fanno capo una dozzina di voti in consiglio generale. L'Eni è rappresentata da Emma Marcegaglia (che ha sostenuto Boccia dalla prima ora) e dall'ad Claudio Descalzi. Con loro per Snam anche Carlo Malacarne. Per Poste ci saranno sia Francesco Caio che Luisa Todini. E poi Mauro Moretti per Finmeccanica, Gioia Ghezzi presidente di Es, Francesco Starace per Enel. Poi ci sono una serie di federazioni

di settore che in consiglio hanno un voto ciascuna, da Sistema Moda a Federbeton; i loro voti assieme diventano una decina e possono fare la differenza. Tra le altre anche la Confindustria Digitale rappresentata da Elio Catania ha deciso di non prendere posizione. Infine il ruolo del mondo delle costruzioni. Ieri i rappresentanti di Ance

hanno discusso tutto il giorno ma hanno tenuto riservata la loro preferenza. Ance ha due voti ma del consiglio generale fanno parte anche Paolo Astaldi e Vittorio Di Paola (presidente onorario della stessa Astaldi). E Pietro Salini a capo di Salini Impregilo (che non fa parte di Ance ma solo di Confindustria Lombardia).

La tensione del testa a testa ieri ha fatto sì che qualcuno venisse tirato per la giacchetta. È il caso del presidente di Federmeccanica Fabio Storchi che ha dovuto rettificare un'agenzia di stampa che lo dava sostenitore di Boccia (l'industria meccanica supporta Vacchi).

Oggi l'elezione si terrà con regole nuove, volute dalla presidenza. I consiglieri non voteranno dalla loro postazione ma saranno chiamati in ordine alfabetico, con due «chiamate», proprio come avviene per le elezioni del presidente della Repubblica. Lo spoglio sarà immediato. Alla votazione sarà presente anche Vacchi, che pure non fa parte del consiglio.

**Rita Querzé**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## 198

I membri del consiglio generale di Confindustria che oggi vota il presidente

### La sfida



● I candidati alla presidenza di Confindustria. Dall'alto il salernitano Vincenzo Boccia, presidente del comitato per il credito di viale dell'Astronomia e Alberto Vacchi, presidente della Confindustria di Bologna



# Appalti, si può davvero voltare pagina

**Claudio DeAlbertis**  
 PRESIDENTE ANCE



**I**l nuovo Codice degli appalti è un'occasione importante per far fare un grande passo in avanti al sistema delle opere pubbliche e quindi all'intera economia del Paese.

Per questo come Ance abbiamo sin da subito sposato convintamente lo spirito della legge delega recentemente approvata dal Consiglio dei ministri laddove individua nella trasparenza, semplificazione e nella tutela della concorrenza i principi guida del nuovo impianto normativo.

Lo sforzo ora è, dunque, quello di portare a termine questo compito senza tradire lo spirito iniziale della riforma. Per farlo occorre evitare di continuare a ingessare un sistema fin troppo farraginoso e caotico, introducendo principi chiari e facilmente attuabili per tutti: amministrazioni, imprese e cittadini. L'obiettivo, da tutti ampiamente condiviso, è quello di creare un mercato dei lavori pubblici aperto, ben regolato ed efficiente, in cui siano bandite rendite di posizione e sia tutelata la libera concorrenza.

In questo contesto non può che essere difeso con decisione il principio, già introdotto nella legge delega, secondo cui le concessionarie hanno l'obbligo di appaltare l'80% dei lavori in gara e il 20% in house. Si tratta di un buon punto di equilibrio che deve valere per tutti, senza eccezioni di comodo. In realtà, infatti, la norma in materia prevista dalle Direttive europee, di cui il nuovo codice è diretta emanazione, è ben più drastica con l'obbligo di mettere sul mercato il 100% dei lavori nel caso in cui la concessione non sia stata vinta in gara, come accade nella stragrande maggioranza dei casi nel nostro Paese.

Si tratta di principi fondamentali per la tutela della concorrenza e del lavoro delle migliaia di piccole e medie imprese che in questi anni si sono viste sottrarre quote di mercato importanti a favore delle concessionarie che fino al 2014 potevano affidare in house il 60% dei lavori.

A fronte di questi dati oggettivi mi lascia del tutto interdetto la reazione dei sindacati di settore che hanno deciso di schierarsi a favore di posizioni di privilegio detenute da quelle imprese che per lungo

tempo hanno potuto beneficiare di un mercato sostanzialmente chiuso.

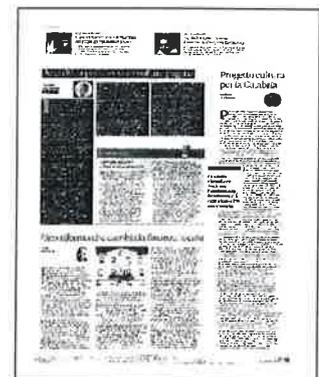
Il nostro Centro studi ha stimato che per effetto di questa restrizione, introdotta nel 2009 e modificata solo nel 2014 con la limitazione al 40% dell'in house, sarebbero stati sottratti alla concorrenza almeno 1,5 miliardi di euro. Mi chiedo perché nessuno si sia schierato allora a tutela di tutti quei lavoratori delle piccole e medie imprese che hanno dovuto abbandonare la propria azienda perché spazzata via dal mercato.

Mi pare ovvio che la difesa del lavoro debba valere per tutti, non soltanto per alcuni.

Un altro elemento di discussione in queste ore riguarda il subappalto. Come Ance auspichiamo una soluzione di equilibrio che le esigenze di mercato con le evidenti cautele in materia di sicurezza e di legalità. Ma il limite da porre non deve rappresentare un problema. Il principio da salvaguardare è quello semmai dell'assoluta unicità e

specificità del settore dei lavori pubblici sia in termini di responsabilità che di controllo. Nel caso, per esempio, del pagamento diretto da parte della stazione appaltante nei confronti del subappaltatore occorre, infatti, prevedere una liberatoria dell'appaltatore principale della responsabilità solidale per eventuali scoperti contributivi e retributivi del subappaltatore verso i propri dipendenti. Così come non può essere applicata tout court ai lavori pubblici la clausola di salvaguardia sociale che vale, ad esempio, nel settore dei servizi, e questo per l'ovvia impossibilità di assimilare due tipi di lavoro con delle caratteristiche che sono invece del tutto differenti.

Anche in questo caso, mi preme sottolineare che la tutela dei diritti non può valere a intermittenza. Abbiamo l'occasione per premiare merito e competenze e non posizioni di rendita, ed allora facciamolo fino in fondo.



L'ECONOMIA (Ora: 17:56:11 Min: 2:09)

Il Mipim avvia alla conclusione a Cannes, presente anche il presidente dell'Ance Claudio De Albertis.



Banda larga, infrastruttura in fibra in collaborazione Enel-Wind  
... e conosci ...



Banda larga, infrastruttura in fibra in collaborazione Enel-Wind  
... e conosci ...



Banda larga, infrastruttura in fibra in collaborazione Enel-Wind  
... e conosci ...



Banda larga, infrastruttura in fibra in collaborazione Enel-Wind  
... e conosci ...



Banda larga, infrastruttura in fibra in collaborazione Enel-Wind  
... e conosci ...



Banda larga, infrastruttura in fibra in collaborazione Enel-Wind  
... e conosci ...



Banda larga, infrastruttura in fibra in collaborazione Enel-Wind  
... e conosci ...



Banda larga, infrastruttura in fibra in collaborazione Enel-Wind  
... e conosci ...



Banda larga, infrastruttura in fibra in collaborazione Enel-Wind  
... e conosci ...



A Cannes in corso il Mipim, Fiera internazionale del mercato immobiliare  
... e conosci ...



A Cannes in corso il Mipim, Fiera internazionale del mercato immobiliare  
... e conosci ...



A Cannes in corso il Mipim, Fiera internazionale del mercato immobiliare  
... e conosci ...



A Cannes in corso il Mipim, Fiera internazionale del mercato immobiliare  
... e conosci ...



A Cannes in corso il Mipim, Fiera internazionale del mercato immobiliare  
... e conosci ...



A Cannes in corso il Mipim, Fiera internazionale del mercato immobiliare  
... e conosci ...

**Bandi e gare.** Tra oggi e domani le osservazioni degli addetti ai lavori al Parlamento

# La filiera chiede ritocchi al codice degli appalti

**L'Ance: modifiche alla qualificazione I sindacati: cambi al subappalto**

**Giuseppe Latour  
 Giorgio Santilli**  
 ROMA

L'Ance chiede ulteriori ritocchi sulla qualificazione. I sindacati puntano a correzioni sul subappalto. Poi, ci sono i professionisti tecnici, che contestano la scarsa attenzione per i servizi di progettazione. C'è l'Anci, che punta ad ammorbidire la centralizzazione delle committenze. E ci sono le società di ingegneria: per loro bisogna migliorare sul fronte della concorrenza. Il lavoro del Parlamento sul Codice appalti arriva alle battute decisive. I presidenti delle commissioni Ambiente della Camera e Lavori pubblici del Senato

hanno chiesto alle diverse associazioni di inviare documenti con le loro osservazioni. Quasi tutti lo faranno tra oggi e domani. Così, si sta già componendo un quadro dei capitoli che finiranno sotto la lente dei pareri.

Per i costruttori dell'Ance serve qualche ulteriore ritocco sulla qualificazione: la possibilità per le stazioni appaltanti di fissare a carico delle imprese requisiti extra per le opere sopra i 20 milioni andrebbe limitata. Va anche rivisto il peso del criterio del prezzo più basso, che dovrebbe essere usato fino a 2,5 milioni, purché accompagnato dall'esclusione automatica delle offerte anomale. Limiti servono sul pagamento diretto e sul subappalto: rispetto alla piena liberalizzazione bisognerebbe trovare una strada più equilibrata. Infine, andrebbe ripristinata la riduzione del 50% della cauzione definitiva, in presenza di una certificazione di qualità.

I dubbi più numerosi si concentrano sulla progettazione. La Rete

delle professioni tecniche firmerà un documento durissimo. Al nuovo Codice viene contestato un problema di impostazione: manca un capitolo dedicato alla progettazione. Allo stesso tempo, però, pesano diverse questioni di dettaglio, come l'estensione della cauzione ai professionisti, la mancanza di un vincolo a utilizzare il Dm parametri per fissare gli importi a base di gara, l'assenza di regole sui requisiti di accesso.

A questo le società di ingegneria dell'Oice aggiungono perplessità sul fronte della concorrenza: il nuovo testo eleva fino a 209 mila euro il tetto al di sopra del quale i contratti vanno assegnati con una vera gara. Con questo assetto rischia di finire in una zona grigia il 90% del mercato. Ma non solo. L'Oice solleverà almeno altri due grandi problemi: nel Codice non viene prevista la qualificazione per i progettisti e manca un livello progettuale assimilabile allo studio di fattibilità. Una falla che rende complicata la realizzazione

dei project financing.

Nel mirino dei sindacati finiranno due punti: l'eliminazione del tetto massimo per il subappalto e la revisione dei limiti per gli affidamenti in house delle concessionarie. Su quest'ultimo il Mit ha già chiarito che non ci saranno ritocchi, al massimo si cercherà qualche scappatoia per evitare un impatto occupazionale negativo. Più margini dovrebbero esserci, invece, sulla questione del subappalto: ci sono forti dubbi che sia stato superato il limite della legge delega. Infine, c'è l'Anci. Ai Comuni non piace lo spostamento dell'asse delle procedure di gara dalle piccole stazioni appaltanti alle grandi centrali di committenza. Il Codice prevede una partenza molto brusca per le nuove regole che, nella sostanza, taglieranno subito fuori le amministrazioni più piccole, come i Comuni non capoluogo. Per evitare problemi agli uffici dei sindacati, servirebbe un ammorbidimento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**ANCE AL MIPIM**

# «Dall'estero una spinta per le costruzioni»

**Per il presidente De Albertis il futuro è nella rigenerazione urbana delle città**

di Paola Dezza

◆ Un appuntamento che si rinnova quest'anno con la certezza di avere recuperato un posto nel "cuore" dei grandi investitori esteri. L'Italia torna al Mipim dopo 12 mesi di volumi di compravendite in aumento, sia nel segmento residenziale sia nei settori "commercial" e con la prospettiva di un 2016 di stabilizzazione del trend di crescita.

«I dati sulle transazioni sono saliti in maniera sensibile - dice Claudio De Albertis, presidente di Ance -, come dimostrano gli ultimi dati dell'agenzia delle Entrate. Aumentano i nuovi mutui, ma i permessi di costruire sono scesi ai livelli del 1936. Per questo motivo il nostro Paese oggi si trova con un patrimonio immobiliare spesso inefficiente, con prezzi scesi negli anni della crisi a livelli molto bassi».

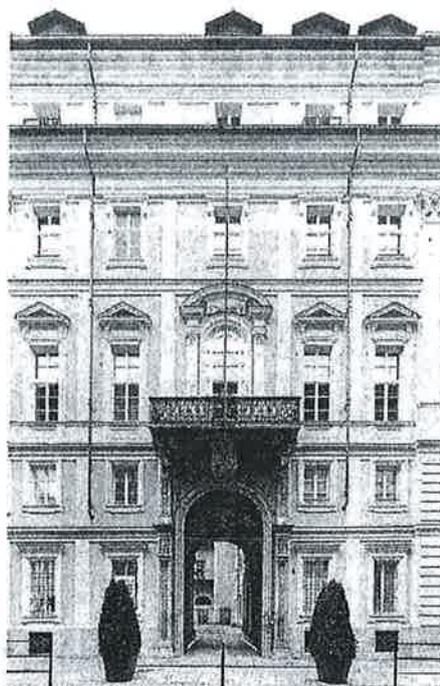
Il problema di cui risente il mercato immobiliare italiano è proprio la mancanza di prodotto nuovo e, nel caso degli investimenti commerciali, adeguato alle richieste degli investitori internazionali che si orientano su oggetti di ultima generazione. «Nonostante que-

sto si hanno segnali di un interesse da parte dei capitali esteri anche per realtà secondarie, oltre chiaramente alle solite città di Milano e di Roma - continua De Albertis -. Si tratta ancora di una percentuale minima di transazioni effettuate in location di secondo piano rispetto al totale del settore immobiliare. Ma questo trend ci permette di capire le esigenze degli investitori che si affacciano al nostro mercato e di intercettare i flussi di capitale». E dal Mipim De Albertis spera proprio di avere l'opportunità di attirare nel nostro Paese nuovi investitori.

Protagonisti che in genere scelgono di appoggiarsi a esperti in loco, che abbiano il know-how necessario per affrontare la complessità del sistema italiano. E per cogliere le opportunità del mercato del futuro, tutto nella rigenerazione urbana secondo De Albertis. «Un tema fondamentale che impone una profonda riflessione su tematiche come la normativa urbanistica e quella fiscale, oggi non premianti per chi sceglie di demolire e ricostruire o riqualificare». Per questo motivo Ance sta chiedendo al legislatore di intervenire per semplificare la normativa e quindi dare una spinta in più al mercato.

«Per il 2016 ci attendiamo un'inversione di tendenza nel mercato delle costruzioni, che dopo anni di crisi torna al segno più - conclude -. La crescita è innescata dal contributo di infrastrutture e ristrutturazioni, ma anche se si tratta solo dell'1% è un segnale importante dopo anni di segno meno».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



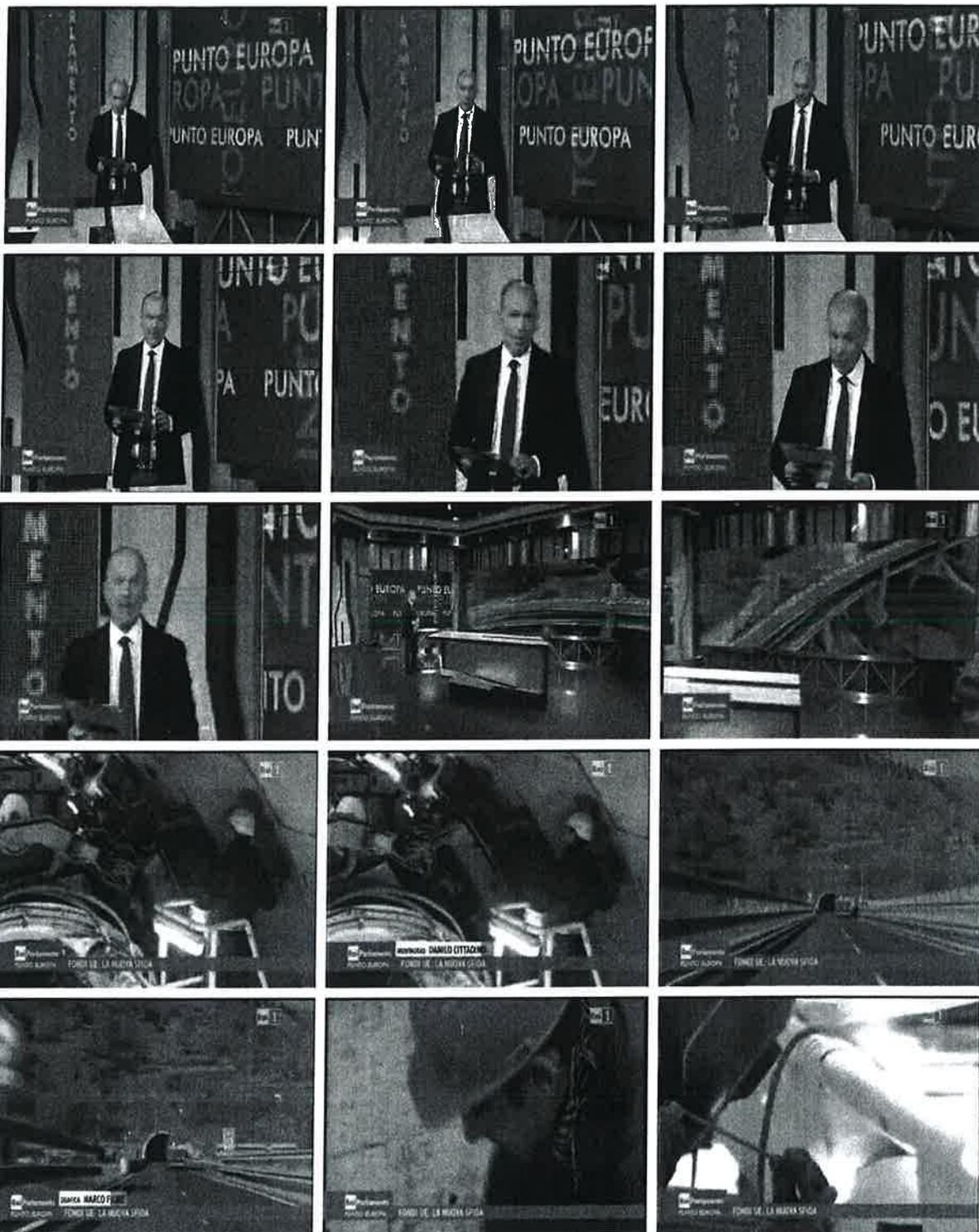
**Torino.** The Number 6 è la riqualificazione in 36 appartamenti del palazzo Valperga Galleani



**Bologna.** Un rendering che mostra parte del progetto Fico

RAI PARLAMENTO PUNTO EUROPA (Ora: 06:24:23 Min: 5:32)

Il rilancio del settore edile, l'ANCE sostiene che bisogna cambiare mentalità e strategia nella gestione dei fondi.



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

La reazioni. De Albertis: ora paritetico rapporto imprese-stazioni appaltanti

# L'Ance «incassa» la modifica sulla soglia del sistema Soa

Non mancherà il lavoro per il passaggio dei pareri delle commissioni parlamentari. Le reazioni degli attori del mercato all'approvazione in prima lettura del Codice appalti sono, infatti, parecchio contrastate: tra i molti segnali di soddisfazione, arrivano anche altrettante richieste di correzioni e aggiustamenti.

A partire dall'Ance. Il suo presidente, **Claudio De Albertis** sottolinea che «nel nuovo testo ci sono una serie di elementi che per noi sono molto positivi, come la trasparenza, le regole chiare ma, soprattutto, un rapporto paritetico tra imprese e stazioni appaltanti». Un chiaro riferimento alle correzioni operate in parte che riguarda la qualificazione degli operatori economici: i costruttori avevano chiesto la revisione della soglia da un milione di euro per le attestazioni Soa e l'hanno ottenuta. «Guardiamo certamente con favore a questa modifica, anche se resta qualche punto che potrà essere oggetto di correzione: riguarda ancora la discrezionalità eccessiva delle stazioni appaltanti», prosegue De Albertis. Non piace la possibilità riconosciuta alla Pa di recedere dal contratto nel caso in cui vengano iscritte riserve superiori al 15% e non piace il riferimento troppo generico, tra i criteri reputazionali, ai contenuti precedenti delle imprese.

Chiede correzioni anche **Maria Antonietta Portaluri**, direttrice generale di Anie Confindustria: il Codice «va ancora rivisto in un'ottica di maggiore semplificazione burocratica e di riduzione degli oneri». In particolare, «non si comprende il mantenimento del soccorso istruttorio a titolo oneroso per le imprese, mentre dovrebbe essere abrogata una simile previsione. Deve essere ripensato il sistema di qualifi-

## LE RICHIESTE

Portaluri (Anie-Confindustria): servono più semplificazione e riduzione degli oneri comuni: nodi sulla definizione dei soggetti aggregatori

cazione: delle imprese sulla base del principio secondo cui chi esegue le prestazioni deve essere adeguatamente specializzato in tali attività, salvaguardando la specificità dei settori speciali».

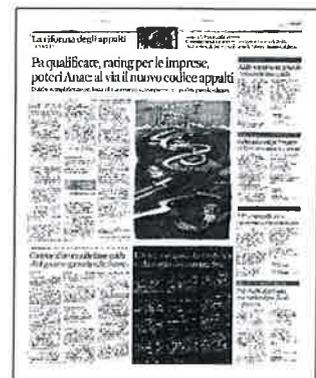
Qualche stoccata arriva anche dal lato dei progettisti. Il presidente del Consiglio nazionale degli architetti, **Leopoldo Freyrie** parla di «giudizio positivo» riferito «all'impianto politico e culturale del provvedimento che marca una significativa discontinuità rispetto alla farraginosa normati-

va precedente». Meno positivo il presidente del Consiglio nazionale degli ingegneri, **Armando Zambrano**, che rimarca «il contrasto con i principi della centralità della progettazione», promessi alla vigilia. Nel testo, infatti, «manca un capitolo dedicato ai servizi di ingegneria e architettura ed è un male perché non possiamo essere accomunati a tutti gli altri servizi».

L'Ance, per bocca del suo delegato ai Lavori pubblici, **Alessandro Bolis**, guarda con favore alla «netta discontinuità rispetto al passato», ma sottolinea le «possibili criticità che potrebbero emergere soprattutto dalla definizione dei soggetti aggregatori e da quella dell'offerta economicamente più vantaggiosa». Il vicepresidente di Legambiente, **Edoardo Zanchini**, infine, auspica che con il nuovo Codice si possa «chiudere una brutta pagina, lunga quindici anni, segnata troppo spesso da sprechi, corruzione e illegalità». Fino ad oggi «con la legge Obiettivo sono stati buttati decine di miliardi di euro in grandi opere definite strategiche che avrebbero dovuto modernizzare e rilanciare il Paese e che, invece, hanno portato ad una serie di cantieri infiniti o di progetti rimasti sulla carta».

**Gi. L.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Intervista a **Claudio De Albertis**

# «Per le imprese si tratta di un cambio epocale»

● Il presidente dell'Ance: «Bene l'offerta vantaggiosa e il ruolo di Cantone, la sua struttura è in grado di controllare tutti i 16 miliardi di appalti annui»

**Massimo Franchi**

«Un provvedimento importante che arriva dopo la legge delega e a cui seguirà, speriamo in tempi brevi le Linee guida. Superiamo il massimo ribasso con l'offerta economicamente vantaggiosa e avremo nell'Anac di Cantone un deterrente alla corruzione e un controllo degli appalti». **Claudio De Albertis**, dopo mesi agitati, è tornato in sella della Ance, l'associazione nazionale costruttori edili. Sta ancora studiando il testo uscito dal consiglio dei ministri per valutarlo in tutte le sue norme «fra soddisfazione per le modifiche da noi suggerite e le criticità rispetto ad alcune soglie che non sono state modificate come da noi richiesto».

**Presidente De Albertis, partiamo dalla grande novità del Codice: l'addio al "massimo ribasso" e l'arrivo della "offerta economicamente vantaggiosa". Ci spiega cosa cambia dal punto di vista pratico per un'impresa vostra associata?**

«Il "massimo ribasso" è un numero, una percentuale rispetto all'importo complessivo. E basta. Il nuovo sistema dell'offerta economicamente vantaggiosa, che noi appoggiamo, invece prevede anche altri parametri. Per esempio il tempo di esecuzione più altri parametri tecnici sul progetto. In questo modo non si vince più solo risparmiando in gran parte sul costo del lavoro ma puntando sulla qualità del progetto, sui tempi di esecuzioni delle opere. Un cambio di mentalità importantissimo che abbiamo contribuito a raggiungere. In più siamo molto soddisfatti per l'introduzione della Soa (la certificazione obbligatoria per partecipare alle gare d'appalto, ndr) con requisiti precisi e condivisi. Siamo infine contenti che per la Stazione appaltante sia stata mantenuta

una soglia bassa, quella dei 150 mila euro di importo, anche perché l'84,5 per cento degli appalti in Italia ha un valore sotto il milione di euro».

**L'altra grande novità riguarda i tanti poteri affidati all'Anac di Cantone. Qualcuno ormai parla di "salvatore della patria".**

«Diciamo che con il nuovo Codice ha un ruolo molto importante. Cantone viene chiamato spesso in causa, ma non va dimenticato che il compito dell'Anac non è solo quello di debellare la corruzione negli appalti ma anche quello di Vigilanza e controllo degli appalti pubblici».

**La struttura che guida, l'Autorità nazionale anti corruzione, è in grado di portare a termine questo compito? C'è chi ha dei dubbi...**

«La struttura mi sembra molto ben dotata e capace ma è chiaro che il fronte appalti pubblici in Italia muove ben 16 miliardi l'anno. Si tratta dunque di un lavoro molto oneroso. Detto questo, meglio che ci sia qualcuno che controlli e che possa fare da deterrente contro la corruzione e le pratiche illegali».

**Veniamo agli altri principi generali del Codice. Che cosa vi soddisfa e che cosa no.**

«Ci dà un po' di preoccupazione una certa arbitrarietà che rimane in capo alle Stazioni appaltanti. Faccio un esempio per farmi capire meglio dai lettori. Se c'è una gara d'appalto da 10 milioni. Se la mia impresa ha delle riserve anche su solo il 15 per cento del totale della gara, la Stazione appaltante può recedere dal contratto, mettendo l'impresa in grande difficoltà. Per evitare questi problemi servono progetti molto precisi ed esecutivi. Ma non sempre è così e in quel caso il rischio di impre-

sa è alto».

**Altre norme che vi lasciano perplessi?**

«Noi abbiamo appoggiato l'idea dell'esclusione di imprese per quello che abbiamo deciso di chiamare "requisiti reputazionali". Però si è lasciata troppa libera interpretazione al termine "contenzioso". Se il contenzioso dipende da "inadempienze mie" sono d'accordo, ma se dipende da un progetto non fatto bene, credo che non sia giusto».

**Ora al Codice dovranno seguire le linee guida. Che cosa chiedete?**

«Innanzitutto tempi stretti. E' stata rispettata la scadenza del 18 aprile, ma ora le novità vanno digerite dalle Stazioni appaltanti e va evitato un transitorio eccessivamente lungo. Le regole hanno bisogno di tempo per tramutarsi in uno schema procedurale».

**Bene più poteri a Cantone contro corruzione e pratiche illegali**

**«Bene avere rispettato la scadenza del 18 aprile. Ora in fretta le Linee guida per evitare un periodo transitorio lungo»**



GR1 H. 10:00 (Ora: 10:00:58 Sec: 52)

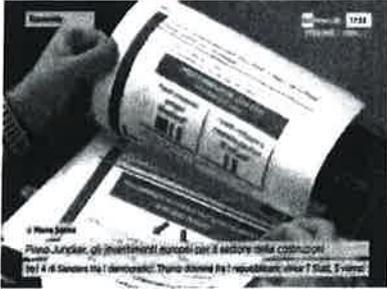
Sbloccare semplificare riducendo la burocrazia è quanto si propone la riforma degli appalti all' esame del Consiglio dei ministri riunito a Palazzo Chigi grande attesa da parte delle imprese, il parere del Presidente dell' ~~ANAS~~ l' associazione dei costruttori edili ~~CONTRICOM EDILCON~~

GR3 H. 18.45 (Ora: 18:52:00 Min: 1:34)

Nelle prossime settimane partirà una piano per la ricerca da due miliardi e mezzo. Intanto novità sul codice per l'assegnazione degli appalti: il presidente ~~CONTRICOM EDILCON~~ ha qualche riserva sul provvedimento.

