

Cantieri al collasso, il business crolla l'unica speranza è la riqualificazione

L'ANALISI IMPIETOSA DEL CRESME SOTTOLINEA CHE IN ITALIA CI SONO UN MILIONE DI ALLOGGI RIDOTTI IN COLABRODO CHE HANNO BISOGNO DI INTERVENTI URGENTI DI RISTRUTTURAZIONE MA RESTA IL BUCO DEI MANCATI PAGAMENTI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

Vito de Ceglia

Milano

Il Cresme sceglie l'immagine del pugile messo al tappeto per la seconda volta, nel 2012 dopo il 2009. **L'Ance**, invece, utilizza la metafora della ricaduta del malato. Ma la sostanza non cambia, anzi l'analisi è pressoché speculare: il mercato nazionale dell'edilizia è in crisi nera. Se il rapporto del Cresme parla di una caduta del 7,3%, peggio di come si potesse immaginare nelle più pessimistiche previsioni e peggio di quanto prevedeva la contabilità nazionale. Anche quello **dell'Ance**, a stretto giro, conferma che la flessione del settore è ritornata ai livelli del 2009: -7,6% contro una previsione precedente del 6%. Non solo, per l'associazione dei costruttori italiani anche il 2013 sarà negativo con una ulteriore riduzione del 3,8% degli investimenti in costruzioni. Mentre per il Cresme la flessione sarà più ridotta, del 2,2%.

Ma c'è una via di uscita da questa crisi? «L'unica strada possibile è quella della riqualificazione sostenibile: solo riducendo la dipendenza energetica degli immobili, si può aprire un nuovo ciclo economico nell'edilizia. Considerato che in Italia esistono oltre un milione di alloggi che sono dei veri e propri colabrodo», risponde Norbert Lantschner, presidente di Fondazione ClimAbita e inventore di CasaClima. «La Comunità europea ha indicato la direzione con le direttive 2010/31, non ancora recepita dallo Stato italiano, e 2012/27. In particolare, quest'ultima è strategica perché impone ai paesi comunitari di riqualificare il patrimonio pubblico tagliando drasticamente lo

spreco di energia».

Se nel nostro Paese è tutto o quasi fermo, in altre parti d'Europa si sono mossi da tempo: «In Germania, ad esempio, un gigantesco quartiere di 13mila alloggi sarà completamente rifatto entro il 2015, riducendo il consumo di energia da 240 KWh a 40 KWh — sottolinea Lantschner — Oppure in Svizzera dove è stato programmato che entro il 2050 verranno risparmiati 2/3 di energia. Altri esempi virtuosi sono in Austria e in Belgio, addirittura Dubai sta iniziando a studiare un piano di efficienza energetica. L'Italia, invece, a parte qualche eccezione locale, è ancora ferma al palo».

Una spinta all'uso più razionale dell'energia arriva anche dal nuovo rapporto di Enea, il quale ravvisa che con qualche buon ritocco alla normativa di sostegno si potrebbe garantire un rapidissimo ritorno finanziario per lo Stato, sensibili risparmi per i cittadini e un provvidenziale effetto volano sull'industria. Un esempio? A portata di mano c'è la sostituzione di oltre un milione di motori elettrici ed inverter con apparati di ultima generazione. Risparmio energetico per il paese: quasi 1,4 terawattora l'anno. Sembra poco rispetto ai 325 TWh consumati in Italia nel 2012 (0,4%). Ma poco non è, considerando che il risparmio verrebbe da un solo capitolo di intervento. Capace di garantire agli utenti finali un taglio complessivo della bolletta elettrica di quasi 180 graditissimi milioni di euro l'anno.

Intanto, la fotografia scattata dal **L'Ance** descrive una situazione sull'orlo del collasso: in sei anni, dal 2008 al 2013, il settore delle costruzioni avrà perso circa il 30% degli investimenti e si colloca sui livelli più bassi degli ultimi 40 anni. La caduta dei livelli produttivi coinvolge tutti i comparti, dalla produzione di nuove abitazioni, che nei sei anni avrà perso il 54,2%, all'edilizia non residenziale privata, che segna una riduzione del 31,6%, alle opere pubbliche, che registrano una caduta del 42,9%. Solo il comparto della riqualificazione degli immobili residenziali mostra una tenuta dei livelli produttivi (+12,6%).

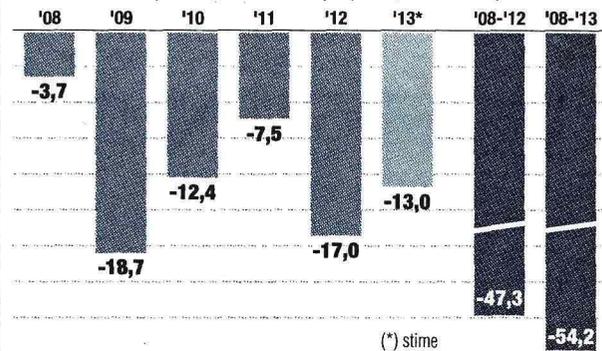
Di fronte ad uno scenario come questo, secondo **L'Ance** sono dunque necessarie misure in grado di invertire le tendenze in atto per dare risposte alla domanda abitativa che infrastrutturale e stimolare la crescita del Paese. Vanno in questa direzione alcune proposte dell'associazione dei costruttori: in primis, quella di eliminare il fenomeno dei ritardati pagamenti da parte della PA alle imprese per lavori regolarmente eseguiti e di riattivare il circuito finanziario a medio-lungo termine che rende estremamente difficile alle imprese ed alle famiglie di accedere ai mutui. Occorre, inoltre, alleggerire il carico fiscale sugli investimenti immobiliari. Ma **L'Ance** si sofferma, in particolare, sul problema dei ritardati pagamenti in Italia — 19 miliardi di euro nel settore delle costruzioni — che sta letteralmente stritolando il tessuto produttivo, mettendo a rischio la sopravvivenza delle imprese ed estendendo i suoi effetti devastanti su tutta la filiera. Non solo aumenta l'importo dei ritardati pagamenti, ma aumentano anche i tempi di pagamento. In media, le imprese che realizzano lavori pubblici sono pagate con ritardi di 8 mesi o addirittura con punte di 3 anni. Questa situazione di estrema sofferenza è determinata principalmente dal Patto di stabilità interno, che azzerla la capacità di investimento degli enti locali e rende difficile la naturale trasformazione degli impegni in pagamenti, ma anche dalle crescenti difficoltà finanziarie degli appaltanti e da una generale inefficienza della PA.