L'ECONOMIA (Ora: 17:52:38 Min: 1:53)

Piano Juncker, gli investimenti europei per il settore delle costruzioni. Il commento di **Claudio De Albertis**, Presidente ANCE e di Ennio Cascetta, Resp. Ministrero Infrastrutture e Trasporti.



**Programmazione 2014-2020.** L'associazione dei costruttori presenta oggi un monitoraggio delle opportunità

# All'edilizia 15 miliardi di fondi Ue

**Ance:** il partenariato istituzionale leva per l'uso efficiente delle risorse

**Giorgio Santilli**

Ci sono 15,2 dei 51,8 miliardi della programmazione dei fondi strutturali Ue 2014-2020 che sono potenzialmente destinati al settore delle costruzioni. La stima è contenuta in una ricerca del Servizio studi dell'Associazione nazionale dei costruttori edili, curata da Romain Bocognani, che sarà presentata oggi.

Obiettivo della giornata di lavoro organizzata dall'Ance non è soltanto quello di una ricognizione puntuale e dettagliata dei diversi programmi finanziati con le risorse Ue da presentare agli imprenditori per aiutarli a orientarsi nella mappa delle opportunità date dai fondi. L'Ance vuole anche segnare una forte discontinuità della «visione strategica» puntando sull'«uso efficiente» di queste risorse: Domenico De Bartolomeo, delegato Ance sui fondi Ue, lancerà il «partenariato istituzionale» in una chiave di alleanza pubblico-privato che utilizzi i fondi pubblici come leva per finanziare progetti territoriali

più ampi. Il nuovo approccio si regge su due pilastri: la partnership è «fondamentale per definire una visione dello sviluppo a livello locale e assicurare un coinvolgimento dei capitali privati»; le risorse pubbliche «devono essere utilizzate per governare il processo di sviluppo territoriale e/o di riqualificazione urbana e intervenire solo su operazioni strategiche per lo sviluppo e/o per la riqualificazione»

È il «modello Marsiglia», un caso di riqualificazione urbana che ha fatto scuola in Europa e che i costruttori italiani perseguono ormai da qualche anno come punto di riferimento delle politiche urbane: nel contesto dei fondi Ue è anche una carta per non giocare solo in difesa, rincorrendo i bandi dei singoli finanziamenti o le percentuali di spesa dei singoli programmi, ma per proporre in anticipo alle amministrazioni idee e soluzioni capaci di superare i fallimenti degli ultimi 20 anni. Progetti per lo sviluppo del territorio, in una chiave di «servizio» ai

cittadini che la stessa programmazione 2014-2020 propone, a livello europeo e italiano, come punto di rottura rispetto a un tempo in cui la programmazione riguardava genericamente progetti più o meno cantierabili, frammentati, senza valutazione dell'impatto sulle economie e sui servizi. Basta con la corsa a tesoretti piccoli o grandi in una fase in cui per altro le risorse al settore delle costruzioni (per esempio con i programmi infrastrutturali) sono stati drasticamente ridimensionati. In questa chiave, i 15 miliardi calcolati dall'Ance, pari al 30% del totale, restano una quota importante per mettere in moto investimenti rilevanti. Se a Marsiglia - è il ragionamento che si fa in Ance - 5 miliardi hanno prodotto investimenti per 40 miliardi, in Italia 15 miliardi giocati in questa chiave strategica possono almeno produrre investimenti per 30.

«Negli ultimi trenta anni le politiche europee di convergenza sono state di divergenza e hanno completamente

fallito in Italia», dice Rudy Girardi, che è vicepresidente Ance con la delega al centro studi. Se oggi l'obiettivo è la discontinuità forte rispetto a questi fallimenti, benvenuta è la legge di stabilità 2016 che, attraverso la clausola europea per gli investimenti, attribuisce al concreto avvio dei fondi Ue un ruolo primario per il rilancio degli investimenti in Italia. Il passato con i suoi fallimenti e le sue distorsioni continua, tuttavia, a incomberne in molti aspetti della politica di coesione e l'Ance lancia un nuovo allarme per quello che una volta si chiamava Fas (Fondo aree sottoutilizzate) e oggi si chiama Fsc (Fondo sviluppo e coesione), ancora una volta «prestato» a utilizzi impropri. Degli 8.126 milioni del fondo assegnati finora, 4.780 sono stati affidati direttamente per la via legislativa senza nessuna verifica di coerenza programmatica. «Il fondo è stato in parte utilizzato per far fronte a esigenze di finanza pubblica ed è alto il rischio di ripetere gli errori commessi con la passata programmazione».

## I fondi Ue per l'edilizia

Dati in milioni di euro

### FONDI STRUTTURALI EUROPEI: LE RISORSE DI INTERESSE DEL SETTORE

Ferrovie	1.810,23
Rinnovo infrastrutture pubbliche sul piano dell'efficienza energetica (compresi alloggi)	1.700,23
Rischio idrogeologico	1.124,39
Protezione, sviluppo e promozione del patrimonio culturale e pubblico	1.007,07
Trattamento acque reflue	1.005,08
Trasporti urbani	886,84
Tic: rete a banda larga ad altissima velocità	715,83
Porti marittimi	650,30
Infrastrutture sociali per lo sviluppo regionale e locale	602,71
Edilizia scolastica (istruzione primaria e secondaria)	487,46
Altre misure	5.209,94
<b>Totale</b>	<b>15.200,09</b>

### FONDO PER LO SVILUPPO E LA COESIONE: LE RISORSE ASSEGNATE

Assegnazione con delibera Cipe	3.345,93
- Banda ultra larga	2.200
- Rischio idrogeologico	550
- Contratti di sviluppo	250
- Programma di metanizzazione del Mezzogiorno	140
- Edilizia scolastica (#Scuolebelle)	60
- Polo industriale di Piombino	50
- Cittadella giudiziaria di Salerno	26,53
- Sito di Interesse Nazionale (SIN) di Brindisi	25
- Investimenti per l'isola di Lampedusa e Linosa	20
- Area industriale di Trieste	15,4
- Altri	9
Assegnazione per via legislativa	4.780,9
- Interventi infrastrutturali "Sblocca Italia"	3.050
- Incentivi alle imprese	1.503,9
- Finanziamento zone franche urbane	175
- Legge di stabilità 2015 (tab.E)	40
- Servizi socio educativi per la prima infanzia	12
<b>Totale</b>	<b>8.126,83</b>

Fonte: elaborazione Ance su documenti pubblici

DA MARTEDÌ 23 FEBBRAIO I tuoi soldi: come vincere le paure con il Corso di educazione finanziaria

EUROPA E LONDRA

Il rischio del patto tra due debolezze

di Adriana Cerretti

Sembrava, anzi alla vigilia... che sarebbe stato tutto in discesa il vertice europeo anti-Brexit quasi un atto notarile per apporre di firme in calce a un testo preconciso.

Per questo al di là del solito mantra da tutti condiviso, e tra l'altro ripescato dal laburista Tony Blair, sull'Unione meno burocratica, più semplice nelle regole competitive e delle politiche, Cameron voleva ben altro: un grande impatto della sovranità nazionale su mercato unico, integrazione dei servizi finanziari e banche, libera circolazione dei lavoratori e beneficiari sociali.

Vertice Ue. Il presidente Tusk: intesa unanime - Cameron: status speciale per Londra - Lite sui migranti, Vienna avvia la stretta

Accordo europeo anti Brexit

Asse Renzi-Merkel contro Austria e paesi dell'Est sui ricollocamenti dei profughi

Raggiunto a Bruxelles un accordo unanime con Londra per seminare l'uscita del Regno Unito dall'Unione. Cameron: «Avremo uno status speciale». Sfumata la minaccia greca di un veto se i Paesi chiudono le frontiere. Intanto l'Austria avvia la stretta sui profughi nonessenziali

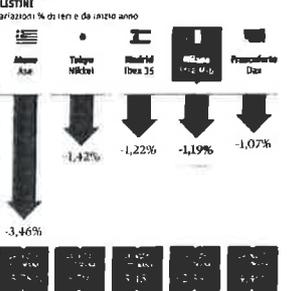
LE MOSSE DI LONDRA

«Consulta» in stile British

Per far fronte a una richiesta impossibile, Londra, potrebbe esigere per sé stessa una soluzione creativa, ma questa, e formalmente, fuori dai menù presentati a Bruxelles. La verità è che attraverso il sistema britannico di lazarizzazione dei poteri delegati, recuperare, cioè, parte della sovranità che Westminster ha ceduto all'Unione.

Borse negative. Pesa il calo petrolifero

Le LISTINE Variazioni % di ieri e da inizio anno



Tokyo alle prese con il super-yen

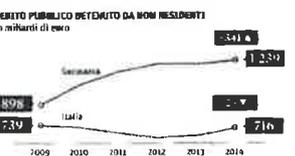
di Stefano Careri - pagina 9

Berlino in testa nella Ue con 1.239 miliardi di bund «esteri»: così gli altri Paesi pagano i salvataggi tedeschi

Germania, record di debito «esportato»

di Marco Fortis

La Germania è universalmente nota come un grande Paese esportatore di manufatti. Pochi sanno invece che è anche la nazione europea maggiore esportatrice di debito pubblico. Infatti, il debito tedesco finanziato da non residenti ha raggiunto a



SVILUPPO BLOCCATO

Troppi vincoli, Shell ritira il piano da 2 miliardi

di Jacopo Gilliberto

Shell si arrende. Con le regole e i divieti decisi in dicembre dal governo olandese di evitare un referendum antirivelle, la compagnia olandese non ha più alcun interesse a investire miliardi di euro nel mar Ionio, sotto il cui

fondale si annunciano giacimenti rilevanti di idrocarburi. Intenzioni inaspettate. La Shell preferisce investire altrove i soldi che gli olandesi pagano con il consumo di Lelio Meo

OGGI PLUS 24 Gestire gli investimenti e difficile anche per i vip: ecco come si informano

IL PREZZO PAGATO DALL'EDILIZIA

Non sprechiamo la riforma degli appalti

di Claudio De Albertis

C'era un direttore. Sotto anni di crisi hanno devastato il settore delle costruzioni. Abbiamo perso oltre 80 mila imprese e quasi 800 mila lavoratori, compreso l'intero. Nonostante i dati drammatici, le aziende rimaste sul campo credono nella ripresa del settore, sperando che il mercato si apra con maggiore competitività e soprattutto nel segno dell'innovazione.

PANORAMA

L'Economia: 25 miliardi nel 2016 l'effetto della «spending review»

Una riduzione di spesa di 25 miliardi con effetti dal 2016, realizzata con gli interventi di spending review adottati dal Governo partire dal 2010 fino all'ultima legge di stabilità. Il quadro sui tagli alla spesa fornito in una nota dal ministero dell'Economia. - pagina 10

CORTE DEI CONTI I DANNI IMPUNITI DEGLI ENTI

Alla Pa rimborsato un euro su tre di Gianni Trovati

di Gianni Trovati - pagina 10

Via tutti i canguri, «Esplazza»

Via tutti i canguri? È un ipotesi in corso, così il presidente del Senato Pietro Grasso conferma l'ipotesi all'istituto - mitica legge di Sale - per sbloccare l'ingasse sulle unioni civili - pagina 12

Istat: nacite al minimo e picco di mortalità

Report dell'Istat: Italia in decrescita e sempre meno capace di attrarre stranieri in età attiva. Nel 2015 la popolazione si è ridotta di 130 mila unità (-2,3 per mille). - pagina 20

FOCUS BANCHE

Visco: la Bce può accettare Npl con garanzie

Il governatore della Banca d'Italia Ignazio Visco ritiene possibile che la Bce accetti come collaterale i crediti deteriorati controllati dalle banche italiane attraverso lo strumento Cacc. Il governatore ha rilasciato un'intervista al giornale tedesco Wochenzeitung nella quale, a proposito del bail in, aggiunge: «Dobbiamo intraprendere la revisione del bail in entro il 2015 utilizzando le risorse apprese».

DOSSIER

CscC: il bail-in rallenta l'economia

Nicoletta Fieschi - pagina 16

CONTENZIOSO

Giudici fiscali, una riforma per più certezze

di Enrico De Mita

Il Governo ripropone la partita del contenzioso tributario e il ministro si appresta a cancellare il problema di una selezione dei giudici tributari che cancelli i rapporti fra l'attività privata e quella giudiziaria. Con l'obiettivo di avviare un processo di nuovo terzo.

Table with market data including indices (FTSE 100, DAX, CAC 40, Nikkei 225, S&P 500), commodities (Gold, Oil, Wheat), and various stock prices.



IL PREZZO PAGATO DALL'EDILIZIA

## Non sprechiamo la riforma degli appalti

di **Claudio De Albertis**

**C**aro Direttore, otto anni di crisi hanno devastato il settore delle costruzioni: abbiamo perso oltre 80 mila imprese e quasi 800 mila lavoratori, compreso l'in-

dotto. Nonostante i dati drammatici, le aziende rimaste sul campo credono nella ripresa del settore, a patto che si operi in un mercato realmente competitivo in cui la professionalità e il

### LA VALUTAZIONE DELLE IMPRESE

Per la valutazione si dovrà tener conto di indici di maggior affidabilità finanziaria e patrimoniale e della condotta sugli adempimenti contrattuali

### LA PROGETTAZIONE

È essenziale confrontarsi su progetti realmente esecutivi e quindi debitamente validati: ognuno in questo modo deve rispondere dei propri errori

rispetto delle regole costituisca l'elemento premiante. È un enorme sforzo che il nostro sistema sta affrontando per contribuire concretamente alla crescita virtuosa del Paese.

Una parte importante delle nostre imprese opera nel settore delle opere pubbliche, un mercato ipernormato nel quale peraltro non sono mancate alterazioni anche e soprattutto nel segno dell'illegittimità.

Continua > pagina 20

## Non sprechiamo la riforma degli appalti

Trasparenza, efficienza, tempi e costi certi gli obiettivi da raggiungere con il nuovo codice

di **Claudio De Albertis**

> Continua da pagina 1

**O**gni 20 anni nel nostro Paese assistiamo a una riforma dei lavori pubblici. Auspicavamo da tempo che venissero riscritte le regole che sovrintendono al mondo degli appalti, necessità che i recenti accadimenti hanno ampiamente confermato. Il nuovo codice degli appalti è l'occasione per imprimere una definitiva svolta in termini di efficienza, trasparenza, rispetto delle regole con tempi e costi certi nell'esecuzione delle opere. Obiettivi in parte già colti dalla legge delega approvata in Parlamento, ma che ora devono trovare piena e concreta applicazione nel nuovo codice degli appalti, che si sta scrivendo in queste ore, e nelle linee guida che ne seguiranno. Il termine del 18 aprile, dettato dalla norma comunitaria per tali adempimenti, ha imposto al Governo di agire con grande celerità. Una fretta comprensibile, ma che non deve andare a scapito della qualità del prodotto finale, frutto di un virtuoso punto di incontro tra la domanda e l'offerta nell'ambito dei lavori pubblici, raggiungibile solo attraverso un confronto effettivo con tutti gli operatori coinvolti.

A tal fine voglio approfittare di questa sede per puntualizzare alcune questioni fondamentali per assicurare al Paese un nuovo modello di progettazione e realizzazione delle infrastrutture pubbliche.

Proponiamo innanzitutto un sistema di qualificazione delle imprese più stringente nel quale la rivisitazione dell'attuale sistema Soa punti a una maggiore valorizzazione dei criteri qualitativi e reputazionali. Per la valutazione delle imprese, si dovrà tener conto, infatti, anche di indici di maggior af-

fidabilità finanziaria e patrimoniale nonché della condotta, in termini di adempimento contrattuale, durante l'esecuzione dei lavori. Criteri che comunque non potranno essere esaminati gara per gara perché obbligheremmo le stazioni appaltanti a un complicato lavoro multidisciplinare, con effetti devastanti e pesanti ritardi nell'affidamento dei lavori, anche per la diffusa mancanza di professionalità adeguate. E lo stesso meccanismo di qualificazione dovrebbe valere anche per la pubblica amministrazione così da stabilire un dialogo virtuoso con le imprese.

Altro elemento essenziale riguarda la progettazione. È indispensabile confrontarsi su progetti realmente esecutivi e quindi debitamente validati: ognuno deve poter rispondere dei propri errori. In questa ottica, dovrà essere non solo predisposto ma anche disponibile un quadro puntuale di garanzie contrattuali effettivamente esigibili.

Per quanto riguarda, invece, i sistemi di aggiudicazione delle gare, prendiamo atto con sollievo che il sistema del massimo ribasso è stato definitivamente accantonato, preferendo, come da noi auspicato, un sistema dove la qualità del progetto prevalga su fattori meramente contabili. Un obiettivo che potrà essere pienamente raggiunto solo se l'individuazione delle commissioni di aggiudicazione sarà di effettiva pertinenza dell'Anac, a garanzia dell'imparzialità e competenza dei commissari di gara. Estrema importanza assume anche, per le gare di importo più contenuto, che rappresentano la stragrande maggioranza del mercato, il sistema anti-turbativa d'asta che consentirà peraltro alle stazioni appaltanti di avere imprese aggiudicatarie in grado di poter svolgere effettiva-

mente i lavori appaltati. Ci sono anche alcune criticità come l'anomalia, peraltro già contenuta nella legge delega, che, sul modello delle bad company mutate da altri ambiti industriali e finanziari, consente alle imprese in avanzato stato di crisi di fare concorrenza sleale a chi ha sempre rispettato le obbligazioni contrattuali, anche nei confronti delle maestranze e dei fornitori. Condivisibile appare, poi, l'introduzione nel nostro settore della digitalizzazione, che dovrà avvenire gradualmente in modo facoltativo e sperimentale, così da favorire una crescita culturale effettiva e non solo formale del nostro settore, senza mettere in crisi le stazioni appaltanti. Infine, è necessario salvaguardare le norme esistenti in materia di realizzazione di opere di urbanizzazione a scapito, così come va tutelata la possibilità per i privati di presentare proposte di project financing, garantendo il diritto di prelazione del proponente. Principio questo che in un momento di grave carenza di finanze pubbliche ha consentito e consentirà ai privati di presentare numerosi progetti di pubblica utilità.

Come vede Direttore, si tratta di accorgimenti che in linea con gli obiettivi prefissati dalla legge delega mirano a delineare un quadro regolatorio efficiente e a ristabilire una corretta competizione tra le imprese, superando definitivamente la logica ottocentesca suddito-sovrano che troppo spesso contraddistingue il rapporto tra cittadini, imprese e pubblica amministrazione e garantendo un processo ispirato a moderni principi di sana competitività nelle interesse primario del Paese.

Non perdiamo questa occasione.

L'autore è presidente dell'Ance

© RIPRODUZIONE RISERVATA

# Mattone, segno più dopo oltre 4 anni costruzioni su del 3,8% a novembre

## LA RIPRESA

ROMA Il credito più facile e il petrolio a basso prezzo hanno certamente fatto la loro parte. Ma a dare una mano al rilancio dei cantieri, con piogge scarse come non si vedevano da anni, è stato anche il meteo, secondo l'Istat. Così, numeri alla mano, la ripresa del settore delle costruzioni non è mai stata così vicina. A novembre, secondo gli ultimi dati dell'Istituto di statistica, la produzione è cresciuta del 3,8% rispetto all'anno precedente, l'aumento più alto dall'inizio della crisi (febbraio 2008) e il primo segno più «da oltre quattro anni».

Anche su base mensile c'è una crescita del 2,9%, la migliore dell'anno. E anche se il bilancio dei primi undici mesi del 2015 resta negativo, con un calo medio del 2%, tra gli operatori, comunque, prevale l'ottimismo. L'ufficio studi della società di intermediazione immobiliare Tecnocasa segnala, infatti, che il settore «ha finalmente intrapreso la strada dell'uscita da una crisi molto lunga e si sta av-

viando verso una fase caratterizzata dalla stabilità dei prezzi e dall'aumento delle transazioni».

## LE STIME

Nel 2016 il gruppo stima che ci saranno 460.000-470.000 compravendite, e una contrazione dei prezzi inferiore al 2%. Del resto, a giudizio della società, «c'è desiderio di acquistare casa grazie alla fiducia ritrovata e ad un accesso al credito decisamente migliorato». Più richieste sono le prime case, ma potrebbe «ritrovare vigore» anche le compravendite di case come investimento e case vacanze, grazie ai prezzi convenienti.

Finora la domanda ha riguardato principalmente le grandi città e ora, secondo Tecnocasa,

**È LA CRESCITA  
MAGGIORE DAL 2008  
PREVISIONE DELL'ANCE:  
TORNERANNO  
AD AUMENTARE  
GLI INVESTIMENTI**

potrebbe estendersi all'hinterland e ai capoluoghi di provincia.

Anche l'Ance, l'associazione dei costruttori edili, prevede nel suo ultimo Osservatorio congiunturale che, nell'anno in corso, tornerà il segno più per gli investimenti nelle costruzioni. Grazie anche all'impatto di una legge di stabilità amica - tra agevolazioni fiscali, eliminazione della Tasi sulle prime case e un rilancio dei cantieri pubblici - gli investimenti potrebbero aumentare dell'1% in termini reali, interrompendo un trend negativo in atto dal 2008.

L'associazione ricorda che dall'inizio della crisi il mattone ha perso 502 mila posti di lavoro, oltre uno su quattro, ma che ci sono segnali positivi nei dati del secondo trimestre 2015, quando l'occupazione ha segnato una crescita del 2,3%. Altre buone notizie per l'edilizia sono arrivate dai dati Istat sui prezzi nel terzo trimestre, che hanno visto il primo aumento da quattro anni a questa parte con un +0,2% rispetto al trimestre precedente.

R. Ec.



# Costruzioni vicine alla svolta

Secondo l'ultimo rapporto dell'Ance, dopo anni di ribassi, nel 2016 il settore dovrebbe crescere dell'1%. Già in aumento l'occupazione

di Teresa Campo

**I**l 2016 potrebbe essere l'anno di svolta per il settore delle costruzioni che potrebbe tornare a crescere dell'1% grazie ai provvedimenti adottati dal Governo e, in particolare ad alcune misure contenute nella Legge di Stabilità. È quanto prevede l'Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni dell'Ance (Associazione nazionale costruttori edili). Riguardo a quest'anno lo studio rileva che i modesti segnali positivi dell'economia ancora non coinvolgono il mondo delle costruzioni che continua a evidenziare cali dei livelli produttivi, sebbene in rallentamento. La stima formulata dall'Ance, associazione presieduta da Claudio De Albertis, per il 2015 parla di riduzione dell'1,3% degli investimenti in costruzioni in termini reali dopo i significativi cali degli anni precedenti (-7% nel 2013 e -5,2% nel 2014). Comunque, il sentiment delle imprese associate conferma un'aspettativa di allentamento della crisi e, cosa importante, si registra un primo segnale positivo sul fronte occupazione che, dopo 19 trimestri

consecutivi al ribasso, nel secondo trimestre è tornato finalmente a crescere (+2,3%). Ma non è che un assaggio. Secondo le previsioni dell'Ance il 2016 porterà una crescita dell'1% in termini reali degli investimenti in costruzioni che interrompe il trend negativo in atto dal 2008. Un'inversione di tendenza guidata dal prolungamento della crescita del comparto della riqualificazione del patrimonio abitativo, dal cambio di segno nelle opere pubbliche, dopo un decennio di forti cali, e da un'attenuazione della caduta dei livelli produttivi nella nuova edilizia abitativa e nel non residenziale. Sul fronte del mercato privato, grazie alla proroga, fino a dicembre 2016, del potenziamento delle agevolazioni fiscali per ristrutturazioni edilizie e interventi di efficientamento energetico degli edifici, l'Ance prevede per il 2016 un

ulteriore aumento dell'1,5% annuo degli investimenti. L'introduzione della detrazione Irpef del 50% dell'Iva per l'acquisto di abitazioni in classe energetica A o B potrà mitigare il calo delle nuove costruzioni attraverso l'accelerazione degli interventi in corso di realizzazione, dando impulso al mercato immobiliare. L'Ance stima infatti per il 2016 investimenti in nuove abitazioni ancora in calo del 3,5% in termini reali, molto meno però rispetto agli anni precedenti (-6% nel 2015, -13,9% nel 2014).

Inoltre, dopo un aumento del 10,8% delle compravendite di immobili a uso abitativo nel terzo trimestre, il 2015 si chiuderà con 440 mila transazioni, +5,3%. Nel 2016 l'espansione di questo mercato arriverà a +13,5%, 500 mila unità, un aumento che si rifletterà sul ricorso al credito. Questi dati evidenziano l'uscita dalla pesante crisi del mattone residenziale che tra il 2007 e il 2013 ha falciato (-53,6%) il numero di compravendite. Il rinnovato interesse verso il bene casa è confermato anche dai dati Istat relativi alle intenzioni di acquisto di abitazioni da parte delle famiglie, che tornano a crescere a livelli tra i più alti degli ultimi anni, e cioè del 2,8%. (riproduzione riservata)



Claudio De Albertis



# I GUAI DI PALAZZO CHIGI

## Renzi inaugura la Variante ma non paga le imprese

*Il premier taglia il nastro dopo 33 anni: «Via libera giunto tardi. Poi merito agli operai»  
Ma l'Ance denuncia: «Lo Stato impiega ancora più di cinque mesi per saldare le aziende»*

### il caso

di Anna Maria Greco  
Roma

**C**i sono voluti 33 anni, ma alla fine il premier Matteo Renzi inaugura la Variante di Valico, che Autostrade per l'Italia ha aperto ieri al traffico. Un'opera per potenziare 59 km di rete (32 in variante), costata 4,1 miliardi di investimento dai 2,5 previsti nel 1997. Per i lavori sono stati necessari 9 anni, ma ne sono serviti 24 per passare dalla prima idea progettuale all'ultima autorizzazione del 2006.

E mentre si festeggia questo indubbio successo, l'affermazione di un primato tecnologico italiano, non si può non sottolineare come anche in que-

sto caso sia stata clamorosa la lentezza della macchina burocratica. Lo ha rilevato anche il capo del governo, pur volgendola in positivo: «Nessuno al mondo ci mette 24 anni a dare il via libera. Ma quando c'è il via libera, i nostri lavoratori sono in grado di fare cose che altrove non sanno fare».

Il dito nella piaga lo aveva già messo il presidente dell'Ance, Claudio De Albertis, commentando la legge di Stabilità appena approvata dal Parlamento. «Un voto estremamente positivo», quello dei costruttori italiani, ma molto dipenderà dalla «effettività» delle norme, perché il problema è sempre passare dalla teoria alla pratica. Il numero uno dell'associazione presentava i dati dell'Osservatorio congiunturale dell'Ance, con la previsione di una svolta nell'edilizia per il prossimo anno: un più 1 per cento degli investimenti sulle costruzioni. Stima «prudenziale» perché, ha aggiunto De Albertis, «sappiamo benissimo che nel mondo dei lavori pub-

blici, dallo stanziamento alla cantierizzazione passa purtroppo troppo tempo, e perché anche la volontà di intraprendere dei nostri colleghi si misura nel tempo e soprattutto con gli enti che autorizzano i Comuni che hanno proceduto fin troppo lunghe».

Lunghissimi, poi, continuano a essere i tempi di pagamento alle imprese, anche se da un paio d'anni c'è un lento miglioramento: il 78 per cento di quelle che lavorano per il settore pubblico ha registrato nel secondo semestre 2015, ritardi nei pagamenti della Pubblica amministrazione. «I tempi medi di pagamento - accusa il rapporto - continuano a superare i limiti fissati dalla direttiva europea, che rimane in larga misura disattesa». In media, le imprese continuano ad essere pagate dopo 166 giorni (5 mesi e mezzo dopo l'emissione degli stati di avanzamento lavori), contro i 60 giorni previsti dalla normativa comunitaria.

Per l'Ance ciò rappresenta un «fattore di rischio» nella strategia di rilancio delle politiche infrastrutturali avviata dal governo. Infatti, i ritardi nei pagamenti dei lavori pubblici continuano ad incidere negativamente sul funzionamento dell'economia e determinano effetti negativi su occupazione e investimenti nell'edilizia. Un allarme lanciato anche da Bankitalia e dalla stessa Commissione europea.

L'indagine realizzata tra le imprese associate ha accertato che il 54 per cento di quelle che hanno subito ritardi hanno allungato i tempi di pagamento ai propri fornitori, il 43 per cento ha ridotto i propri investimenti e un quarto ha ridotto il numero dei dipendenti. Inoltre, le aziende sopportano costi elevati per l'utilizzo degli strumenti finanziari necessari a far fronte alla mancanza di liquidità, e di conseguenza diminuiscono i loro margini e aumenta la loro situazione di debolezza finanziaria. Il problema, insomma, rimane «irrisolto».

### I numeri delle lungaggini

**78%**

È il totale delle imprese che lavorano per la Pubblica amministrazione e vengono pagate in ritardo

**166**

I giorni che servono, in media, a un'impresa per vedersi saldato il credito dalla Pa nel settore dei lavori pubblici

**43%**

Le imprese che lavorano per la Pa che sono state costrette a ridurre i propri investimenti, il 25% ha tagliato i dipendenti

### PROBLEMA IRRISOLTO

I costruttori lamentano: un quarto ha ridotto il numero dei dipendenti

**Congiuntura.** Le previsioni dell'osservatorio Ance

# Costruzioni, 2016 anno di svolta: investimenti a +1%

**Mauro Salerno**

ROMA

**News** Dopo otto anni di cali consecutivi il 2016 potrebbe essere l'anno di svolta per le costruzioni. Anche grazie alle misure per l'edilizia contenute nella Stabilità: dai fondi per le opere pubbliche alle detrazioni del 50% dell'Iva per chi acquista una casa (classe A o B) dalle imprese. Il settore farà segnare una crescita dell'1% degli investimenti, mettendo fine alla sequela di segni negativi che hanno portato i cantieri a perdere più di un terzo della forza produttiva con la crisi.

A trainare la ripresa saranno le opere pubbliche con una crescita del 6% degli investimenti, dopo il calo dell'1,3% contabilizzato per il 2015 e il crollo del 48,7% cumulato dal 2008. Tiene il comparto abitativo, dove continueranno a crescere i lavori di manutenzione straordinaria (+1,5%), mentre gli investimenti in nuove abitazioni scenderanno "solo" del 3,5%, dopo il -6% del 2015 e il -13,9% nel 2014.

Dati e analisi sono dell'Ance, l'associazione dei costruttori che ha presentato a Roma il suo osservatorio congiunturale sui cantieri. Tra i segnali che hanno spinto il centro studi Ance a prevedere un «cambiamento di segno» per il 2016 ci sono anche le prime spie di ripresa dell'occupazione (+2,3% nel secondo trimestre 2015) e i dati in arrivo dal mercato immobiliare. Su tutti la ripresa delle compravendite, che l'anno prossimo risaliranno fino a quota 500mila (+13,5%). Con un aumento di 60mila scambi rispetto ai 440mila del 2015 che include già l'effetto-ripresa legato alle misure per la casa - abolizione Tasi, detrazione Iva per le nuove abitazioni dei costruttori, acquisto in leasing -

contenute nella Stabilità. «Una stima molto prudentiale» l'ha definita il presidente dell'Ance Claudio De Albertis che dà un «voto estremamente positivo» alla legge di bilancio. Oltre che sulle transazioni queste misure potranno avere effetti anche sugli investimenti. «Ma solo dal 2017 - dice De Albertis - a meno che i Comuni non si sforzino di assecondare i segnali positivi che arrivano dagli investitori accelerando le pratiche autorizzative». Alla politica De Albertis chiede anche di tradurre in opportunità concreta le scelte di

## LE RICHIESTE

**De Albertis: bene la legge di Bilancio. Ma vanno eliminate le storture fiscali che penalizzano i progetti di demolizione e ricostruzione**

principio mirate a favorire la rigenerazione urbana rispetto al consumo di suolo, eliminando le storture fiscali che penalizzano le operazioni di demolizione e ricostruzione. «Ai fini dei permessi la sostituzione edilizia oggi è considerata pari a una ristrutturazione - spiega -. Invece si pagano oneri uguali a quelli delle nuove costruzioni».

Migliorano anche dai tempi di pagamento. Anche se i 66 giorni di attesa nel settore pubblico sono ancora da primato negativo. Resta rigido l'atteggiamento delle banche. Ma ci sono i primi segnali di una ripresa della domanda di credito delle imprese. «Ma qui - conclude De Albertis - dobbiamo cambiare la struttura patrimoniale delle imprese. Puntando di più sull'equity».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



# Edilizia, vendite boom e più investimenti

► **I costruttori:** nel 2016 gli acquisti torneranno a quota 500.000 con un rialzo del 13,6%. I prezzi resteranno stabili ► **Dai due miliardi aggiuntivi stanziati dalla legge di Stabilità** una spinta importante alle opere pubbliche e infrastrutture

## LA RIPRESA

ROMA I primi segnali di risveglio sono già evidenti: la richiesta di mutui è in aumento (+52,8%) e nei sondaggi la maggioranza delle famiglie dichiara che, sì, nel prossimo futuro vorrebbe impegnarsi per l'acquisto di una casa. Anche le misure a favore del settore previste nella legge di Stabilità 2016 sono d'aiuto. E poi, chissà, magari può essere il ciclone che ha investito le banche, con la perdita di fiducia diffusa in strumenti di risparmio come le obbligazioni, e il calo dei rendimenti dei titoli di Stato potrebbero spingere gli italiani che hanno qualche risparmio da parte, a guardare al mattone con rinnovato interesse. I costruttori ci credono e vedono l'arrivo della svolta. Dopo otto anni di crisi che hanno visto bruciare 780.000 posti di lavoro tra diretti e indotto (nel 2015 comunque l'occupazione diretta è aumentata del 2,3%), il centro studi dell'Associazione Nazionale Costruttori Edili, stima per il 2016 una crescita degli investimenti nel settore dell'1% a fronte del -1,3% registrato quest'anno.

A loro volta le compravendite, che già nel 2015 hanno fatto segnare un +5,3%, nel 2016 dovrebbero aumentare del 13,5%. In numeri assoluti il 2015 si chiuderà con 440 mila transazioni, nel 2016 dovrebbero diventare 500 mila. Un livello che resta sempre molto lontano dai ritmi pre-crisi (secondo i dati delle Agenzie delle Entrate nel 2007 le transazioni furono 877.000) ma che si avvicina alla media storica. I prezzi saranno ancora in lieve calo o tutt'al più stabili, e solo nel 2017 inizieranno a risalire moderatamente (l'Ance prevede +1,6%).

Sono andati bene - e continueranno a farlo - gli interventi di riqualificazione del patrimonio abitativo. Rappresentano oltre il 36% degli investimenti nel settore, quest'anno sono aumentati dello 0,8% e nel 2016 dovrebbero salire ancora dell'1,5%.

## LO SCONTO IVA

I costruttori riconoscono: le misure previste nella legge di Stabilità danno una consistente mano al settore. «Se dovessi dare un voto alla legge di Stabilità - ammette Claudio De Albertis, presidente Ance-

sarebbe certamente positivo, sia per il comparto del mercato privato che per il mercato dei lavori pubblici. La norma che, forse, aspettavamo da tempo è quella della detrazione Irpef pari al 50% dell'Iva per l'acquisto delle case ad alta efficienza energetica». E anche l'eliminazione della Tasi sulla prima casa giocherà un ruolo importante nella voglia di mattone degli italiani.

Finalmente, poi, dopo anni di tagli alle risorse (dal 2008 al 2015 la stima Ance è di -42,6%) la legge di Stabilità stanziava 2 miliardi in più di risorse (pari ad una crescita in termini reali del 6% rispetto al 2015) per gli investimenti in opere pubbliche e infrastrutture. Sono soldi che ritorneranno moltiplicati: una domanda aggiuntiva di 1 miliardo - spiega l'Ance - genera una ricaduta sull'intero sistema economico di 3,513 miliardi e 15.555 unità di lavoro in più. Insomma «l'edilizia può dare la spinta decisiva al rilancio dell'economia». Per questo motivo è sempre più importante «accelerare la capacità di spesa, sbloccare i meccanismi autorizzativi e investire tutte le risorse disponibili nel settore».

**Giusy Franzese**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**GLI INTERVENTI  
DI RISTRUTTURAZIONE  
SALIRANNO DELL'1,5%  
ANCE: «IL PROSSIMO  
ANNO SARÀ QUELLO  
DELLA SVOLTA»**



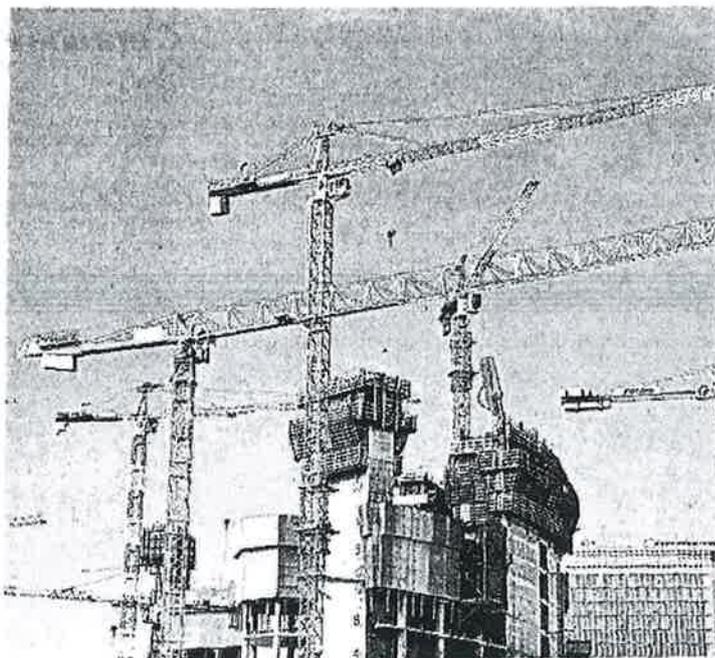
## De Albertis: «Ma i fasti del 2005 sono lontani»

**I**l mercato immobiliare è tornato a crescere nel 2015 (+5,3%) ma lo farà in maniera ancora più marcata nel 2016, con un progresso del 13,5%. Lo conferma anche l'Ance, l'Associazione nazionale dei costruttori edili, secondo cui nel 2015 i prezzi sono ancora calati, mentre nel 2016 dovrebbero tornare stabili. Per la ripresa a tutto tondo, secondo l'Ance, bisognerà aspettare il 2017, anno in cui per le quotazioni si attendono aumenti dell'1,6%. L'associazione in ogni caso stima che le compravendite di unità immobiliari a uso abitativo tornino nel 2016 «al valore medio storico» di

500mila. Lo prevede, in particolare, l'Osservatorio congiunturale, secondo cui l'incremento tendenziale sarebbe del 5,3 per cento. «Non è pensabile tornare ai livelli boom degli anni Duemila - ha commentato il presidente Claudio De Albertis - ma prevediamo di ristabilirci sui livelli storici». Nel periodo dal 1985 al 1995, le

compravendite di case sono passate da 430mila a 504mila, per poi passare a 858mila nel 2005 e fino al punto minimo di 403mila nel 2013. Secondo Flavio Monosilio, responsabile dell'ufficio studi dell'Ance, gli investimenti in costruzioni «rappresentano l'8,5% del Pil, quindi il settore ha un impatto diretto» sulla crescita, anche se «difficile da quantificare». Per l'Ance, «l'edilizia può dare la spinta decisiva al rilancio dell'economia». Ecco perché l'associazione chiede «di accelerare la capacità di spesa, sbloccare i meccanismi autorizzativi e investire tutte le risorse disponibili nel settore».

**SECONDO L'ANCE  
LA VERA RIPRESA  
PARTIRÀ SOLO  
A CAVALLO DEL 2017**



Le gru tornano a muoversi non solo nelle grandi città



# È legge la Stabilità da 35 miliardi Per l'edilizia è la fine del tunnel

● **L'Ance: almeno 2 miliardi di spesa in più dal nuovo patto interno con i Comuni**

● **Importanti le novità sulle compravendite: dalle detrazioni Irpef sulle case «verdi» al leasing**

**Bianca Di Giovanni**

Almeno due miliardi in più di spesa in opere pubbliche (che potrebbe arrivare anche al doppio) grazie allo sblocco del patto di Stabilità con i Comuni, un recupero sul fronte degli investimenti in nuove abitazioni, e un pacchetto di misure fiscali che punta a rendere più dinamico il comparto delle costruzioni. Questo, secondo l'Osservatorio nazionale dell'Ance, l'impatto sul settore dell'edilizia della legge di Stabilità, varata ieri dal Senato in via definitiva. L'esecutivo ha posto la fiducia sul testo, che è passata con 162 sì (125 i no). «Diamo un giudizio estremamente positivo - ha dichiarato il presidente Ance Claudio De Albertis - sia per il mercato privato, sia per le opere pubbliche». Insomma, per i costruttori il 2016 potrebbe essere l'anno dell'uscita da un tunnel molto lungo, che ha visto l'occupazione perdere più di 500mila posti di lavoro (-25,3%). Un baratro che si fa ancora più profondo, sfiorando le 800mila unità, se si aggiunge l'indotto. Su questo versante la svolta si è già vista, con un'inversione di tendenza nel secondo trimestre 2015, che ha segnato una crescita dell'occupazione del 2,3% su base annua. Restano invece in calo i finan-

ziamenti alle imprese nel comparto residenziale, mentre si confermano segnali di ripresa per quelli nel settore non residenziale. Il peso dei finanziamenti alle aziende di costruzioni da parte delle banche è dimezzato durante la crisi. Gli investimenti complessivi in costruzioni sono visti in crescita dell'1%: torna il segno più per la prima volta dal 2008. Se il pacchetto relativo alle ristrutturazioni recupera parecchi vecchi bonus che vengono prolungati (bonus edilizia, ecobonus, bonus mobili, ecc), sul versante delle compravendite la legge offre parecchie novità. Tra le misure che i costruttori ritengono più importanti nella Stabilità c'è quella sullo sconto Irpef per l'acquisto di abitazioni di classe energetica A e B. La norma dispone una detrazione Irpef pari al 50% dell'Iva dovuta sull'acquisto dell'immobile «verde» ceduto dall'impresa costruttrice. Lo sconto si applica a tutte le categorie catastali abitative, per qualsiasi destinazione (prima casa o seconda da cedere in affitto o in comodato). Lo sconto «pesa» in modo diverso se si tratta di prima casa o di seconde e terze. Sulla casa principale, infatti, l'Iva è ridotta al 4%, dunque la detrazione Irpef sarà uguale al 2% dell'Iva. Per una spesa di 250mila euro l'Iva sarà pari a 10mila euro e dunque la detrazione arriverà a 5mila, in 10

rate da 500. Su una seconda casa dello stesso prezzo l'Iva è pari a 25mila euro, e dunque la detrazione arriva a 12.500 euro, in dieci rate da 1.250. Questa misura secondo l'Ance dovrebbe fermare la caduta degli investimenti in nuove abitazioni, che si fermerebbe a -3,5% contro il -6% di quest'anno e il -13,9% dell'anno scorso. Un'altra misura che si preannuncia interessante è quella del leasing abitativo abbinata alle detrazioni per i giovani che acquistano la prima casa. Gli under 35 avranno una detrazione Irpef del 19% dei canoni annui per un massimo di 8mila euro e una detrazione analoga sul prezzo di riscatto per un massimo di 20mila euro. Stesse regole per gli over 35, ma con soglie più basse (4mila e 10mila euro). Il capitolo compravendite si arricchisce anche della possibilità di usufruire dello sconto prima casa anche per il riacquisto di un'abitazione già posseduta entro l'anno. Altra novità importante riguarda la cosiddetta agevolazione Scellier, ovvero una deduzione dal reddito imponibile Irpef di un importo pari al 20% del prezzo d'acquisto (fino a 300mila euro) di abitazioni nuove invendute alla data del 12 novembre 2014 o derivanti da ristrutturazioni edilizie o restauro conservativo in classe energetica A o B acquistate nel periodo 2014-17 da destinare a locazione a canone agevolato.

**Il mercato immobiliare**



**Immobili** Con la legge di Stabilità aumento di risorse per 2 miliardi

# Si ricomincia a costruire Nel 2016 sarà boom di acquisti

**L'Ance** stima una crescita degli investimenti dell'1%

Laura Della Pasqua  
l.dellapasqua@iltempo.it

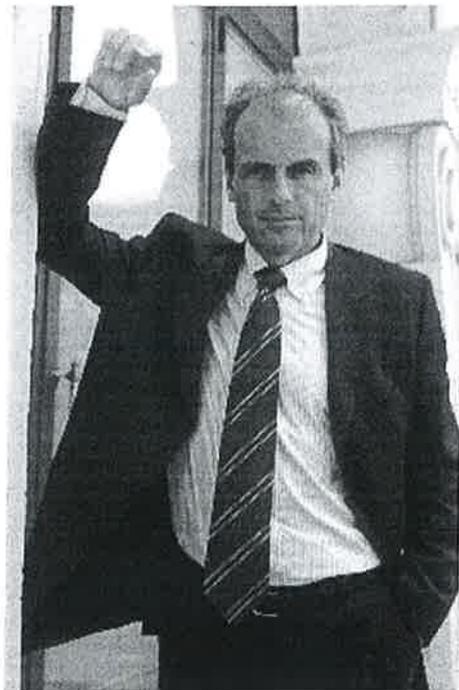
■ Il 2016 dovrebbe essere l'anno della ripartenza dell'edilizia. I primi accenni del risveglio del settore dopo anni di depressione, si sono già manifestati. La fiducia che la ripresa è alle porte, la voglia di tornare a investire i risparmi in qualcosa di sicuro, i tassi dei mutui ai minimi storici e, non ultima, una tassazione che comincia a essere favorevole con l'abolizione della Tasi sull'abitazione principale, sono fattori che hanno riaperto l'attenzione sul mercato immobiliare. Le stime del centro studi dell'Ance, l'Associazione dei costruttori, volgono al bello anche gra-

zie alla ripresa degli investimenti pubblici in infrastrutture. La manovra, secondo l'Ance, porterà nel 2016 un aumento di risorse di circa 2 miliardi di euro, pari a una crescita in termini reali del 6% rispetto al 2015. Per la prima volta dall'inizio della crisi nel 2008, gli investimenti in costruzioni riprenderanno a correre. Si passerà da un -1,3% di quest'anno a un +1,0% nel 2016. Finalmente dopo anni di tagli alle risorse per le opere pubbliche (dal 2008 al 2015 la stima Ance è di -42,6%) nell'attuale Legge di stabilità «si registra un incremento del 4,5% in termini reali delle risorse che verranno iscritte nel Bilancio dello Stato» afferma l'Ance.

Non stupisce quindi il «voto estremamente positivo» che il presidente Claudio De Albertis ha dato alla manovra. Questa contiene oltre all'abolizione della Tasi sulla prima abitazione, la proroga delle agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni e l'efficienza energetica, e prevede ex novo una detrazione Irpef pari al 50% dell'Iva dovuta sull'acquisto di abitazioni in classe energetica A o B cedute dalle imprese costruttrici. Secondo l'Ance nel 2016 le compravendite saliranno del 13,5%. Nel 2017 infine l'Ance prevede una ripresa moderata dei prezzi con aumenti attesi nell'ordine dell'1,6%. In numeri assoluti l'anno 2015 si chiuderà con 440 mila transazioni e nel 2016 queste saliran-

no a 500 mila unità. Contestualmente continuano a salire i mutui alle famiglie per l'acquisto delle abitazioni. Nel primo semestre del 2015 si è registrato un incremento del 52,8% (anche se, evidenzia l'Ance, una buona parte siano surrogate). Diversa invece la situazione dei finanziamenti bancari alle imprese edili. Secondo le stime Ance, nel primo semestre 2015 le erogazioni di nuovi mutui alle imprese per investimenti residenziali sono ancora in calo (-13,1% rispetto allo stesso periodo del 2014). Volano invece le erogazioni per investimenti nel settore non residenziale, aumentate nel primo semestre del 2015 del 121,3% rispetto al primo semestre del 2014.

**Compravendite**  
Saliranno del 13,5%  
grazie ai tassi bassi  
e agli sconti fiscali



Ance Il presidente Claudio de Albertis



# È ripartito il mercato della casa

**Ance:** il 2016 anno di svolta. Quest'anno compravendite +5,3%

**MAURIZIO CARUCCI**

ROMA

**I**l 2016 potrebbe rappresentare l'anno di svolta del settore delle costruzioni. La previsione di un aumento dell'1% in termini reali degli investimenti interrompe l'andamento negativo in atto dal 2008. Intanto, il mercato immobiliare è tornato a crescere nel 2015 (+5,3%) e ancora di più nel 2016 (+13,5%). Prezzi ancora in calo nel 2015, nel 2016 si attendono stabili o leggera flessione. Per la ripresa, però, bisognerà aspettare il 2017, in cui si attendono aumenti nell'ordine dell'1,6%. È quanto emerge dai dati dell'Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni diffusi ieri dall'Ance, l'Associazione Nazionale Costruttori Edili.

L'inversione di tendenza sarà guidata dal prolungamento della crescita del comparto della riqualificazione del patrimonio abitativo, dal cambio di segno delle opere pubbliche, dopo un decennio di forti cali, e da un'attenuazione della caduta dei livelli produttivi nella nuova edilizia abitativa e nel non residenziale privato. In questo

contesto le misure contenute nel ddl Stabilità per il 2016 assumono un ruolo sicuramente importante per la ripresa nel comparto.

«Un voto estremamente positivo», così il presidente dell'Ance, Claudio De Albertis, ha commentato la manovra che si appresta a passare il vaglio del Parlamento. «Sia per il mercato privato - aggiunge De Albertis - che per il comparto pubblico. La norma della detrazione del 50% dell'Irpef per l'acquisto di abitazioni di classe energetica A o B era una norma che aspettavamo da tempo». De Albertis ha poi specificato che la previsione di un incremento dell'1% nel prossimo anno «è una stima prudenziale» con ulteriori miglioramenti se si accelerano le pratiche burocratiche e si sbloccano le centrali di acquisto.

Sul fronte mercato privato, grazie alla proroga, fino a dicembre 2016, del potenziamento delle agevolazioni fiscali per ristrutturazioni edilizie e interventi di efficientamento energetico degli edifici, si prevede per il prossimo anno un ulteriore aumento dell'1,5% degli investimenti in recupero abitativo su base annua. L'introduzione della detrazione dell'Irpef po-

trà mitigare la flessione dei livelli produttivi della nuova edilizia abitativa attraverso l'accelerazione degli interventi in corso di realizzazione e potrà dare un significativo impulso al mercato immobiliare. Per quanto riguarda gli investimenti in nuove abitazioni ci sarà una riduzione, nel 2016, del 3,5% in termini reali, in significativo rallentamento rispetto agli anni precedenti (-6% nel 2015, -13,9% nel 2014). Relativamente al comparto non residenziale privato per il 2016 si avrà una lieve flessione dello 0,4% in termini reali su base annua, anche in ragione di un'aspettativa di ripresa economica più robusta. Gli investimenti in opere pubbliche nel 2016 aumenteranno invece di circa due miliardi di euro, pari a una crescita in termini reali del 6% rispetto al 2015.

La crisi, comunque, ha colpito in particolare l'occupazione: dal suo inizio, il settore delle costruzioni ha perso 502mila posti di lavoro (-25,3%). Considerando anche i settori collegati, la perdita complessiva raggiunge circa le 780mila unità. Segnali positivi arrivano, però, dai dati del secondo trimestre 2015, dove gli occupati segnano una crescita del 2,3% su base annua.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## L'Osservatorio

La previsione di un aumento dell'1% in termini reali degli investimenti interrompe l'andamento negativo in atto dal 2008



Su questo sito utilizziamo cookie tecnici e, previo tuo consenso, cookie di profilazione, nostri e di terze parti, per proporti pubblicità in linea con le tue preferenze. Se vuoi saperne di più o prestare il consenso solo ad alcuni utilizzi [clicca qui](#). Cliccando in un punto qualsiasi dello schermo, effettuando un'azione di scroll o chiudendo questo banner, invece, presti il consenso all'uso di tutti i cookie.

la Repubblica | Mobile | Facebook | Twitter | Google+

la Repubblica | L'Espresso | Network

Rfi **ECONOMIA & Finanza** con Bloomberg®

RICERCA TITOLO

CERCA

Home Finanza con Bloomberg Calcolatori Finanza Personale Osservatorio Italia **UTENTI REGISTRATI** | Listino | Portafoglio

# Ance: "Nel 2016 la svolta nel settore delle costruzioni"



*Il nuovo anno dovrebbe registrare una crescita dell'1% grazie ai provvedimenti adottati dal governo e, in particolare alle "misure contenute nel disegno di Legge di Stabilità"*

Lo legge dopo

22 dicembre 2015

MILANO - Il 2016 potrebbe essere l'anno di svolta per il settore delle costruzioni: dopo un 2015 che si accinge ad archiviare un'ulteriore contrazione dell'1,3%, il nuovo anno dovrebbe registrare una crescita dell'1% grazie ai provvedimenti adottati dal governo e, in particolare alle "misure contenute nel disegno di Legge di Stabilità" che "assumono un ruolo sicuramente importante per la ripresa del settore". E' quanto prevede l'Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni dell'Ance secondo cui il 2016 potrebbe invertire il trend negativo iniziato nel 2008.

Insomma, dopo la ripresa dell'export, altri segnali positivi dal comparto industriale. Riguardo al 2015, lo studio rileva che "segnali positivi, seppur modesti, in atto nell'economia ancora non coinvolgono il settore delle costruzioni che continua ad evidenziare cali dei livelli produttivi sebbene in rallentamento". La stima formulata dall'Ance per il 2015 è "ancora di una riduzione degli investimenti in costruzioni dell'1,3% in termini reali, dopo i significativi cali degli anni precedenti (-7% nel 2013 e -5,2% nel 2014)".

Riguardo alla legge di Stabilità per il 2016, secondo l'Ance, "le misure contenute nel Disegno di Legge di Stabilità assumono un ruolo sicuramente importante per la ripresa del settore delle costruzioni". Anche perché grazie alla proroga, fino a dicembre 2016, del potenziamento delle agevolazioni fiscali per ristrutturazioni edilizie e interventi di efficientamento energetico degli edifici, l'Ance prevede un ulteriore aumento dell'1,5% degli investimenti in recupero abitativo su base annua.

Segnali di ripresa anche dal mercato immobiliare che è tornato a crescere nel 2015 (+5,3%) e crescerà ancora di più nel 2016 (+13,5%). Tuttavia, i prezzi sono

la Repubblica  
**3 mesi a 19.99€**  
e 20€ in buoni sconto

STRUMENTI

MARKET OVERVIEW

[Lista completa >](#)

Mercoledì Materie prime Titoli di stato

FTSE MIB	21.130,75	+0,15%
FTSE 100	6.070,45	+0,59%
DAX 30	10.486,01	-0,11%
CAC 40	4.567,34	+0,05%
SWISS MARKET	6.577,05	+0,38%
DOW JONES	17.251,62	+0,72%
NASDAQ	4.968,92	+0,93%
HANG SENG	21.830,02	+0,18%

CALCOLATORE VALUTE

Euro

Dollaro USA

**1 EUR = 1,09 USD**

tvzap la social TV

Seguici su

ancora in calo nel 2015, mentre nel 2016 si attendono stabili o in leggera flessione. Per la ripresa, secondo Ance, bisognerà aspettare il 2017 in cui si attendono aumenti nell'ordine dell'1,6%.

costruzioni legge di stabilità 2016 Ance

Solari 4,4 per cento

22 dicembre 2015

STASERA IN TV

21:20 - 00:00 **Panariello sotto l'albero**

21:10 - 21:15 **Lol :-)**

21:10 - 23:00 **Natale a Castlebury Hall**

21:10 - 23:00 **Gotham - Stagione 1 - Ep. 4 - 5**

Guida Tv completa »

CLASSIFICA TVZAP SOCIALSCORE

1. X Factor 80/100 Mi piace

ilmiolibro ebook

EBOOK A 0,99 L'Ahmore di Massimo J. Martinelli

LIBRI E EBOOK Funzione immortale di Riccardo Garini

La rivoluzione del libro che ti stampi da solo. Crea il tuo libro e il tuo ebook, vendi e guadagni. Guida alla scrittura. Concorsi letterari e iniziative per autori e lettori.

ilmiolibro.it



TG5 PRIMA PAGINA (Ora: 06:32:17 Min: 1:18)

Attese oggi le statistiche dell'associazione dei costruttori sul mercato dell'edilizia

TG5 H. 13.00 (Ora: 13:11:53 Min: 2:01)

Dopo 5 anni di cali consecutivi c'è una leggera ripresa anche nel settore delle costruzioni che pensate dall'inizio della crisi ha perso oltre mezzo milione di posti di lavoro.