I ritardati pagamenti, uniti al credit crunch operato dalle banche, hanno messo in ginocchio moltissime imprese edili. Basta, infatti, ritardi di poche migliaia di euro per far fallire un'azienda. Di fatto, una buona parte dei fallimenti registrati negli ultimi mesi — si stima un terzo — è stata determinata non da ragione economiche legate ai cali di domanda o alla capacità delle imprese di realizzare prodotti di qualità a costi competitivi, bensì al mancato incasso di quanto guadagnato di quanto guadagnato con il proprio lavoro.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

GLI INVESTIMENTI IN NUOVE ABITAZIONI

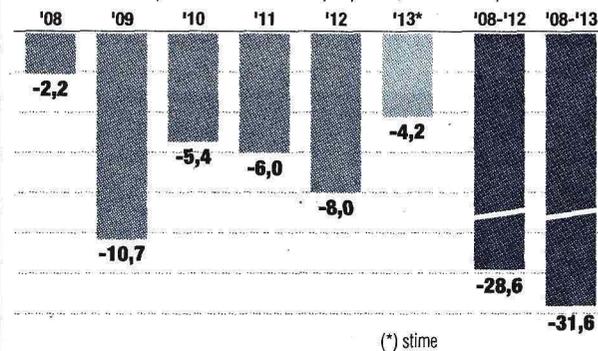
Al netto dei costi per trasferimento di proprietà; var. % in quantità



Fonte: elaborazione Ance su dati Istat

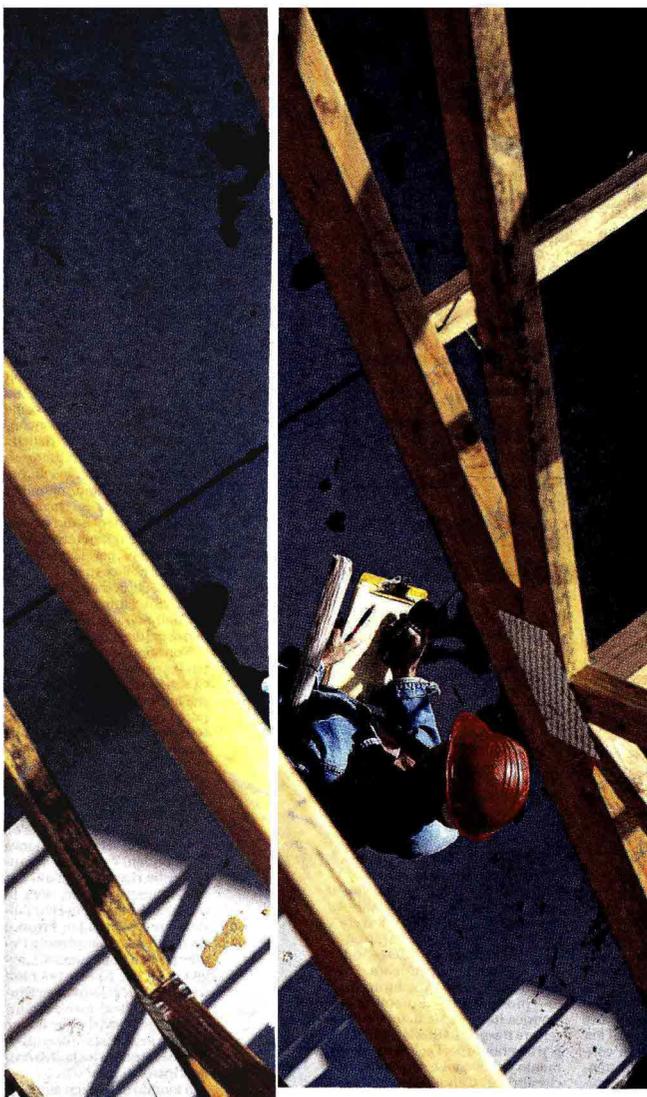
EDILIZIA, GLI INVESTIMENTI PUBBLICI

Al netto dei costi per trasferimento di proprietà; var. % in quantità



Fonte: elaborazione Ance su dati Istat

Per l'associazione dei costruttori italiani anche il 2013 sarà negativo con una ulteriore riduzione del 3,8% degli investimenti in costruzioni. L'unica strada possibile è la riduzione della dipendenza energetica degli immobili



Il presidente di BolognaFiere, **Duccio Campagnoli**, insiste sul concetto di riqualificazione del patrimonio edilizio nazionale

In media, le imprese che realizzano lavori pubblici sono pagate con ritardi di 8 mesi o addirittura con punte di 3 anni a causa del patto di stabilità interno