Positivo l'orizzonte tracciato dall'Ance. Il 2016 insomma può essere l'anno della svolta secondi costruttori con un aumento dell'un% degli investimenti reati tra riqualificazione delle case spese e opera pubbliche, ANAS e Ferrovie daranno una mano alla ripresa dei cantieri con investimenti triennali.

autore: Paolo Trombin

TG1 ECONOMIA (Ora: 13:59:38 Min: 1:22)

L'Ance, l'associazione che raggruppa le imprese edili, prevede una forte ripresa sia delle vendite che degli investimenti

NOTIZIARIO H. 12.00 (Ora: 12:18:41 Sec: 37)

Il mercato immobiliare si conferma in piena ripresa dopo l'annuncio dei dati dei costruttori dell'Ance lo rileva anche l'Istat.

Soluzioni semplici per proteggere bene la salute, la casa e il tenore di vita!

# Il Sole 24 ORE



www.ilssole24ore.com

€ 2\* **Quotidiano Politico Economico Finanziario • Fondato nel 1865** Anno LVII - 100% di Azioni in Italia - 100% di Azioni in Italia - 100% di Azioni in Italia

## LA PRIMA PUNTATA DELLA GUIDA DEL SOLE 24 ORE

# IL SALVARISPARMIO

### Manuale di educazione finanziaria

Cinque anni di esperienza nel settore di banche e servizi finanziari

150 PAGINE • 12,90 €

**OGGI**  
Profilo di rischio: uno strumento chiave per guidare le scelte

**DOMANI**  
Rapporto con banche e intermediari: come ottenere una tutela vera

**GIOVEDÌ**  
Obbligazioni: così si valuta il grado di pericolo per ogni titolo

### LA LEZIONE SPAGNOLA

## Non basta dire populisti, serve l'Europa della prosperità

di Guido Gentili

Non sono più caparri (dall'area o di gliobli a seconda dei punti di vista) ma grandi compagnie che, pur suonando da sinistra a destra ideologici diversi tra loro, annunciano la Europa l'uscita di una lunga stagione. Quella della instabilità politica, infine arriva dalla Grande Crisi scoppiata nel 2008 e dall'interferenza, in chiave d'austerità a senso unico, della politica economica messa in campo dal governo europeo.

La Spagna, dopo 37 anni, riprende in soffitta il bipartitismo e l'alternanza tra Partito popolare (Pp) e Partito socialista (Psoe). Ha vinto l'incertezza. Il quotidiano El País ha titolato "Benvenuti in Italia", il paese delle alleanze acrobatiche, benedetto sia l'Italia con la risposta del premier Matteo Renzi e sulla scena hanno fatto irruzione i due nuovi partiti Podemos e Ciudadanos, tra loro contrapposti e ciascuno presentandosi, rispettivamente, come l'alternativa radicale a socialisti e popolari.

A cominciare era stata la Grecia, poi sono arrivate la Polonia, l'Ungheria, il Portogallo e infine la Francia dove la sconfitta al secondo turno alle elezioni regionali non può comunque mettere in ombra l'avanzata politica del Front National. Finanze in Germania, la potenza che fa da amministratore delegato dell'eurozona e dove la Cancelliera Angela Merkel è fredda di una piena riconferma della leadership del suo partito (i cristiano-democratici della Cdu), si fanno i conti con un inedito distacco e con forti preoccupazioni per il vuoto borghese della sinistra tedesca dove l'estrema destra avverte il se timoniere Der Spiegel - un tempo rappresentata da gente con la testa a ruota e i bomber coinvolge intellettuali e cittadini arrabbiati.

## Banche. Il presidente: no ai conflitti tra istituzioni - Renzi: istituti italiani meglio dei tedeschi

# Mattarella: episodi gravi, il risparmio va tutelato

### «Sostegno caso per caso, più educazione finanziaria»

Il capo dello Stato interviene sul tema delle banche e dei rischi degli episodi di stampa apparendo inserventi di possibile sostegno, valutando caso per caso, al fine di tutelare quanti sono stati indotti ad assumere rischi di cui non erano consapevoli. Per Sergio Mattarella, «oltre a rafforzare le regole, bisogna incentivare iniziative di educazione finanziaria. In questo senso sta operando Banca d'Italia». Il premier Matteo Renzi, invece, ha detto che il risparmio è un bene che va tutelato.

### La scia di conflitti e la bufera bancaria

Una lunga scia di dati sulla fiducia del cittadino. Che finisce con la bufera sul risparmio in Italia da lontano. Da qui conflitti tra poteri dello Stato - Governo, Parlamento, Consiliai magistratura - che non evolvono e non si risolvono.

### IL NUOVO SALVATAGGIO BANCARIO IN PORTOGALLO

#### Lo spettro bail-in e i rischi di disparità

di Alessandro Graziani

Il salvataggio in estrema della banca portoghese Bafin, a pochi giorni dall'ingresso in Europa del bail-in, apre una serie di interroganti sul ruolo della Ue.

### Atteso per oggi il voto di fiducia al Senato - Renzi: niente «marchette», c'è un disegno

# Infrastrutture, fondi per 2,4 miliardi

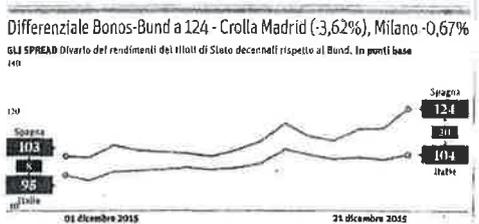
Il via libera definitivo alla legge di Stabilità dovrebbe arrivare oggi al Senato con il voto di fiducia al testo "inedito" dalla Camera. La manovra porta in dote per infrastrutture, interventi sulle scuole e periferie 2,4 miliardi di euro da spendere già nel 2014. Il premier Matteo Renzi ha mostrato interesse alla manovra senza «marchette» - ha detto - ma un impegno preciso di interventi.

### BLATTER E PLATINUMI SQUALIFICA PER CORRUZIONE

## Una nuova governance per il calcio globale

di Marco Bellinzoni

Zurigo dal Comitato Esecutivo della Fifa è stato da Hans-Joachim Eckert. La squalifica di otto anni per entrambi è stata condannata, come ha spiegato Eckert, perché «Blatter, nella sua qualità di presidente della Fifa, ha autorizzato il pagamento al signor Platini che non aveva fondamento sportivo». Un beneficio di circa 10 milioni di franchi svizzeri fatto nel febbraio 2011 per una consulenza prestata una decina di anni prima da Rui Michel. Sin Blatter che Platini hanno annunciato ricorso, ma questo storico verdetto non che la resa dei conti la vecchia amministrazione e le nuove potenze del calcio internazionale. Continua » pagina 27



### Instabilità in Spagna dopo il voto

## Tensione sugli spread dei periferici

La politica in numeri

Gli spread dei titoli di Stato decennali rispetto al Bund. In punti base

Il voto in Spagna ha portato a una instabilità politica che ha fatto salire gli spread dei titoli di Stato periferici. La tensione è alta e si attende un voto di fiducia per il governo.

### BRENT IN CADUTA

## Petrolio ai minimi da luglio 2004

Nuova caduta del petrolio. Il Brent è sceso ieri ai minimi da luglio 2004, a 100 dollari al barile. Il prezzo è crollato di oltre 10 dollari in poche ore.

### IL DISCORSO DI PAPA FRANCESCO ALLA CURIA DI ROMA

## La riforma della Chiesa e le virtù del cristiano

Il papa ha tenuto ieri alla curia romana il suo primo discorso pubblico dopo la sua elezione. Ha parlato di riforma della Chiesa e di virtù del cristiano.

### FOCUS NORME

#### Account Iva: split payment e reverse charge possono sfuggire al pagamento

Balanced e Stri - pagina 17

### Riscossione: tregua dal 24 dicembre al 6 gennaio per le cartelle di Equitalia

Servizi - pagina 19

Indice	Variazione	Valore
FTSEMIB	+0,67	27.144
Borsa Italiana	+0,67	27.144
FTSE 100	+0,29	6.994,4
DAX	+0,31	11.677,8
IBEX 35	-3,62	10.979,9
FTSE MIB	+0,67	27.144
FTSE Italia	+0,67	27.144

Settore	Indice	Variazione
Industria	1.234	+0,1
Finanza	1.567	+0,2
Commercio	1.890	+0,3
Sanità	2.123	+0,4
Altri	2.456	+0,5



Atteso per oggi il voto di fiducia al Senato - Renzi: niente «marchette», c'è un disegno

# Infrastrutture, fondi per 2,4 miliardi

Il via libera definitivo alla legge di Stabilità dovrebbe arrivare oggi al Senato con il voto di fiducia al testo "uscito" dalla Camera. La manovra porta in dote per infrastrutture, interventi sulle scuole e periferie 2,4 miliardi di euro da spendere già nel 2016. Per il premier Matteo Renzi ha nuovamente difeso la manovra: non «marchette» - ha detto - ma un disegno preciso di interventi.

Arona, Colombo e Salerno > pagina 10

**Investimenti.** Ance: crescita del 6% sul 2015

## Infrastrutture, scuole e periferie: dote da 2,4 miliardi nel 2016

**Alessandro Arona  
Mauro Salerno**  
ROMA

Manutenzioni stradali, riqualificazione delle periferie, interventi sulle scuole e piste ciclabili. La legge di Stabilità in dirittura d'arrivo al Senato, dopo anni di immobilismo, porta in dote una consistente iniezione di risorse fresche per il rilancio degli investimenti in opere pubbliche e infrastrutture. Parliamo di fondi che sarà possibile spendere (o impegnare) già nel 2016.

La cifra più visibile è forse quella relativa alle risorse per finanziare le opere gestite dall'Anas. L'ente guidato da Gianni Armani potrà contare su 1.160 milioni per gli investimenti del 2016 (1.110 milioni nuovi in aggiunta ai 50 milioni disponibili a legislazione vigente). Insieme alle strade c'è da tenere conto del piano per le periferie (500 milioni) e dello sblocco di 480 milioni per l'edilizia scolastica, che gli enti locali potranno tenere fuori dal patto di stabilità. Ci sono poi da aggiungere 91 milioni per le piste ciclabili (37 milioni nel 2016), tra cui il Grab di Roma e gli ulteriori fondi per la ricostruzione in Emilia Romagna e Lombardia (190 milioni).

Si tratta di quasi 2,4 miliardi di nuovi finanziamenti solo per l'anno prossimo, a cui vanno ag-

giunti lo svincolo del patto di stabilità per i Comuni, che secondo le stime dovrebbe sbloccare almeno un altro miliardo di investimenti, e i fondi derivanti dall'utilizzo della clausola europea per gli investimenti.

Una prima stima dell'impatto della legge di stabilità sul settore che ha più pagato la crisi degli ultimi anni arriva dai costruttori dell'Ance, che oggi presentano il loro osservatorio congiunturale a Roma. Per l'Ance, che dedica un capitolo dello studio all'impatto della legge di bilancio sui cantieri, l'incremento delle nuove risorse stanziate vale un aumento del 4,5% (intermini reali) rispetto al 2015. Ovviamente positiva la valutazione sul superamento del patto di stabilità interno che permetterà «di rilanciare l'attività di investimento degli enti territoriali». Mentre «la clausola europea degli investimenti consentirà di attivare una spesa aggiuntiva nel 2016, rispetto al 2015, di almeno 5 miliardi di euro, di cui circa 3,5 miliardi per interventi infrastrutturali».

Sulla base di questi elementi, l'Ance stima che gli investimenti in opere pubbliche nel 2016 aumenteranno a circa 2 miliardi di euro, pari ad una crescita in termini reali del 6% rispetto al 2015. Un dato notevole se si considera il profondo rosso in cui è sprofon-

dato il mercato delle opere pubbliche negli ultimi anni. Solo pochi mesi fa (osservatorio di metà luglio) l'Ance ha previsto una flessione degli investimenti in costruzioni dell'1,3% anche per il 2015 (ottavo anno di crisi), mentre il 2016 partiva da una nuova caduta dello 0,5% in assenza di politiche di rilancio.

Tornando ai capitoli di finanziamento, la partita principale si gioca sulle strade dell'Anas. Oltre ai 1.160 milioni per il 2016, la stabilità stanziava in media 1,5 miliardi all'anno dal 2017 al 2020. In tutto fanno fondi per 7,1 miliardi. Benzina utile a finanziare il piano pluriennale di investimenti 2015-2019 che contava fondi disponibili per soli 4,7 miliardi sui 20,2 previsti. Questa disponibilità sale ora a 11,8 miliardi. Che sarà possibile gestire con più flessibilità rispetto al passato, grazie all'introduzione del fondo unico per gli investimenti dell'ente. Anche se alla fine il piano di finanziare la

Pochi nell'immediato (35 milioni) ma consistenti sul triennio i fondi su cui potranno contare le Ferrovie. A Rfi andranno 2,6 miliardi nei prossimi anni che si aggiungono ai 4,6 miliardi del contratto di programma operativo dal luglio scorso e agli 8,9 miliardi previsti dal contratto siglato a novembre e che diventerà operativo nei prossimi mesi.

Oltre alle infrastrutture - anche qui con più attenzione alla manutenzione che alle grandi opere - la stabilità guarda anche alla riqualificazione del patrimonio edilizio. Arriva il piano per le periferie finanziato con 500 milioni per il 2016, mirato alla recupero urbano e all'innalzamento dei livelli di sicurezza dei sobborghi delle città più grandi. I progetti saranno selezionati da Palazzo Chigi, sulla base di un bando da pubblicare entro fine gennaio. Continua anche il piano per l'edilizia scolastica (480 milioni fuori dai vincoli di bilancio).

Non sono propriamente investimenti pubblici, ma non vanno dimenticati anche la proroga dei bonus edilizi (50%-65%), con ecobonus allargati ai dispositivi di controllo remoto degli impianti di riscaldamento, in aggiunta al credito di imposta per gli impianti di videovigilanza.

### GLI INTERVENTI MINORI

Completano il quadro i 91 milioni per le piste ciclabili e altri 190 milioni per la ricostruzione in Emilia Romagna e Lombardia

Spa di via Mozambano con le accise sulla benzina non è passata.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

# CORRIERE DELLA SERA

Milano, Via Solferino 28 Tel. 02 62921  
Roma, Via Campania 30 C Tel. 06 688241

FONDATA NEL 1876

Servizio Clienti Tel. 02 63797510  
mail: servizioclienti@corriere.it



#CIVORREBBUNAMICA



### La storia Barbara, maestra in finale per il «Nobel» delle scuole

di Antonella De Gregorio  
a pagina 25



### Viaggio-inchiesta

Una risorsa nazionale che vale 240 miliardi È la #bellezza, ragazzi

Il dossier domani in edicola  
Arte, turismo, made in Italy



#CIVORREBBUNAMICA

## Democrazia a rischio? CATASTROFI ANNUNCIATE (ENON VERE)

di Sabino Cassese

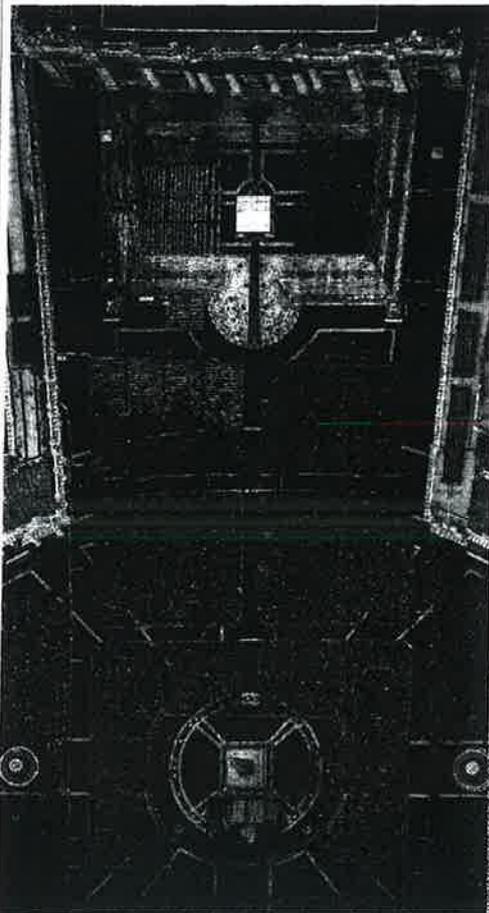
**S**i moltiplicano le voci di allarme sullo stato della nostra democrazia. L'astensionismo rende debole la rappresentanza. I cittadini sono privati del potere di scegliere i loro rappresentanti. Il governo fagocita il Parlamento. La dirigenza politica è inadeguata sul piano istituzionale e nello spazio internazionale. Vi sono un uomo solo al comando, presidenzialismo strisciante, pericoli di autoritarismo. Le riforme avviate vanno nella direzione sbagliata e ci conducono fuori della democrazia parlamentare e del disegno costituzionale. I poteri si spostano dallo Stato alle oligarchie finanziarie e industriali internazionali. Sono corrette queste diagnosi catastrofiche? C'è qualcosa di vero in questi segnali di pericolo? Gli indicatori dello stato di salute della nostra democrazia non confermano queste interpretazioni allarmistiche. Se si sommano tutti i rappresentanti popolari periodicamente eletti in tutte le sedi di decisione (Comuni, Regioni, Stato, Unione Europea) si può dire che poche nazioni danno tanta voce alle scelte popolari quanto l'Italia. Se, poi, si calcolano regolamenti comunali, leggi regionali e nazionali, direttive e regolamenti europei, si nota che gli organi rappresentativi sono in buona salute, attivi, pronti a fare e disfare leggi e norme (qualche volta, anzi, troppo attivi). Se si considera il ruolo svolto dai contropoteri, si registra una loro complessiva crescente indipendenza, maggiore in alcuni casi, come quello delle corti, minore in altri, quale quello delle autorità amministrative di regolazione.

continua a pagina 33

Giubileo Aperta la Porta Santa. Al mattino in 50 mila, pochi turisti. Di sera la folla invade la piazza

## Francesco chiama al coraggio

L'abbraccio con Benedetto: «Una fiesta, viviamo la gioia e non la paura»



di Aldo Cazzullo

Alle 8 e mezza del mattino, la vecchia Focus scura targata SCV, Stato Città del Vaticano, aspetta a Santa Marta «Alfa», nome in codice del Papa, per portarlo in sacrestia. Il cardinal Bertone con gli occhiali fumé scende dall'attico con la terrazza ridipinta di giallo, si unisce a Sodano, Re, Ruini e agli altri decani della Curia, si dispone alla destra dell'altare.

continua alle pagine 2 e 3 - da pagina 5 a pagina 9

Accattoli, Binconi, Conti

IL FILO CON IL CONCILIO, 50 ANNI DOPO

### Quei segni da interpretare

di Gian Guido Vecchi

L'essenziale è quando Francesco dice: «Dobbiamo anteporre la misericordia al giudizio». Il Papa ha voluto aprire il Giubileo nell'anniversario della fine del Concilio, come a recuperare il filo dopo cinquant'anni. Anche l'abbraccio con Benedetto XVI è un segno.

continua a pagina 3

TERRORISMO E CONTROLLI

### Diciamo sì a più sicurezza Ma la privacy non è un lusso

di Luigi Ferrarelli

È cinico dirlo, ma del resto è cinica pure la circosanza da constatare: per i fautori della sorveglianza di massa la strage di Parigi è proprio uno di quei «fatti di sangue» che l'estate scorsa un consulente legale dei servizi di sicurezza americani immaginava potesse, prima o poi, offrire alle autorità l'opportunità di «far venire meno l'ambiente legislativo ostile» a restrizioni della privacy utili a non ostacolare il lavoro delle polizie. Un'opportunità da tramutare in un nuovo imperativo: rinunciare a pezzi della tua libertà se vuoi avere più sicurezza.

continua a pagina 33

NEGOZIATO CON L'UE IL GOVERNO E GLI OBBLIGAZIONISTI DELLE BANCHE FALLENTE

## Padoan: per i risparmiatori servono misure umanitarie

Un intervento a favore della fascia più debole dei risparmiatori colpiti dal recente salvataggio di Banca Marche, Popolare dell'Umbria e del Lazio, CariChieti e Cassa Ferrara: lo ha annunciato il ministro dell'Economia Pier Carlo Padoan. Il ricorso a un fondo di welfare punta a superare le nuove regole di Bruxelles, che impediscono di usare aiuti di Stato quando istituti di credito diventano insolventi. «Non è un rimborso — ha precisato Padoan al termine dell'Ecofin a Bruxelles —. Si tratta di misure di tipo umanitario, che vanno incontro alle necessità delle fasce più deboli dei risparmiatori coinvolti nella risoluzione. Non hanno nulla a che fare con l'operazione finanziaria».

alle pagine 34 e 35  
Cebzi, Fubini, Sensi

GIANNELLI



PROFONDO ITALIA

### Secondo case, passione in crisi

di Dario Di Vico

a pagina 23

**Sveva Casati MODIGNANI**  
Tessitrice di storie e di sogni  
DAL 4 DICEMBRE  
LO SPLENORE DELLA VITA  
A € 7,90  
OGGI

## I veleni riaccendono la Terra dei Fuochi

Trovati i fondi per le ecoballe, restano i micidiali scarichi delle fabbriche clandestine

di Sergio Rizzo  
e Gian Antonio Stella

«O cchio non vede, cuore non annusa». Dicono don Maurizio Patricello e altri bastian contrari che questo è il senso della cosiddetta «bonificadecisa per la «Campania infelice».

Rimosse le ecoballe così brutte e vistose, che problema resterà mai? Un po' di veleni? Uffa, che tormentone 'sta Terra dei fuochi!

continua alle pagine 28 e 29

**IL CASO DONALD TRUMP**  
L'idea di bandire Islam & Internet  
di Massimo Gaggi

Una più grossa dell'altra: prima il divieto d'ingresso dei musulmani negli Usa, poi lo spegnimento di internet perché alimenta il terrorismo. Donald Trump, miliardario in corsa per la Casa Bianca, non si placa.

a pagina 11 Farina

LE IMMAGINI PIÙ BELLE E RARE DI PAPA FRANCESCO IN UNA COLLANA DI DVD INEDITI  
2 DVD LA CHIESA DEGLI ULTIMI IN EDICOLA DAL 7 DICEMBRE A € 9,90



● PROFONDO ITALIA

## Seconde case, passione in crisi

di Dario Di Vico

a pagina 23

# La crisi della seconda casa

L'investimento in immobili non è più il bene rifugio per eccellenza. È difficile vendere e pesano le tasse

di Dario Di Vico

**I**l premier Matteo Renzi ha parlato addirittura di un «molo» del risparmio privato e il Censis ha documentato il carattere prettamente difensivo delle scelte di 10 milioni di italiani che riescono ad accantonare soldi. Ma nel rapporto tra le famiglie italiane e il risparmio c'è una discontinuità profonda con la quale toccherà fare i conti e riguarda il mattone. Conviene dirlo con le parole di Luca Dondi, managing director di Nomisma: «Il nuovo contesto del mercato immobiliare deve portare a un'ampia riflessione sulla presunta capacità difensiva dell'investimento in immobili».

In soldoni se in passato comprare la seconda o terza casa era parso alla maggioranza degli italiani il modo migliore per valorizzare i risparmi non è più così. Perché molte di quelle abitazioni rischiano di non essere liquidabili, di diventare un monumento del risparmio incagliato. Riepiloga il professor Pier Marco Ferraresi, che ha curato la recente indagine sul risparmio Centro Einaudi-Intesa Sanpaolo: «L'investimento in immobili risponde a valori che vanno al di là dell'ottimizzazione finanziaria, evoca stabilità, trasmissione ai figli. Il mattone finora non ha mai tradito, non c'è stata in Italia mai una vera bolla e di conseguenza più dell'80% dei risparmiatori è ancora soddisfatto dell'investimento fatto».

L'impressione però è che questo orientamento popolare

corrisponda a una visione del mercato pre recessione, magari avvalorata dal carattere volatile di tutto ciò che è finanza. Il mercato immobiliare italiano però vive di 480 mila transazioni l'anno, la metà delle compravendite rispetto a 8 anni fa. È auspicio di tutti che ricomincino gli affari (e i dati sui nuovi mutui autorizzano in verità qualche speranza) ma non si tornerà mai più a livelli pre crisi e il mercato sarà estremamente selettivo. Tradotto vuol dire che molti degli investimenti operati in passato dalle famiglie rischiano di essere poco liquidabili. E le seconde case al mare o in montagna in località che per qualche motivo hanno subito un declassamento turistico sono a maggior rischio.

Facciamo un passo indietro e vediamo le dimensioni del fenomeno. I 25 milioni di famiglie italiane possiedono 35 milioni di unità abitative, ergo ci sono 10 milioni di seconde case. Quanto valgono? Secondo Nomisma tutto il patrimonio si può pesare in 5.800 miliardi di euro e di conseguenza le case oltre la prima valgono circa 1.500 miliardi ma ovviamente solo nella misura in cui il mercato sia in grado di assorbirle.

Per farla breve si tratta di un valore teorico perché tutto dipende dall'attrattiva: nelle grandi città — dove è ubicata buona parte delle seconde case — la possibilità di vendita è maggiore, cala nelle città di provincia e si riduce di molto nelle località turistiche che non siamo di prima fascia.

«Ci vuole la consapevolezza che non esiste più il bene rifugio con solidità e garanzie si-

cure. Questo vale per le famiglie ma anche per le banche che si sono esposte e oggi si trovano nei bilanci 300 miliardi di crediti immobiliari deteriorati che per la verità sono in prevalenza in portafoglio alle imprese» dice Dondi. E mette in guardia dal rischio che una ripresa del mercato, pur da auspicare, non consideri le novità intervenute e si muova con logiche vecchie e, a questo punto, miopi. Non bisogna dimenticare, infatti, che oltre ad avere problemi di collocazione le seconde case hanno conosciuto un inasprimento della tassazione e hanno bisogno, specie se in montagna o vicine al mare, di una manutenzione frequente.

Secondo i dati dell'Ance le famiglie cominciano a rendersi pian piano conto di questa discontinuità. Tra coloro che hanno comprato nel biennio 2013-14 l'abitazione principale svetta con l'82,1% dei casi mentre l'acquisto di una casa per le vacanze è solo il 9,2% e il mattone come puro investimento finanziario ha sedotto solo il 3,2%. Anche il flusso dei mutui concessi per seconde case è sceso dal 7% del 2005 al 2,9% del 2015.

A raffreddare gli entusiasmi più che la consapevolezza di cui parlava Dondi è intervenuto l'aumento di Imu e Tasi che dal 2011 al 2014 è stato del 143,5% (dati Ance). Su una casa data in affitto a Roma a un canone di 4.800 euro l'anno se ne arriva a pagare circa 2 mila di tasse (il 40%). L'aumento della morosità ha contribuito a diradare ancora di più gli investitori. «Nel passato era stato considerato un investimento con un rischio molto limitato che garantiva una rendita stabile per integrare il reddito da

pensione o da lavoro, da alcuni anni non è più così» dicono all'Ance.

È chiaro che stiamo parlando di mutamenti epocali nella cultura del risparmiatore italiano e i tempi dell'adattamento saranno lunghi, ma per una porzione significativa del ceto medio che ha risparmiato e che oggi si trova a possedere un bene, che da una parte rischia di non essere liquidabile e dall'altro è fonte di continui esborsi, è quasi un incubo. Ci vorrebbe un mercato efficiente che magari correggesse qualche esagerazione del passato ma assorbisse le case messe in vendita.

«L'immobiliare in passato è stato il bancomat di immobilizzatori e costruttori — dice Leopoldo Freyrie, presidente del Consiglio nazionale degli architetti — ora non è più così e bisogna imparare a far fronte a una domanda selettiva. Il mercato si segmenterà, giovani che cercheranno case con metrature contenute per la loro prima casa o pensionati che avranno altre esigenze. Sperimenteremo anche forme di sharing».

In contemporanea però bisognerà fare i conti con l'invecchiamento del patrimonio esistente: le stime dicono che 3/4 degli edifici (8 milioni), quelli costruiti tra il '45 e il 1980, sono a fine vita ed è un problema non da poco. La verità è che la presunta ricchezza immobiliare degli italiani, quella che nel marzo 2013 mosse addirittura un polemico report della Bundesbank, è sempre meno reale. E prima lo si capirà meglio sarà.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## I costruttori

«Nel passato le unità abitative garantivano una rendita stabile. Da anni non è più così»

PROFONDO ITALIA

Infrastrutture/2. Il centro studi dei costruttori: nel 2016 +0,5% dopo un taglio del 43% dal 2008 al 2015

## Ance: inversione di rotta positiva per gli investimenti pubblici

ROMA

Per gli investimenti pubblici la legge di stabilità 2016 contiene un'inversione di rotta che fa sperare i costruttori: le nuove risorse cresceranno nel 2016 dello 0,5% in termini reali e del 2,7% in termini nominali dopo una riduzione dell'8,5% nel 2015 e un taglio cumulato del 43% dal 2008 al 2015.

Il dato arriva dalla consueta e puntuale ricognizione a tutto campo che il centro studi dell'Ance fa dei contenuti e delle cifre della legge di stabilità e del bilancio dello Stato: a pesare maggiormente sull'inversione di rotta è il forte rifinanziamento a favore dell'Anas, pari a 1.200 milioni nel 2016 che diventa di 3,8 miliardi nel triennio 2016-2018. Si ritorna ai livelli pre-2010 dopo sei anni di vacche magre e magrissime, con un sostanziale azzerramento delle risorse avvenuto «in concomitanza con l'ipotesi, mai realizzata, del pedaggiamento di tratte stradali convertibili in autostrade». Per al-

tro, lo stanziamento generale si deve sommare a finanziamenti specifici per singoli interventi da 237 milioni.

Un segnale positivo, quello delle risorse, che va letto con gli altri due aspetti rivoluzionari della legge di stabilità sul versante dei lavori pubblici: la cancellazione del Patto di stabilità interno e l'accelerazione della spesa da realizzare nel 2016 attraverso la clausola di investimenti europea. Due battaglie storiche dell'Ance. Lo studio dà anzi una lettura innovativa ed estensiva della flessibilità sugli investimenti. «Secondo le valutazioni dell'Ance dice il rapporto - l'utilizzo della clausola Ue degli investimenti, oltre all'accelerazione di alcuni progetti infrastrutturali cofinanziati dall'Unione europea, consentirà di liberare spazi di bilancio a favore del finanziamento aggiuntivo per l'Anas e il rilancio degli investimenti a livello territoriale, conseguente all'introduzione del pareggio di bi-

lancio, con una spesa aggiuntiva di 3,5 miliardi di spesa aggiuntiva nel 2016 rispetto al 2015». L'utilizzo della clausola di flessibilità sulla spesa cofinanziata dalla Ue è, quindi, un'indicazione di principio, ma nella sostanza - per accelerare la spesa di investimenti che anche la commissione Ue a questo punto ci chiede - si potranno utilizzare anche i programmi stradali e quelli dei comuni. In effetti - nota il documento Ance - «e sui documenti di bilancio italiani, pubblicato il 17 novembre, la commissione Ue indica che verificherà con grande attenzione che l'utilizzo della clausola di fattibilità sia concretamente utilizzata per aumentare il livello degli investimenti pubblici». Paradossalmente, se la spesa per investimenti non sarà aumentata, la clausola di flessibilità potrebbe essere negata, con un effetto negativo sul disavanzo.

G.Sa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA





**IL GHIRLANDAIO**  
Osservatorio economico dall'Italia e dal mondo



HOME | COPERTINE | TOP NEWS | NOTIZIE DAL MONDO | VIDEO | RASSEGNA STAMPA | EDUCATIONAL |  
 Politica Economica | Indici & Statistiche | Mercati Finanziari | Energia & Ambiente | Infrastrutture & Immobiliare | Archivio |  
 Rimani sempre aggiornato con le breaking news e la newsletter settimanale de il Ghirlandaio **ISCRIVITI**

**COPERTINE**

Abolizione Tasse tecniche del Parlamento non ...  
 Attentati a Parigi: dopo la falla dei francesi ora ...  
 Euro: monete condivise crescono... con Brexit torna ...  
 Vai a tutte le news di Copertine

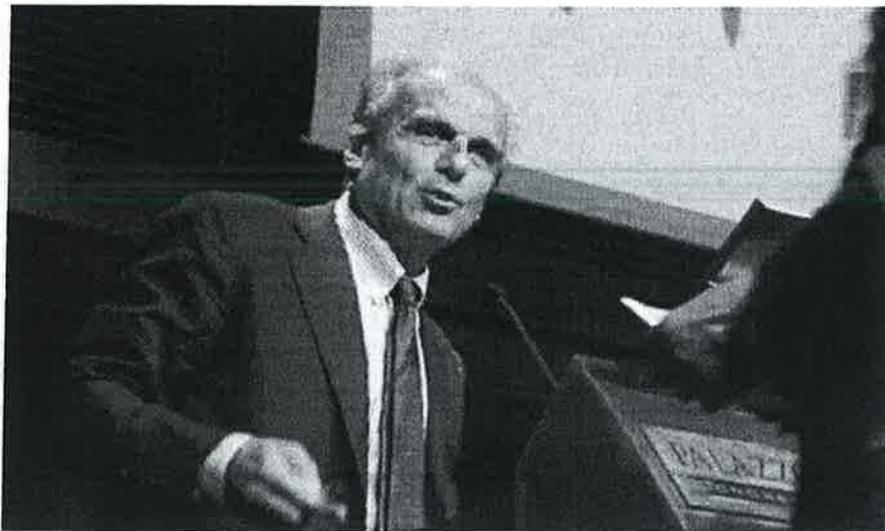
Vuoi ricevere  
**L'OSSERVATORE ECONOMICO**  
 gratuitamente?

Mi piace Tweet G+ D CONDIVIDI T+ T+

**NEWS DAL MONDO**

**Edilizia: De Albertis, la mia rivoluzione per traghettare i costruttori fuori dalla crisi**

di Giusy Iorlano



Zurich, Nov 25, 2015 (AFP)  
 LafargeHolcim profits crumble on cost of building world's No1

**FOPPAPEDRETTI**  
 Scopri il mondo di Club Foppapedretti  
 Scopri ora

(Il Ghirlandaio) Roma, 25 nov. - Ottocentomila posti di lavoro persi, meno risorse per far fronte alle maggiori richieste delle imprese, un settore, quello delle costruzioni, da riformare e una lobby che è diventata enormemente più difficile. Dal 2006, quando ha terminato il suo primo mandato da presidente dell'Ance, **Claudio De Albertis** di cambiamenti ne ha visti. E anche tanti. Di mezzo c'è stata la crisi, la più profonda mai vista per il settore delle costruzioni. Dopo nove anni, l'imprenditore milanese e presidente della triennale di Milano, è di nuovo a capo dell'associazione dei costruttori edili, "forse per scarsananza", scherza De Albertis. Eppure dopo anni di buio, per quello che non esita a definire il "mestiere più difficile al mondo", qualcosa sta cambiando. "La crisi di questi anni ha cambiato il volto di questo mestiere ma ha reso tutti più consapevoli che bisogna mutare registro. Qualcosa si sta muovendo, ma ci vuole più coraggio - dice De Albertis - Oggi c'è più fiducia e le imprese sono chiamate a fare la loro parte".

Presidente partiamo dalle infrastrutture, qual è il quadro che emerge dai vostri dati?

Nasce il nuovo notiziario

L'analisi dell'attuale manovra porta a stimare un aumento degli stanziamenti per nuove infrastrutture nel 2016 di circa l'1% in termini reali rispetto al 2015. Se, dunque, fino ad oggi era emerso solo un quadro di stanziamenti tremendamente in riduzione a fronte di spese correnti comunque crescenti, ora si ha una inversione di tendenza: c'è un clima di maggiore fiducia e ciò vuol dire che ora le imprese sono chiamate a fare la loro parte. Durante la crisi la mancanza di fiducia è stato uno status dell'impresa spaventoso che ha fatto perdere un *know how* del costruire e ha lasciato molte imprese allo stremo delle loro forze. La crisi, da questo punto di vista, è stata drammatica, però, allo stesso tempo ha fatto emergere molte aziende che sono state capaci di resistere grazie a quelli che sono dei "Signori imprenditori", a cui andrebbe data una medaglia per quello che sono riusciti a fare.

**Presidente, spesso, però, la necessità e la volontà di investire nelle opere pubbliche si è scontrata con una generale inefficacia ed inefficienza di tutto il processo realizzativo. Sono ancora tanti i nodi da sciogliere?**

Purtroppo sì. Un nodo molto pesante è quello dei tempi biblici che passano dagli stanziamenti ai progetti ed è un tema che va risolto ed è legato ad una parcellizzazione di competenze molto forti. C'è, poi, l'incapacità di taluni progettisti, di realizzare "progetti di qualità", che sappiano rispondere agli obiettivi con opere adatte ad essere realizzate senza esplosioni di costi, senza ritardi abissali. Nell'elenco delle inefficienze, naturalmente, non mancano i comportamenti di quelle imprese che, spesso, ricorrono a ribassi d'asta esagerati e a sistematiche varianti in corso d'opera, giocando proprio sulla scarsa qualità progettuale.

**Su questo il recepimento delle nuove direttive Ue in materia di appalti e concessioni può apportare dei miglioramenti?**

In larga parte sì. Il testo approvato in prima lettura dalla Camera contiene molti elementi positivi che come Ance segnalavamo da tempo: a cominciare da un pacchetto di norme sulla trasparenza e sui meccanismi di gara.

**E' in arrivo una legge per azzerare entro il 2050 il consumo del suolo. Avete apprezzato ma avete chiesto anche 'più coraggio'. In che senso?**

Ci riferiamo al tema della rigenerazione urbana. Le imprese sono consapevoli che si debba intervenire sul costruito, per cui ci vogliono strumenti operativi che consentano di realizzare interventi di vera rigenerazione urbana. Le imprese finora non avevano alcuna convenienza a intervenire sul patrimonio esistente, perché i tempi legati all'iter urbanistico-edilizio per rimettere mano a un vecchio edificio erano enormemente svantaggiosi rispetto a quelli necessari a costruirne uno nuovo e comportavano oneri finanziari insopportabili. Ora qualcosa sta cambiando, ma si deve andare fino in fondo, non solo in termini di strumentazione urbanistica, ma anche predisponendo adeguate leve fiscali che promuovano la sostituzione edilizia e di conseguenza l'efficiamento energetico.

**Mai come ora il sistema industriale italiano si presenta unito e con una visione complessiva delle cose da fare per agganciare la ripresa e tornare a crescere. Poche settimane fa avete presentato insieme a Confindustria un pacchetto di proposte al Governo proprio per cogliere questi obiettivi. E' un nuovo modo di fare lobby?**

La lobby è diventata enormemente più difficile proprio perché la formazione del consenso a livello parlamentare è oggi molto difficile. Quella con Confindustria ci è sembrata una naturale conseguenza del fatto che se troviamo convergenza ben venga un rapporto sinergico. D'altronde serve anche a fare chiarezza perché se i nostri interlocutori hanno davanti una richiesta che viene da più parti non possono che essere soddisfatti.

**Sul vostro settore forse pesa anche una 'reputazione' che non è spesso positiva**

La cattiva reputazione deriva dalla vastissima accezione che si dà al concetto di impresa di costruzione. Purtroppo viviamo un paradosso: oggi chiunque è costruttore. Alle Camere di commercio sono iscritte quasi un milione di aziende sotto la voce di costruttori, di cui 250mila sono aziende di capitale, le altre sono essenzialmente unipersonali. Non sono legato alle "patenti", ma chiedo un sistema di qualificazione, altrimenti impresa è chiunque. Il nostro mondo ha sicuramente, e sarebbe assurdo negarlo, un sacco di "magagne". Ma chi fa questo

 PONTIFICIO CONSIGLIO DELLA CULTURA

Scenari 

Politica Economica 

Indici & Statistiche 

Mercati Finanziari 

Energia & Ambiente 

Infrastrutture & Immobiliare 

Archivio

Eventi

## RASSEGNA STAMPA

- Analisi Rassegna stampa del 24/11
- Analisi Rassegna stampa del 23/11
- Analisi Rassegna stampa del 20/11
- Analisi Rassegna stampa del 17/11
- Analisi Rassegna stampa del 16/11

mestiere non può che condannare tutti questi fenomeni (quali la corruzione, la turbativa d'asta, etc) che fanno concorrenza sleale. Vorrei ci fosse maggiore consapevolezza su cosa significa fare il costruttore: il nostro è il lavoro a più alto rischio, abbiamo una manodopera che rischia dalla mattina alla sera e il titolare risponde per tutto e per tutti. Prendiamo, ad esempio, il fondamentale tema della sicurezza sul lavoro: i costi della non sicurezza sono molto più alti dei costi della sicurezza. Allora lo sforzo massimo che dobbiamo fare oggi è quello di lavorare sulla formazione degli imprenditori del nostro settore.

**Quello delle costruzioni è dunque un settore da riformare?**

Penso sia un settore in cui bisogna credere perché ci sono fior di imprenditori, e lo hanno dimostrato questi anni di crisi. E', inoltre, un settore che deve fare grandi passi in avanti in termini di processi e di prodotti. I modelli di impresa stanno radicalmente cambiando, e questo è il processo che dobbiamo sostanzialmente intraprendere. L'impresa ha la possibilità di ritornare al centro del progetto produttivo, centralità fino ad oggi spesso persa a favore di chi progetta o produce componenti. Questo è, invece, il momento in cui bisogna rialzare la testa e dire: sono nelle condizioni di pormi al centro del processo produttivo. Naturalmente sarebbe un gravissimo errore credere di essere in una posizione totalmente dominante. Oggi bisogna, invece, partecipare con tutti gli altri componenti della filiera, non solo i risultati e gli obiettivi, ma anche i processi. Perché solo facendo in questo modo si fa davvero innovazione, sperimentazione e ricerca.

**Ed è questo quello che chiedete al governo?**

Noi chiediamo di lasciarci liberi di governare i fattori della produzione all'interno di un sistema di regole più semplice. Se tutto è complicato chi queste regole le sfuda ha un vantaggio competitivo troppo forte. In questo momento abbiamo una grande chance da giocare, però la classe dirigente si deve fidare.

**E si fida?**

A me pare di sì. Credo che un rapporto fiduciario esista. Per la prima volta c'è un'apertura di credito e alle nostre proposte, in questo momento, in Parlamento c'è un'adesione *bipartisan*. E questo perché al nostro settore è ormai riconosciuta la capacità di dare delle risposte per la crescita del Paese.

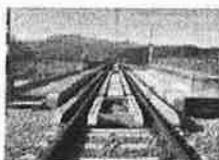
TAGS: Infrastrutture Anca De Albertis

Mi piace 6.1mla Segui @ilGhirlandaio 1.229 follower

**Altre notizie sull'argomento**



**Infrastrutture, Usa:** pronti 300 miliardi per il ripristino di strade e ...



**Sud: Alfano,** investire in infrastrutture, legalità e sicurezza



**Rassegna stampa** dell'11 novembre: Moody's alza a stabile l'outlook sul ...



**Infrastrutture, arriva** il catasto delle opere strategiche

Home  
Copertine  
Top News  
Notizie Dal Mondo

**TEMI CALDI**

Euro  
Grecia

**Strumenti**

Indice PIUPS  
La Ricerca

INTERVENTO

# Infrastrutture, l'occasione e la sfida

Bene l'aumento delle risorse. Ora le amministrazioni siano efficaci

di **Claudio De Albertis**

**L**a legge di stabilità per il 2016 varata dal Governo e ora all'esame del Parlamento contiene tutte le premesse per aprire una nuova stagione per le infrastrutture. Dopo anni bui, in cui gli investimenti sono stati sistematicamente e drasticamente tagliati, finalmente le opere pubbliche sono tornate a rappresentare il punto di forza della strategia del Governo per agguanciare la crescita e recuperare il pesante gap del nostro Paese con gli altri partner europei.

La stessa Banca d'Italia ha più volte sottolineato, infatti, quanto l'inadeguatezza della nostra rete infrastrutturale influenzi negativamente la produttività e la competitività delle imprese, oltre che la qualità della vita dei cittadini.

In questo contesto, appare certamente positivo il cambio di passo adottato dal Governo con la nuova legge di Stabilità, grazie alla quale gli investimenti in opere pubbliche tornano a essere possibili. Non si tratta solo di un problema di risorse, che pure per la prima volta dal 2009, aumentano dell'1% in termini reali, rappresentando, dunque, una svolta significativa rispetto al meno 43%, fat-

to segnare dal 2008 a oggi.

Ma di un vero e proprio cambio di paradigma della nostra politica economica.

Dopo anni di blocco sostanziale degli investimenti e dei pagamenti, determinando una crisi senza precedenti nel settore delle infrastrutture e danni ingentili al territorio, il patto di stabilità viene finalmente cancellato. Un obiettivo raggiunto grazie anche all'azione e all'iniziativa che in questi anni il sistema Ance ha intrapreso con forza per denunciare gli effetti distorsivi di un meccanismo contabile inefficiente che ha impedito agli enti locali di investire sul territorio, senza peraltro riuscire a mettere un freno alla spesa corrente. I numeri parlano chiaro: con il patto di stabilità gli investimenti dei Comuni sono calati del 47% e le spese correnti aumentate del 17%. Con il nuovo criterio del pareggio di bilancio si ritorna finalmente a una normale contabilità finanziaria, che non penalizza le spese in conto capitale, come avveniva precedentemente, e dà quindi agli enti locali il via libera a poter investire in opere pubbliche. Un'occasione che non possiamo permetterci di sciupare.

Il cambio di strategia adottato dal Governo è una scommessa per il nostro Paese. Il successo di questa poli-

tica, che torna a puntare sulle infrastrutture per crescere, trae forza e sostanza, infatti, dalla richiesta all'Europa di sfruttare la clausola di flessibilità per gli investimenti. Una decisione che potrebbe aumentare di 3,5 miliardi di euro la spesa del 2016 in infrastrutture e quindi liberare importanti risorse rimaste finora bloccate.

Ma per riuscirci, ed è qui la scommessa ancora da vincere, le amministrazioni dovranno dimostrare di saper spendere bene e in maniera efficace le risorse a propria disposizione, concentrando la propria azione su interventi realmente in grado di innescare la crescita. Ed è proprio sulla base dei lavori realizzati e dei pagamenti realmente effettuati alle imprese da parte delle amministrazioni locali che l'Europa misurerà la nostra credibilità e affidabilità.

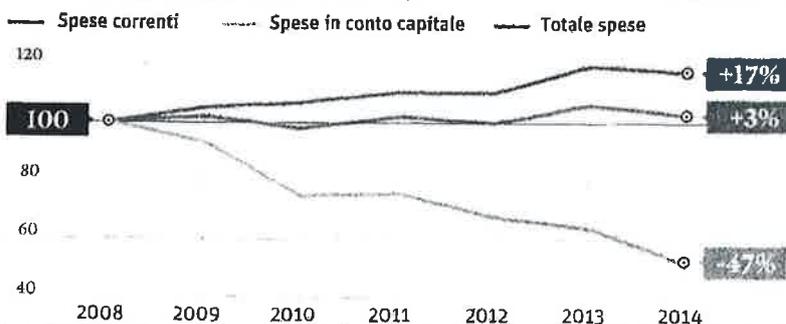
È una sfida alla quale siamo chiamati tutti senza più alibi. Gli strumenti per tornare a rendere competitivi ed efficienti i nostri territori, potenziando le reti di collegamento con l'Europa e riqualificando i centri urbani, adesso ci sono e dobbiamo dimostrare di saperli sfruttare al meglio nell'interesse del Paese e del nostro futuro.

Claudio De Albertis è presidente dell'Ance

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Spese per le infrastrutture

Andamento della spesa corrente e in conto capitale nei Comuni italiani. Base 2008 = 100



Fonte: elaborazione Ance su dati Ragioneria dello Stato



SETTEGIORNI (Ora: 07:48:19 Min: 5:59)

Servizio sulla legge di stabilità e cosa propone per quanto riguarda la prima casa. Il Presidente dell'Ance, **Claudio De Albertis**, parla del Bonus sulle ristrutturazioni degli immobili. In studio poi viene commentato il servizio.



**I costruttori.** Oltre all'incremento degli stanziamenti pesano favorevolmente la cancellazione del patto di stabilità interno e l'accelerazione della spesa 2016

# Ance: investimenti pubblici ok, +1% di risorse

**Giorgio Santilli**  
ROMA

Non ci sono solo la cancellazione del patto di stabilità interno e l'accelerazione della spesa 2016 per effetto della clausola di flessibilità Ue a spingere gli investimenti pubblici. L'Ance ha calcolato che per la prima volta dal 2009 si interrompe la serie di tagli sistemati alle risorse e si registra invece un incremento del 1% degli stanziamenti in termini reali. Le opere pubbliche è uno dei tre pilastri della manovra che portano l'associazione dei costruttori, ascoltata ieri in audizione dalle commissioni Bilancio di Camera e Senato, a esprimere una valutazione positiva sull'intera legge di stabilità.

Gli altri due pilastri positivi della manovra - l'eliminazione dell'imposizione patrimoniale sulla prima casa e la conferma delle agevolazioni fiscali per ristrutturazioni edilizie ed ef-

ficientamento energetico degli edifici - hanno visto da subito l'entusiastica adesione dei costruttori che in questi anni hanno sempre lamentato l'eccesso di pressione fiscale sul settore immobiliare e sulla casa in particolare.

## LA CASA

Bene anche l'eliminazione della Tasi e la conferma dei bonus ma ora bisogna usare la leva fiscale per sostenere l'offerta di abitazioni di qualità

Questo giudizio positivo non significa, ovviamente, che manchino misure con cui si dovrebbe completare l'azione del governo. «Le misure adottate - dice il documento consegnato ieri dall'Ance alle commissioni Bilancio di Camera e Senato - non possono ritenersi ancora sufficienti per garantire un effettivo rilancio del mercato immobiliare, né tanto meno per

superare le attuali distorsioni del sistema impositivo locale. Per questa ragione l'Ance, insieme alla Confindustria, ha elaborato un pacchetto di proposte che mira a incentivare il mercato, indirizzando la domanda verso prodotti più efficienti e sostenibili».

L'Ance propone l'introduzione di una detrazione pari al 50% dell'Iva pagata sugli acquisti di abitazioni nuove in classe energetica elevata (classe A e B), effettuata fino al 2018. La proposta prevede per l'acquirente di immobili non adibiti ad abitazione principale anche l'esenzione triennale dall'Imu, dalla Tasi o dalla futura local tax.

Bisogna però spingere le imprese a riqualificazione e risparmio energetico con forme di incentivo. «Nel caso in cui un'impresa si rendesse disponibile ad acquistare in permuta l'abitazione usata del compratore, le dovrebbe essere garantito un regime di tassazione

agevolata, con applicazione, al patto d'acquisto, delle imposte in misura fissa. L'agevolazione sarebbe, in ogni caso, subordinata alla riqualificazione, anche energetica dell'immobile».

Altra politica, agevolare lo strumento del rent to buy che consenta anche ai giovani di accedere gradualmente alla proprietà della casa. «L'acquirente - dice l'Ance - con le norme attuali è costretto, già al momento della firma del contratto, ad anticipare tutte le imposte dovute sul trasferimento della proprietà, che però giuridicamente avverrà solo dopo diversi anni. Sarebbe, quindi, equo posticipare il pagamento delle tasse al momento del vero trasferimento di proprietà».

Oltre a razionalizzare i prelievi fiscali sugli immobili, per l'Ance è anche necessario «eliminare la patrimoniale sull'inventurato». La richiesta è di escludere «da ogni forma di prelievo di natura patrimoniale i beni prodotti dalle nostre imprese e rimasti inventurati».

## LE RICHIESTE

### Stabilizzazione dei bonus

■ Apprezzata la proroga dei crediti di imposta su ristrutturazione ed efficientamento energetico ma dice l'Ance - «per avere un effetto sulla rigenerazione urbana» è necessaria la stabilizzazione delle agevolazioni.

### Razionalizzare il prelievo

■ Indispensabile la razionalizzazione del prelievo locale sugli immobili (local tax). L'Ance chiede una imposta unica patrimoniale stabile almeno per 3 anni e integralmente destinata ai comuni per il finanziamento dei servizi. stop alla doppia imposizione Imu/Tasi.



**Mercato e agevolazioni** I costruttori chiedono meccanismi più equi per le imposte di trasferimento; quelli attuali penalizzano i cantieri

# Casa Se è nuova il Fisco pesa il quadruplo

A Milano una prima abitazione usata paga 5 mila euro di tasse, mentre per una appena costruita ne servono 20 mila

DI GINO PAGLIUCA

**I**l problema degli immobili nuovi invenduti ha assunto dimensioni molto rilevanti negli scorsi anni, ora la situazione sta lentamente migliorando, soprattutto nelle grandi città, mentre rimane più grave negli hinterland.

Secondo Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari, gli appartamenti in cerca di acquirente in Italia sarebbero attorno ai 300 mila. Lo stock si è ridotto perché le nuove iniziative sono rare: secondo stime dell'Ance, nel 2014 sono stati dati permessi di costruire per 54 mila appartamenti, un numero che rappresenta un sesto rispetto al record del 2005. Una recente analisi condotta da Sigest sugli immobili in costruzione a Milano nelle aree centrali e semicentrali della città, mostra che su 4.142 appartamenti in cantiere il 59% risulta ancora invenduto.

## Lo stato delle città

«Non è una percentuale particolarmente allarmante — spiega Vincenzo Albanese, amministratore delegato di Sigest — perché buona parte degli edifici sono ancora da ultimare e la domanda in città è in ripresa. Il problema è nella provincia, perché si sono progettate iniziative all'epoca del boom degli immobili senza prevedere non solo che il mercato avrebbe cambiato tendenza, ma anche che il calo dei prezzi nel capoluogo avrebbe fermato l'esodo dei milanesi verso l'hinterland».

Meno problemi ci sono per il non residenziale: lo sfitto è sì in aumento (ne abbiamo parlato in questa pagina la scorsa

settimana), ma riguarda le strutture già edificate da lungo tempo. Negli ultimi anni nessuno ha costruito uffici o capannoni senza avere prima la certezza dell'acquirente o dell'inquilino. «Gli strumenti per incentivare l'acquisto del nuovo ci sarebbero — spiega il presidente dell'Ance Claudio De Albertis — e sono normativi e soprattutto fiscali». Vediamo quali sono.

L'abolizione della Tasi sull'abitazione principale, prescindendo dal dibattito sulla sua opportunità ed equità, probabilmente darà un segnale psicologico al mercato ma certo non basta. Il vero freno fiscale all'acquisto del nuovo è dato dal costo delle imposte di trasferimento. Una casa nuova, rispetto a un'abitazione usata in buone condizioni nella stessa zona, costa in media il 20% in più ma all'acquisto sconta imposte più alte del 300%. Questo per due ragioni: la prima è che l'acquisto da costruttore, se si ha diritto alle agevolazioni prima casa, è gravato dall'Iva al 4% più 600 euro in quota fissa, mentre l'usato paga il 2% più 100 euro. La seconda, ancora più decisiva, è che chi compra il nuovo paga le imposte sul prezzo reale, chi acquista l'usato viene tassato sul valore catastale dell'immobile.

## Il paragone

Nella tabella confrontiamo il costo fiscale del nuovo con quello dell'usato in 20 zone di Milano, partendo dai dati del listino della Borsa immobiliare della Camera di commercio: in media, per l'acquisto della prima casa, sul nuovo si pagano im-

poste per 22.840 euro, mentre per l'usato, ipotizzando che il valore catastale sia la metà di quello reale, ne bastano 5.066. I rimedi a questa iniqua disparità di trattamento, fin quando non si potrà giungere a una riforma credibile del catasto, sono però difficili da escogitare perché l'aliquota Iva non si può toccare per non incorrere nelle ire della Ue: una riduzione verrebbe considerata aiuto di Stato.

Un aspetto fiscale su cui sarebbe più facile intervenire, e che agevolerebbe anche le compravendite tra privati, sarebbe prevedere una sorta di periodo di grazia delle agevolazioni prima casa per chi per comprare deve prima vendere casa sua. Con le norme attuali se si rogita per il nuovo immobile prima di aver venduto il vecchio si viene tassati come seconda casa. Su un immobile con rendita 1.000 euro significa pagare 9.040 euro in più di imposte e, se la casa vecchia era stata comprata a sua volta con agevolazione, perdere il rimborso delle imposte pagate a suo tempo.

Infine, una terza misura potrebbe essere l'esenzione dall'imposta di registro per i costruttori che comprano la casa di chi acquista da loro. Per gli appartamenti non è possibile fare il ritiro dell'usato come succede per le auto, perché il costruttore dovrebbe pagare il 10% di imposta di registro. Il costruttore può al massimo accettare un incarico di mediazione per cercare di vendere l'immobile vecchio, ma in questo caso chi vorrebbe acquistare la casa nuova non ha certezza dell'incasso e i tempi per concludere l'operazione si dilatano.



# Bene il taglio della Tasi, ora riqualificazione urbana

**Claudio De Albertis**

**È** una legge di stabilità con molti elementi positivi con cui finalmente si dà avvio a un percorso di revisione della fiscalità immobiliare che aveva raggiunto livelli insostenibili, impoverendo le famiglie italiane, per l'80% proprietarie di casa. Bene quindi questo primo passo che deve essere difeso fino in fondo, anche nel corso dell'esame parlamentare, prendendo le distanze da diatribe ideologiche: alleggerire le tasse sulla casa quando in soli tre anni le famiglie italiane hanno dovuto sobbarcarsi un aumento del 111%, a fronte di

una media europea del 23%, non solo è giusto, ma è anche equo. Nessun dietrofront quindi, anzi quello che auspichiamo è un passo in avanti verso la riqualificazione urbana e l'efficientamento energetico. Ci sono tre misure, che abbiamo proposto al Governo insieme a Confindustria, praticamente a costo zero e potenzialmente molto vantaggiose per l'erario (gli ecobonus insegnano). Si tratta di incentivare l'acquisto di case ad alta efficienza energetica sulle quali si paga l'Iva al 4%, mentre per acquistare un'abitazione vecchia e inquinante si versa un'imposta di registro del 2%. Uno squilibrio che va colmato riconoscendo un credito d'imposta pari al 50% dell'Iva pagata. È necessario inoltre

promuovere un grande piano di sostituzione edilizia. Un'altra strada efficace per rimettere in moto il mercato sostenendo le giovani coppie e le fasce più deboli è quella di ripensare il rent to buy, consentendo di accedere alla casa attraverso il pagamento di un canone d'affitto da scontare dal prezzo d'acquisto e posticipando il prelievo fiscale al momento del trasferimento della proprietà. Sono misure semplici e facili da realizzare ma che possono fare molto per rimettere in moto il settore dell'edilizia nella giusta direzione dello sviluppo sostenibile e della riqualificazione delle nostre città.

*Presidente Ance*



INTERVISTA **Claudio De Albertis** Presidente Ance

# «Infrastrutture e città, acceleriamo»

Riforma appalti ok, ma rafforzare la programmazione e superare la separazione progetto-costruzione

di **Giorgio Santilli**

«**L**a riforma appalti è buona ma credoci sia spazio per alcune correzioni. Bisognerebbe dare alle amministrazioni lo strumento del "preliminare di progetto" per spiegare le proprie necessità e tradurle in vere priorità da realizzare con risorse certe e in tempi certi. Alle imprese si dovrebbe dare la possibilità di fare il progetto esecutivo, sfruttando le possibilità tecnologiche e organizzative date dal Bim. Al tempo stesso penso sia necessaria una rivoluzione culturale su opere pubbliche, spazi pubblici, risparmio energetico e rigenerazione urbana: solo così creiamo le condizioni per ripartire davvero». **Claudio De Albertis**, presidente dell'Ance (costruttori), parla della riforma degli appalti e delle misure per sostituire il vecchio patrimonio edilizio con edifici meno costosi sul piano energetico. «I dati - dice - confermano che i crediti di imposta 50% e 65% hanno funzionato ma ora è venuto il momento di superare i microinterventi di sostituzione degli infissi e passare a investimenti di maggiori dimensioni con obiettivi più ambiziosi di efficienza energetica».

**Presidente De Albertis, da dove ripartono le opere pubbliche?**

Nel processo inefficiente e inefficace di realizzazione dei lavori pubblici pesa la mancanza di pianificazione, che appare troppo legata a logiche di tipo politico, e di programmazione, che sembra limitarsi agli effetti-annuncio. L'elenco delle necessità teoriche contenute nei programmi deve diventare un elenco di priorità effettivamente realizzabili con risorse certe in tempi certi. Per ricreare una committenza consapevole serve un preliminare di progetto che contenga un'analisi costi-benefici, chiarisca a quali esigenze dei cittadini e del territorio risponde l'opera, quali siano le sue ricadute economiche e sociali, di quali risorse abbia bisogno e in quali tempi si realizzi. Questo è anche l'unico modo per tornare a fare ciò di cui il Paese ha realmente bisogno: una che-

ck list di opere giuste a prescindere dal fatto che siano grandi o piccole.

**Nella realtà, però, i piani rincorrono l'emergenza, dalle scuole al dissesto idrogeologico.**

La logica di tirare fuori dai cassetti elenchi di opere cantierabili è sbagliata: in quegli elenchi c'è qualunque cosa, non quel che serve. Per altro con una qualità progettuale molto bassa mentre noi abbiamo bisogno di incrementarla.

**Qual è la sua proposta?**

Dobbiamo applicare le norme già esistenti sulla responsabilità oggettiva dei progettisti e dei certificatori dei progetti per gli errori progettuali. Ma oggi noi dobbiamo anche cogliere la grande occasione che ci viene data dal Bim (Building Information Modeling, ndr) che non è solo digitalizzazione ma anche riorganizzazione radicale del processo edilizio, favorendo l'interoperabilità fra tutti i soggetti. In questo ambito tenere progettazione e costruzione separate, come fa la riforma degli appalti, è sbagliato.

**Ripropone il vecchio appalto integrato di progettazione e costruzione affidati all'impresa?**

No. Lo sviluppo della progettazione da parte delle imprese con un progetto preliminare in gara ha effettivamente dato adito a un meccanismo poco trasparente. Oggi non lo vogliono neanche le imprese perché presenta per loro costi eccessivi. Penso invece che si possa proporre una gara che abbia a base un progetto definitivo sviluppato dall'amministrazione e imponga alle imprese di presentare un'offerta con un progetto esecutivo. L'amministrazione potrà scegliere così anche sulla base della qualità dei progetti. D'altra parte, quando lavoriamo per un soggetto privato, una banca o una società di ingegneria, ci viene chiesto l'analogo sforzo di presentare una proposta.

**Quali sono le altre norme della legge appalti che correggerebbe?**

Più che altro ci sono aspetti da chiarire. Anzitutto sulla qualificazione. Concordiamo che i requisiti Soa siano ormai insufficienti per avere un mercato di maggiore qualità. Vorremmo evitare, però, che, dopo anni di mercato molto ristretto, si chiedesse ora alle imprese improvvisamente requisiti molto alti.

Questo, secondo noi, deve essere un processo graduale.

**Dei lavori in house dei concessionari al 20% che pensa?**

È una soluzione equilibrata a condizione che abbiano risposto alcune domande. Se i concessionari non rispettano il 20% come sono sanzionati? E in quali tempi si devono allineare al 20%? Perché per l'80% dei lavori da mettere in gara si fa riferimento a procedure semplificate e non a quelle ordinarie?

**Che pensa dei poteri Anac?**

Vedo che l'Autorità avrà una funzione di regolazione del mercato molto ampia e non svolgerà più solo competenze anticorruzione. Il nostro auspicio era proprio che la legalità venisse inquadrata in un disegno più ampio. Anche la sostituzione del regolamento con una serie di definizioni e regole più leggere va bene, sperando che ci sia un concerto con il ministero.

**Passiamo al tema riqualificazione. Tirano i crediti di imposta per ristrutturazioni ed energia.**

I dati confermano che l'incentivo ha funzionato, almeno per piccoli interventi. Penso che oggi bisogna fare un salto di qualità e modulare quell'incentivo rispetto alla dimensione dell'investimento e al risultato di efficienza energetica. Cambiare gli infissi non basta più, bisogna intervenire sugli edifici e legare le agevolazioni anche agli interventi di sostituzione edilizia.

**Sostituzione edilizia: è possibile oggi accelerare con la demolizione e ricostruzione?**

Andrebbe liberalizzata la possibilità di modificare la sagoma, oggi esclusa per i centri storici. Ovviamente non si dovrebbe applicare agli immobili vincolati. Andrebbero eliminati gli oneri di urbanizzazione o almeno andrebbero ridotti, pagandoli solo sugli incrementi.

**Che altro si può fare per sbloccare la riqualificazione urbana?**

Non possiamo più eludere il discorso culturale del paesaggio urbano. Siamo fermi a Porcinai e non abbiamo fatto riflessioni su piazze, parchi, piste ciclabili, parcheggi, spazi pubblici. Gli operatori privati hanno oggi più attenzione perché oggi è difficile vendere abitazioni se intorno non hai un luogo aggregante e accogliente. Però è manca-

to un dibattito pubblico. Anche il tema del consumo del suolo, affrontato spesso in modo ideologico e demagogico, andrebbe affrontato dentro questo dibattito di orizzonte più ampio sul futuro delle nostre città. Occorre superare le tante visioni isolate e fare un investimento culturale.

**Che propone per la Stabilità?**

Si possono creare le condizioni per realizzare 20 mila alloggi l'anno di classe energetica alta. Serve una politica che spinga verso soluzioni unitarie le criticità abitative, ambientali, energetiche.

**Le misure concrete?**

Se acquisto una casa di classe energetica A o B devo poter pagare un'imposta di registro fissa o l'Iva agevolata. Imposta di registro fissa anche se mi impegno a ristrutturare radicalmente un edificio. Infine, con un pacchetto di misure, andrebbe esteso il "rent to buy" oggi limitato agli alloggi pubblici.

Foto: G. Pizzani / Contrasto

**«Forte ritardo culturale sul paesaggio urbano: serve riflessione su piazze, parchi e spazi pubblici»**



**Fisco.** Audizione in Commissione Finanze alla Camera

## Ance: in tre anni +143% di tasse sugli immobili

**Massimo Frontera**  
 ROMA

La tassazione sulla proprietà degli immobili è passata dai 9,8 miliardi di euro del 2011 (vigente l'Ici) ai 23,9 miliardi della combinazione Imu-Tasi del 2014, «determinando un incremento della pressione fiscale sul possesso del 143,5% in soli tre anni». Lo ha detto ieri il vicepresidente dell'Ance Giuliano Campana nel corso di un'audizione presso la Commissione Finanze della Camera, rimarcando che si tratta di «un incremento pazzesco».

La raccomandazione dell'Europa ad abbassare il costo del lavoro spostandolo sugli immobili, «evidentemente - ha rilevato Campana - non è rivolta all'Italia, visto che oggi siamo al terzo posto in Europa per imposizione sulla proprietà immobiliare dopo Francia e Gran Bretagna». Nel 2014 - si legge nella memoria depositata dall'Ance - il 56,7% del prelievo sugli immobili è riconducibile all'Imu+Tasi (nel 2011 con l'Ici era il 29,8%), un ulteriore 17,1% alle imposte di natura "reddituale", men-

tre le imposte sui trasferimenti e sulle locazioni incidono rispettivamente per il 21,2% e il 5 per cento.

Quanto alle misure per incentivare il mercato, i costruttori dell'Ance propongono di orientare gli incentivi verso l'acquisto di abitazioni ad alte prestazioni energetiche. «Proponiamo uno sgravio del 50% dell'Iva sull'acquisto di case in classe A e B, per tre anni, con la possibilità di recuperarlo nel corso di cinque anni», ha detto Campana - cui aggiungere l'esenzione triennale di Imu e Tasi». L'altra proposta è quella di una vera e propria rottamazione. «Chiediamo di poter prendere in carico le vecchie case di chi acquista una nuova casa ad alta efficienza energetica - spiega Campana -. Sulla vecchia abitazione chiediamo di pagare una tassa di registro fissa. Noi ci impegniamo a qualificarla rendendola più efficiente. Questo sistema porterebbe uno stimolo al mercato ma anche un miglioramento della qualità edilizia».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



NOTIZIARIO H 19:30 (Ora: 19:49:51 Sec: 37)

In vista della legge di stabilità **L'Ance** plaude alla scelta del governo di tagliare le tasse sulla prima casa, in commissione Finanze alla Camera i costruttori hanno segnalato che tra il 2011 e il 2014 la pressione fiscale sul possesso immobiliare è cresciuta del 143%



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

GR1 H. 19.00 (Ora: 19:12:50 Min: 1:22)

Economia, la manovra della legge di stabilità: il via libera dovrebbe arrivare la prossima settimana. Rimane l'impegno sul taglio delle tasse sulla casa, tasse che secondo l'associazione dei costruttori sono aumentate del 143% negli ultimi 15 anni

GR2 H. 17:30 (Ora: 17:32:59 Min: 1:31)

Atteso il via libera alla manovra economica, la priorità ora è la riduzione dell'Ires: secondo l'Ance le tasse sono aumentate del 143% negli ultimi 3 anni

GR24 H. 06.00 (Ora: 06:03:50 Min: 1:10)

Le imposte sulla proprietà degli immobili si sono impennate secondo quanto evidenziato dall'Ance fra la vecchia ICI l'attuale tassazione composta da IMU più Tasi il gettito è più che raddoppiato.

Home Chi siamo Abbonati alla rivista Iscrizione newsletter ClickTheBrick Segui su LinkedIn Facebook Ricerca

# Cantiere 2015 SAIE smart house Bologna 14 - 17 ottobre

News ▼ Cantieri Materiali&Sistemi Macchine&Attrezzature Imprese&Mercati Territorio Punti di Vista

L'intervista | **Claudio De Albertis, Presidente Ance**

## «Proponiamo efficienza e il bello del costruire»

Azioni sinergiche con Confindustria e Abi, utilizzo di una leva fiscale che riduca il consumo di energia e promuova la competitività delle imprese, la riqualificazione urbana e quella energetica degli edifici pubblici e privati sono al centro della politica dell'ing. De Albertis, dopo nove anni ritornato a guidare l'Ance.

di Redazione | 7 ottobre 2015 in Punti di Vista · 0 Commenti

Leggi la rivista



4/2015

3/2015

2/2015

Edicola Web

Condividi quest'articolo

- Twitter
- Digg
- Delicious
- Facebook
- Stumble
- Subscribe by RSS

L'ing. **Claudio De Albertis** è tornato dopo 9 anni alla guida dell'Associazione nazionale dei costruttori edili. Ha sostituito l'ing. **Paolo Buzzetti**, che ha guidato l'Ance in due fasi caratterizzate da un primo periodo (2006-2008) ancora positivo e dal 2008 a oggi un periodo che ha visto perpetuarsi una congiuntura negativa che ha portato il comparto ad affrontare serie difficoltà in tema di occupazione e sviluppo con la domanda di nuove costruzioni crollata ai minimi storici. Ora il «comando» dell'associazione dei costruttori è di nuovo di De Albertis: il 2015 comunque per l'edilizia si sta dimostrando ancora un anno difficile con la sola eccezione del segmento delle ristrutturazioni.



**Claudio De Albertis** | Presidente Assimpredil Ance

Presidente De Albertis, in questi anni su questo periodico abbiamo letto le sue considerazioni nella sua rubrica fissa «In Evidenza», in qualità di presidente di Assimpredil Ance. Ora è ritornato alla guida dell'Ance Nazionale e ci lascia «orfani» del suo commento. Per questo abbiamo scelto d'incontrarla per conoscere quale sarà il suo futuro e quale il domani dell'Associazione di categoria nazionale che è tornato a dirigere. Una domanda però è d'obbligo: lei è stato considerato tra i probabili candidati a Sindaco di Milano. Qualche rimpianto per non essere più, di fatto, in lizza per un ruolo prestigioso e anche impegnativo come è appunto quello di Sindaco di Milano, soprattutto in un momento in cui la città ha forte necessità di rilanciarsi sul piano economico, produttivo e d'immagine?

Sono sicuramente orgoglioso del fatto che si sia pensato a me per un incarico così prestigioso. Amo molto Milano e ritengo che negli ultimi 15-20 anni la città sia cambiata in meglio, diventando più viva e attrattiva. Si è avviato un percorso positivo, ma sicuramente c'è ancora molto da fare, soprattutto sul fronte delle infrastrutture e in particolare del potenziamento della rete di trasporto pubblico. Expo, poi, è stata un'occasione straordinaria, anche se probabilmente poteva essere utilizzata ancora meglio come scintilla di trasformazione della città. Detto questo, non posso avere rimpianti perché per me si pone una questione molto pratica: ho un'azienda che vive da 4 generazioni e in cui oggi lavorano i miei figli. Pensi a cosa succederebbe se in giunta arrivasse una pratica edilizia della mia famiglia.



Giorgio Squinzi e Claudio De Albertis.

**Con l'Abi avete ripreso una condivisione sull'edilizia come elemento fondamentale per dare davvero il via alla ripresa economica del Paese. In particolare siete concordi nell'introdurre incentivi all'acquisto d'immobili a elevata efficienza energetica e tesi alla riqualificazione del patrimonio edilizio. A quali soluzioni pensate per superare le criticità che di fatto permangono e ingessano il comparto edilizio? Come intendete muovervi con Abi nei confronti delle istituzioni e con i ministeri di riferimento?**

Abbiamo deciso di rafforzare la collaborazione con la volontà di arrivare a un accordo che integri il Protocollo d'intesa per il sostegno alle Pmi sottoscritto a marzo con Confindustria.

È fondamentale, infatti, tenere conto delle peculiarità del nostro settore e delle nostre imprese, che oggi in molti casi, quando si dilatano i tempi di vendita, non riescono ad adempiere puntualmente al rimborso dei finanziamenti concessi dalle banche.

Un altro aspetto importante è, sicuramente, quello di stimolare sempre di più l'attenzione e la disponibilità degli istituti di credito verso progetti innovativi, in particolare sotto il profilo del risparmio energetico e della rigenerazione urbana. Punti su cui abbiamo trovato sostegno e condivisione da parte del presidente Patuelli. Positiva è anche la collaborazione con il Ministero dello Sviluppo economico, in particolare sui criteri di accesso al Fondo di garanzia gestito dal Ministero.

**L'Italia è ai primi posti in classifica a livello di Paesi Ue per l'aumento delle tasse sulle abitazioni, in particolare in questi anni di crisi: più 111% a fronte di una media europea che si attesta al 23,1%. Siamo dell'idea che se non si mette mano a una diminuzione di questa tassazione, il sentimento di sfiducia degli italiani potrà solo crescere. Non dimentichiamo un dato**

**importante: che il calo dei consumi delle famiglie si è manifestato a partire dal 2012 quando con l'azione del Governo Monti è stata introdotta la tassa dell'Imu. Ora il Governo sta entrando nella fase di**



Antonio Patuelli | Presidente dell'Abi



Seguici →

Imprese edili ClickTheBrick

Il Nuovo Cantiere

Progetto Colore Edilizianews

Impresedilnews ClickTheBrick

Imprese edili Edilizianews

Il nuovo cantiere



L'aggiornamento professionale

tecniche nuove



Archivio

ottobre 2015	settembre 2015
agosto 2015	luglio 2015
giugno 2015	maggio 2015
aprile 2015	marzo 2015

**confronto della Legge di Stabilità. Quale, a suo dire, dovrebbe essere la politica fiscale da adottare tesa alla crescita e a dare respiro a famiglie e imprese?**

Sicuramente il Governo ha fatto bene ad affrontare un tema così importante per le famiglie e le imprese annunciando l'eliminazione della Tasi sulla prima casa. Ma certo si può fare di più, se vogliamo agganciare quella ripresa che, nonostante alcuni primi segnali, fatichiamo a intravedere.

Siamo convinti, infatti, che una politica fiscale orientata allo sviluppo non possa prescindere da centrare obiettivi fondamentali come la rigenerazione urbana, attraverso l'avvio di un grande piano di rinnovamento e sostituzione edilizia che nelle grandi metropoli europee è già in atto. Per questo in vista della legge di stabilità abbiamo elaborato con Confindustria un pacchetto di proposte, che mirano a indirizzare il mercato verso prodotti di qualità e meno energivori. Dobbiamo far sì che l'acquisto di abitazioni ad alta efficienza energetica, a differenza di quanto accade oggi, sia più conveniente rispetto a quello di case vecchie e inquinanti, e favorire la rottamazione di edifici obsoleti. Fondamentale è poi confermare, per il prossimo anno, il bonus del 65% per la riqualificazione energetica e stabilizzare il potenziamento degli incentivi sulle ristrutturazioni edilizie. E ancora, dobbiamo far funzionare lo strumento del rent to buy, per sostenere nell'affitto mirato alla futura vendita le fasce di popolazione più deboli.

**Riqualificazione del patrimonio edilizio significa metter mano a un patrimonio abitativo in pessime condizioni e da rendere efficiente sotto il profilo energetico e alle periferie e ai quartieri degradati delle città, agendo anche con azioni di demolizione-ricostruzione e di sostituzione edilizia. Come utilizzerebbe la leva degli incentivi fiscali per intervenire sul patrimonio immobiliare privato sia pubblico? E come agirebbe per rendere possibili gli interventi sugli edifici condominiali?**

La leva fiscale può e deve essere uno strumento fondamentale per una politica industriale sostenibile e di sviluppo. Come lei ben sottolinea, il nostro patrimonio edilizio risale, per quasi tre quarti, a prima degli anni '70, quindi è obsoleto, energivoro e in molti casi poco sicuro. Per questo è urgente mettere in moto quel processo su larga scala di sostituzione edilizia a cui facevo riferimento prima.

E questo è possibile sostenendo gli investimenti in efficienza energetica non solo delle imprese, ma anche della pubblica amministrazione. Un discorso che vale, ovviamente, anche per gli edifici condominiali: da tempo, come Ance, sottolineiamo la necessità di inquadrare gli interventi di riqualificazione in un'ottica più ampia: non solo l'efficientamento del singolo alloggio, ma anche la trasformazione dell'intero edificio, o ancora meglio di un'intera porzione di quartiere. Dobbiamo avviare un percorso virtuoso che sia in grado di migliorare la qualità della vita dei cittadini e delle nostre città.

**Lei ha fatto sempre della qualità del costruire, dell'innovazione e della ricerca di prodotto e di processo uno dei perni del suo discorso e del suo agire come imprenditore del comparto delle costruzioni e come rappresentante dell'associazione, sino al punto di sostenere che la crisi del comparto è stata di utilità per comprendere appieno e far emergere l'operato di imprese che lavorano in funzione della qualità edilizia. Come si può favorire l'incentivazione alla qualità di prodotto e di processo in questo contesto di mercato?**

Innanzitutto condividendo una visione del futuro. Dobbiamo essere tutti consapevoli che stiamo decidendo per chi verrà dopo di noi e nelle nostre scelte non possiamo prescindere dai nuovi stili di vita e dalle necessità del vivere quotidiano non solo di oggi ma anche di domani. È vero, otto anni di crisi hanno lasciato cicatrici profonde sul nostro settore, la selezione è stata durissima, ma molte imprese sono riuscite a far fronte alle difficoltà in modo brillante. Per questo sostengo che dobbiamo prendere esempio da loro, crescendo, puntando sull'innovazione, stringendo alleanze e creando reti. Solo così potremo essere all'altezza delle sfide impegnative che abbiamo davanti: rigenerare le nostre città, rendere sicuro ed efficiente il patrimonio edilizio, fare sviluppo immobiliare riducendo gli sprechi di energia, acqua e suolo. Sfide determinanti per ridare slancio al nostro settore e, al tempo stesso, per garantire un futuro migliore per tutti.

Tag: Abi, cantiere, Claudio De Albertis, confindustria, edilizia, intervista, Presidente Ance

febbraio 2015	gennaio 2015
dicembre 2014	novembre 2014
ottobre 2014	settembre 2014
agosto 2014	luglio 2014
giugno 2014	maggio 2014
aprile 2014	marzo 2014
febbraio 2014	gennaio 2014
dicembre 2013	novembre 2013
ottobre 2013	settembre 2013
agosto 2013	luglio 2013
giugno 2013	maggio 2013
aprile 2013	marzo 2013
febbraio 2013	dicembre 2012

#### Tag

acciaio Ance associazioni Asti attrezzature bim

calcestruzzo cantiere cemento Cina

edilizia energia estero eventi Expo 2015

Expo Milano 2015 formazione fotovoltaico francia germania grandi opere Impiegio imprese

infrastrutture internazionalizzazione

investimenti italia laterizio legno Macchine

Massimo Ghiloni mercato Milano Polonia

progettazione recupero riqualificazione Russia

Sace sicurezza software sostenibilità strutture

territorio urbanistica

**Rapporto Ance.** Grazie a 662 cantieri attivi in 85 Paesi del mondo il valore globale dei ricavi sfiora i 10 miliardi di euro

# Costruzioni, cresce il fatturato estero

Il 28,5% del portafoglio ordini è per opere ferroviarie, il 22% per strade e ponti

**Alessandro Arona**  
 ROMA

■ Cresce per il decimo anno consecutivo il fatturato all'estero delle imprese di costruzione italiane, grazie a 662 cantieri attivi in 85 paesi del mondo, sfiorando per la prima volta il tetto dei dieci miliardi di euro e arrivando a rappresentare il 64% del fatturato totale delle imprese.

«Una storia di successo» l'ha definita il ministro degli Affari Esteri Paolo Gentiloni, ieri alla Farnesina, a Roma, alla presentazione del Rapporto Ance 2015. I dati si basano sui bilanci 2014 di un panel di 38 imprese di costruzione, che rappresentano in sostanza la totalità dei medi e grandi costruttori italiani attivi all'estero.

Il fatturato estero di queste imprese, che dieci anni fa valeva solo 3,1 miliardi di euro pari al 31% del loro fatturato totale, è salito progressivamente fino ai 10,469 miliardi di euro del 2014, +237% in dieci anni e +10,2% rispetto ai 9,5 miliardi del 2013. Nell'ultimo anno monitorato, invece, i ricavi in Italia sono scesi del 7,1%, mentre in dieci anni il fatturato per lavori in Italia è sceso del 13,7%. Ciò significa che per le imprese di costruzione più dinamiche la crescita negli ultimi anni (fatturato totale da 9,9 a 16,3 miliardi) è avvenuta tutta all'estero (nel gruppo abbiamo Salini Impregilo, Astaldi, Condotte, Cmc, Bonatti, Ghella, Rizzani de Eccher, Trevi, Maltauro, Cimolai, Sicim, Pizzarotti, per restare alle più note, citate in ordine di fatturato estero).

Le imprese italiane sono forti in particolare sulle grandi infrastrutture: il 28,5% del loro portafoglio ordini (662 cantieri in 85 paesi, per un valore di 41 miliardi di euro di diretta competenza) è per opere ferroviarie, il 22% per strade e ponti, il 18% per dighe e opere idrauliche, il 7,2% per metropolitane, e poi via via edilizia civile, oli&gas, impianti idroelettrici, aeroporti.

Nel 2014 sono state acquisite 187 nuove commesse, per un valore di 10,5 miliardi, e tra queste spicca il peso dei lavori nei paesi più avanzati (Ocse), dieci anni fa poco presenti nel portafoglio dei costruttori italiani: il 26,4% del valore in paesi Ue, il 14,3% nei Paesi europei extra Ue. Sul portafoglio totale pesa

ancora in prevalenza il Sud America (25%), l'Africa al 20,8%, e poi l'Europa Extra Ue al 17,4%, Medio Oriente all'11,3%, e poi l'Europa Ue all'11%.

Il vice-presidente dell'Ance Giandomenico Ghella, che ha presentato il rapporto, ha poi de-

nunciato il basso livello di spesa italiana per la cooperazione allo sviluppo, lo 0,17% del Pil contro l'obiettivo Ue dello 0,7%, e rispetto all'1% della Svezia, lo 0,71% in Gran Bretagna, 0,67% in Olanda, 0,41% in Francia, 0,38% in Germania, 0,27% in Austria.

«Nella legge di stabilità - ha risposto il ministro Gentiloni - ci sarà da subito un aumento delle risorse per la cooperazione, che passeranno in 4 anni dall'attuale 0,17% allo 0,30% del Pil».

© RIPRODUZIONI RISERVATE

## Le imprese di costruzioni

Il trend del fatturato. In %

	Fatturato nazionale	Fatturato estero	Fatturato globale
2005/2004	-7,2	19,9	1,3
2006/2005	-2,0	29,6	9,7
2007/2006	2,4	15,2	8,0
2008/2007	8,0	16,5	11,9
2009/2008	-9,5	12,3	1,1
2010/2009	2,1	2,5	2,4
2011/2010	7,0	5,8	6,4
2012/2011	-7,0	11,1	2,8
2013/2012	0,3	8,6	5,1
2014/2013	-7,1	10,2	3,3

Fonte: Ance-Indagine 2015



# Boom del mattone italiano All'estero vale 10 miliardi

*Il mercato interno langue, oltreconfine + 237%*

**ANDREA D'AGOSTINO**  
MILANO

**U**n boom all'estero che contrasta con il calo interno. È davvero un settore a due velocità quello delle costruzioni: lo conferma il rapporto Ance 2015, presentato ieri a Roma al ministero degli Affari esteri, basato su un'indagine su 38 aziende del settore.

Da una parte, un fatturato di oltre 10 miliardi di euro e 187 nuovi contratti all'estero in 85 Paesi: un 2014 indubbiamente positivo, per l'associazione nazionale dei Costruttori edili. E in dieci anni il valore delle commesse estere ha superato i 72 miliardi di euro, mentre il fatturato prodotto è au-

mentato di oltre il 237%. Le imprese italiane risultano, inoltre, sempre più attive nel settore delle concessioni: a fine anno sono state 24 quelle all'estero, mentre le partecipazioni di imprese italiane hanno avuto un valore di 35,8 miliardi di cui 5,2 di diretta competenza delle nostre aziende. Il settore ferroviario, con il 28,5% delle commesse, si conferma la tipologia di opera maggiormente realizzata nei mercati esteri, seguito dalle opere stradali (22%) e opere idrauliche (18%).

Un andamento positivo che stride con la situazione interna: l'anno scorso le imprese hanno registrato un calo del 7,1% del fatturato interno rispetto al 2013. E in dieci anni, i segni negativi sono stati ben 5 rispetto alla sostenu-

ta crescita del fatturato estero.

Il ministro Paolo Gentiloni è comunque ottimista: «Il settore delle infrastrutture in prospettiva globale vedrà crescere enormi spazi, nonostante alcuni fattori di crisi». O fattori di rischio quali la riduzione del prezzo del petrolio, come ha avvisato il vicepresidente dell'associazione Giandomenico Ghella. «È una limitazione per gli investimenti nei Paesi produttori - ha spiegato - mentre i Paesi esportatori soffrono per la riduzione dei prezzi delle materie prime. C'è un rallentamento degli investimenti in infrastrutture a livello mondiale. Nonostante questo, la competitività c'è, continua ad esserci e a svilupparsi e la dimensione delle nostre imprese di consente di crescere».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## L'andamento

**Nel rapporto Ance sulle imprese di costruzione, la crisi c'è, ma solo «in casa»: l'anno scorso 187 nuove commesse nel mondo, in crescita del 10,2% rispetto al 2013**



**I COSTRUTTORI**

# «Tagliando la Tasi diamo forza alla ripresa»

**Massimo Franchi**

«Cancellare le tasse sulla casa darà la spinta decisiva alla ripresa, ne beneficeranno lavoratori dipendenti e pensionati che aumenteranno i loro consumi». Ne è convinto **Claudio De Albertis**, nuovo presidente dell'Ance (l'associazione nazionale dei costruttori edili).

**Presidente De Albertis, capiamo che voi costruttori apprezziate la promessa di Renzi. Ma il monito di Bruxelles non rischia di vanificarla?**

«In realtà c'è stato un malinteso su quanto ha detto la commissione europea. Il monito non era rivolto all'Italia, era un discorso generale: ridurre la tassazione sul lavoro e non sulla casa era un invito rivolto erga omnes. Negli anni scorsi l'Europa ci ha chiesto di aumentare le tasse sulla casa. Ma noi i compiti a casa li abbiamo già fatti fin troppo bene. Dal 2012 la tassazione sulla casa è aumentata del 111 per cento con il gettito fiscale di Imu e Tasi che è passato da 9 a 24 miliardi. Una manovra fiscale sulla casa che non ha pari nei paesi Ue. E' vero che fino al 2012 noi non eravamo fra i paesi con alta tassazione sulla casa. Ora però siamo arrivati al terzo posto dietro solo Francia e Inghilterra».

**Va bene, però non mi dirà che cancellare la Tasi favorisce le classi meno**

**abbienti...**

«E invece è proprio così. Il nostro patrimonio abitativo è molto diverso da Francia e Inghilterra. Se lì la percentuale di proprietà delle case è più bassa è anche vero che spesso fa capo a fondi pensione e gestioni collettive. Da noi invece l'80 per cento delle case è di proprietà e il nostro patrimonio abitativo è in gran parte in capo a lavoratori dipendenti, pensionati. Più in generale, famiglie. Un patrimonio che costituisce buona parte del risparmio privato nel nostro paese. Perfino Bankitalia ci ricorda che gli effetti dell'aumento della tassazione sulla casa si sono tradotti in una riduzione dei consumi. Quindi cancellando la Tasi le famiglie rico-

minceranno a consumare e la ripresa, ora trainata dalle esportazioni, avrà un motore interno».

**Ammetta almeno che il vostro è un consenso non disinteressato...**

«Ma certo. La cancellazione della Tasi e dell'Imu ridarà slancio all'edilizia, ma senza ripresa nel paese anche noi saremo in difficoltà. Anche perché siamo stati il settore più colpito dalla crisi».

**Ora però ci sarà anche l'ecobonus strutturale e allargato ai condomini...**

«L'ecobonus ha tenuto il mercato in questo periodo. Se prima della crisi - nel 2006 - il 53% del mercato era per ristrutturazio-

ni e il resto per nuove costruzioni, ora siamo al 70 per cento per ristrutturazioni. Le nuove norme annunciate dal governo vanno bene. Magari si potrebbe pensare a modulare i vantaggi fiscali proporzionalmente ai risultati raggiunti nel miglioramento energetico».

**Voi, assieme a Confindustria, avete**

**poi fatto altre proposte al governo.**

«Sì, ad esempio ridurre l'Iva sulle case ristrutturate - oggi del 4% contro il 2 delle altre, anche se energivore - una misura che stimiamo possa produrre 20 mila nuove transazioni l'anno (su 440 mila, ndr). In più chiediamo di rilanciare il "rent to buy", modificando il decreto Lupi obbligando all'acquisto dopo 10 anni ma sottraendo il canone pagato dal prezzo e registrando il compromesso, ora solo trascritto, permettendo dunque a noi costruttori di accollarci il mutuo».

**Ultima domanda, i sindacati contestano la qualità dei posti di lavoro creati con l'ecobonus. Cosa risponde?**

«E' vero che con la crisi sono saltate molte regole. Per ripristinarle, ma ne servono meno e più incisive, abbiamo bisogno proprio dei sindacati: nel prossimo contratto nazionale prevedendo che tutti i lavoratori che operano nel cantiere - oggi solo il 40 per cento hanno il contratto edile - siano registrati alla Cassa edile almeno con i dati anagrafici».

**«Il governo vada avanti: Bruxelles non ce l'aveva con noi, parlava a tutti»**

**Claudio De Albertis**  
 Presidente Ance

**Da noi i proprietari di case sono lavoratori e pensionati. Torneranno ai consumi**

**L'eco bonus ha tenuto in piedi il mercato. Ora va modulato rispetto a ciò che si fa**



**Mercato immobiliare.** Crescono le compravendite (+8,2%) e i mutui (+50%) ma continuano a scendere i prezzi delle case

## Ance: rafforzare i segnali di ripresa

Alessandro Arona

■ Si consolidano i segnali di ripresa nel mercato immobiliare abitativo, con più compravendite (+8,2% nel secondo trimestre 2015 rispetto allo stesso periodo dell'anno prima) e più mutui erogati alle famiglie (+50% in importo nel primo semestre 2015).

Ma i prezzi delle case continuano a scendere (-3,4% nel primo trimestre 2015), gli investimenti effettivi nella costruzione di nuove case restano del 66% inferiori al 2007 (e continuano a diminuire: -8,8% previsto per tutto il 2015), e la tassazione immobiliare è in Italia tra le più alte d'Europa. È dunque il momento giusto per abbassare le tasse sulla prima casa, ma anche per mettere in campo nuove misure fiscali che incentivino le compra-

vendite di case di qualità e la ristrutturazione di quelle vecchie.

L'Ance (associazione costruttori edili, Confindustria) torna alla carica con un documento che da una parte appoggia la volontà del premier Renzi di abolire la Tasi fin dal 2016, ma dall'altra lo spinge a non fermarsi qui.

Bene l'abolizione della Tasi, perché -ricorda l'Ance- nel 2012-2013 (dati Eurostat) la tassazione immobiliare in Italia è aumentata del 11% e già nel 2012 (dati Oc-

### PER LA STABILITÀ

Riproposti incentivi ad acquisto di case di classe energetica A e B, sconti a rottamazione di edifici, rent to buy agevolato, conferma sgravi fiscali 65% e 50%

se) le tasse sulla casa in Italia erano ai livelli massimi in Europa, dopo Regno Unito e Francia. I costruttori chiedono però anche una tassazione sugli immobili che escluda i "beni merce" delle imprese, cioè le aree edificabili, le nuove case e le case ristrutturate ancora invendute).

Per rafforzare il debole trend di ripresa degli scambi residenziali, puntando però sulla qualità, l'Ance propone di riconoscere all'acquirente di abitazioni nuove in classe energetica A e B un credito d'imposta pari al 50% dell'Iva pagata sull'acquisto (l'Iva scenderebbe così di fatto dal 4 a 1,2%), con in più, sino al 2018, l'esenzione triennale da Imu, Tasi o dalla futura "Local tax".

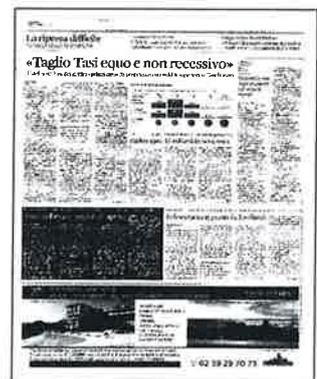
Per spingere il recupero di

vecchie abitazioni l'Ance propone poi sconti fiscali a favore delle imprese di costruzione che acquistano immobili a basse prestazioni energetiche (imposte di registro, ipotecarie e catastali per 600 euro totali, al posto dell'attuale 9% del valore dichiarato nel rogito), a condizione che l'impresa acquirente si impegni alla riqualificazione energetica e alla conseguente reimmisione sul mercato entro 5 anni.

Ecobonus e sconti fiscali al recupero hanno funzionato, sostiene l'Ance, vanno confermati anche nel 2016, con eventuale rimodulazione del primo per favorire gli interventi più "efficienti".

Estendiamo infine a tutto il mercato -propone l'Ance- gli incentivi fiscali a favore del rent to buy (affitto come anticipo dell'acquisto futuro) introdotte nel 2014 solo per gli alloggi "sociali".

© RIPRODUZIONE RISERVATA



6

IL PRESIDENTE ANCE

De Albertis:

# “Pronti a costruire un futuro ad alta efficienza energetica,”

di Davide Canevari

Ormai è cosa nota. Il patrimonio immobiliare italiano necessita di una profonda e radicale opera di ammodernamento in termini di sicurezza, efficienza, qualità. Dalle abitazioni del privato agli edifici pubblici, dalle scuole agli ospedali... Un'opera davvero titanica! Da dove si può cominciare? *Nuova Energia* lo ha chiesto a Claudio De Albertis, presidente Ance. Con un occhio di riguardo, chiaramente, per la questione energetica.

“Riqualificare il patrimonio edilizio

italiano non è una missione impossibile, anzi deve essere uno dei nostri principali obiettivi per rendere il Paese più efficiente, competitivo, e migliorare la qualità della vita dei cittadini. Oltre la metà delle abitazioni ha, infatti, più di 40 anni e circa 8 milioni di immobili sono stati costruiti prima dell'entrata in vigore della normativa antisismica. Dobbiamo puntare su una politica fiscale che faccia da stimolo, accelerando l'incontro tra domanda e offerta. In questa direzione vanno le proposte che Ance, insieme a Confindustria, ha presentato recentemente in vista della Legge di Stabilità”.



NUOVA ENERGIA 6 2015

*Nuova Energia* meets Claudio De Albertis, Chairman of Ance, the national association of construction companies, for an interview about enhancing the value of the building heritage with a view to improving energy efficiency.

“Urban regeneration, energy efficiency and the renovation of public and private assets are drawing the attention of the International Community in their role as fundamental ingredients of a policy intending to focus on the development and socio-economic growth of the Country.

There is a strongly felt need to improve the quality of services and make public spaces and buildings more efficient, in Italy as well as in other Countries”.

Unfortunately, we still lack an overall strategy for requalification and reuse. “This is exactly what Italy is still missing: a well defined vision to pursue, as well as list of priority works to be carried out through quality projects and modern implementation processes”.

As for the best suited strategy to persuade citizens and public administrators alike to carry out the energy-related renovation of buildings, which does he think would work best - obligations or incentives?

De Albertis seems to have no doubts about it: “We need both. Certainly, we cannot only leverage on new legal

obligations, as this would be perceived as an act of coercion, as the nth arbitrary Government-imposed tax. This is why we also need a robust incentive scheme to support both private citizens and public administrators in enhancing the efficiency of existing buildings. Luckily, much has already been done in this direction”.

It is also vital to revise the current body of legislation. “The legal reference framework for energy is too broad and often too hard to interpret, not only for the man in the street, but also for experts in the field. The regulations governing the application of an incentive scheme must be made more readily understandable and more easily applicable. The general energy efficiency legislation is the most burdensome: you just need to scroll through the list of energy-related measures applicable to the field of construction to see this”.

And there are still hurdles to getting access to credit, no doubt the strongest barrier to overcome. “Unfortunately, the banking sector does not seem to be willing to provide much support in this regard to the residential market. Instead, projects targeting industrial or third-sector building assets, despite a few difficulties, are drawing more attention”.



Liceo classico al Berchet, laurea in Ingegneria civile, sezione edile, al Politecnico di Milano e subito nell'azienda di costruzioni di famiglia fondata nel 1920 dal nonno Carlo Mangiarotti, la "Borio Mangiarotti". Claudio De Albertis, sessantacinquenne, è stato rieletto lo scorso luglio alla carica di presidente dell'Associazione nazionale costruttori edili (Ance), dopo averla già ricoperta dal 2000 al 2006, ed attualmente è presidente della Triennale di Milano.

**Claudio De Albertis**

Di che cosa si tratta?

In primo luogo, è necessario rendere più conveniente l'acquisto di abitazioni in classe A e B attraverso un credito d'imposta pari al 50 per cento dell'IIVA pagata. L'obiettivo di tale misura è equiparare fiscalmente l'acquisto delle abitazioni nuove e più efficienti energeticamente - ad oggi soggette all'IIVA al 4 per cento sul prezzo di vendita - con quello delle case usate per il quale si versa un'imposta di registro del 2 per cento. Uno squilibrio che va assolutamente colmato!

Un'altra strada efficace per rimettere in moto il mercato, sostenendo le giovani coppie e le fasce più deboli della popolazione, è quella di far funzionare,



**Riqualificare il patrimonio edilizio italiano non è una missione impossibile, anzi deve essere uno dei nostri principali obiettivi per rendere il Paese più efficiente, competitivo, e migliorare la qualità della vita dei cittadini**



SLOZ & VIDUENI MILANO

8

finalmente, lo strumento del *rent to buy*, spostando il prelievo fiscale al momento del reale trasferimento della proprietà e non prima. Infine, per incentivare la rottamazione dei vecchi fabbricati e la loro sostituzione, sarebbe necessario introdurre un'imposta di registro, ipotecaria e catale, in misura fissa che sostituisca quella proporzionale, attualmente pagata dalle imprese acquirenti. Tale vantaggio fiscale potrà essere riconosciuto a patto che le aziende si impegnino alla riqualificazione energetica dell'edificio e alla sua reimmissione nel mercato entro 5 anni.

Come si posiziona l'Italia nel panorama europeo, e come stanno affrontando la questione i nostri principali competitor?

La rigenerazione urbana, l'efficienza energetica e la riqualificazione del patrimonio pubblico e privato sono temi al centro dell'attenzione internazionale, in quanto tasselli fondamentali di una politica orientata allo sviluppo e alla crescita sociale ed economica di un Paese. L'esigenza di migliorare la qualità dei servizi e di rendere più efficienti gli spazi e gli edifici pubblici è estremamente sentita in Italia come negli altri Paesi, molti dei quali hanno definito da tempo piani strategici di riqualificazione e riuso che bene interpretano le esigenze dei cittadini.

Questo è proprio quello che manca in Italia...

È vero: la definizione di un orizzonte al quale guardare e una lista delle opere prioritarie da realizzare sulla base di progetti di qualità e con moderni processi di realizzazione che le nostre imprese possono e devono saper interpretare al meglio.

Quanto è stata importante negli ultimi anni la riqualificazione degli edifici, per un settore come l'edilizia colpito duramente dalla crisi?

Gli ultimi otto anni sono stati durissimi: le costruzioni hanno perso circa 69 miliardi di euro di investimenti. In un quadro in cui tutti i comparti di attività hanno avuto significative flessioni, solo il recupero del patrimonio abitativo ha tenuto. Tra il 2008 e il 2015, infatti, mentre il mercato della nuova edilizia abitativa perdeva il 66,5 per cento e le opere pubbliche si dimezzavano, gli investimenti nella riqualificazione degli

“

***L'ecobonus è l'agevolazione che più ha trainato il comparto delle manutenzioni energetiche in questi anni. Sarebbe utile che questa misura fosse resa strutturale e che venisse rimodulata in modo da rendere i vantaggi fiscali proporzionali ai risultati raggiunti***

”

immobili residenziali sono cresciuti del 20,9 per cento, giungendo a rappresentare il 37 per cento del valore complessivo degli investimenti in costruzioni.

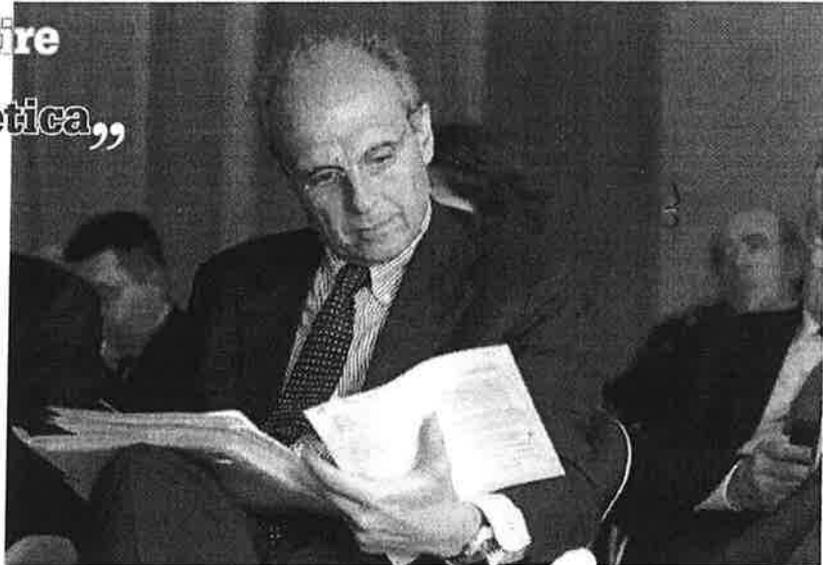
Senza l'apporto fondamentale di questo comparto, la caduta dei livelli produttivi per il settore delle costruzioni sarebbe stata ancora più drammatica.

Obblighi normativi o incentivi economici... Quale secondo lei può essere lo strumento più adeguato per convincere il cittadino (e la pubblica amministrazione) della necessità di una riqualificazione energetica degli edifici?

Servono entrambe le cose. Di sicuro l'introduzione di obblighi normativi non deve essere la sola leva, perché altrimenti sarebbe percepita come una coercizione, come l'ennesimo balzello imposto dallo Stato. Per questo occorrono robusti in-



“Pronti a costruire un futuro ad alta efficienza energetica,”



centivi al fine di accompagnare sia i privati sia la pubblica amministrazione nel percorso di efficientamento degli edifici esistenti. In questa direzione molto è stato fatto. L'ecobonus è l'agevolazione che più ha trainato il comparto delle manutenzioni energetiche in questi anni. Sarebbe utile che questa misura fosse resa strutturale e che venisse rimodulata in modo da rendere i vantaggi fiscali proporzionali ai risultati raggiunti.

Ma ci sono anche altri incentivi importanti che è necessario potenziare, come i Certificati Bianchi e il Conto Termico. I primi sono veri e propri titoli negoziabili che certificano il conseguimento di un risparmio dei consumi mediante interventi di efficientamento energetico, mentre il secondo incentiva l'incremento dell'efficienza energetica degli edifici pubblici.

**Certificati Bianchi, detrazioni fiscali, Conto Termico... Non pensa che l'attuale corpus normativo sia un po' troppo complesso e di non facile lettura per il cittadino? A volte anche tra gli addetti ai lavori si rischia il mal di testa!**

Absolutamente sì, il quadro normativo in materia di energia è troppo vasto e spesso di ardua lettura non solo per i cittadini, ma anche per gli esperti. La regolamentazione degli incentivi va resa di più semplice interpretazione e applicazione. A pesare è soprattutto la legislazione generale in tema di efficienza energetica: basta scorrere l'elenco dei provvedimenti che interessano l'edilizia, con riguardo all'aspetto energetico, per rendersene conto.

Occorrerebbe un'opera di razionalizzazione, rendendo coerenti le varie disposizioni, eliminando duplicazioni e sovrapposizioni e semplificando gli adempimenti. Le iniziative sul territorio possono proliferare solo in presenza di un contesto normativo che non sia bizantino come quello odierno e che, soprattutto, sia stabile nel tempo. Cambiare le regole del gioco troppo spesso non è mai una buona idea.

Altro aspetto, quello della valutazione delle prestazioni energetiche degli edifici. Il quadro non sembra essere ancora chiarissimo, specie per quanto riguarda la pluralità dei soggetti valutatori.

La valutazione della prestazione energetica degli edifici, il cui "prodotto" è rappresentato dall'Attestato o Ape, è uno strumento di fondamentale importanza per orientare il mercato verso immobili energeticamente più performanti. È vero, purtroppo la normativa non è sempre chiara né uniforme sull'intero territorio nazionale. Le competenze assegnate alle Regioni, le quali possono autonomamente dettare proprie normative, sebbene teoricamente non in contrasto con gli indirizzi europei e nazionali, non favoriscono un'omogenea procedura di valutazione delle prestazioni energetiche degli edifici. Molti soggetti possono, per legge, redigere un attestato, la cui affidabilità non è a priori garantita dal semplice possesso dei requisiti minimi da parte del valutatore.

Occorrerebbe introdurre un elemento di garanzia in più a tutela dell'affidabilità delle certificazioni, almeno per le classi energetiche migliori.

**A cosa sta pensando?**

Noi proponiamo che per il rilascio dell'attestato di prestazione energetica per la classe A siano abilitati solo i soggetti, sempre in possesso dei requisiti previsti dalla legge, che siano anche accreditati presso l'Ente unico nazionale di accreditamento Accredia.

Solo così il mercato dell'efficienza energetica avrebbe maggiori garanzie di qualità nella certificazione delle prestazioni migliori.

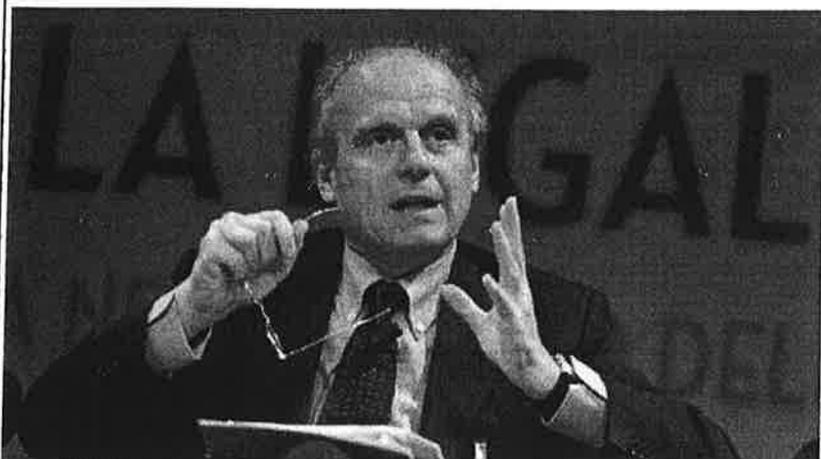
**Tra le barriere che ostacolano l'efficientamento degli edifici, una delle principali riguarda l'accesso al credito e il rapporto con le banche. Qualcosa si sta muovendo?**

Purtroppo non riscontriamo una grande disponibilità del settore bancario



**Il quadro normativo in materia di energia è troppo vasto e risulta spesso di ardua lettura non solo per i cittadini, ma anche per gli esperti. L'attuale regolamentazione degli incentivi va resa di più semplice applicazione**





nei confronti di questo mercato, mentre per gli interventi sui patrimoni industriali o terziari, pur se con qualche difficoltà, osserviamo una maggiore attenzione che, come Ance, stiamo cercando di consolidare.

Con alcuni istituti specializzati, infatti, intendiamo sviluppare modelli di rating *ad hoc* per gli interventi di *retrofitting*, anche se è ancora presto per una valutazione dei risultati. Si avverte, da parte delle banche, una preoccupazione nello sviluppo di modelli di valutazione del rischio collegato a queste iniziative. Verso gli interventi di efficientamento dei condomini privati, un mercato dalle enormi potenzialità, c'è purtroppo una sostanziale indisponibilità da parte delle banche che, almeno in parte, può essere giustificata dall'elevata rischiosità di questi interventi, visto il numero di controparti coinvolte. Sarebbe importante, quindi, sviluppare forme di ga-

**“**  
**Occorrerebbe  
introdurre  
un elemento  
di garanzia  
in più a tutela  
dell'affidabilità  
delle  
certificazioni,  
almeno per  
le classi  
energetiche  
migliori**  
**”**

ranzia particolari per poter affrontare anche questo tipo di operazioni.

**Ma costa davvero così tanto costruire bene? Ovvero, quale può essere oggi il differenziale di prezzo tra un edificio realizzato secondo i parametri del near zero energy e uno che non tiene in alcun conto la variabile efficienza energetica?**

Più che di costo parlerei di opportunità o di valore. È naturale che progettare e costruire bene costi di più che il contrario, ma oggi non è più possibile non tenere conto della prestazione energetica di un edificio, del comfort, della vivibilità e salubrità e anche dei risparmi in bolletta. La strada dell'efficienza energetica è stata tracciata dalla legislazione già dalla fine degli anni Settanta e da dieci anni ha avuto un ulteriore impulso e aggiornamento a seguito della Direttiva europea in materia. La qualità energetica è un'opportunità più che un costo, che può portare enormi benefici per tutti.

Eppure, specie nei momenti più difficili dell'economia, la tentazione (o la necessità?) è spesso quella di guardare prima di tutto alla variabile prezzo, magari risparmiando sulla tipologia dei materiali o chiudendo un occhio sulla sicurezza... Come si può superare questa tentazione?

Bisogna fare in modo che cresca ancora di più la consapevolezza, e quindi la cultura, della qualità. Solo in questo modo sarà possibile orientare l'offerta verso prodotti più efficienti e sostenibili. Già oggi, in molti ambiti, si percepisce un forte cambiamento nella domanda sem-

**“**  
**Bisogna fare in  
modo che cresca  
ancora di più  
la consapevolezza,  
e quindi la cultura,  
della qualità. Solo  
in questo modo  
sarà possibile  
orientare l'offerta  
verso prodotti  
più efficienti  
e sostenibili**  
**”**

pre più esigente e intelligente. Di fronte a questa evoluzione, molte imprese hanno maturato l'esigenza di puntare sull'innovazione per offrire manufatti realizzati con interventi innovativi dal punto di vista progettuale, costruttivo, gestionale e della fattibilità finanziaria. Da un nostro studio emerge, infatti, che le imprese che durante la crisi sono riuscite ad aumentare la propria redditività hanno tutte investito sulla qualità delle risorse umane, modificando il proprio processo produttivo in chiave industriale, senza che questo abbia comportato la rinuncia alla capacità artigianale delle singole lavorazioni.

Guardando ancora al lato offerta... Accanto a realtà strutturate, nel vostro settore opera una pluralità di piccole e piccolissime imprese, non sempre preparate per offrire al cliente una gamma completa e aggiornata di soluzioni tecnologiche nel campo dell'efficienza, intesa nei suoi vari aspetti.

Il tema della qualità dell'offerta è strettamente legato a quello della domanda. A una sempre maggiore richiesta di qualità dovrà corrispondere una crescita dell'intero settore delle costruzioni, e contemporaneamente dell'intera filiera. L'industrializzazione del processo, che adesso caratterizza le imprese più strutturate, dovrà ben presto divenire patrimonio anche delle imprese più piccole, che avranno spazio nella specializzazione o nell'integrazione delle funzioni. È l'intera filiera che deve ripensare i propri processi produttivi, coniugando la qualità dei prodotti con l'efficienza della gestione industriale.

**“ Pronti a costruire  
un futuro ad alta  
efficienza energetica**



SIDA S. VENERIA S. 2015

Quanto pensa che ci sia ancora da fare, in termini di formazione e informazione, sui temi dell'efficienza nell'edilizia? E quali strumenti a suo avviso potrebbero essere più efficaci?

La formazione è un aspetto su cui occorre investire poiché solo dalla qualità del capitale umano, dalla conoscenza, dal know-how dei progettisti e delle imprese può venire la qualità delle realizzazioni. Per essere protagonisti del mercato delle costruzioni, oggi è indispensabile rispondere alle esigenze di nuove professionalità con una formazione continua adeguata. Su questo elemento strategico il sistema Ance si è impegnato promuovendo e partecipando a progetti europei.



**La formazione è un aspetto su cui occorre investire poiché solo dalla qualità del capitale umano, dalla conoscenza, dal know-how dei progettisti e delle imprese può venire la qualità delle realizzazioni**



In particolare col progetto I-TOWN (Italian Training qualificatiOn Workforce in buildiNg) si stanno definendo i contenuti dei corsi di formazione delle maestranze edili sui temi delle nuove tecnologie proprio legate all'efficienza energetica.

Per l'informazione di progettisti, imprese e altri operatori del settore, il progetto Construction 21 fornisce lo stato dell'arte delle migliori realizzazioni, sia nuove costruzioni sia ristrutturazioni, favorendo la conoscenza delle buone pratiche utilizzate nei diversi Paesi europei.

Se avesse modo di mandare un tweet al presidente Renzi, che cosa gli scriverebbe?

Presidente Renzi puntiamo su *smart and slow building* per #smartandslowcity.

**TG LA7 CRONACHE (Ora: 14:21:26 Min: 3:29)**

Manca poco più di un mese alla fine dell' esposizione universale e intanto il padiglione della Gran Bretagna si è aggiudicato il premio internazionale delle architetture, punto di forza l'alveare. Fino al 20 ottobre si potrà votare il padiglione più gradito. Per ora la giuria popolare ha premiato i padroni di casa, le opere di Palazzo Italia, seguito dalla Cina e dagli Emirati Arabi.

**Intervista a: Claudio De Albertis, pres. Ance.**

**Intervista a: Gabriele Del Mese, pres. premio Architettura Expo 2015**

**Intervista a: Adolfo Guzzini, pres. InArch.**

**Intervista a: Matteo Gatto, architetto masterplan Expo.2015.**

**Intervista a: Alessandro Balducci, ass. urbanistica Comune Milano.**

**Autore: G. Lauletta**





**Le proposte Confindustria-Ance**

Bene l'eliminazione Tasi, ora incentivi a imprese, Pa e cittadini per riqualificazione e risparmio energetico

**De Albertis**

Il presidente Ance: «Le misure non riguardano solo le costruzioni ma riguardano tutta la filiera»

# «Edilizia priorità per la crescita, va rilanciata con la leva fiscale»

Squinzi: sui contratti grave l'assenza Cgil e Uil, riforma difficilissima

**Nicoletta Picchio**  
ROMA

«Nella legge di stabilità 2016 il settore delle costruzioni deve diventare la priorità assoluta, per una ripartenza virtuosa dell'economia». È da tempo che Giorgio Squinzi, presidente di Confindustria, insiste su questo tasto. Un pressing che si è concretizzato in un pacchetto di proposte «urgenti» messo a punto da Confindustria e Ance, presentato ieri in una conferenza stampa da Squinzi e dal presidente dei costruttori, Claudio De

**RELAZIONI INDUSTRIALI**

«Sono veramente amareggiato, in questo modo il mio sogno di arrivare a nuove relazioni industriali sembra di difficilissima realizzazione»

Albertis, e che sarà inviato al governo. «È importante essere qui insieme - ha detto De Albertis - le misure non riguardano solo le costruzioni, ma coinvolgono tutta la filiera, in una logica di politica industriale». L'Italia ha un problema di infrastrutture, «invecchiate e inadeguate», ha sottolineato Squinzi. Inoltre va riqualificato gran parte del nostro patrimonio abitativo, ha aggiunto il presidente di Confindustria, aumentando l'efficienza energetica e la sostenibilità ambientale degli edifici, garantendo la sicurezza sismica e idrogeologica.

Ma serve realizzare anche le ri-

forme, da quelle politico istituzionali, ha detto Squinzi, a quelle amministrative e burocratiche, di cui il paese ha «disperato» bisogno. E vanno riformate le relazioni industriali, per aumentare la competitività. Martedì mattina, al tavolo tecnico in Confindustria, si è presentata solo la Cisl. «Un fatto grave, la lettura è molto negativa. Mi aspettavo che ci fossero tutti», ha detto Squinzi nella conferenza stampa. Per poi riprendere l'argomento in un'intervista al Tg5: «sono veramente amareggiato - ha detto - meglio sedersi e dire no che non presentarsi. Così il mio sogno di arrivare a nuove relazioni industriali è di difficilissima realizzazione». Dell'argomento si è parlato ieri in Comitato di presidenza, «ho riscontrato coincidenza di vedute», oggi se ne discuterà nel consiglio generale. «La nostra posizione non cambia: svecchiare le relazioni industriali è fondamentale, l'economia sta marciando ad una tale velocità che senza riforma o con tempi troppo lunghi rischiamo di retrocedere rapidamente».

Tornando all'edilizia, nel pacchetto di proposte Confindustria - Ance si giudica positivamente l'eliminazione della Tasi, visto che l'aumento delle tasse sugli immobili è stato del 11%, contro il 23% della media Ue, portandoci al terzo posto in Europa. Le misure per De Albertis non incideranno sull'erario, anzi, «alcune si tradurranno entro 5 anni in entrate». Per esempio, la deducibilità dell'Iva sull'acquisto di case in classe energetica A e B gene-

**LE PROPOSTE**

**Incentivi riqualificazione**

■ Detassazione degli acquisti di abitazioni nuove in classe energetica elevata effettuati fino al 2018 con un credito d'imposta pari al 50% dell'Iva pagata sull'acquisto insieme all'esenzione triennale dall'Imu, dalla Tasi o dalla futura Local tax

**Bonus ristrutturazioni**

■ Estendere anche per il 2016 il bonus del 65% per la riqualificazione energetica degli edifici e stabilizzare il bonus per le ristrutturazioni edilizie

**Energia per imprese e Pa**

■ Potenziare il meccanismo della nuova Sabatini, incentivando il profilo dell'efficienza energetica del rinnovo impianti, macchinari e attrezzature

**Rent to buy**

■ Estendere al mercato privato le misure fiscali adottate oggi soltanto per gli alloggi di edilizia popolare

**Deducibilità Imu e Irap**

■ Superare la limitata deducibilità Imu e la indeducibilità Irap

**Immobili invenduti**

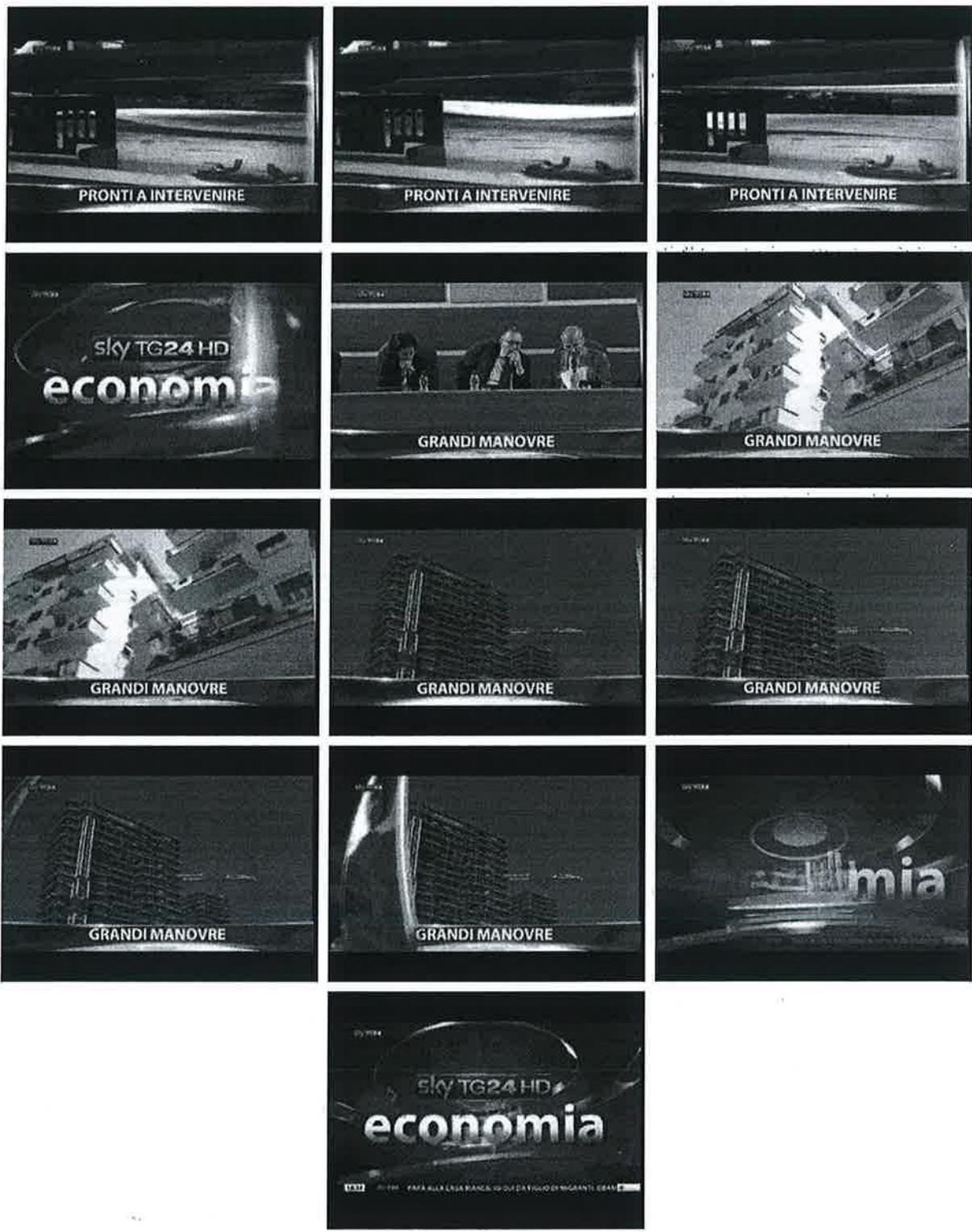
■ Esenzione Imu e Tasi per immobili invenduti e non locati costruiti dalle imprese per la vendita

ra una riduzione di gettito di 100 milioni, ma l'effetto in proiezione è di un saldo positivo di 700. Fisco, quindi: meno tasse per chi compra una casa nuova in classe A e B ed esenzione di Imu, Tasi o futura local tax fino al 2018; per chi rottama un vecchio edificio, imposta di registro, ipotecaria e catastale fissa; per chi ristruttura, si tratta di confermare per il 2016 del bonus del 65% per riqualificazione energetica e potenziare gli incentivi per le ristrutturazioni edilizie. Per quanto riguarda la sostenibilità, vanno introdotti incentivi per sostenere gli investimenti in efficienza energetica di imprese e pubbliche amministrazioni, adottando il meccanismo della Nuova Sabatini. E poi va sostenuto il rent to buy, pagando le imposte al momento dell'effettivo trasferimento delle proprietà. Per le imprese, il documento rilancia l'eliminazione dell'Imu sui macchinari imbullonati, «una patrimoniale su chi investe», vanno eliminate le tasse sugli immobili invenduti, bisogna anche incentivare il recupero dei capannoni dismessi. La valutazione di De Albertis è che queste misure potrebbero portare a zomila all'anno il numero delle abitazioni da ristrutturare. Sarebbe una spinta virtuosa alla crescita: sia Squinzi che De Albertis hanno sottolineato che un miliardo investito in costruzioni porta un indotto di 3,7, è un settore ad alta densità di manodopera e bassa di importazione. Durante le crisi sono stati persi 800-900 mila posti di lavoro.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

SKY TG24 ECONOMIA (Ora: 18:33:08 Sec: 15)

Legge stabilita: per i costruttori dell' Ance bene l' eliminazione della Tasi ma servono agevolazioni fiscali per rilanciare l' edilizia



## PATRIMONIO

MENO TASSE SULLA CASA  
PER AIUTARE LA RIPRESA

di Claudio De Albertis

**C**aro direttore, il dibattito sulla revisione della tassazione immobiliare annunciata dal governo è quasi esclusivamente orientato a dimostrare che l'eliminazione della Tasi dalla prima casa avrebbe un effetto modesto se non nullo sulla ricchezza delle famiglie e di conseguenza sulla ripresa dei consumi. Meglio sarebbe dunque concentrare le poche risorse a disposizione dello Stato per ridurre la tassazione su lavoro e sulle imprese.

A mio parere questa impostazione rischia di portarci fuori strada obbligando a una scelta di campo forzata e non necessaria: come chiedere a un bambino se vuole più bene a mamma o papà.

È indubbio che diminuire il costo del lavoro è una necessità assoluta e che si debba fare al più presto, ma è vero anche che immettere poche risorse nell'abbattimento del cuneo fiscale rischia di non produrre gli effetti desiderati, come già avve-

nuto in passato. Discutere quindi di un alleggerimento delle tasse sulla casa, fortemente colpita in questi anni da una manovra fiscale senza eguali in Europa, non appare affatto insensato. Tutt'altro.

È noto, infatti (come dimostrano i dati Ocse), che la ricchezza delle famiglie italiane si concentra in particolar modo su asset non finanziari, che sono costituiti per quasi l'80% da beni immobiliari (contro il 63% della Germania e il 42% della Francia). Difficile quindi credere che l'aumento della tassazione della casa dai 9 miliardi del 2011 (Ici) ai quasi 24 del 2014 (Imu + Tasi), non abbia avuto pesanti effetti

recessivi. Una misura, questa, che ci ha portato in cima alla classifica dei Paesi Ue per aumento delle tasse sulla casa negli anni della crisi (+111% a fronte di una media europea del 23%), interpretando così in modo molto espansivo le raccomandazioni fatte fin dal 2012 dal Consiglio europeo di spostare il carico fiscale verso i consumi e i patrimoni. Un record assoluto, che ci ha portati in Europa al terzo posto, dopo Regno Unito e

Francia, per livello di tassazione immobiliare sul Pil.

Una parziale correzione delle politiche fiscali sulla casa è dunque più che mai opportuna come giustamente sosteneva Dario Di Vico (*Corriere*, 3 settembre) e come afferma anche Luca Ricolfi, secondo il quale il calo dei consumi non è riscontrabile a partire dal 2008, anno di inizio della crisi finanziaria, bensì dal 2012, quando, cioè, fu introdotta l'Imu, facendo crollare la fiducia degli italiani di poter conservare il valore del proprio patrimonio e quindi contraendo i consumi. Bene, dunque, ha fatto il governo ad affrontare un tema così importante per le famiglie e le imprese e a rivedere le imposte immobiliari. Ma certo possiamo fare di più. L'occasione della legge di Stabilità e la necessità di agganciare una crescita che ancora faticiamo a intravedere ci deve spingere a volare più in alto. Una politica fiscale orientata allo sviluppo e alla crescita non può prescindere da centrare importanti obiettivi come la rigenerazione urbana (dato che il 70% degli edifici risale a prima degli anni 70 ed è

fortemente energivoro) e la definizione di una più efficiente politica industriale che metta al centro la ricerca e l'innovazione di processo e di prodotto. Per questa ragione siamo convinti che si debba indirizzare la do-

manda, e quindi il mercato, verso l'acquisto di abitazioni ad alta efficienza energetica, che deve risultare più conveniente rispetto a quello di case vecchie e inquinanti, al contrario di quanto avviene oggi. E ancora, si deve incentivare la permuta tra vecchio e nuovo, favorendo così un processo di sostituzione edilizia che nelle grandi metropoli europee è già in azione da tempo con ottimi risultati in termini di vivibilità e di rigenerazione urbana. Infine, dobbiamo far funzionare lo strumento del *rent to buy* che, così come concepito ora, non può incentivare né l'acquisto né l'affitto. E come **Ance** abbiamo già formulato tre interventi di modifica che ne assicurerebbero il successo, con soddisfazione sia dei cittadini che cercano casa sia dell'erario.

**Presidente Associazione nazionale costruttori edili**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**Bilanci De Albertis (presidente Ance): «Essenziale che i bonus fiscali vengano riconfermati senza tagli. E vanno estesi al non residenziale»**

# Casa Riparte (lento) il ballo del mattone

Fatturato in crescita di mezzo punto a 129 miliardi di euro. Il nodo dell'invenduto. Ma l'anno prossimo si accelera...

DI GINO PAGLIUCA

**T**orna a crescere il fatturato delle costruzioni in Italia. I dati rilasciati dall'Ance con il suo osservatorio congiunturale di metà anno prevedono per il 2015 un giro d'affari nominale di 129 miliardi di euro, con un aumento dello 0,5% su base annua. Certo, si tratta di un incremento molto limitato e se si tiene conto anche dell'inflazione si trasforma in un dato ancora lievemente sotto zero, ma è un risultato migliore delle aspettative formulate a fine 2014. Non solo; per il prossimo anno è prevista una crescita dell'1,6% nominale senza l'introduzione di misure di stimolo fiscale per le famiglie e le imprese; se ne fossero e si accompagnassero a un aumento dei lavori pubblici la crescita secondo le stime dell'Associazione potrebbe essere superiore di altri quattro punti.

Nel dettaglio, il residenziale chiuderà l'anno a 66,6 miliardi di euro, 18,9 dei quali attribuibili alle costruzioni nuove e 47,9 riferibili invece all'attività di ristrutturazione. Appare interessante rilevare come sia cambiato il rapporto tra nuova edificazione e recupero: nel 2007 la ristrutturazione era il 41% del giro d'affari legato all'abitativo, oggi è il 72,8%.

## Il gap

Dal 2007 in termini nominali il fatturato indotto dalla costruzione di case si è ridotto di due terzi in termini nominali e di tre quarti in valori reali; si è innescata

una reazione a catena per cui a seguito alla caduta delle compravendite, che dal 2006 al 2014 si sono più che dimezzate, si è creato uno stock di invenduto che a sua volta ha bloccato la realizzazione di nuovi progetti per cui ci sono già le autorizzazioni. Secondo le stime di Ance nel 2014 i permessi di costruire concessi dai comuni sarebbero scesi a 54mila; se fosse così si tratterebbe del livello più basso, eccezion fatta per gli anni di guerra, mai registrato dal 1936.

Per quanto riguarda il non residenziale, Ance segnala una lieve ripresa sia per gli immobili privati sia per gli edifici pubblici. In particolare, gli immobili di impresa vedono una crescita del mercato in termini nominali dello 0,6%, due punti in più di quanto previsto a inizio anno, grazie a una dinamica migliore dell'economia. Si è anche allentata la stretta creditizia e sia pur in misura molto minore rispetto ai mutui per le famiglie stanno crescendo anche le erogazioni di finanziamenti per la costruzione di uffici, complessi commerciali e strutture logistiche.

Tornando al residenziale, si può prevedere che se la ripresa del mercato immobiliare si irrobustirà nei prossimi mesi tra due o tre anni si potrà riprendere a costruire, una volta ridotto lo stock di invenduto. Certo la crescita non potrà avvenire puntando su edificazioni che consumino nuovo suolo ma bisognerà puntare sul recupero anche radicale dell'esistente.

## Misure a sostegno

Solo per dare un'idea di quello che si potrebbe fare possiamo citare una recente di analisi di Nomisma secondo la quale circa 20 milioni di abitazioni in Italia sono state edificate prima dell'entrata in vigore della legge 376/76 che per prima ha introdotto parametri per i consumi delle nuove costruzioni.

L'attività di ristrutturazione residenziale è stata negli ultimi anni per buona parte sostenuta dai bonus fiscali. Nel primo semestre sono stati complessivamente richieste agevolazioni per lavori di importo pari a 8,8 miliardi, in calo del 24% sullo stesso periodo dello scorso anno. Va però detto che la diminuzione è tutta ascrivibile al primo trimestre, con un crollo del 40% delle richieste, mentre il secondo trimestre ha fatto segnare un lieve apprezzamento (+0,3%). Difficilmente però si raggiungerà la cifra record del 2014, quando sono stati agevolati lavori per 28,5 miliardi. L'Ance punta a una riconferma per i prossimi anni con qualche modifica che renda più mirate le agevolazioni. A questo proposito il presidente Claudio De Albertis rileva: «In queste settimane stiamo ricevendo segnali di interesse da parte del mondo politico: pensiamo che i bonus vadano riconfermati favorendo soprattutto gli interventi di miglioramento della prestazione energetica degli edifici, più che delle singole unità immobiliari, e la ristrutturazione dei condomini e degli immobili d'impresa finora non agevolati».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**Ance.** Il neopresidente rilancia le politiche di rinnovo urbano

# De Albertis: incentivi mirati alla sostituzione del patrimonio edilizio

di **Giorgio Santilli**

«È giusto partire dalla riduzione delle tasse sulla casa anche per fare sviluppo: questo per varie ragioni. La prima è che il gettito che arriva dal patrimonio immobiliare qualche anno fa era di 9 miliardi, ora è schizzato a 24,8 miliardi, un gravame insostenibile. La seconda è che gran parte della ricchezza delle famiglie è nelle case: quindi, ridurre il peso fiscale su quella ricchezza significa sentirsi meno aggrediti sul proprio patrimonio e liberare risorse anche per i consumi. La terza ragione è che abbassare le tasse sugli immobili è un passo necessario, in termini di effetto annuncio prima ancora che in termini reali, per far ripartire il mercato immobiliare e il settore dell'edilizia, provando così a recuperare almeno una parte dei 500 mila posti di lavoro persi con la crisi». Claudio De Albertis, neopresidente dell'Ance, concorda con l'impostazione che Matteo Renzi sta dando alla prossima legge di Stabilità. Ma va oltre. E rilancia chiedendo che il fisco sia orientato a

favorire «una politica di rinnovamento urbano e di sostituzione edilizia che trasformi il vecchio patrimonio in un patrimonio ad alta efficienza energetica». Come è possibile? «Per esempio - dice De Albertis - eliminando Imu e Tasi a tutte le case che abbiano una classe energetica A. Si può pensare, in altri termini, a incentivi fortemente selettivi che premiano non tutto il patrimonio edilizio ma solo quello che abbia certi caratteri di efficienza energetica».

Qualcosa del genere si sta studiando al ministero delle Infrastrutture per il bonus del 65% che potrebbe essere graduato a seconda del risultato raggiunto in termini di efficientamento energetico. «Penso ci voglia una politica più complessiva, orientata a questo scopo - dice De Albertis - e soprattutto una politica costante che produca risultati via via nel tempo».

«Oltre all'esenzione da Imu e Tasi, che potrebbe essere anche solo per 3 o 5 anni, è necessario non penalizzare chi acquista casa sul fronte dell'imposta di registro. Oggi per l'acquisto di una

prima abitazione si paga un'imposta di registro agevolata al 2% e questo vale sia che l'abitazione sia ad alto rendimento energetico sia che abbia consumi energetici altissimi. Noi proponiamo invece che questa aliquota agevolata al 2% si applichi a tutte le abitazioni di classe energetica A, sia che si tratti di un'imposta di registro per l'acquisto da un altro privato, sia che si tratti dell'Iva per l'acquisto di una casa nuova o ristrutturata da un costruttore. Ovviamente sappiamo che non può essere ridotta l'Iva dal 4% al 2% perché questo incontrerebbe l'opposizione europea, ma lo stesso risultato si può ottenere con un sistema di agevolazioni». L'Ance ha anche realizzato una simulazione su questa ipotesi. «Se ipotizziamo la compravendita di 20 mila alloggi in classe A, l'erario avrebbe un vantaggio fiscale di 600-700 milioni replicando così le dinamiche vantaggiose messe in atto dai crediti di imposta ai lavori di ristrutturazione lanciati nel 1998 da Prodi».

Sempre per agevolare «una politica di sostituzione del patri-

monio edilizio di cui si avvantaggerebbero i cittadini, le nostre città e il settore dell'edilizia», un'altra proposta Ance è quella di favorire le permutate di un appartamento a bassa classe energetica con uno di classe energetica A. «Anche in questo caso - dice De Albertis - si dovrebbe sempre applicare una imposta di registro agevolata».

Argomento diverso, ma che potrebbe comunque confluire nelle misure per il rilancio dell'edilizia, è la correzione alle norme che vorrebbero favorire il "rent to buy". «Se vogliamo che lo strumento funzioni e le iniziative per rilanciare il mercato dell'affitto con formule innovative non siano lasciate solo alla Cdp ma arrivino anche dal tessuto delle imprese, dobbiamo fare tre correzioni: rendere possibile una locazione oggi con patto di futura vendita e non spostare il momento dell'acquisto all'ottavo anno di affitto; consentire il pagamento dell'Iva alla fine del periodo dell'affitto; rendere possibile l'iscrizione di ipoteche sull'abitazione oggetto del "rent to buy" in modo da poter sottoscrivere un contratto di mutuo».

## EFFICIENZA ENERGETICA

«Ok alla riduzione di Tasi e Imu, ma la vera sfida è varare misure fiscali che spingano all'acquisto di immobili di classe energetica A»



**Ance.** Claudio De Albertis



## Costruttori. L'imprenditore milanese eletto a maggioranza **Claudio De Albertis torna alla presidenza dell'Ance**

■ **Drastica semplificazione burocratica; revisione della fiscalità immobiliare; rilancio delle politiche urbane e modernizzazione del processo e del prodotto edilizio.**

Queste le quattro direttrici del mandato di Claudio De Albertis che, da ieri, è il nuovo presidente dell'Ance, la principale associazione confindustriale dei costruttori edili privati italiani. Il suo nome ha raccolto le maggiori adesioni dei delegati divisi tra lui e il candidato dell'Emilia Romagna Gabriele Buia. De Albertis è già stato presidente dei costruttori dal 2000 fino al 2006, quando ha lasciato il posto a Paolo Buzzetti, l'imprenditore romano e presidente uscente che ora restituisce la poltrona al collega milanese.

«Sono stato presidente in un periodo molto fortunato per l'edilizia - esordisce De Albertis -, ora questi nove anni di crisi mi lasciano sperare in un periodo nuovamente favorevole». Classe 1950, genovese di nascita ma residente e attivo a Milano con la storica impresa di famiglia (Borio Mangiarotti), De Albertis è stato fino al giugno 2015 presidente di Assimpredil, la potente associazione dei costruttori edili di Milano. A gennaio 2014 è stato nominato presidente della Triennale di Milano.

«Questa crisi ha lasciato segni - riconosce il neopresidente dell'Ance - ma oggi c'è l'idea che bisogna affermare un ruolo diverso dell'impresa: essere gestori di fattori complessi, essere più innovativi. La selezione è stata durissima ma molte imprese che sono uscite dalla crisi lo hanno fatto in modo brillante. Dobbiamo prendere esempio da queste».

Sono quattro i dossier su cui lavorare nei prossimi anni. Al primo posto De Albertis mette la semplificazione. «Viviamo in

una esondazione normativa mostruosa. Dobbiamo costruire un quadro in cui le imprese che si possano muovere più semplicemente. Vedo i capicantiere che riempiono carte tutto il giorno, questo mi preoccupa. La burocrazia ci soffoca e reprime l'entusiasmo e la voglia di investire». La fiscalità è al secondo posto. «Nel settore privato questo è un tema sostanziale. Noi chiediamo una rivisitazione complessiva del sistema immobiliare. Il risparmio degli italiani è fatto per molta parte di investimento immobiliare. Le tasse di-

minuiscono la propensione agli investimenti».

Poi ci sono le città. «Tanti anni fa facemmo bellissimi convegni sulle città. Il discorso va ripreso. Le città sono la nostra ricchezza. C'è carenza di infrastrutture, sia materiali che immateriali. Vanno create sinergie, reti. Gli imprenditori edili hanno un ruolo centrale, non legato all'espansione ma alla rifunzionalizzazione».

Non manca un'autocritica. «Dobbiamo crescere in innovazione di processo e prodotto, possiamo farlo solo attraverso alleanze serie che vanno premiate dai committenti. E dobbiamo, con gradualità, far diventare il nostro prodotto un prodotto industriale di cui governare meglio i costi di gestione e di utilizzo».

Con De Albertis sono stati eletti anche gli otto vicepresidenti con deleghe su temi specifici. I nomi indicano una sostanziale continuità, con la conferma di quasi tutti gli ultimi vicepresidenti della stagione Buzzetti. Unica eccezione di rilievo è la delicata delega alle opere pubbliche, che è stata affidata all'attuale presidente dei costruttori romani, Edoardo Bianchi.

I vicepresidenti confermati sono: l'imprenditore di Parma Gabriele Buia alle relazioni industriali e affari sociali (e vicepresidente vicario); il bresciano Giuliano Campana al settore economico, fiscale e tributario; Gianluigi Coghi alla tecnologia, innovazione e ambiente; Vincenzo Di Nardo al partenariato pubblico privato. Rodolfo Girardi al centro studi. L'attuale presidente dei giovani imprenditori, Filippo Delle Piane, ha la delega sui temi dell'edilizia e del territorio. Ad Alessandro Cherio è andata la delega ai rapporti interni.

M.Fr.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ALLA GUIDA DELL'ANCE



### Chi è Claudio De Albertis

■ È nato a Genova nel 1950 e si è laureato in Ingegneria civile al Politecnico di Milano. È consigliere nell'impresa di famiglia Borio Mangiarotti (edilizia privata). È stato, negli anni, presidente di Ance, Centredil, Assimpredil, InArch Lombardia. È presidente della Triennale.